

第46回定時株主総会の招集に際しての 電子提供措置事項（交付書面非記載事項）

1. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況
2. 連結株主資本等変動計算書
3. 連結注記表
4. 株主資本等変動計算書
5. 個別注記表

第46期（2025年4月1日～2026年3月31日）

株式会社F Jネクストホールディングス

上記事項につきましては、法令及び定款第13条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面（電子提供措置事項記載書面）への記載を省略しております。

1. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

1. 業務の適正を確保するための体制

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は以下のとおりであります。

- イ. 当社及び子会社の取締役等・使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- ・代表取締役社長直轄部門として内部監査室が内部監査を所管し、監査等委員会との連携のもと年間計画に基づき定期的に業務監査を行い、当社の各部署及び子会社が法令、定款、内部規程に照らし適正かつ円滑に職務執行されているかを代表取締役社長に報告するとともに、適切かつ有効な指導を行うこととする。
 - ・当社及び子会社のコンプライアンス体制強化を経営上の重要課題と位置づけ、コンプライアンス全体を統括する会社組織として「リスク・コンプライアンス委員会」を設置する。当委員会は、当社代表取締役社長を委員長とし当社及び子会社の取締役及び部長以上の役職者から選任された委員によって構成しグループ全体として法令遵守に取り組むこととする。
 - ・社内におけるコンプライアンス違反行為の内部通報制度を設け、直接、コンプライアンスに関する相談及び通報をするために複数窓口を設置する。なお、通報者に対して不利益を及ぼさないこととする。
 - ・当社及び子会社の財務報告の信頼性を確保するため、内部統制推進室において、財務報告に係る内部統制の構築、評価及び報告が適切に行われる体制を整備、運用することとする。
 - ・市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対しては毅然とした態度を貫き、一切の関係を持たない。反社会的勢力への対応については、「コンプライアンスマニュアル」、「反社会的勢力対応マニュアル」を定め、これを当社及び子会社の取締役等・使用人に徹底する。
- ロ. 取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- ・当社は、社内の文書管理規程に則り、取締役会、経営会議等の議事録や重要な意思決定及び職務執行についての文書等の保存、管理を行うこととする。
 - ・情報の管理については当社のセキュリティポリシーに則り行うこととする。
- ハ. 当社及び子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ・当社及び子会社の経営上のリスク管理全体に対し迅速かつ確に対応できるように、当社代表取締役社長を委員長とする「危機対策委員会」を設け、様々な危機発生に備えることとする。
 - ・有事においては「危機管理基本マニュアル」に従い、グループ全体として対応することとする。
 - ・情報セキュリティ面に関しては特に重視し、情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）の国際規格「ISO/IEC27001」の認証を受け、「情報セキュリティ委員会」を常置させ、情報セキュリティの全社統制を行うこととする。

- 二. 当社及び子会社の取締役等・使用人の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ・毎月1回開催する定例取締役会の他に、必要に応じ臨時取締役会を開催し重要事項の決定、及び取締役等・使用人の職務執行状況を監督する。
 - ・取締役会において中期経営計画及び年度予算を策定し、計画を達成するため取締役等・使用人の職務権限と担当職務を明確にし、職務執行の効率化を図る。
 - ・取締役会の他に審議の迅速化、適正化を図るために適宜開催する経営会議を設け、取締役会で決定した基本方針に基づき、職務執行及び計画の審議を行い意見集約と意思決定を行うこととする。
- ホ. 当社及び子会社における業務の適正を確保するための体制及び子会社の取締役等・使用人の職務の執行に係る事項の報告に関する体制
- ・当社は、「関係会社管理規程」に基づき、子会社に対する適切な経営管理を行うこととする。子会社の中期経営計画及び年度予算は当社の取締役会で承認することとし、計画の進捗状況、業績、財務状況、その他の重要な事項について定例の取締役会において、出席する子会社取締役より報告を受ける。
 - ・コンプライアンスに関する規程及び内部通報制度についてはグループ全体のものとして運用し、取締役等・使用人のコンプライアンスに対する意識の向上を図る。
 - ・子会社に対しては、内部監査室が定期的に監査を実施するとともに業務の適正を確保する体制を整備する。
- ハ. 監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項、並びに当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- ・監査等委員会を補助するためのスタッフを他部署との兼務で配置し、適宜、監査等委員会の業務補助を行うこととし、当該スタッフは、当該補助業務に関して、監査等委員会の指揮命令に従うこととする。
 - ・監査等委員会スタッフの選任、異動については、事前に監査等委員会の同意を得ることとし、取締役からの独立性を確保するものとする。
- ト. 当社の取締役等・使用人及び子会社の取締役等・使用人、監査役から監査等委員会への報告体制、及び当該報告をした者が報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制、並びにその他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・当社の取締役等・使用人及び子会社の取締役等・使用人、監査役は、当社及び子会社にとって業務上重要な事項については、ただちに監査等委員会に報告する義務を負う。
 - ・監査等委員である取締役は取締役会及び経営会議等重要な会議に出席し、重要書類の閲覧や意思決定の過程や職務執行に係ることにつき、必要に応じ意見・質問などを行うこととする。
 - ・内部監査室は監査等委員会との密接な連携を保つよう「内部監査規程」に定め、監査等委員会の監査の実効性確保を図る。

- ・当社は監査等委員会に報告を行った当社の取締役等・使用人及び子会社の取締役等・使用人、監査役に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社及び子会社の取締役等に周知徹底する。

- チ. 監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- ・監査等委員が、その職務の執行（監査等委員会の職務の執行に関するものに限る）について生ずる費用の前払又は償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理するものとする。

2. 当該体制の運用状況の概要

当社の当事業年度における業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は以下のとおりであります。

- ・当社取締役会は、経営陣幹部による適切なリスクテイクを支える環境を整備するため、コンプライアンス体制、財務報告に係る内部統制、リスク管理体制を構築し、その運用が有効に行われているかどうかを監督しております。
- ・当社は、コンプライアンス体制の一層の強化を図るため、「リスク・コンプライアンス委員会」を設置しております。同委員会は代表取締役社長を委員長とし、取締役及び部長以上の役職者から選任された委員によって構成する横断的な組織であり、原則として、毎月1回開催しております。また、財務報告の信頼性を確保するために、内部統制推進室において、財務報告に係る内部統制の構築、評価及び報告が適切に行われる体制を整備、運用することとしております。リスク管理体制に関しては、代表取締役社長を委員長とする「危機対策委員会」を設け、様々な危機発生に備えております。
- ・当社監査等委員会は、社外取締役2名を含む監査等委員である取締役3名で構成されております。各監査等委員は、取締役の職務の執行の監査、外部会計監査人の選解任や監査報酬に係る権限の行使などの役割・責務を果たすにあたっては、株主に対する受託者責任を認識し、独立した客観的な立場で適切に判断しております。また、業務監査・会計監査をはじめとする「守りの機能」を含め、期待される役割・責務を果たすため、自らの守備範囲を幅広く捉え、能動的・積極的に権限を行使し、取締役会等の重要な会議や業務執行取締役等とのコミュニケーションを通じ、適切に意見具申しております。
- ・当社は、代表取締役社長直属の内部監査室が、子会社を含めた全部署を対象に定期的に監査を実施し、監査結果を代表取締役社長に報告するとともに、被監査部門の担当取締役と監査で抽出された指摘事項・改善事項等についての意見交換をしております。また、内部監査室と監査等委員会は、協働して監査を実施するなど密接な連携を図っております。
- ・当社は、社外取締役である監査等委員への情報提供について、監査等委員会スタッフを選定し、当該スタッフが社外取締役からの指示を受けて会社の情報を的確に提供できる体制を確保しております。また、毎月1回開催する監査等委員会において、適宜、内部監査室長から内部監査の結果について報告を行っております。

2. 連結株主資本等変動計算書 (2025年4月1日から2026年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本				
	資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	自 己 株 式	株 主 資 本 合 計
当 期 首 残 高	2,774	3,078	68,074	△1,182	72,745
当 期 変 動 額					
剰 余 金 の 配 当			△1,899		△1,899
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益			10,010		10,010
譲渡制限付株式報酬		12		12	24
株主資本以外の項目の 当 期 変 動 額 (純 額)					
当 期 変 動 額 合 計	－	12	8,111	12	8,136
当 期 末 残 高	2,774	3,090	76,186	△1,169	80,882

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証 券評価差額金	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利 益累計額合計	
当 期 首 残 高	54	122	176	72,922
当 期 変 動 額				
剰 余 金 の 配 当				△1,899
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益				10,010
譲渡制限付株式報酬				24
株主資本以外の項目の 当 期 変 動 額 (純 額)	24	44	68	68
当 期 変 動 額 合 計	24	44	68	8,204
当 期 末 残 高	78	166	245	81,127

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

3. 連結注記表

1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項等

(1) 連結の範囲に関する事項

① 連結子会社の状況

- ・ 連結子会社の数 7社
- ・ 連結子会社の名称 株式会社F Jネクスト
株式会社F Jネクストレジデンシャル
株式会社エフ・ジェー・コミュニティ
株式会社レジテックコーポレーション
F Jリゾートマネジメント株式会社
株式会社アライドライフ
株式会社伊東一碧管理サービス

② 非連結子会社の状況

該当事項はありません。

(2) 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

(3) 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度末日は、連結決算日と一致しております。

(4) 会計方針に関する事項

① 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. 有価証券

- ・ 其他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

ロ. デリバティブ

時価法

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

ハ. 棚卸資産

- ・ 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

- ・ 未成工事支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

- ・ 原材料及び貯蔵品

最終仕入原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

② 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ. 有形固定資産

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物10～45年

ロ. 無形固定資産

定額法

ただし、ソフトウェア（自社利用）については、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

③ 重要な引当金の計上基準

イ. 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

ロ. 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、将来の支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。

④ 退職給付に係る会計処理の方法

イ. 退職給付見込額の期間帰属方法

当社及び連結子会社2社は、従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき、退職給付債務の額を計上しております。なお、退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

連結子会社5社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

ロ. 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生の日次連結会計年度から費用処理しております。

⑤ 収益及び費用の計上基準

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は以下のとおりであります。

イ. 不動産開発事業

用地の仕入から施工まで行った資産運用型マンション及びファミリー向けマンションを顧客へ販売する事業であり、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引価格は不動産売買契約等により決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払いを受けております。なお、不動産賃貸に係る収益は「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に従って認識しております。

ロ. 不動産管理事業

マンション区分所有者から賃貸管理、管理組合から建物管理、及び別荘地所有者から別荘地管理の請負業務を行っております。当該履行義務は、マンション及び別荘地管理に関連する履行義務の内容に応じて一時点又は一定の期間にわたり履行義務を充足し、収益を認識しております。取引価格は顧客との契約により決定しており、対価は当該契約に基づき受領しております。

ハ. 建設事業

マンションや施設等にかかる修繕工事や建設工事を行う事業であり、主に長期の工事契約を締結しております。当該契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に係る進捗度に基づき収益を認識しております。進捗度の測定は、各報告期間の期末日までに発生した工事原価が、予想される工事原価の総額に占める割合に基づいて行っております。

二. 旅館事業

静岡県伊豆エリアにおいて、温泉旅館「伊東遊季亭」、「伊東遊季亭 川奈別邸」、「玉峰館」及び「清流荘」の運営等を行う事業であります。宿泊約款に基づき、旅館の宿泊利用サービスを提供する義務を負っております。当該履行義務はサービス提供が完了した一時点で充足されるものであり、完了時点において収益を認識しております。

⑥ その他連結計算書類作成のための重要な事項

イ. 重要なヘッジ会計の方法

・ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には、特例処理を採用しております。

・ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ
ヘッジ対象 借入金の支払利息

・ヘッジ方針

借入金の金利の変動によるリスクを回避する目的で、金利スワップ取引を行っております。ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

・ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、ヘッジ取引の事前、事後に個別取引ごとにヘッジ効果を検証しておりますが、契約内容等によりヘッジの高い有効性が認められている場合には有効性の判断を省略しております。

ロ. 控除対象外消費税等の会計処理

控除対象外消費税等については、当連結会計年度の費用としております。

ハ. グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

2. 会計上の見積りに関する注記

(1) 販売用不動産の簿価切下げ

- ① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額
販売用不動産 25,431百万円、棚卸資産の簿価切下げ額 一百万円

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

イ. 算出方法

販売用不動産のうち資産運用型マンションについては、賃貸に供されていることから収益還元法により正味売却価額を算出しております。当連結会計年度において、資産運用型マンションの正味売却価額は帳簿価額を上回っていることから、簿価の切下げを行っておりません。

ロ. 主要な仮定

正味売却価額の算定に用いる主要な仮定は還元利回りであります。

ハ. 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

首都圏賃貸マンションの販売価格は安定的に推移しておりますが、今後、経済環境の悪化等により資産運用型マンションの購入需要が低迷した場合は、還元利回りが上昇し正味売却価額が低下するため、翌連結会計年度以降において簿価切下げが発生する可能性があります。

(2) 固定資産の減損

① 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

有形固定資産 13,011百万円、無形固定資産 30百万円、減損損失 一百万円

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

イ. 算出方法

当社グループの主要な固定資産としては賃貸マンションと旅館施設があり、これらの資産グループに減損の兆候を示す事象が生じた時点で減損損失の認識の判定を行います。減損の兆候がある資産グループについては、中期経営計画を基礎として割引前将来キャッシュ・フローを算出します。

当連結会計年度において、賃貸マンションについては減損の兆候がある資産はありません。減損の兆候があった一部旅館については、割引前将来キャッシュ・フローが帳簿価額を上回っていることから、減損損失を認識しておりません。

ロ. 主要な仮定

賃貸マンションの割引前将来キャッシュ・フローの算出における主要な仮定は、稼働率及び賃料相場であります。

旅館の割引前将来キャッシュ・フローの算出の基礎となる中期経営計画の主要な仮定は、集客人数及び客単価であります。集客人数及び客単価は、過年度の実績を基に経済変動や地域の観光市場動向等を考慮して設定しております。

ハ. 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

首都圏賃貸マンションの稼働率及び賃料相場は安定的に推移しておりますが、今後、経済環境の悪化等により稼働率及び賃料相場が著しく下落した場合は、当社グループの賃貸マンションにも影響を及ぼし、翌連結会計年度以降において減損損失を認識する可能性があります。また、旅館施設についても、経済状況や地域の観光市場の変化により、これらの見積りにおいて用いた仮定の見直しが必要になった場合、翌連結会計年度以降において減損損失を認識する可能性があります。

3. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

仕掛販売用不動産	20,766百万円
建物及び構築物	6百万円
土地	261百万円
計	21,035百万円

② 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	2,550百万円
長期借入金	11,400百万円
計	13,950百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額

2,768百万円

(追加情報)

保有目的の変更

当連結会計年度において、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産2,008百万円を有形固定資産（建物及び構築物1,274百万円、土地734百万円）へ振替えております。

4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数 (千株)	当連結会計年度増加株式数 (千株)	当連結会計年度減少株式数 (千株)	当連結会計年度末の株式数 (千株)
普通株式	34,646	—	—	34,646

(2) 自己株式の数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数 (千株)	当連結会計年度増加株式数 (千株)	当連結会計年度減少株式数 (千株)	当連結会計年度末の株式数 (千株)
普通株式	1,915	—	20	1,894

普通株式の株式数の減少は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分によるものであります。

(3) 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2025年6月24日 定時株主総会	普通株式	981百万円	30円	2025年3月31日	2025年6月25日
2025年11月6日 取締役会	普通株式	917百万円	28円	2025年9月30日	2025年12月4日

(4) 当連結会計年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項

2026年6月26日開催の第46回定時株主総会において次のとおり付議いたします。

決議	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2026年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,244百万円	利益剰余金	38円	2026年3月31日	2026年6月29日

5. 金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については原則として短期的な預金等に限定し、資金調達については銀行借入による方針であります。デリバティブ取引については、後述するリスクを低減するための取引であり、投機的な取引は行わない方針であります。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形及び営業未収入金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、主管部門及び経理部において、相手先ごとに期日管理及び残高管理を行うとともに、適宜相手先の信用状況等を把握する体制をとっております。

投資有価証券は、主として債券及び株式であり、市場価格の変動リスク等に晒されております。当該リスクに関しては、経理部において、債券及び株式については四半期ごとに時価を把握し、その他については、発行体の財務状況等を把握する体制をとっております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが3ヶ月以内の支払期日であります。

借入金の使途は主にプロジェクト用地の仕入資金であります。

長期預り敷金保証金は、当社グループが管理するマンションの入居者からの預り敷金であり、入居者が退去する際に返還義務を負うものであります。

営業債務、借入金、及び長期預り敷金保証金は、流動性リスクに晒されておりますが、当社グループは、会社ごとに月次で資金繰計画を作成し、適宜更新するなどの方法により管理しております。なお、長期預り敷金保証金はその性質に鑑み、運転資金等には充当せず、預金により保全しております。

デリバティブ取引は、変動金利支払の借入金について、将来の金利上昇によるリスクを回避する目的の金利スワップ取引であり、市場金利の変動によるリスクを有しております。金利関連のデリバティブ取引の契約先は、いずれも信用度の高い金融機関であるため、相手先の契約不履行によるいわゆる信用リスクは、ほとんどないと判断しております。また、稟議決裁で承認された取引を経理部で実行及び管理を行っており、その取引結果は定時取締役会の報告事項となっております。

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

なお、当連結会計年度において、デリバティブ取引はありません。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2026年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額10百万円）は、「投資有価証券」には含めておりません。また、「現金及び預金」、「受取手形、営業未収入金及び契約資産」、「支払手形及び買掛金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
①投資有価証券	492	492	—
資産計	492	492	—
②1年内返済予定の 長期借入金	3,350	3,350	—
③長期借入金	11,400	11,400	—
④長期預り敷金保証金	2,095	2,049	△45
負債計	16,845	16,799	△45

(3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

① 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	392	—	—	392
債券	—	99	—	99

② 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
1年内返済予定の 長期借入金	—	3,350	—	3,350
長期借入金	—	11,400	—	11,400
長期預り敷金保証金	—	2,049	—	2,049
負債計	—	16,799	—	16,799

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式の時価は相場価格を用いて評価しており、活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。また、債券は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。

1年内返済予定の長期借入金、及び長期借入金

長期借入金は変動金利であり、短期間で当社の信用リスクと市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額をレベル2の時価に分類しております。

長期預り敷金保証金

長期預り敷金保証金は返還するまでの預り期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値によって算定しており、レベル2の時価に分類しております。

6. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、賃貸マンション等（土地を含む。）を有しております。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

連結貸借対照表計上額(百万円)	時価(百万円)
11,593	23,861

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 当連結会計年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」等に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

7. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額

2,477円00銭

(2) 1株当たり当期純利益

305円73銭

8. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	不動産 開発事業	不動産 管理事業	建設事業	旅館事業	計	その他 (注) 1	合計
売上高							
新築マンション売上高	37,400	－	－	－	37,400	－	37,400
中古マンション売上高	83,170	－	－	－	83,170	－	83,170
その他	803	4,092	8,988	1,333	15,217	－	15,217
顧客との契約から生じる収益	121,374	4,092	8,988	1,333	135,788	－	135,788
その他の収益 (注) 2	6,351	192	－	－	6,543	41	6,585
外部顧客への売上高	127,725	4,284	8,988	1,333	142,332	41	142,374

(注) 1. 「その他」の区分は、金融サービス事業を含んでおります。

2. その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。当該履行義務については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき、収益を認識しています。

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項等 (4)会計方針に関する事項 ⑤収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(3) 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	882百万円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	1,015百万円
契約資産(期首残高)	5,436百万円
契約資産(期末残高)	4,932百万円
契約負債(期首残高)	684百万円
契約負債(期末残高)	754百万円

契約資産は、建設事業において工事の進捗度に応じて収益を認識することにより計上した対価に対する権利であります。契約資産は、対価に対する権利が無条件となった時点で完成工事未収入金に振替えております。

契約負債は、主にマンション等の不動産売買契約に基づいて、顧客から受け取った手付金等の前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

なお、過去の期間に充足した履行義務から認識した収益の額に重要性はありません。

② 残存履行義務に配分した取引価格

未充足（又は部分的に未充足）の履行義務は、2026年3月31日時点で44,093百万円であります。当該履行義務は、主に不動産販売事業及び建設事業に関するものであり、約88%が期末日後1年以内に、約12%がその後1年以内に収益として認識されると見込んでおります。

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

4. 株主資本等変動計算書 (2025年4月1日から2026年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本									
	資本金	資本剰余金			利益準備金	利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計		その他利益剰余金		利益剰余金合計		
						別途積立金	繰越利益剰余金			
当 期 首 残 高	2,774	2,738	340	3,078	27	41,800	8,409	50,236	△1,182	54,907
当 期 変 動 額										
剰 余 金 の 配 当							△1,899	△1,899		△1,899
当 期 純 利 益							1,910	1,910		1,910
譲渡制限付株式報酬			12	12					12	24
株主資本以外の項目の 当 期 変 動 額 (純 額)										
当 期 変 動 額 合 計	-	-	12	12	-	-	11	11	12	36
当 期 末 残 高	2,774	2,738	352	3,090	27	41,800	8,420	50,248	△1,169	54,943

	評価・換算 差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当 期 首 残 高	54	54	54,962
当 期 変 動 額			
剰 余 金 の 配 当			△1,899
当 期 純 利 益			1,910
譲渡制限付株式報酬			24
株主資本以外の項目の 当 期 変 動 額 (純 額)	24	24	24
当 期 変 動 額 合 計	24	24	60
当 期 末 残 高	78	78	55,022

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

5. 個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

イ. 子会社株式

移動平均法による原価法

ロ. その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

② デリバティブ

時価法

ただし、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理を採用しております。

③ 棚卸資産

イ. 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

ロ. 仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10～45年

② 無形固定資産

定額法

ただし、ソフトウェア（自社利用）については、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、将来の支給見込額のうち当事業年度負担額を計上しております。

③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき、退職給付債務の額を計上しております。なお、退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。過去勤務費用は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により費用処理しております。数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

当社の収益は、不動産開発事業による収入、子会社からの経営指導料及び受取配当金であります。経営指導料については、子会社への契約内容に応じ経営を指導することが履行義務であり、経営指導業務を実施した時点で当社の履行義務が充足されることから、当該時点で収益及び費用を認識しております。受取配当金は、発行会社の意思決定機関において行われた配当金に関する決議の効力が発生した時点をもって収益を認識しております。不動産開発事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点は、「3. 連結注記表 1. 連結計算書類作成のための基本となる重要な事項等 (4)会計方針に関する事項 ⑤収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(5) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

① 重要なヘッジ会計の方法

イ. ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。また、金利スワップについて特例処理の要件を満たしている場合には、特例処理を採用しております。

ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ
ヘッジ対象 借入金の支払利息

ハ. ヘッジ方針

借入金の金利の変動によるリスクを回避する目的で、金利スワップ取引を行っております。ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

ニ. ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、ヘッジ取引の事前、事後に個別取引ごとにヘッジ効果を検証しておりますが、契約内容等によりヘッジの高い有効性が認められている場合には有効性の判断を省略しております。

- | | |
|------------------|---|
| ② 控除対象外消費税等の会計処理 | 控除対象外消費税等については、当事業年度の費用としておりま
す。 |
| ③ 退職給付に係る会計処理 | 退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用
の未処理額の会計処理の方法は、連結計算書類におけるこれらの
会計処理の方法と異なっております。 |
| ④ グループ通算制度の適用 | グループ通算制度を適用しております。 |

2. 会計上の見積りに関する注記

(1) 販売用不動産の簿価切下げ

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産 1,421百万円、棚卸資産の簿価切下げ額 ー百万円

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「3. 連結注記表 2. 会計上の見積りに関する注記 (1)販売用不動産の簿価切下げ ②識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報」に同一の内容を記載しているため注記を省略しております。

(2) 固定資産の減損

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

有形固定資産 12,386百万円、無形固定資産 12百万円、減損損失 ー百万円

② 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「3. 連結注記表 2. 会計上の見積りに関する注記 (2)固定資産の減損 ②識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報」に同一の内容を記載しているため注記を省略しております。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

建物（注）	6百万円
土地（注）	261百万円
計	268百万円

（注）主に関係会社の金融機関からの借入金の担保に供しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 2,296百万円

(3) 関係会社に対する金銭債権・債務(区分表示したものを除く)

① 短期金銭債権	145百万円
② 長期金銭債権	1百万円
③ 短期金銭債務	23百万円
④ 長期金銭債務	0百万円

(4) 保証債務

以下の関係会社の銀行借入に対し債務保証を行っております。

株式会社F Jネクストレジデンシャル 2,300百万円

(追加情報)

保有目的の変更

当事業年度において、販売用不動産の一部について保有目的を変更したことに伴い、販売用不動産 1,757百万円を有形固定資産（建物 1,157百万円、土地 599百万円）へ振替えております。

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

① 売上高	2,294百万円
② 仕入高	77百万円
③ 販売費及び一般管理費	42百万円
④ 営業取引以外の取引高	93百万円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式の数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首の株式数 (千株)	当事業年度増加株式数 (千株)	当事業年度減少株式数 (千株)	当事業年度末の株式数 (千株)
普通株式	1,915	—	20	1,894

普通株式の株式数の減少は、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分によるものであります。

6. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
未払事業税	5百万円
賞与引当金	12百万円
減価償却の償却超過額	289百万円
貸倒引当金	0百万円
土地評価損	22百万円
減損損失	20百万円
会員権評価損	2百万円
退職給付引当金	35百万円
役員退職慰労引当金	254百万円
株式報酬費用	12百万円
関係会社株式評価損	174百万円
分割承継法人株式	267百万円
その他	45百万円
小計	1,143百万円
評価性引当額	△630百万円
計	512百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△36百万円
計	△36百万円
繰延税金資産（負債）の純額	476百万円

(2) 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社はグループ通算制度を適用しており、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

7. 関連当事者との取引に関する注記

子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	(株)F Jネクスト	200	不動産開発事業	所有 100.0	役員の兼任	資金の貸付 (注) 1	9,300	関係会社 長期貸付金	13,100
						資金の回収	8,000		
						利息の受取 (注) 1	53	-	-
						担保の提供 (注) 2	900	-	-
子会社	(株)F Jネクスト レジデンシャル	50	不動産開発事業	所有 100.0	役員の兼任	資金の貸付 (注) 1	2,500	1年内回収予定 の関係会社 長期貸付金	2,200
								関係会社 長期貸付金	6,200
						利息の受取 (注) 1	28	-	-
						担保の提供 (注) 2	900	-	-
						債務保証 (注) 3	2,300	-	-
子会社	(株)レジテック コーポレーション	200	建設事業	所有 100.0	役員の兼任	資金の貸付 (注) 1	1,800	1年内回収予定 の関係会社 長期貸付金	1,000
						資金の回収	1,800		
						利息の受取 (注) 1	7	-	-
子会社	(株)アライドライフ	50	金融サービス事業	所有 100.0	役員の兼任	資金の貸付 (注) 1	-	関係会社 長期貸付金	1,100
						利息の受取 (注) 1	3	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 資金の貸付及び貸付に伴う受取利息については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
2. 子会社の銀行借入に対して、当社の有形固定資産を担保に供しているものであります。なお、取引金額は期末現在の担保資産に対応する債務残高であります。
3. 子会社の銀行借入に対して、当社が債務保証を行ったものであります。なお、保証料は受け取っておりません。

8. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	1,679円98銭
(2) 1株当たり当期純利益	58円35銭

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。