

決 算 報 告 書

第27期（2024年10月 1 日から2025年 9 月30日まで）

株式会社アスコット

計 算 書 類

貸借対照表

(2025年9月30日現在)

(単位：百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	89,304	流 動 負 債	27,513
現 金 及 び 預 金	4,311	買 掛 金	334
売 掛 金	0	短 期 借 入 金	10,238
販 売 用 不 動 産	55,415	1 年 内 返 済 予 定 の 金	14,896
仕 掛 販 売 用 不 動 産	22,197	未 払 金	65
短 期 貸 付 金	4,730	未 払 費 用	72
前 渡 金	378	未 払 法 人 税 等	460
前 払 費 用	1,688	前 受 金	43
そ の 他	583	賞 与 引 当 金	274
固 定 資 産	3,593	そ の 他	1,128
有 形 固 定 資 産	32	固 定 負 債	36,826
建 物	45	長 期 借 入 金	36,409
工 具 器 具 備 品	44	長 期 預 り 保 証 金	417
減 価 償 却 累 計 額	△57	負 債 合 計	64,340
無 形 固 定 資 産	45	純 資 産 の 部	
商 標 権	0	株 主 資 本	28,557
ソ フ ト ウ ェ ア	45	資 本 金	10,867
そ の 他	0	資 本 剰 余 金	10,529
投 資 そ の 他 の 資 産	3,515	資 本 準 備 金	10,529
投 資 有 価 証 券	848	そ の 他 資 本 剰 余 金	—
関 係 会 社 株 式	612	利 益 剰 余 金	7,160
匿 名 組 合 出 資 金	1,442	利 益 準 備 金	16
出 資 金	84	そ の 他 利 益 剰 余 金	7,143
長 期 前 払 費 用	29	繰 越 利 益 剰 余 金	7,143
繰 延 税 金 資 産	313	純 資 産 合 計	28,557
そ の 他	184	負 債 純 資 産 合 計	92,897
資 産 合 計	92,897		

損 益 計 算 書

(自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30日)

(単位：百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		28,101
売 上 原 価		21,016
売 上 総 利 益		7,084
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		3,068
営 業 利 益		4,015
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	96	
受 取 配 当 金	0	
受 取 保 険 金	0	
違 約 金 収 入	4	
関 係 会 社 業 務 委 託 収 入	67	
そ の 他	12	182
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	980	
支 払 手 数 料	482	
そ の 他	0	1,463
経 常 利 益		2,734
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	18	
匿 名 組 合 出 資 金 譲 渡 益	6	
新 株 予 約 権 戻 入 益	7	
そ の 他 特 別 利 益	73	106
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	0	
抱 合 せ 株 式 消 滅 差 損	15	
そ の 他 特 別 損 失	22	37
税 引 前 当 期 純 利 益		2,803
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	905	
法 人 税 等 調 整 額	△89	815
当 期 純 利 益		1,987

株主資本等変動計算書

(自 2024年10月 1 日)
(至 2025年 9 月30日)

(単位：百万円)

	株 主 資 本						
	資 本 金	資 本			利 益		
		資 本 金	資 本 金	資 本 金	利 益 準備金	利 益 準備金	利 益 準備金
当期首残高	10,867	10,529	—	10,529	16	5,809	5,826
当期変動額							
剰余金の配当						△649	△649
当期純利益						1,987	1,987
自己株式の取得							
自己株式の消却			△0	△0			
吸収分割による減少			△4	△4			
利益剰余金から 資本剰余金への振替			4	4		△4	△4
株主資本以外の項目の当期変動額/純額							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	1,334	1,334
当期末残高	10,867	10,529	—	10,529	16	7,143	7,160

	株 主 資 本		新 予 約 株 権	純 資 産 計
	自 己 株 式	株 主 資 本 計		
当期首残高	△0	27,223	7	27,231
当期変動額				
剰余金の配当		△649		△649
当期純利益		1,987		1,987
自己株式の取得	△0	△0		△0
自己株式の消却	0			
吸収分割による減少		△4		△4
利益剰余金から 資本剰余金への振替				
株主資本以外の項目の当期変動額/純額			△7	△7
当期変動額合計	0	1,334	△7	1,326
当期末残高	—	28,557	—	28,557

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

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）によっております。

- ・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。なお、匿名組合出資金及び特定目的会社に対する優先出資証券については、契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

③ 棚卸資産

- ・販売用不動産、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）を採用しております。また、賃貸中の建物については定額法にて減価償却を行っております。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	15年～47年
----	---------

(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）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降取得の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。

主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	8年～39年
工具器具備品	4年～20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）に基づく定額法を採用しております。

- ・その他の無形固定資産

定額法を採用しております。

(3) 引当金の計上基準

- ・賞与引当金

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

(4) 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。

イ. 不動産開発事業、戦略国際事業

販売先であるメインターゲットは各事業で異なるものの、賃貸マンション、オフィス、分譲マンション等の開発と収益不動産投資（リノベーション含む）に主軸を置き、顧客との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、物件が引き渡される一時点で充足されると判断し、当該引渡時点において収益を認識しております。なお、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む。）の譲渡については、当該基準に基づき、収益を認識しております。

また、収益不動産投資においては、取得した不動産をリーシング並びにリノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として顧客へ販売しており、保有期間における不動産の賃貸収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理のうえ、

賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

ロ. 不動産投資事業

主に物流施設開発投資を行っており、当該業務から生じる収益については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に従い収益を認識しております。

(5) 匿名組合出資金の会計処理

匿名組合等の損益のうち、当社に帰属する持分相当損益については、「売上高」または「売上原価」に計上すると共に匿名組合出資金を加減する方法としております。

2. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産等の評価

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

当社は当事業年度において、販売用不動産55,415百万円及び仕掛販売用不動産22,197百万円を貸借対照表に計上しております。

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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は個別法による原価法により評価され、正味売却価額が貸借対照表価額を下回った場合には、収益性が低下したものとして評価損を計上する必要があります。なお、正味売却価額の算定にあたり、適切な販売公表価格又は販売予定価格がない場合には、不動産鑑定評価基準等に基づいて販売可能見込額を合理的に見積る必要があります。

ロ. 主要な仮定

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の正味売却価額は、予定販売価格及び予定販売費等に基づいて算定しております。また、正味売却価額は、近隣地域における取引事例、予定販売価格及びマンション需要予測等を踏まえて見積もっております。

ハ. 翌事業年度の計算書類に与える影響

将来の経済条件の変動等により正味売却価額の見直しが必要となった場合には、翌事業年度の計算書類において追加の棚卸資産評価損が計上され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対応債務

① 担保提供資産

販 売 用 不 動 産	51,012百万円
仕 掛 販 売 用 不 動 産	18,103百万円
そ の 他	24百万円
計	69,139百万円

② 対応債務

短 期 借 入 金	9,939百万円
1年内返済予定の長期借入金	10,699百万円
長 期 借 入 金	35,222百万円
計	55,862百万円

(2) 保証債務

次の関係会社について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。

当事業年度 (2025年9月30日)	
(株)シフトライフ	3,376百万円
(株)アスコット・アセット・コンサルティング	674百万円
計	4,050百万円

- (3) 関係会社に対する金銭債権
 短期金銭債権 4,748百万円
 短期金銭債務 3,750百万円
 長期金銭債務 1,105百万円

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 △44百万円
 営業取引以外の取引高 105百万円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数に関する事項

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
普 通 株 式	129,916,662株	－株	151,038株	129,765,624株

② 変動事由の概要

発行済株式数の減少は、自己株式の消却151,038株であります。

(2) 自己株式の数に関する事項

① 株式の種類及び株式数

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
普 通 株 式	103,857株	47,181株	151,038株	－株

② 変動事由の概要

自己株式の株式数の増加は、譲渡制限付株式の無償取得47,069株及び買取請求権行使による増加112株であります。

自己株式の株式数の減少は、自己株式の消却151,038株であります。

(3) 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	1株当 たり配当額	基準日	効力発生日
2024年12月20日 定時株主総会	普通株式	649百万円	5円	2024年9月30日	2024年12月23日

- ① 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
 該当事項はありません。

(4) 当事業年度末日における新株予約権に関する事項の目的となる株式の種類及び数

該当事項はありません。

6. 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、資金運用については安全かつ流動性の高い預金等に限定し、資金調達については事業計画及び資金計画に基づき、必要な資金を調達することとしております。その調達方法は、主に金融機関等からの間接金融、または新株式発行等による直接金融による方針であります。デリバティブは、金利変動リスクを回避するために利用し、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リスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は株式及び外貨建債券並びに匿名組合出資金等であり、事業推進目的で保有しております。これらは発行体の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、1年以内の支払期日であります。
借入金は、主に不動産仕入に係るものであります。これらは流動性リスクに晒されております。
借入期日は最長で決算日後33年であります。借入金には、変動金利によるものが含まれており、金利の変動リスクに晒されております。

③ 金融商品のリスク管理体制

イ. 信用リスクの管理

営業債権は、各事業部門において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共に、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。連結子会社についても、同様の管理を行っております。投資有価証券及び匿名組合出資金については、定期的に発行体の財務情報等を把握しております。

ロ. 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、銀行や証券会社より金融商品に関する情報を収集し、定期的に借入先及び契約内容の見直しを実施しております。

ハ. 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）の管理

各部署からの報告に基づき、コーポレート本部が適時に資金繰り計画の作成・更新等を行うことにより、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。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる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。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

2025年9月30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。なお、重要性の乏しいものは記載を省略しております。

	貸借対照表 計上額 (百万円)	時 価 (百万円)	差 額 (百万円)
長 期 借 入 金	36,409	36,408	△0
合 計	36,409	36,408	△0

(注) 1. 「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「1年内返済予定の長期借入金」については、現金であること及び短期間で決済されるものであるため時価は帳簿価額と近似していることから、記載を省略しております。

2. 市場価格のない株式等は、上記表には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区 分	貸借対照表計上額 (百万円)
投 資 有 価 証 券	848
匿 名 組 合 出 資 金	1,442
合 計	2,291

7. 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、九州地区において有していた賃貸等不動産（土地を含む）について、当事業年度において売却をいたしました。当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は13百万円（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（百万円）			当事業年度末の時価 （百万円）
当事業年度期首残高	期中増減額	当事業年度末残高	
1,508	△1,508	—	—

- (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. 期中増減額の主要な減少要因は、賃貸等不動産の物件売却によるものであります。なお、当該賃貸等不動産の売却により、14百万円の固定資産売却益を計上しております。
3. 当事業年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書及び固定資産税評価額に基づき自社で算定した金額であります。物件の売却により当事業年度末における時価評価は行っておりません。

8. 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）

賞与引当金	83百万円
減価償却費	185百万円
仮払受金	348百万円
未払事業税	33百万円
減損損失	5百万円
関係会社株式評価損	6百万円
その他の	27百万円
繰延税金資産小計	690百万円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△28百万円
評価性引当額小計	△28百万円
繰延税金資産合計	662百万円

（繰延税金負債）

その他の	△348百万円
繰延税金負債合計	△348百万円
繰延税金資産（△は負債）の純額	313百万円

9. 関連当事者との取引に関する注記
子会社及び関連会社

属 性	会 社 等 の 名 称	議 決 権 等 の 所 有 (被 所 有) 割 合 (%)	関 連 当 者 等 の 係	取 引 内 容	取引金額 (百万円)	科 目	期末残高 (百万円)
子会社	(株)アスコット・アセット・コンサルティング	直 接 100.00	役員の兼任 債務保証 資金貸借	債務保証(注1)	674	—	—
				資金の貸付(注2)	—	短期貸付金	350
子会社	(株)シフトライフ	直 接 100.00	役員の兼任 債務保証	債務保証(注1)	3,376	—	—
子会社	アスコット・キャピタル(株)	直 接 100.00	資金貸借	資金の貸付(注2)	5,730	短期貸付金	4,380
				貸付の返済(注2)	1,490		
親会社の 子会社	大東ファイナンス(株)	—	資金貸借	資金の借入(注2)	3,750	短期借入金	3,750
親会社の 子会社	大東アセットソリューション(株)	—	役員の兼任 棚卸資産の譲渡	物件の売却(注3)	1,105	仮受金	1,105

(注) 1. 銀行借入につき、債務保証を行っているものであります。
2. 資金貸借の取引条件については、市場金利を勘案して決定しております。
3. 棚卸資産の譲渡であり、取引実態に照らし取引金額は帳簿価額としております。

10. 収益認識に関する注記

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

「個別注記表 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (4)収益及び費用の計上基準」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。

11. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 220円07銭
(2) 1株当たり当期純利益 15円31銭

12. 重要な後発事象に関する注記

(子会社株式の現物配当及び子会社の異動)

当社は、2025年8月27日開催の取締役会において、当社の連結子会社であるアスコット・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「AIM社」といいます。）に対し、保有している全ての株式について同社へ現物配当を行うことを決議し、2025年10月1日付にてAIM社への現物配当が完了いたしました。これに伴い、AIM社を当社の連結の範囲から除外しております。

附 属 明 細 書

1. 有形固定資産及び無形固定資産の明細

(単位：百万円)

区分	種類	期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	期末 残高	減価償却 累計額	当期 償却額	期末 帳簿価額
有形 固定資産	建物	280	0	235	45	22	7	23
	工具器具備品	57	-	12	44	35	3	8
	土地	1,319	-	1,319	-	-	-	-
	計	1,656	0	1,567	89	57	10	32
無形 固定資産	商標権	0	-	-	0	0	0	0
	ソフトウェア	47	29	-	77	31	11	45
	その他	0	-	-	0	-	-	0
	計	48	29	-	77	32	11	45
長期前払費用		357	19	7	369	-	339	29

注) 賃貸等不動産の売却により、建物 235 百万円、土地 1,319 百万円が減少しております。

2. 引当金の明細

(単位：百万円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高
			目的使用	その他	
賞与引当金	247	274	247	-	274

3. 販売費及び一般管理費の明細

(単位：百万円)

科目	金額	科目	金額
役員報酬	118	旅費交通費	28
給与手当	491	研修研究費	4
人材派遣料	11	新聞図書費	2
賞与引当金繰入	274	通信費	9
通勤交通費	11	消耗品費	8
採用関係費	5	支払報酬	263
法定福利費	128	支払手数料	57
福利厚生費	4	リース料	7
株式報酬費	239	保険料	1
会議費	4	租税公課	574
接待交際費	22	諸会費	3
仲介手数料	612	修繕費	7
販売促進費	2	IR関連費	21
広告宣伝費	2	減価償却費	6
寄付金	0	無形固定資産償却	11
地代家賃	81	経営指導料	47
水道光熱費	3	雑費	0
合 計			3,068

事業報告に係る附属明細書

1. 他の法人等の業務執行取締役等との重要な兼務の状況

事業報告書「2. 会社の現況（3）会社役員の状況①取締役及び監査役の状況」に記載のとおりです。

2. 第三者との間の取引であって、会社と役員又は支配株主との間の取引の明細

該当事項はありません。