

第39期決算公告

2025年6月26日

東京都港区芝三丁目8番2号
株式会社 長谷工ライブネット
代表取締役 松田 隆幸

貸借対照表(2025年3月31日現在)

(単位:千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	26,263,167	流動負債	10,705,257
現金預金	9,057,582	営業未払金	3,447,009
営業未収入金	2,851,160	リース債務	2,507
未成工事支出金	98,357	未払金	1,022,488
不動産事業支出金	4,752,097	未払費用	444,696
貯蔵品	7,160	未払法人税等	734,294
販売用不動産	8,861,727	未払消費税等	203,213
立替金	180,092	未成工事受入金	4,487
前払費用	494,731	不動産事業受入金	20,000
未収入金	5,843	預り金	3,577,876
貸倒引当金	△ 45,581	前受収益	805,104
		賞与引当金	443,584
固定資産	6,434,112	固定負債	2,222,978
有形固定資産	2,082,493	リース債務	5,131
建物	1,117,639	入室保証金	1,353,704
構築物	0	株式給付引当金	362,374
備品	40,199	役員株式給付引当金	26,079
土地	917,776	繰延税金負債	404,251
リース資産	6,879	資産除去債務	71,439
無形固定資産	1,060,101	負債合計	12,928,235
ソフトウェア	104,484	純資産の部	
ソフトウェア仮勘定	955,617	株主資本	19,769,043
投資その他の資産	3,291,518	資本金	1,000,000
投資有価証券	200	資本剰余金	682,749
関係会社株式	32,000	資本準備金	682,749
差入敷金保証金	610,286	利益剰余金	18,086,294
長期前払費用	7,316	その他利益剰余金	18,086,294
前払年金費用	2,641,606	繰越利益剰余金	18,086,294
長期預け金	10	純資産合計	19,769,043
その他投資	100	負債及び純資産合計	32,697,278
資産合計	32,697,278		

損益計算書(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:千円)

科 目	金 額
売 上 高	53,876,984
売 上 原 価	41,031,623
売 上 総 利 益	12,845,362
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	7,898,292
営 業 利 益	4,947,069
営 業 外 収 益	
受 取 利 息 配 当 金	925,549
雜 収 入	53,073
営 業 外 費 用	
支 払 利 息	14,192
雜 支 出	236
経 常 利 益	5,911,263
税引前当期純利益	5,911,263
法人税・住民税及び事業税	1,450,892
法人税等調整額	25,041
当期純利益	1,475,932
	4,435,330

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有価証券の評価基準及び評価方法	
子会社株式	移動平均法による原価法
その他有価証券 市場価格のない株式等	移動平均法による原価法
②棚卸資産の評価基準及び評価方法	
未成工事支出金	個別法による原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)
不動産事業支出金	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)
貯蔵品	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)
販売用不動産	個別法による原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定) なお、販売用不動産のうち賃貸に供している物件については、有形固定資産に準じて減価償却を行っております。
(2) 固定資産の減価償却方法	
有形固定資産（リース資産を除く）	定率法 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。
無形固定資産（リース資産を除く）	定額法
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によっています。
長期前払費用	定額法
(3) 引当金の計上基準	
貸倒引当金	売掛債権その他のこれに準ずる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、貸倒懸念債権等の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。
賞与引当金	従業員に対する賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。
賃料保証損失引当金	貸室事業において貸主への賃料保証による損失発生に備えるため、当期末において賃料保証している物件のうち損失が見込まれ且つ金額を合理的に見積もることのできる物件について損失見積額を計上しております。
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及び年金資産の見込額に基づき計上しております。 過去勤務債務は、その発生時の従業員の平均残存勤務期間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による定額法により按分した額をそれぞれ発生の翌期から費用処理することとしております。
株式給付引当金	株式給付規定に基づく株式会社長谷工コーポレーション株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。
役員株式給付引当金	役員株式給付規定に基づく株式会社長谷工コーポレーション株式の給付に備えるため、当事業年度末における株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(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は以下のとおりであります。

(原状回復・内装工事等)

当該履行義務は、原状回復工事等を進めるにつれて物件の価値が増加し顧客が当該資産を支配することから、一定期間にわたり充足される履行義務であり、工事の進捗度に応じて収益を認識しております。なお進捗度の測定は、発生原価に基づくインプット法によっております。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。

ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、完全に履行義務が充足した時点で収益を認識しております。

(マンション建物管理、マンション賃貸管理)

当該履行義務は、マンション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。

(流通仲介)

当該履行義務は、不動産売買取引が完了する一時点で充足する履行義務であり、当該時点において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。

(不動産販売等)

当該契約義務は、不動産売買取引が完了する一時点で充足する履行義務であり、当該時点において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。

(5) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

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。

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おります。

法人税等の計上区分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に従っております。

なお、当該会計方針の変更による計算書類への影響はありません。

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		773,095	千円
(2) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務	金銭債権 金銭債務	3,715 623,774	千円 千円
(3) 退職給付に関する事項	退職給付債務 △ 年金資産 未積立債務 未認識数理計算上の差異 前払年金費用残高	3,742,533 5,879,450 2,136,917 504,688 2,641,606	千円 千円 千円 千円 千円

(4) 記載金額の千円未満は四捨五入して表示しております。

税効果会計に関する注記

(1) 緑延税金資産及び緑延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(緑延税金資産)			
賞与引当金		135,825	千円
未払費用（社会保険料）		21,640	千円
未払事業税・事業所税		50,564	千円
貸倒引当金		13,957	千円
ソフトウェア		3,772	千円
販売用不動産評価損		28,353	千円
電話加入権評価損		1,835	千円
株式給付引当金		114,184	千円
資産除去債務		22,510	千円
その他		42,323	千円
緑延税金資産合計		434,964	千円

(緑延税金負債)			
前払年金費用	△	832,634	千円
その他	△	6,580	千円
緑延税金負債合計	△	839,214	千円

緑延税金資産の純額 △ 404,251 千円

(注) 「販売用不動産評価損」は、保有目的の変更により流動資産から固定資産へ振替えた不動産に係るもの、及び有形固定資産に準じて減価償却を行っている販売用不動産の減価償却額であります。

(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り扱い」（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。

(3) 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正
 「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日以後開始する事業年度より「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。
 これに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び
 繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算を行っております。
 この変更による影響額は軽微となります。

関連当事者との取引に関する注記

(1) 親会社

(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	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
親会社	株長谷工コーポレーション	被所有間接100%	グループ通算制度等資金の貸借役員の兼任	グループ通算制度に伴う支払予定額等(注1)	622,244	未払金	622,244
				資金の貸付 利息の受取 資金の回収(注2)	42,900,000 38,203 42,900,000	—	—
				資金の借入 利息の支払 資金の返済(注3)	21,700,000 13,956 26,500,000	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) グループ通算制度による通算税効果額の支払予定額及び法人税の精算額であります。

(注2) 貸付の金利については市場金利を勘案して決定しております。

(注3) 借入の金利については市場金利を勘案して決定しております。

(2) 子会社及び関連会社等

(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	取引の内容	取引金額	科目	期末残高
子会社	株レジデンシャルサービス	所有直接100%	資金の貸付 役員の兼任	資金の貸付 利息の受取 資金の回収(注1)	14,450,000 5,716 15,950,000	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 貸付の金利については市場金利を勘案して決定しております。

1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|----------------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 2,471,130円 40銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 554,416円 27銭 |

重要な後発事象に関する注記

(株式取得による会社等の買収)

当社は、2024年11月19日開催の取締役会において、株式会社ジョイント・プロパティの株式を取得し、子会社化することについて決議し、2025年3月25日付で株式譲渡契約を締結いたしました。
 また、2025年4月1日に株式を取得いたしました。

1. 株式取得の目的

株式会社長谷工ライブネットは全国主要都市展開やPBM力等を武器に大手法人・ファンド向け物件を主力として管理戸数及び業績を拡大しております。一方、株式会社ジョイント・プロパティは、2015年12月にグループ会社となり、ワンストップ窓口対応や機動力が個人オーナー等に評価され、業績を伸ばしております。

「長谷工グループの賃貸管理会社」として体制を一本化することで相乗効果を狙い、長谷工ライブネットをさらに成長させることができると考えております。

2. 株式取得の相手会社の名称

株式会社長谷工不動産ホールディングス

3. 買収する会社の名称、事業内容、規模

買収する会社 株式会社ジョイント・プロパティ
 事業内容 賃貸不動産管理業
 資本金の額 100,000千円

4. 株式取得の時期

2025年4月1日

5. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

取得する株式の数 4,563株
 取得価額 1,210,578千円
 取得後の持分比率 100%