

第46期定時株主総会
その他の電子提供措置事項
(交付書面省略事項)

計算書類の「個別注記表」

(2023年6月1日から2024年5月31日まで)

上記の事項につきましては、法令及び当社定款第6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には記載しておりません。

株式会社クミカ

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子会社株式及び関係会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

②その他有価証券

・市場価格のない株式等以外のもの

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）を採用しております。

・市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

③棚卸資産

・販売用不動産、開発用不動産
及び未成工事支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

・その他の棚卸資産

最終仕入原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(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）

建物（建物附属設備を除く）

ア. 1998年3月31日以前に取得したもの

旧定率法

イ. 1998年4月1日から2007年3月31日までに取得したもの

旧定額法

ウ. 2007年4月1日以降に取得したもの

定額法

建物以外

ア. 2007年3月31日以前に取得したもの

旧定率法

イ. 2007年4月1日以降に取得したもの

定率法（ただし、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備、並びに構築物については定額法）

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15年～42年

構築物 7年～30年

車両運搬具 5年～6年

②無形固定資産

定額法

自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用可能期間（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、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(4) 引当金の計上基準

①貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、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退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、退職給付債務（自己都合要支給額）に基づき計上しておりましたが、2020年5月をもって退職給付制度を廃止いたしました。当事業年度末の退職給付引当金残高は、制度廃止時に在職している従業員に対する支給予定額であり、支給時期はそれぞれの退職時としております。

③完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の費用に備えるため、過去の実績に将来の見込みを加味した額を計上しております。

④債務保証損失引当金

債務保証に係る損失に備えるため、損失負担見込額を計上しております。

⑤工事損失引当金

受注工事の損失に備えるため、工事損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積もることができる工事についての見積り額を計上しています。

⑥偶発損失引当金

将来の訴訟等に対する損失に備えるため、発生する可能性のある損失見込額を計上しております。

(5) 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりであります。

①開発事業

主に新築分譲マンション及び新築戸建住宅の開発・販売を行う事業であります。

新築分譲マンション、新築戸建住宅を顧客との契約に基づき、引渡すことを履行義務としております。履行義務は、物件の引き渡しにより充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識していません。

②建築事業

主たる事業である請負工事等において、顧客との請負契約工事等に基づき、建築工事を行う義務を負っており、当該履行義務は、工事の進捗に応じて一定の期間にわたり充足されるため、期間がごく短い工事を除き、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識し、一時点で充足される履行義務は、工事完了時に収益を認識することとしております。なお、履行義務の充足に係る進捗率の見積りの方法は、見積総原価に対する発生原価の割合で算出しております。また、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積ることができないものについては、原価回収基準により収益を認識してあります。

③不動産販売事業

中古マンション、中古オフィスビル等を取得し、リノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産等として個人及び事業会社等へ販売する事業であります。収益物件の販売においては、顧客との契約に基づき、引渡すことを履行義務としております。履行義務は、物件の引き渡しにより充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識してあります。

④その他事業

主に賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介事業等を行っており、当該賃貸物件の使用権を付与すること等を履行義務としております。いずれの履行義務においても、役務提供に係る収益は、時の経過により履行義務が充足されることから、契約期間に渡って収益を認識してあります。

2. 会計上の見積りに関する注記

(1) 販売目的で保有する不動産（棚卸資産）の評価

①当事業年度の計算書類に計上した金額 (単位：千円)

区分	貸借対照表計上額	棚卸評価損
販売用不動産	2,383,970	—
開発用不動産	1,243,302	—

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

ア. 算出方法

当社は、取得する不動産の事業計画を物件取得時、開発時に策定し、その都度販売価格及び工事原価等の見直しを行い、それらに基づく正味売却価額にて、販売目的で保有する不動産を評価しております。具体的には、以下の場合に販売用不動産・開発用不動産の評価損を計上する場合、帳簿価額を正味売却価額（販売見込額から販売に直接要するコストを差し引いて算出）に切り下げることにより評価損（売上原価）を計上しています。

ア) 販売時の見込利益がマイナスとなっている販売用不動産・開発用不動産について、関連する建物等の販売を含めても販売時に損失が生じる見込みである場合

イ) 販売可能となった月から一定期間を経過した販売用不動産について、販売計画の精査を実施し、建物等の販売を含めても販売時に損失が生じる見込みである場合

イ. 主要な仮定

正味売却価額の算定に用いた主要な仮定は、事業計画上の販売予定額を基礎としております。販売予定額は、物件ごとの立地、規模、周辺の売買取引実績、外部専門家による不動産鑑定評価額等を勘案して見積もっており、将来の不動産市況、顧客ニーズ、想定賃料、収益還元利回り等を考慮しております。

ウ. 翌事業年度の計算書類に与える影響

経済情勢、顧客ニーズの変化、開発の遅延、建築費の高騰などのリスク等の影響により、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合は、翌事業年度の計算書類において評価損を計上する可能性があります。

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これに対応する債務

①担保に供している資産	定期預金	1,055,500千円
	建物	93,462千円
	土地	546,116千円
	計	1,695,079千円
②上記に対応する債務	短期借入金	一千円
	1年内返済予定の長期借入金	127,416千円
	長期借入金	723,732千円
	計	851,148千円

なお、上記の他に、東京不動産信用保証株式会社が行う当社顧客に対する手付金の保証行為に対し、当社が保有する同社株式（投資有価証券）300千円を同社に担保として提供しております。

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 527,310千円

(3) 保証債務

当社の物件購入者に対する金融機関からの融資に係る保証債務。

物件購入者（62人） 62,278千円

(4) 関係会社に対する金銭債権又は金銭債務

短期金銭債権 57,418千円

短期金銭債務 110千円

(5) 運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行1行と当座貸越契約を締結しております。

事業年度末における当座貸越契約に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

当座貸越極度額及びコミットメントの総額	1,000,000千円
借入実行残高	一千円
借入未実行残高	1,000,000千円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引の取引高

400千円

営業取引以外の取引高

1,012千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 の株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 の株式数
発行済株式				
普通株式	10,789,800株	一株	一株	10,789,800株
自己株式				
普通株式	200,000株	一株	一株	200,000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
2023年8月29日 定時株主総会	普通株式	211,796	20	2023年5月31日	2023年8月30日
2023年12月19日 取締役会	普通株式	211,796	20	2023年11月30日	2024年1月29日

②基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度になるもの

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
2024年8月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	105,898	10	2024年5月31日	2024年8月30日

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

(単位：千円)

繰延税金資産	
未払事業税	3,353
完成工事補償引当金	54
偶発損失引当金	9,561
貸倒引当金	49,982
減価償却超過額	36
投資事業組合	15,873
長期未払金	783
退職給付引当金	13,740
減損損失	78,626
債務保証損失引当金	85
子会社株式評価損	5,573
繰越欠損金	50,477
その他	3,600
繰延税金資産小計	231,749
評価性引当額	△130,602
繰延税金資産合計	101,146
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△9,056
繰延税金負債合計	△9,056
繰延税金資産の純額	92,090

7. 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

当社は、販売計画に照らして、必要な資金を銀行等金融機関から調達しております。

②金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である受取手形、売掛金及び契約資産は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式及び投資事業組合への出資であり、発行体の信用リスク及び市場価格等の変動リスクに晒されており、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しております。また、デリバティブを組み込んだ複合金融商品は、信用リスクに晒されておりますが、社内管理規程に従い、格付の高い発行体が発行する有価証券のみを運用対象としているため、信用リスクは僅少であります。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金は、主に運転資金（主として短期）及びプロジェクト資金（主として長期）であり、金利変動リスクに晒されております。

③金融商品に係るリスク管理体制

ア 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、営業債権については、各事業部門並びに管理部門が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

イ 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

当社は、投資有価証券については、主に業務上の関係を有する企業の株式及び投資事業組合への出資であり、発行体の信用リスク及び市場価格等の変動リスクに晒されており、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握しております。また、デリバティブを組み込んだ複合金融商品は、信用リスクに晒されておりますが、社内管理規程に従い、格付の高い発行体が発行する有価証券のみを運用対象としているため、信用リスクは僅少であります。

ウ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行出来なくなるリスク）の管理

当社は、各部署からの報告に基づき経理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

④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もあります。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年5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、次のとおりであります。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
① 投資有価証券	14,760千円	14,760千円	一千円
② リース投資資産 ※2	1,129,494	1,076,209	△53,284
③ 長期貸付金 ※2	13,568		
貸倒引当金 ※3	△13,568		
	0	0	—
資産計	1,144,254	1,090,969	△53,284
① 長期借入金 ※2	1,371,130	1,350,285	△20,844
② 社 債 ※2	705,000	699,695	△5,304
③ リース債務 ※2	1,131,135	1,014,206	△116,928
負債計	3,207,265	3,064,187	△143,078

※1 「現金及び預金」、「受取手形、売掛金及び契約資産」、「短期貸付金」、「支払手形」、「工事未払金」、「買掛金」、「未払金」、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。

※2 1年内回収（返済）予定額を含んでおります。

※3 個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

※4 市場価格のない株式等

区分	貸借対照表計上額
非上場株式	314,045千円
関係会社株式	1,503,490
出資金	48,764
投資事業組合	305,773
合計	2,172,074

これらについては、「投資有価証券」には含めておりません。

※5 リース投資資産及び長期貸付金の回収予定額

(単位：千円)

区分	1年内	1年超 2年内	2年超 3年内	3年超 4年内	4年超 5年内	5年超
リース投資資産	74,964	74,964	74,964	74,964	74,964	754,674
長期貸付金	—	—	—	—	—	13,568
合計	74,964	74,964	74,964	74,964	74,964	768,242

※6 長期借入金、社債及びリース債務の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

区分	1年内	1年超 2年内	2年超 3年内	3年超 4年内	4年超 5年内	5年超
長期借入金	329,090	360,160	303,532	120,632	91,032	166,684
社債	330,000	200,000	125,000	50,000	—	—
リース債務	76,108	75,460	74,964	74,964	74,964	754,674
合計	735,198	635,620	503,496	245,596	165,996	921,358

(3) 金融商品の時価の区分ごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係る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時価で貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価 (千円)			
	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	14,760	—	—	14,760
資産計	14,760	—	—	14,760

②時価で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 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
リース投資資産	—	1,076,209	—	1,076,209
長期貸付金 (1年内回収予定を含む)	—	0	—	0
資産計	—	1,076,209	—	1,076,209
社債	—	699,695	—	699,695
長期借入金	—	1,350,285	—	1,350,285
リース債務	—	1,014,206	—	1,014,206
負債計	—	3,064,187	—	3,064,187

(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

リース投資資産

リース投資資産の時価については、期末に新規にリース取引を締結したならば適用されるであろう利息を用いて、将来の支払リース料を割引計算した現在価値により算定し、レベル2の時価に分類しております。

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は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。

長期貸付金

長期貸付金の時価については、同様の新規貸付けを行った場合に想定される利率で割り引いて算定し、レベル2の時価に分類しております。

社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を当該社債の残存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り算定し、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を新規に同様の借り入れを行った場合に想定される利率を割り引いた現在価値により算定し、レベル2に分類しております。

リース債務

リース債務の時価については、期末に新規にリース取引を締結したならば適用されるであろう利息を用いて、将来の支払リース料を割引計算した現在価値により算定し、レベル2の時価に分類しております。

8. 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

当社では、主に首都圏において、賃貸住宅や賃貸オフィスビル等を所有しております。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22,693千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、固定資産売却損益は18,863千円（特別利益の計上）であります。

(2) 賃貸等不動産の時価に関する事項

貸借対照表計上額			当事業年度末の時価
当事業年度期首残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
933,731千円	△71,328千円	862,403千円	989,810千円

- (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ります。
2. 当事業年度末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」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。

9. 持分法損益等に関する注記

該当事項はありません。

10. 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

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	開発事業	建築事業	不動産販売 事業	その他事業 (注)	
売上高					
一時点で移転される財	1,653,780	21,237	2,098,746	33,023	3,806,786
一定の期間にわたり移転 される財	—	551,181	—	—	551,181
顧客との契約から生じる 収益	1,653,780	572,418	2,098,746	33,023	4,357,967
その他の収益	—	—	—	407,313	407,313
外部顧客への売上高	1,653,780	572,418	2,098,746	440,337	4,765,281
セグメント間の内部売上 高又は振替高	—	—	—	—	—
計	1,653,780	572,418	2,098,746	440,337	4,765,281
セグメント利益	△27,652	△91,213	545,558	98,609	525,301
セグメント資産	1,341,696	120,955	2,341,033	1,234,557	5,038,242
その他の項目					
減価償却費	—	551	—	12,833	13,385
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	2,066	—	—	2,066

(注) その他事業は、賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介等であります。

(2) 収益を理解するための基礎となる情報

「1. 重要な会計方針に係る事項 (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) 当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

① 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当事業年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	8,555
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	1,619
契約資産（期首残高）	75,305
契約資産（期末残高）	2,249
契約負債（期首残高）	59,791
契約負債（期末残高）	32,192

契約資産は、顧客との工事請負契約について期末日時点で顧客に支配が移転した財又はサービスについて未請求の工事請負契約に係る対価に対する当社の権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社の権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。当該移転した財又はサービスに関する対価は、顧客との契約別の支払条件により請求し、受領しております。

契約負債は、主に顧客との工事請負契約について、支払条件に基づき顧客から受け取った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。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、59,791千円であります。また、当事業年度の契約資産及び契約負債の主な増減は工事の進捗、対価の回収等によるものであります。

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、2024年5月31日時点で28,536千円であり、期末日後1年以内に収益として認識されると見込んでおります。

11. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 関係会社等

(単位：千円)

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	科目	期末残高
子会社	莉斐股份有限公司	100%	資金の貸付	資金の回収	25,000	短期貸付金	—
				利息の受取	114	未収収益	—
	River Sky Homes Co.,Ltd.	100%	資金の貸付	資金の貸付	—	短期貸付金	45,820
				利息の受取	898	受取利息	—
(株)WAKABA	100%	株式の取得	—	—	関係会社株式	70,000	
法人主要株主の子会社	(株)シーラ	3.04%	株式の取得	—	—	投資有価証券	301,045

取引条件及び取引条件等の決定方針等

- (注)・資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
・取得価額については、双方協議の上、合理的に決定しております。

(2) 役員及び個人株主等

(単位：千円)

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	科目	期末残高
個人株主	河合純二	直接2.1%	当社前代表取締役	不動産管理	894	—	—
				仲介手数料	325	—	—
				営繕売上他	2,440	—	—
				支払家賃	6,320	—	—

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等

- ・不動産の譲渡価額は、不動産鑑定士による鑑定評価及び近隣の取引事例を参考に決定しております。
 - ・仲介手数料については、宅建業法第46条に基づく価格を参考に決定しております。
 - ・営繕売上については、市場の実勢価格を勘案して価格を決定しております。
 - ・支払家賃については、近隣の取引実勢に基づいて決定しております。
2. 河合純二氏は、2024年1月12日に当社の主要株主の異動に伴い、当社の関連当事者ではなくなっております。そのため、取引金額については関連当事者であった期間の金額を記載しております。なお、議決権所有割合は直前の所有割合を記載しております。

12. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 1,062円61銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 20円10銭 |

13. 重要な後発事象に関する注記

自己株式の消却

当社は、2024年6月3日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式を消却することを決議いたしました。

1. 消却する株式の種類 当社普通株式
2. 消却する株式の数 200,000株
(消却前の発行済株式総数に対する割合 1.85%)
3. 消却日 2024年6月28日
4. 消却後の発行済株式総数 10,589,800株
5. 消却後の自己株式数 0株

(注) 2024年5月31日現在の発行済株式総数及び自己株式数を基準に算出しております。

14. その他の注記

該当事項はありません。