第８期

決　算　公　告

自２０２５年7月１日

至２０２６年６月30日

貸借対照表

個別注記表

株式会社ＵＭＩＴＯ

貸 借 対 照 表

（単位：千円）

科　　目	金額	科　　目	金額
資　産　の　部		負　債　の　部	
流動資産	4,151,079	流動負債	3,488,228
現金及び預金	493,948	買掛金	356,736
売掛金	201,882	短期借入金	715,219
販売用不動産	699,178	1年内償還予定の社債	94,000
仕掛販売用不動産	2,249,402	1年内返済予定の長期借入金	763,013
商品	16,359	未払金	167,021
貯蔵品	93	未払費用	127,250
関係会社短期貸付金	1,000	未払法人税等	16,382
前渡金	282,348	未払消費税等	27,111
前払費用	73,561	契約負債	1,000,379
未収還付法人税等	77,741	預り金	170,073
その他	56,626	リース債務	3,352
貸倒引当金	△1,061	賞与引当金	20,213
		その他	27,475
固定資産	5,655,554	固定負債	1,910,457
有形固定資産	3,855,581	社債	360,000
建物	2,903,664	長期借入金	1,506,458
構築物	33,797	長期預り金	4,757
車両運搬具	109,551	リース債務	9,685
工具器具備品	143,669	関係会社事業損失引当金	29,555
土地	645,052		
建設仮勘定	17,321		
リース資産	2,524		
無形固定資産	157,386		
ソフトウェア	155,923		
商標権	413		
その他	1,049	負　債　合　計	5,398,686
		純　資　産　の　部	
投資その他の資産	1,642,586	株主資本	4,407,867
投資有価証券	24,801	資本金	100,000
関係会社株式	414,000	資本剰余金	1,748,397
関係会社長期貸付金	938,000	資本準備金	883,397
長期前払費用	10,189	その他資本剰余金	865,000
敷金	117,277	利益剰余金	2,559,470
繰延税金資産	96,043	その他利益剰余金	2,559,470
その他	42,275	繰越利益剰余金	2,559,470
		新株予約権	80
		純　資　産　合　計	4,407,947
資　産　合　計	9,806,634	負　債　・　純　資　産　合　計	9,806,634

（注１）記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

（注２）当期純利益　200,736千円

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有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式…… 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以外のも…… 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）

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

販売用不動産・仕掛販売用不動…… 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）

商品・貯蔵品…… 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）

（2）固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産

車両運搬具及び工具器具備品は定率法、その他の有形固定資産は定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	17～41年
車両運搬具	２～６年
工具器具備品	３～20年
構築物	10～15年

②無形固定資産

定額法を採用しております。なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウエア	５年（社内における利用可能期間）
商標権	５年～10年

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）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、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賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担額を計上しております。

③関係会社事業損失引当金

関係会社の事業の損失に備えるため、関係会社の財政状態を勘案し、損失負担見込額を計上しております。

（4）収益及び費用の計上基準

当社は、海沿いスモールラグジュアリーホテル「UMITO」の運営・会員権販売に加えて、海とともに過ごすための別荘を提供するサブスプリクションサービスである「WITH SEA」、都心新築RCなどの一人デベロッパーのプラットフォームとしての不動産販売など、不動産投資プラットフォーム事業を行っております。

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）は以下のとおりです。

不動産販売

不動産販売は、顧客との不動産売買契約に基づき、所有権の引渡しを履行義務と識別していることから、顧客に所有権を移転した時点で履行義務が充足されると判断し、収益を認識しております。

ホテル会員権販売

「UMITO」のホテル会員権の販売は、顧客との信託受益権共有持分売買契約に基づき、信託受益権の引渡しを履行義務と識別していることから、顧客に信託受益権を移転した時点で履行義務が充足されると判断し、収益を認識しております。

サブスプリクションサービス

WITH SEAサービスにおける月額会費については、契約期間にわたり会員が対象施設を利用できる状態を維持することを履行義務としており、当該履行義務は一定の期間にわたり充足されるものであることから、契約期間にわたり時の経過に応じて収益を認識しております。

（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

資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は投資その他の資産の「その他」に計上し、５年間で均等償却を行っております。

２．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	125,152 千円
仕掛販売用不動産	758,752 千円
土地	155,914 千円
建物	422,632 千円
附属設備	34,290 千円
構築物	7,826 千円
工具器具備品	1,357 千円
計	1,505,923 千円

（注）上記のほか、子会社であるHORIJUKU Agency㈱の借入金650,000千円に対する担保として、当社所有の仕掛販売用不動産772,925千円を担保に供しております。

（２）担保に係る債務

短期借入金	504,157 千円
１年内返済予定の長期借入金	48,551 千円
長期借入金	673,612 千円
計	1,226,320 千円

２　有形固定資産の減価償却累計額　239,392 千円

３　関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示しているものを除く）

短期金銭債権	6,640 千円
短期金銭債務	34,386 千円

４　保証債務

次のとおり債務保証を行っています。

（１）子会社の借入金

HORIJUKU Agency㈱	1,960,875 千円

（２）子会社の土地買取代金

HORIJUKU Agency㈱	279,153 千円

３．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	
固定資産除却損	47,147 千円
減価償却超過額	29,327 千円
販売用不動産	26,005 千円
その他	43,315 千円
繰延税金資産小計	145,795 千円
評価性引当額	△ 41,206 千円
繰延税金資産合計	104,588 千円
繰延税金負債	
未収還付事業税	6,024 千円
保険積立金	2,521 千円
繰延税金負債合計	8,545 千円
繰延税金資産の純額	96,043 千円

4．関連当事者との取引に関する注記

（1）役員及び個人主要株主等

（単位：千円）

種類	会社等の名称又は氏名	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
役員及び主要株主	堀　鉄平	(被所有)直接48.1	当社代表取締役	当社借入金及び社債に対する債務被保証(注2)(うち担保提供56,662)	1,492,142	―	―
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社	㈱Martial Arts	(被所有)―	不動産共有持分の販売販売用不動産の購入	不動産共有持分の販売(注1)	62,836	売掛金	69
				販売用不動産の購入(注1)	34,313	販売用不動産	34,313

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注１）不動産共有持分の販売価格は、価格表に基づき第三者に対する販売と同一の条件で決定しております。販売用不動産の購入価額は、類似取引と同率の額によっております。

（注２）当社は、銀行借入金及び社債に対して代表取締役堀鉄平より債務保証を受けており、うち56,662千円については同氏の預金を担保として提供を受けております。なお、保証料等の支払は行っておりません。

（2）子会社等

（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	HORIJUKU Agency㈱	所有(直接)100%	資金の援助役員の兼任不動産の賃借担保提供・受入債務保証・被保証	資金の貸付(注1)	580,000	関係会社長期貸付金	350,000
				資金の回収	880,000	―	―
				貸付債権の譲渡(注2)	650,000	―	―
				利息の受取	13,711	未収入金	1,651
				地代家賃の支払(注3)	131,716	未払金	30,835
				販売用不動産の売却(注4)	70,000	―	―
				当社借入金に対する担保提供(注5)	478,000	―	―
				当社借入金に対する債務被保証(注5)	344,040	―	―
				銀行借入金に対する債務保証(注6)	1,960,875	―	―
				土地買取代金に対する債務保証(注6)	279,153	―	―
子会社	㈱UMITOホスピタリティ	所有(直接)100%	資金の援助役員の兼任ホテル運営業務委託	資金の貸付(注1)(注7)	150,000	―	―
				資金の回収(注7)	620,000	―	―
				利息の受取(注7)	2,124	―	―
				ホテル運営業務委託料等の支払(注7)	106,100	―	―
				貸倒引当金の戻入(注7)	320,000	―	―
子会社	㈱UMITO BEACH	所有(直接)100%	資金の援助株式の取得	子会社株式の取得(注8)	204,000	子会社株式	404,000
				資金の貸付(注1)	588,000	関係会社長期貸付金	588,000
				利息の受取	4,982	未収入金	4,982

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注１） 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を決定しております。なお、担保は受け入れておりません。

（注２） 貸付債権の譲渡については、帳簿価額と同額で譲渡しており、譲渡損益は発生しておりません。

（注３） 当社は、HORIJUKU Agency㈱が保有する不動産を賃借しており、賃借料は近隣の取引事例等を勘案して決定しております。

（注４） 販売用不動産の売却価額は、帳簿価額と同額としており、売却損益は発生しておりません。

（注５） 当社は、銀行借入金に対してHORIJUKU Agency㈱より不動産の担保提供及び債務保証を受けております。なお、保証料等の支払は行っておりません。担保提供478,000千円と債務被保証344,040千円には、同一の借入金300,000千円に係るものが重複して含まれており、両者の単純合計とは一致しません。

（注６） 当社は、HORIJUKU Agency㈱の銀行借入金及び土地買取代金に対して債務保証を行っております。なお、保証料は受領しておりません。

（注７） ㈱UMITOホスピタリティは2025年10月1日を効力発生日として当社を存続会社とする吸収合併により消滅しており、記載金額は同日までの取引によるものです。なお、同社に対する関係会社短期貸付金に係る貸倒引当金320,000千円は、合併により債権が消滅したことに伴い戻入れ、特別利益に計上しております。

（注８） ㈱UMITO BEACH（旧商号 SOGAURA BEACH㈱）の株式は、入札における落札価額により取得しております。同社株式の期末残高には、子会社化に伴う関係会社株式からの振替200,000千円を含んでおります。

５． １株当たり情報に関する注記

（１）１株当たり純資産額　899.43 円

（２）１株当たり当期純利益　41.74 円

６． 重要な後発事象

第三者割当による募集株式の発行

当社は、2026年７月７日開催の臨時株主総会において、霞ヶ関キャピタル株式会社との間で第三者割当増資の実施し、７月10日付けで払込が完了しております。これに伴い、当社は同社の持分法適用関連会社となりました。

１．	募集株式の種類及び数	当社普通株式　545,817 株
２．	割当方法	第三者割当
３．	募集株式の払込金額	1株につき、引受総額を割当株数で除した額
４．	払込期日	2026年7月10日
５．	引受総額	1,709,608 千円
６．	増加する資本金の額	854,804 千円
７．	割当先	霞ヶ関キャピタル株式会社