

(第 53 期)

貸 借 対 照 表

(2025年 3月31日現在)

旭化成不動産レジデンス株式会社

科 目	金 額	科 目	金 額
	百万円		百万円
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	(53,160)
流 動 資 産	136,171	流 動 負 債	33,117
現金及び預金	326	買掛金	1,630
営業未収入金	2,945	未払金	9,011
販売用不動産	30,493	未払費用	2,837
仕掛販売用不動産	70,277	未払法人税等	3,450
貯蔵品	45	未払消費税等	239
エクイティ出資金	1,287	営業前受金	13,563
前渡金	773	預り金	1,556
前払費用	1,113	製品保証引当金	6
立替金	8,863	賞与引当金	795
短期貸付金	20,050	その他の	30
その他の貸倒引当金	20		
	△22	固 定 負 債	20,043
固 定 資 産	12,768	預り敷金	12,707
有形固定資産	4,576	退職給付引当金	727
建物	2,889	修繕引当金	4,214
構築物	10	長期未払金	568
工具、器具及び備品	93	長期前受金	1,816
土地	1,577	その他の	10
建設仮勘定	6	(純 資 産 の 部)	(95,779)
無形固定資産	10	株 主 資 本	95,779
ソフトウェア	8	資 本 金	3,200
その他の	2	資 本 剰 余 金	6,100
投資その他の資産	8,182	資 本 準 備 金	100
子会社株式	3,178	その他資本剰余金	6,000
長期前払費用	721	利 益 剰 余 金	86,479
繰延税金資産	2,972	利 益 準 備 金	700
差入保証金	1,067	その他利益剰余金	85,779
貸倒懸念債権	592	別途積立金	7,206
その他の	3	繰越利益剰余金	78,573
貸倒引当金	△351		
資 産 合 計	148,939	負 債 ・ 純 資 産 合 計	148,939

(注) 記載金額は百万円未満を四捨五入して表示している。

(第 53 期)

損 益 計 算 書

2024年 4月 1日から
2025年 3月31日まで

旭化成不動産レジデンス株式会社

科 目	金 額
	百万円
売 上 高	217,840
売 上 原 価	179,233
売 上 総 利 益	38,606
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	13,719
営 業 利 益	24,888
営 業 外 収 益	105
受 取 利 息	76
そ の 他 営 業 外 収 益	29
営 業 外 費 用	20
支 払 利 息	0
固 定 資 産 処 分 損	4
そ の 他 営 業 外 費 用	15
経 常 利 益	24,974
税 引 前 当 期 純 利 益	24,974
法人税、住民税及び事業税	8,051
法 人 税 等 調 整 額	△156
当 期 純 利 益	17,078

(注) 記載金額は百万円未満を四捨五入して表示している。

(第53期)

個別注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 資産の評価基準及び評価方法

- (1) 有価証券
子会社株式……移動平均法による原価法
- (2) 棚卸資産
販売用不動産・仕掛販売用不動産・貯蔵品 ……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……定額法
- (2) 無形固定資産……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
その他の無形固定資産は定額法

3. 引当金の計上基準

- (1) 貸倒引当金……債権の貸倒れによる損失に備えるために、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勘案し、回収不能見込額を計上している。
- (2) 製品保証引当金……将来の製品保証費用の支出に備えるため、過去の補償工事費用発生実績に基づき計上している。
- (3) 賞与引当金……賞与の支給に備えるため、当期に負担すべき支給見込額を計上している。
- (4) 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計上している。
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（10年）による定額法により費用処理している。
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（10年）による定額法により案分した額を、それぞれ発生 of 翌事業年度から費用処理している。
退職給付見込額の期間帰属方法
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いる。
- (5) 修繕引当金……メンテナンスサポート契約に基づく当社が将来負担すべき原状回復費用及び修繕費用に備えるため、当事業年度末において当社の負担すべき原状回復費用及び修繕費用の見込額を計上している。

4. 収益及び費用の計上基準

当社は、建物の賃貸・分譲マンションや土地建物の販売・不動産の売買仲介を主な事業としている。
建物の賃貸については、入居者との不動産賃貸借契約に基づき不動産を賃貸する義務を負っており、賃貸借契約で取り決めた月当たりの賃料を基準として、その経過期間見合いの賃料を収益あるいは売上原価として認識している。
分譲マンションや土地建物の販売については、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡を行う義務を負っており、その引渡時点で収益と売上原価を認識している。
売買仲介については、売主および買主との間で当社の仲介により売買契約を成立させる義務を負っており、売主および買主との間で当社の仲介により売買契約が成立した時点で仲介手数料を収益として認識している。

5. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

- (1) グループ通算制度の適用
グループ通算制度を適用している。

(会計方針の変更に関する注記)

法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用
「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用している。
法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号2022年10月28日）第65-2項（2）ただし書きに定める経過的な取扱いに従っている。
これによる計算書類に与える影響はない。

(会計上の見積りに関する注記)

(1) 関係会社株式の評価

①当事業年度の計算書類に計上した金額

子会社株式

3,178 百万円

②会計上の見積りの内容について計算書類の利用者の理解に資するその他の情報

市場価格のない株式等は、取得原価をもって貸借対照表価額としているが、当該子会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは、回復する見込みがあると認められる場合を除き、相当の減損を行い、当期の損失として処理する。

なお、市場価格のない株式等の評価における重要な仮定は、投資先の将来業績及び実質価額であり、また、実質価額の低下とは、著しい1株当たりの純資産額に基づく実質価額が取得原価に比べて50%超低下している場合としている。

経済条件の変動や子会社の業績不振等によって実質価額が著しく低下した場合、翌事業年度以降の計算書類において減損処理を行う可能性がある。

(2) 販売用不動産（仕掛販売用不動産を含む）の評価

①当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産

30,493 百万円

仕掛販売用不動産

70,277 百万円

②会計上の見積りの内容について計算書類の利用者の理解に資するその他の情報

当社は、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、販売用不動産に係る収益性の低下等により期末における正味売却価額が取得原価よりも低下している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。

正味売却価額は、用地取得時、工事着工時、販売開始時に策定される事業計画に基づく販売価格及び工事原価等に基づいて算出している。また、事業の進捗及び販売状況に応じて正味売却価額の見直しを行っている。なお、一部の資産については、不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて、正味売却価額を算出している。正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は、販売価格及び工事原価であり、算出にあたっては、過去の販売実績、将来の売買市場の動向、近隣地域の需給バランス、鋼材等の材料費及び労務費等建設コストの動向等を考慮した最新の事業計画に基づき見積りを行っている。また、販売目的で保有する収益不動産の事業計画策定にあたっては、上記にあわせ周辺の賃料相場、リーシング（テナント募集）状況等も考慮している。

市況の変化、事業の進捗や販売の状況に応じて、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合に追加で評価損を計上する可能性がある。

(貸借対照表に関する注記)

1. 有形固定資産の減価償却累計額

906 百万円

2. 偶発債務

(1) 保証債務

住宅ローンを利用する購入者についての

金融機関に対する債務保証

3,107百万円

(うち共同保証による実質他社負担額)

-

3. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

(1) 関係会社に対する短期金銭債権

20,085 百万円

(2) 関係会社に対する長期金銭債権

-

(3) 関係会社に対する短期金銭債務

1,574 百万円

(4) 関係会社に対する長期金銭債務

6 百万円

(損益計算書に関する注記)

関係会社との取引高

(1) 営業取引による取引高

売 上 高

207 百万円

仕 入 高

371 百万円

販売費および一般管理費

365 百万円

(2) 営業取引以外の取引高

営 業 外 収 益

62 百万円

営 業 外 費 用

11 百万円

(株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 当該事業年度の末日における発行済株式の総数

普通株式

400,000株

2. 当該事業年度中に行った剰余金の配当に関する事項

該当事項なし。

3. 当該事業年度の末日後に行う剰余金の配当に関する事項
2025年6月17日開催の株主総会において、次のとおり決議を予定している。
普通株式の配当に関する事項
- | | |
|--------------|---------------|
| (イ) 配当金の総額 | 4,500 百万円 |
| (ロ) 配当の原資 | 利益剰余金 |
| (ハ) 1株当たり配当額 | 11,250 円 00 銭 |
| (ニ) 基準日 | 2025年 3月31日 |
| (ホ) 効力発生日 | 2025年 6月18日 |

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産の発生 の主な原因による内訳	
繰延税金資産	
賞与引当金	244 百万円
未払事業税	217 百万円
売上原価否認	236 百万円
修繕引当金	1,328 百万円
退職給付引当金	229 百万円
長期前受金	573 百万円
その他	156 百万円
繰延税金資産小計	2,983 百万円
評価性引当額	-
繰延税金資産合計	2,983 百万円
繰延税金負債	
固定資産圧縮積立金	△ 11 百万円
繰延税金資産（負債）の純額	2,972 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いる。また「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いる。
「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以降に開始する事業年度から防衛特別法人税が課税されることとなった。
これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、2026年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については30.6%から31.5%となる。
この税率変更により、繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は62百万円増加し、法人税等調整額（貸方）が62百万円、それぞれ増加している。

(リース取引に関する注記)

1. オペレーティング・リース取引 (貸主側)	
オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料 (単位：百万円)	
1年内	15
1年超	201
合計	216

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項
当社は、余剰資金については、当社グループの親会社である旭化成株式会社に貸付を行っている。
営業未収入金に係る顧客の信用リスクは、与信管理規程に沿ってリスク低減を図っている。
2. 金融商品の時価等に関する事項
2025年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次の通りである。市場価格のない株式等（貸借対照表価額3,178百万円）は含めていない。また、エクイティ出資（貸借対照表価額1,287百万円）は、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることができないことから、時価開示の対象としていない。
現金は注記を省略しており、預金、営業未収入金、短期貸付金、買掛金、未払金、未払費用、未払法人税等、未払消費税等、預り金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから注記を省略している。

(単位：百万円)	貸借対照表計上額 (※)	時価(※)	差額
(1) 預り敷金	(12,707)	(12,325)	(382)

(※) 負債に計上されているものについては、() で示している。

(注) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 預り敷金の時価については、預り期間を見積り、その期間で割引計算を行っている。

(賃貸等不動産に関する注記)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用の住宅及びオフィスビル（土地を含む。）を有している。
当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は 213 百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）である。
また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりである。

(単位：百万円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
4,122	△114	4,008	4,603

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額である。
(注2) 当期増減額のうち、主な減少額は処分（44百万円）である。
(注3) 当期末の時価は、主に「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額をもって時価としている。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要株主等

種 類	会 社 等 の 名 称	当 該 株 式 会 社 の 議 決 権 等 の 所 有 割 合	当 該 関 連 当 事 者 の 議 決 権 等 の 所 有 割 合	当 該 関 連 当 事 者 と の 関 係	取 引 の 容 容	科 目	取 引 金 (百 万 円)	科 目	期 末 残 高 (百 万 円)
親会社	旭化成(株)	-	間接 100%	資金貸付	余剰資金の貸付 (※1)	資金回収	△2,122	短期貸付金	20,050
				利息の受取		受取利息	62	-	-
				利息の支払	不足資金の借入 (※1)	借入利息	10	-	-

(※1) グループファイナンスにおける貸付・借入金利は、個別契約ごとに市場金利を勘案して、合理的に決定している。

(1株当たり情報に関する注記)

1株当たり純資産額 239,446 円 94 銭
1株当たり当期純利益金額 42,694 円 72 銭

(収益認識に関する注記)

収益を理解するための基礎となる情報は、（重要な会計方針に係る事項に関する注記）の「4. 収益及び費用の計上基準」に記載の通りである。

(重要な後発事象に関する注記)

当社は、2025年4月1日を効力発生日として当社の事業の一部を当社の親会社である旭化成ホームズ株式会社（以下「旭化成ホームズ」）に吸収分割（以下「本吸収分割」）により継承した。

1. 会社分割の目的

旭化成ホームズグループは、不動産事業を中長期的な成長の柱の一つとして位置付けており、開発・仲介・賃貸の 3 事業のさらなる競争力強化および事業特性に即した成長戦略の推進を目指している。そこで今回、当社の不動産開発事業を旭化成ホームズに承継することで、グループ全体の経営資源を最大限に活用し、競争力や戦略遂行力、意思決定のスピードを向上させていく。また、開発事業の更なる発展・拡大にふさわしいガバナンス体制への強化を目指す。

2. 会社分割の概要

- (1) 対象となった事業の内容
当社の不動産開発事業
- (2) 会社分割日
2025年4月1日
- (3) 会社分割の方式
当社を分割会社とし、旭化成ホームズを承継会社とする吸収分割（簡易吸収分割）
- (4) 会社分割に係る割当の内容
本吸収分割は、当社と当社100%親会社である旭化成ホームズとの間で行われるため、本吸収分割に際して、旭化成ホームズから当社への株式の割当て、金銭その他の財産の交付はない。

3. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、移転する資産及び負債については、共通支配下の取引として帳簿価額により移転している。