

法令及び定款に基づく インターネット開示事項

連結注記表 個別注記表

(平成28年7月1日から平成29年6月30日まで)

株式会社ハウストゥ

連結注記表及び個別注記表につきましては、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、インターネット上の当社ウェブサイト (<http://www.housedo.co.jp/>) に掲載することにより株主の皆様を提供しております。

連結注記表

1. 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

連結子会社の状況

- ・連結子会社の数 3社
- ・連結子会社の名称 株式会社ハウズドゥ住宅販売
株式会社フィナンシャルドゥ
株式会社ピーエムドゥ

平成29年5月15日付で、株式会社ハウズドゥ・キャリア・コンサルティングは株式会社ピーエムドゥに社名変更しております。

(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

連結子会社の事業年度の末日は、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. その他有価証券

- ・時価のあるもの 連結決算日の市場価格等に基づく時価法（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）
- ・時価のないもの 移動平均法による原価法

ロ. たな卸資産

- ・個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

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（リース資産を除く）

定率法によっております。

ただし、建物（建物附属設備を除く）並びに平成28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によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 4年～46年

ロ. 無形固定資産（リース資産を除く）

- ・自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。
- ・その他の無形固定資産 定額法によっております。

ハ. リース資産

- ・所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする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

債権等の貸倒れ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. 完成工事補償引当金

完成工事等の瑕疵担保・アフターサービス等の費用に備えるため、過去の補償費用実績に基づく将来発生見込額を計上しております。

④ その他連結計算書類の作成のための重要な事項

イ. 完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- ・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- ・その他の工事
工事完成基準

ロ. 重要なヘッジ会計の方法

・ヘッジ会計の方法

金利スワップについては特例処理の要件を満たしており、特例処理によっております。

・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 変動金利借入金

・ヘッジ方針

金利変動リスクを回避するため、金利スワップを採用しており、投機的取引は実施しておりません。

・ヘッジ有効性評価の方法

特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

ハ. 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税は、「その他（投資その他の資産）」に計上し、5年間で均等償却しております。

2. 追加情報

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当連結会計年度から適用しております。

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

販売用不動産	1,986,926千円
仕掛販売用不動産	434,519千円
営業貸付金	1,225,481千円
建物及び構築物	1,537,661千円
土地	4,284,626千円
計	9,469,215千円

② 担保に係る債務

短期借入金	1,790,339千円
1年内返済予定の長期借入金	680,100千円
長期借入金	4,448,454千円
計	6,918,894千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 480,111千円

(3) 保有不動産の一部を賃貸から転売へ保有目的を変更したことに伴い、当連結会計年度において建物及び構築物418,650千円、土地1,148,803千円を販売用不動産に振替えております。

また、転売目的から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、当連結会計年度において販売用不動産248,447千円を建物及び構築物133,967千円、土地114,479千円に振替えております。

4. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当連結会計年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式 8,498,000株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年9月27日 定時株主総会	普通株式	135,581	16.0	平成28年6月30日	平成28年9月28日

② 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年9月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	169,957	20.0	平成29年6月30日	平成29年9月27日

(3) 当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式 11,000株

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、金融機関からの借入や社債発行により必要な資金を調達し、一時的な余剰資金があれば短期的な安全性の高い金融資産に限定して運用することを基本としております。また、一部の長期借入金の金利変動リスクに対して、金利スワップ取引を実施して支払利息の固定化を実施しております。なお、デリバティブ取引は内部管理規程に従い、実需の範囲で行うこととしております。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びに管理体制

営業債権である完成工事未収入金及び売掛金並びに営業貸付金は顧客の信用リスクに晒されておりますが、顧客の信用状況について十分に把握するとともに顧客毎の期日管理及び残高管理を実施しており、営業貸付金については、定期的に担保不動産の担保価値の確認を行うことによりリスクの軽減を図っております。

投資有価証券は、市場価格の変動リスクや発行体の信用リスクに晒されておりますが、主に安全性の高い投資信託及び株式等であり、定期的に時価や発行体の財政状態を把握することにより管理しております。

営業債務や借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、当社では担当部門が定期的に資金繰計画を作成・更新するとともに、手元流動性を一定水準に維持すること等により、当該リスクを管理しており、連結子会社においても同様の管理を行っております。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定には一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件による場合、当該価額が異なることがあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

平成29年6月30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。

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	3,129,678 千円	3,129,678 千円	— 千円
(2) 完成工事未収入金	53,354	53,354	—
(3) 売掛金	90,977	90,977	—
(4) 営業貸付金	2,865,545	2,468,841	△396,704
(5) 投資有価証券	5,874	5,874	—
資産計	6,145,430	5,748,726	△396,704
(1) 工事未払金	373,986	373,986	—
(2) 短期借入金	6,895,839	6,895,839	—
(3) 1年内償還予定の社債	50,600	50,600	—
(4) 未払金	214,179	214,179	—
(5) 未払法人税等	153,566	153,566	—
(6) 未成工事受入金	283,439	283,439	—
(7) 前受金	258,128	258,128	—
(8) 長期借入金(*)	7,321,475	7,267,232	△54,242
(9) 長期預り保証金	1,360,281	1,363,737	3,456
負債計	16,911,495	16,860,709	△50,786
デリバティブ取引	—	—	—

(*) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 完成工事未収入金、(3) 売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 営業貸付金

営業貸付金の時価については、貸付案件ごとの種類及び期間に基づき、その元利金の合計額をそれぞれの利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) 投資有価証券

投資有価証券の時価については市場価格によっております。

負債

(1) 工事未払金、(2) 短期借入金、(3) 1年内償還予定の社債、(4) 未払金、(5) 未払法人税等、(6) 未成工事受入金、(7) 前受金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(8) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。一部の変動金利による長期借入金は、金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(9) 長期預り保証金

長期預り保証金の時価については、想定した貸貸契約期間及びフランチャイズ契約期間に基づき、そのキャッシュ・フローを国債の利回り等、適切な指標に基づく利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております（上記(8)参照）。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	当連結会計年度末 (平成29年6月30日現在)
外国証券	1,694 千円

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(5) 投資有価証券」には含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
営業貸付金	758,019	1,436,388	153,061	164,547	75,897	277,630
合計	758,019	1,436,388	153,061	164,547	75,897	277,630

(1)現金及び預金、(2)完成工事未収入金、(3)売掛金は全て1年以内の償還予定となります。また、(5)投資有価証券は、全て満期のないものであります。

4. 長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	1,300,888	1,317,580	788,436	615,974	525,357	2,773,237
合計	1,300,888	1,317,580	788,436	615,974	525,357	2,773,237

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

当社は、主に京都市及び首都圏において、賃貸用マンション（それぞれの土地を含む）を有しております。また、ハウス・リースバック案件の増加に伴い、賃貸用の住宅が増加しております。

(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			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
4,744,470千円	2,548,264千円	7,292,735千円	8,405,906千円

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

2. 当連結会計年度増減額のうち、主な増加はハウス・リースバック案件の増加（3,997,815千円）、主な減少は、販売用不動産への振替による減少（1,567,453千円）であります。

3. 時価の算定方法

当連結会計年度末の時価は、一定の評価額や適切に市場を反映していると考えられる指標を用いて合理的に算定した金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

7. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産	326円70銭
(2) 1株当たり当期純利益	87円02銭

8. 重要な後発事象に関する注記

当社は、平成29年8月14日開催の取締役会において、第三者割当増資によるA種優先株式（以下「本優先株式」という。）の発行並びに資本金及び資本準備金の額の減少を決議しました。

なお、本優先株式の発行は、平成29年9月26日開催の定時株主総会において、本優先株式の発行に係る議案及び本優先株式の発行等に伴う定款の一部変更に係る議案の承認が得られることを条件としており、資本金の額及び資本準備金の額の減少については、本優先株式の発行の効力が生じることを条件としております。

その内容は以下のとおりであります。

(1) 第三者割当によるA種優先株式の発行

- | | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 払込期日（発行日） | 平成29年10月17日 |
| ② 募集株式の種類及び数 | A種優先株式 300株 |
| ③ 発行価額（払込金額） | 1株につき10,000,000円 |
| ④ 払込金額の総額 | 3,000,000,000円 |
| ⑤ 増加する資本金及び資本準備金の額 | |
| 資本金 | 1,500,000,000円（1株につき 5,000,000円） |
| 資本準備金 | 1,500,000,000円（1株につき 5,000,000円） |
| ⑥ 優先配当 | 優先配当率 年率8.0%
優先配当金1株につき800,000円 |
| ⑦ 募集又は割当方法（割当先） | UDSコーポレート・メザニン4号投資事業有限責任組合に対する第三者割当方式 |
| ⑧ 資金の使途 | ハウス・リースバック事業、不動産金融事業等のストック収益事業の事業環境が良好であり、需要の増加も見込まれることから、ハウス・リースバック事業等の不動産購入及び不動産金融子会社の資本増強に使用。 |

(2) 資本金及び資本準備金の額の減少

- | | |
|------------|---------------------------------------------------------------------|
| ① 目的 | 財務体質の健全化を図り、機動的かつ柔軟な資本政策に備えるため、本優先株式発行の効力発生を条件として、資本金及び資本準備金の減少を行う。 |
| ② 資本金 | 1,500,000,000円をその他資本剰余金に振替える。 |
| ③ 資本準備金 | 1,500,000,000円をその他資本剰余金に振替える。 |
| ④ 減資の効力発生日 | 平成29年10月17日 |

個別注記表

1. 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 子会社株式 移動平均法による原価法
- ② その他有価証券
 - ・時価のあるもの 決算期末日の市場価格等に基づく時価法（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）
 - ・時価のないもの 移動平均法による原価法
- ③ たな卸資産
 - ・個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法によっております。

ただし、建物（建物附属設備を除く）並びに平成28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によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	4年～46年
構築物	8年～10年
車両運搬具	2年～4年
工具、器具及び備品	2年～8年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

- ・自社利用のソフトウェア 社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。
- ・その他の無形固定資産 定額法によっております。

③ リース資産

- ・所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする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
債権等の貸倒れ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 完成工事補償引当金
完成工事等の瑕疵担保・アフターサービス等の費用に備えるため、過去の補償費用実績に基づく将来発生見込額を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- ① 当事業年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- ② その他の工事
工事完成基準

(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 重要なヘッジ会計の方法

- ・ヘッジ会計の方法
金利スワップについては特例処理の要件を満たしており、特例処理によっております。
- ・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 変動金利借入金
- ・ヘッジ方針
金利変動リスクを回避するため、金利スワップを採用しており、投機的取引は実施しておりません。
- ・ヘッジ有効性評価の方法
特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

② 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税は「長期前払費用（投資その他の資産）」に計上し、5年間で均等償却しております。

2. 追加情報

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

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

① 担保に供している資産

販売用不動産	1,986,926千円
仕掛販売用不動産	434,519千円
建物	1,537,661千円
土地	4,284,626千円
計	8,243,734千円

② 担保に係る債務

短期借入金	1,335,569千円
1年内返済予定の長期借入金	674,919千円
長期借入金	4,328,031千円
計	6,338,520千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 409,144千円

(3) 保有不動産の一部を賃貸から転売へ保有目的を変更したことに伴い、当事業年度において建物418,650千円、土地1,148,803千円を販売用不動産に振替えております。

また、転売目的から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、当事業年度において販売用不動産248,447千円を建物133,967千円、土地114,479千円に振替えております。

(4) 保証債務

以下の関係会社の金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

(株)フィナンシャルドゥ 3,015,370千円

(5) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

① 短期金銭債権	6,314千円
② 短期金銭債務	51,316千円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高 86,506千円

仕入高 82,461千円

販売費及び一般管理費 147,133千円

営業取引以外の取引高 30,576千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び株式数

普通株式 144株

6. 税効果会計に関する注記

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

税務上の売上認識額 15,851千円

未払賞与損金不算入額 13,666千円

完成工事補償引当金 8,060千円

たな卸資産評価損 6,366千円

未払事業税 6,161千円

会員権評価損 4,696千円

資産除去債務 2,639千円

貸倒引当金超過額 2,416千円

その他 4,318千円

繰延税金資産小計 64,177千円

評価性引当額 △8,619千円

繰延税金資産合計 55,557千円

繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用 △1,237千円

その他有価証券評価差額金 △21千円

繰延税金負債合計 △1,259千円

繰延税金資産の純額 54,297千円

7. リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、事務機器及びソフトウェア等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

8. 関連当事者との取引に関する注記

関連会社等

種 類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額 (千円)	科 目	期末残高 (千円)
子 会 社	㈱ハウスドゥ 住 宅 販 売	(所有) 直接100.0%	債務被保証 役員の兼任	当社銀行借入に対する債務被保証 (注) 2	1,253,982	—	—
	㈱ピーエムドゥ	(所有) 直接100.0%	債務被保証 役員の兼任	当社銀行借入に対する債務被保証 (注) 2	1,253,982	—	—
	㈱フィナンシャルドゥ	(所有) 直接100.0%	資金の援助	資金の貸付 (注) 3 利息の受取 (注) 3 資金の回収	2,692,100 15,765 2,692,100		
			債務保証	銀行借入に対する債務保証 (注) 4	3,015,370	—	—
			債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 (注) 2	1,253,982		
			役員の兼任				

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 取引金額には、消費税等を含めておりません。

2. 当社は、金融機関からの借入金について、㈱ハウスドゥ住宅販売、㈱ピーエムドゥ及び㈱フィナンシャルドゥより債務保証を受けております。同債務被保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。なお、保証料の支払は行っておりません。
3. ㈱フィナンシャルドゥに対する資金の貸付については、市場金利を勘案して決定しております。
4. ㈱フィナンシャルドゥは、金融機関からの借入について、当社より債務保証を受けております。同債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。なお、保証料の受取は行っておりません。

9. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産 | 284円38銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 64円18銭 |

10. 重要な後発事象に関する注記

当社は、平成29年8月14日開催の取締役会において、第三者割当増資によるA種優先株式（以下「本優先株式」という。）の発行並びに資本金及び資本準備金の額の減少を決議しました。

なお、本優先株式の発行は、平成29年9月26日開催の定時株主総会において、本優先株式の発行に係る議案及び本優先株式の発行等に伴う定款の一部変更に係る議案の承認が得られることを条件としており、資本金の額及び資本準備金の額の減少については、本優先株式の発行の効力が生じることを条件としております。

その内容は以下のとおりであります。

(1) 第三者割当によるA種優先株式の発行

- | | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① 払込期日（発行日） | 平成29年10月17日 |
| ② 募集株式の種類及び数 | A種優先株式 300株 |
| ③ 発行価額（払込金額） | 1株につき10,000,000円 |
| ④ 払込金額の総額 | 3,000,000,000円 |
| ⑤ 増加する資本金及び資本準備金の額 | |
| 資本金 | 1,500,000,000円（1株につき 5,000,000円） |
| 資本準備金 | 1,500,000,000円（1株につき 5,000,000円） |
| ⑥ 優先配当 | 優先配当率 年率8.0%
優先配当金1株につき800,000円 |
| ⑦ 募集又は割当方法（割当先） | UDSコーポレート・メザニン4号投資事業有限責任組合に対する第三者割当方式 |
| ⑧ 資金の使途 | ハウス・リースバック事業、不動産金融事業等のストック収益事業の事業環境が良好であり、需要の増加も見込まれることから、ハウス・リースバック事業等の不動産購入及び不動産金融子会社の資本増強に使用。 |

(2) 資本金及び資本準備金の額の減少

- | | |
|------------|---------------------------------------------------------------------|
| ① 目的 | 財務体質の健全化を図り、機動的かつ柔軟な資本政策に備えるため、本優先株式発行の効力発生を条件として、資本金及び資本準備金の減少を行う。 |
| ② 資本金 | 1,500,000,000円をその他資本剰余金に振替える。 |
| ③ 資本準備金 | 1,500,000,000円をその他資本剰余金に振替える。 |
| ④ 減資の効力発生日 | 平成29年10月17日 |