

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2025年6月17日
【事業年度】	第52期（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）
【会社名】	フジ住宅株式会社
【英訳名】	FUJI CORPORATION LIMITED
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 宮脇 宣綱
【本店の所在の場所】	大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号
【電話番号】	072 - 437 - 4071
【事務連絡者氏名】	取締役最高財務責任者 石本 賢一
【最寄りの連絡場所】	大阪府岸和田市土生町1丁目4番23号
【電話番号】	072 - 437 - 4071
【事務連絡者氏名】	取締役最高財務責任者 石本 賢一
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第48期	第49期	第50期	第51期	第52期
決算年月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月
売上高（千円）	121,719,539	118,892,135	114,669,691	120,388,755	123,927,013
経常利益（千円）	3,558,002	5,627,371	5,744,095	6,643,233	6,987,318
親会社株主に帰属する 当期純利益（千円）	2,358,813	3,869,383	3,817,753	4,559,397	4,764,305
包括利益（千円）	2,437,256	3,819,209	3,870,884	4,714,977	4,873,098
純資産額（千円）	41,492,729	44,349,974	47,083,797	51,004,956	54,674,606
総資産額（千円）	147,594,065	153,512,381	154,608,186	168,212,855	183,210,108
1株当たり純資産額（円）	1,162.92	1,232.36	1,316.94	1,413.94	1,518.50
1株当たり当期純利益（円）	66.00	107.68	106.65	126.69	131.61
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益（円）	-	-	-	-	-
自己資本比率（％）	28.11	28.89	30.45	30.32	29.84
自己資本利益率（％）	5.80	9.02	8.35	9.30	9.02
株価収益率（倍）	11.23	5.73	6.37	6.11	5.27
営業活動によるキャッシュ・ フロー（千円）	28,040,490	6,324,658	8,997,662	5,990,964	2,738,753
投資活動によるキャッシュ・ フロー（千円）	5,129,560	6,333,328	6,616,691	8,203,672	16,290,243
財務活動によるキャッシュ・ フロー（千円）	17,311,962	518,394	1,717,518	5,672,318	11,361,733
現金及び現金同等物の期末 残高（千円）	20,156,375	19,629,311	20,292,764	23,752,375	21,562,618
従業員数（人）	821	818	811	852	897
[外、平均臨時雇用者数]	[412]	[410]	[403]	[389]	[377]

- (注) 1. 第48期及び第49期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、第50期以降の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 当社は株式交付信託制度を導入しており、「1株当たり純資産額」の算定上、当該信託が保有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。また、「1株当たり当期純利益」の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。
3. 「収益認識に関する会計基準」等を第49期の期首から適用しており、第49期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
4. 第51期より売上高に係る表示方法の変更を行っており、第48期から第50期については、当該変更を反映した組替後の数値を記載しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第48期	第49期	第50期	第51期	第52期
決算年月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月
売 上 高 (千円)	100,351,899	97,255,436	89,913,236	93,513,490	95,054,897
経 常 利 益 (千円)	1,505,039	3,537,254	2,994,465	3,670,098	3,914,243
当 期 純 利 益 (千円)	1,050,678	2,606,389	2,035,997	2,614,303	2,768,400
資 本 金 (千円)	4,872,064	4,872,064	4,872,064	4,872,064	4,872,064
発 行 済 株 式 総 数 (千株)	36,849	36,849	36,849	36,849	36,849
純 資 産 額 (千円)	34,645,838	36,379,135	37,331,202	39,307,267	40,981,012
総 資 産 額 (千円)	128,613,443	129,063,420	128,323,288	138,793,213	150,977,746
1 株 当 た り 純 資 産 額 (円)	971.01	1,010.86	1,044.16	1,089.66	1,138.18
1 株 当 た り 配 当 額 (円)	27.00	27.00	27.00	30.00	32.00
(内 1 株当たり中間配当額)	(14.00)	(14.00)	(14.00)	(14.00)	(14.00)
1 株 当 た り 当 期 純 利 益 (円)	29.40	72.53	56.88	72.64	76.47
潜在株式調整後 1 株当たり 当 期 純 利 益 (円)	-	-	-	-	-
自 己 資 本 比 率 (%)	26.9	28.2	29.1	28.3	27.1
自 己 資 本 利 益 率 (%)	3.05	7.34	5.52	6.82	6.90
株 価 収 益 率 (倍)	25.21	8.51	11.94	10.65	9.08
配 当 性 向 (%)	91.8	37.2	47.5	41.3	41.8
従 業 員 数 (人)	701	694	683	708	732
[外、平均臨時雇用者数]	[240]	[230]	[217]	[202]	[185]
株 主 総 利 回 り (%)	149.4	130.5	147.9	172.2	162.8
(比較指標：T O P I X) (%)	(139.3)	(138.7)	(142.8)	(197.3)	(189.5)
最 高 株 価 (円)	788	758	705	779	826
最 低 株 価 (円)	452	611	594	670	632

- (注) 1. 第48期及び第49期の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、第50期以降の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 第51期の 1 株当たり配当額には、特別配当 3 円を含んでおります。
3. 第52期の 1 株当たり配当額32円00銭のうち、期末配当額18円00銭については、2025年 6 月18日開催予定の定時株主総会の決議事項になっています。
4. 最高株価及び最低株価は、2022年 4 月 4 日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第一部におけるものであります。
5. 当社は株式交付信託制度を導入しており、「1 株当たり純資産額」の算定上、当該信託が保有する当社株式を期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております。また、「1 株当たり当期純利益」の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。
6. 「収益認識に関する会計基準」等を第49期の期首から適用しており、第49期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
7. 第51期より売上高に係る表示方法の変更を行っており、第48期から第50期については、当該変更を反映した組替後の数値を記載しております。

## 2【沿革】

年月	概要
1974年 4 月	不動産販売業を目的として、大阪府岸和田市上野町東63番 3 号にフジ住宅株式会社を設立
1975年 1 月	戸建住宅販売事業を開始
1976年 9 月	大阪府岸和田市藤井町に本社を移転
1980年 3 月	大阪府岸和田市土生町に自社ビルを建設し、本社を移転
1986年 3 月	分譲マンション販売事業を開始
1987年 6 月	和歌山県那賀郡岩出町（現・和歌山県岩出市）において戸建住宅の分譲販売を開始
1987年 9 月	不動産賃貸事業を開始
1988年 6 月	フジハウジング株式会社（1988年 9 月15日にフジ工務店株式会社（新）に社名変更）を設立
1988年 8 月	事業用マンション「シャルマンフジー棟売」シリーズの販売を開始
1988年 9 月	1988年 9 月 1 日にフジ工務店株式会社（旧）及びフジ住宅販売株式会社を吸収合併
1989年 6 月	和歌山県那賀郡岩出町（現・和歌山県岩出市）に和歌山営業所を設置
1989年 7 月	大阪市北区に大阪営業部を設置
1990年 5 月	東京都中央区に東京営業部を設置
1990年12月	大阪証券取引所（現・東京証券取引所）市場第二部に上場
1991年 4 月	資産活用事業（現・土地有効活用事業）を開始
1991年 5 月	大阪営業部を本社営業部に移転統合
1991年11月	株式会社フジイリュージョンを設立
1993年11月	東京営業部を本社営業部に移転統合
1994年 3 月	定期借地権付住宅分譲事業を開始
1997年 2 月	本社第 2 ビル完成
1998年 3 月	株式会社フジイリュージョンを清算
1999年 8 月	大阪市浪速区幸町（ 2 丁目 3 番27号）に大阪支社を開設
2001年12月	R E I T（不動産投資信託）等の不動産投資ファンド向け賃貸マンション供給を開始
2003年10月	大阪市浪速区幸町（ 2 丁目 2 番20号）に大阪支社を移転（現・大阪支社桜川オフィス）
2003年12月	東京証券取引所市場第二部に上場
2004年 4 月	本社第 3 ビル完成
2005年 3 月	東京証券取引所及び大阪証券取引所（現・東京証券取引所）市場第一部に上場
2005年 6 月	フジ・アメニティサービス株式会社を設立（現・連結子会社）
2005年 9 月	フジ・アメニティサービス株式会社に賃貸及び管理事業を営業譲渡
2005年12月	おうち館 岸和田店（大阪府岸和田市）を開設（現・東岸和田ビル）
2006年 3 月	本社第 5 ビル完成
2006年12月	おうち館 りんくう泉佐野店（大阪府泉佐野市）を開設
2007年 1 月	フジホームバンク堺店（堺市北区）を開設
2007年 8 月	フジホームバンク泉北店（大阪府高石市）を開設
2008年 6 月	フジホームバンク大阪店（大阪市浪速区幸町）を開設
2008年10月	連結子会社フジ工務店株式会社を吸収合併

年月	概要
2009年 4 月	フジホームバンク堺店を堺市堺区に移転
2010年 3 月	本社第 6 ビル取得
2010年 4 月	フジホームバンク泉北店を廃止
2010年 9 月	おうち館 和泉店（大阪府泉大津市）を開設
2010年10月	注文住宅事業を開始
2011年 4 月	フジホームバンク西宮店（兵庫県西宮市）を開設
2011年 5 月	おうち館 りんくう泉佐野店を廃止
2011年 6 月	おうち館 泉佐野店（大阪府泉佐野市）を開設
2012年 1 月	和歌山営業所を廃止
2012年 9 月	フジホームバンク堺店を堺市中央区に新設・移転
2013年 7 月	中古住宅アセット事業を開始
2014年12月	フジホームバンク大阪店を大阪市北区に新設・移転
2015年 4 月	フジホームバンク堺店を廃止し、フジホームバンク大阪店に統合
2015年 4 月	フジホームバンク西宮店を廃止し、フジホームバンク神戸オフィス（神戸市中央区）を開設
2016年10月	住宅流通事業部おうち館部門を分譲住宅事業部に統合
2017年 1 月	おうち館 堺店（堺市北区）を開設（現・フジ住宅堺店）
2017年 9 月	夢の住宅館（和歌山県和歌山市）を開設（現・フジ住宅和歌山店）
2018年 4 月	本社アネックスビル完成 おうち館 本店（大阪府岸和田市）を開設
2018年 4 月	おうち館 本店開設に伴い、おうち館 岸和田店を廃止
2019年 3 月	本社第 6 ビル除却
2020年 1 月	雄健建設株式会社（現・連結子会社）を株式取得により子会社化
2020年 1 月	関西電設工業株式会社を株式取得により子会社化
2020年 1 月	日建設備工業株式会社を株式取得により子会社化
2020年 4 月	大阪市北区同心（ 1 丁目 8 番 9 号）に大阪支社を移転
2021年 2 月	おうち館 泉佐野店（大阪府泉佐野市）を廃止
2021年 7 月	雄健建設株式会社が日建設備工業株式会社を吸収合併
2021年 8 月	フジホームバンク神戸オフィスを廃止し、フジホームバンク三宮オフィス（神戸市中央区）を開設
2021年 8 月	フジホームバンク大阪店を大阪市都島区に新設・移転
2021年 8 月	フジホームバンク西宮オフィス（兵庫県西宮市）を開設
2022年 4 月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行
2023年12月	おうち館 和泉店（大阪府泉大津市）を廃止
2024年 2 月	フジ住宅 和泉店（大阪府泉大津市）を開設
2024年 4 月	雄健建設株式会社が関西電設工業株式会社を吸収合併
2025年 5 月	フジホームバンク三宮オフィス（神戸市中央区）を廃止

### 3【事業の内容】

当社グループ（当社及び連結子会社）は、当社及び連結子会社2社で構成され、「分譲住宅事業」、「住宅流通事業」、「土地有効活用事業」、「賃貸及び管理事業」、「建設関連事業」の5つの報告セグメント及び「その他事業」に区分しており、大阪府及び周辺地域を地盤とした地域密着型の事業を展開しております。

なお、当該事業区分は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

#### （1）分譲住宅事業

大阪府下及び周辺地域を営業地盤として、自由設計の新築戸建住宅、分譲マンション及び土地の販売を行っております。

#### （2）住宅流通事業

大阪府下及び周辺地域を営業地盤として、中古住宅の販売及び不動産の仲介を行っております。

#### （3）土地有効活用事業

大阪府下及び周辺地域を営業地盤として、遊休土地などの有効利用を図るため、賃貸マンション・アパート、賃貸戸建住宅、サービス付き高齢者向け住宅等を建築する提案受注による請負工事及び個人投資家向け一棟賃貸アパートの販売を行っております。

#### （4）賃貸及び管理事業

連結子会社フジ・アメニティサービス株式会社が、大阪府下及び周辺地域において、自社賃貸物件を保有するほか建築請負したアパート等の一括借上による賃貸事業を行っております。また、不動産販売及び建築請負に付随する不動産の管理事業等を行っております。

#### （5）建設関連事業

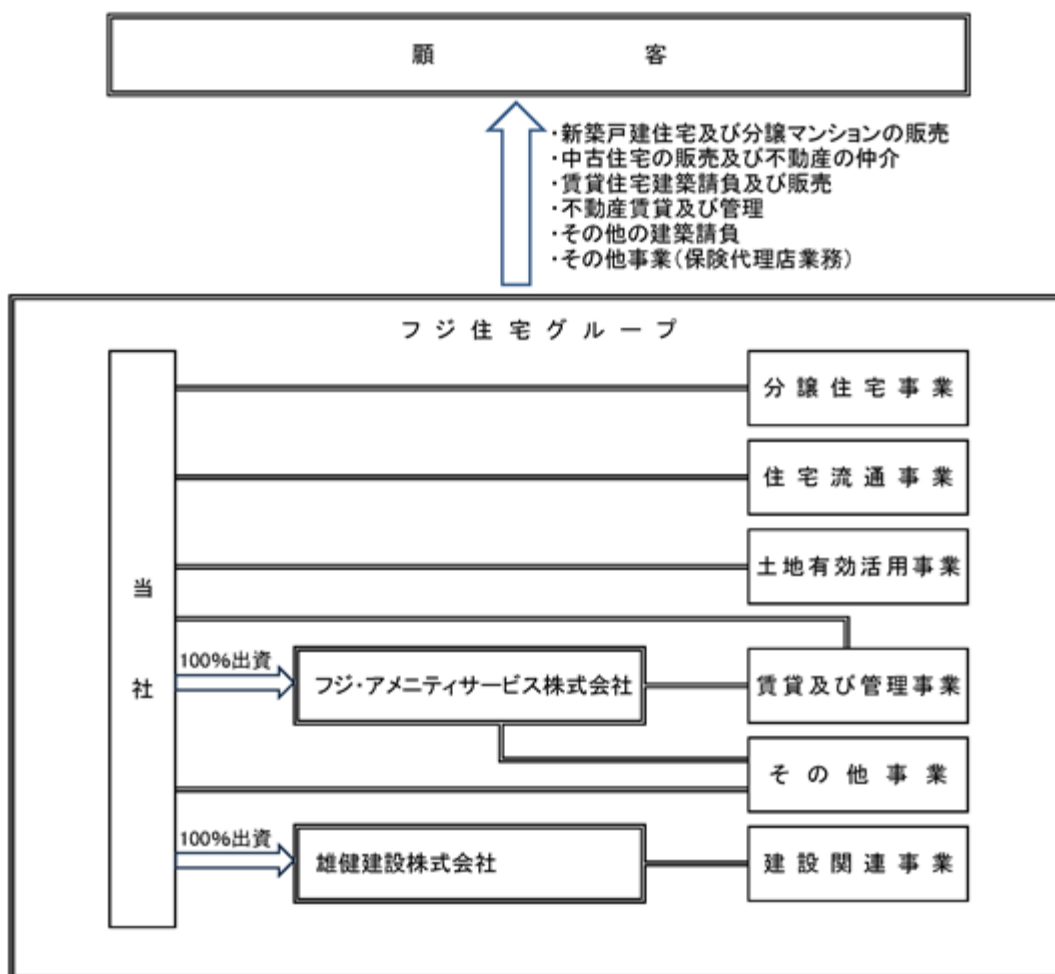
連結子会社雄健建設株式会社が、大阪府下及び周辺地域を営業地盤として、建築請負工事及びその関連工事等を行っております。

#### （6）その他事業

報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、当社及びフジ・アメニティサービス株式会社において保険代理店事業を行っております。

#### 〔事業系統図〕

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)  フジ・アメニティ サービス株式会社 (注2、3、4)	大阪府岸和田市	90,000	賃貸及び管理	100	<ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産の賃貸及び管理事業を行っております。</li> <li>・当社が、同社の借入金の一部の債務保証を行っており、当社所有の建物を同社に賃貸しております。</li> <li>・当社銀行借入金に対する担保提供を受けております。</li> <li>・当社が建築を請負っております。</li> <li>・役員の兼任等...有</li> </ul>
雄健建設株式会社 (注3)	大阪市天王寺区	50,000	建設関連	100	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当社の建設工事を請負っております。</li> <li>・役員の兼任等...有</li> </ul>

- (注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。  
2. 特定子会社に該当しております。  
3. 有価証券届出書もしくは有価証券報告書を提出しておりません。  
4. フジ・アメニティサービス株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	29,662,821千円
	(2) 経常利益	3,133,200千円
	(3) 当期純利益	2,048,871千円
	(4) 純資産額	15,153,844千円
	(5) 総資産額	33,822,730千円

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

2025年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
分譲住宅	294 [75]
住宅流通	146 [21]
土地有効活用	217 [44]
賃貸及び管理	137 [192]
建設関連	28 [-]
報告セグメント計	822 [332]
その他	2 [3]
全社(共通)	73 [42]
合計	897 [377]

- (注) 1. 従業員数は準社員を含む就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除く。)であり、臨時従業員数は[ ]内に年間の平均人員を外数で記載しております。  
2. 臨時従業員にはパートタイマーの従業員を含み、派遣社員を除いております。

## (2) 提出会社の状況

2025年3月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
732 [185]	41.5	10.5	5,847,478

セグメントの名称	従業員数（人）
分譲住宅	294 [75]
住宅流通	146 [21]
土地有効活用	217 [44]
報告セグメント計	657 [140]
その他	2 [3]
全社（共通）	73 [42]
合計	732 [185]

（注）1．従業員数は準社員を含む就業人員（当社から社外への出向者を除く。）であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間の平均人員を外数で記載しております。

2．臨時従業員にはパートタイマーの従業員を含み、派遣社員を除いております。

3．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

## (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異  
提出会社

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合（％） （注）2．	男性労働者の育児休業取得率（％） （注）3．	労働者の男女の賃金の差異（％） （注）1．		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
-	18.8	48.1	58.7	33.2

（注）1．「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定に基づき算出したものであります。

2．「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定により管理職に占める女性労働者の割合を公表していないため、記載を省略しております。

3．「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年労働省令第25号）第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

4．対象期間は2025年3月期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）です。

5．労働者の男女の賃金の差異については、男性の賃金に対する女性の賃金の割合を示しております。当社では正規雇用労働者、パート・有期労働者のいずれにおいても、男女間で賃金体系及び制度上の差はなく、職種間等においての人数構成の差によるものであります。

6．賃金は基本給、各種手当、超過労働に対する賃金、賞与等を含み、通勤手当を除いております。

7．正規雇用労働者は当社から社外への出向者を含み、他社から当社への出向者を除いております。

8．パート・有期労働者は嘱託従業員、契約社員、パートタイマー等を対象に算出しており、派遣社員を除きます。



連結子会社

当事業年度					
名 称	管理職に占める女性 労働者の割合（％） （注）２．	男性労働者の育児 休業取得率（％） （注）３．	労働者の男女の賃金の差異（％） （注）１．		
			全労働者	正規雇用 労働者	パート・ 有期労働者
フジ・アメニティサービス 株式会社	-	0.0	75.4	63.9	111.7

- （注）１．「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定に基づき算出したものであります。
- ２．「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定により管理職に占める女性労働者の割合を公表していないため、記載を省略しております。
- ３．「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成３年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成３年労働省令第25号）第71条の６第１号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。男性育児休業取得対象者１名、うち取得者０名。
- ４．対象期間は2025年３月期（2024年４月１日から2025年３月31日まで）です。
- ５．労働者の男女の賃金の差異については、男性の賃金に対する女性の賃金の割合を示しております。当社では正規雇用労働者、パート・有期労働者のいずれにおいても、男女間で賃金体系及び制度上の差はなく、職種間等においての人数構成の差によるものであります。
- ６．賃金は基本給、各種手当、超過労働に対する賃金、賞与等を含み、通勤手当を除いております。
- ７．正規雇用労働者は当社から社外への出向者を含み、他社から当社への出向者を除いております。
- ８．パート・有期労働者は嘱託従業員、契約社員、パートタイマー等を対象に算出しており、派遣社員を除きます。
- ９．上記以外の連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成３年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「幸せはこぶ住まいづくり」、「買っていただいたお客様に幸せになっていただくこと」を事業の目的とし、「富士山のように日本一愛される会社」にするという想いのもと創業された会社であります。大阪府全域、兵庫県南部及び和歌山県北部を主たる営業地盤として売りっぱなし建てっぱなしにしないお客様に顔を向けた責任のとれる住まいづくりを経営の基本として事業を展開しております。そのため、一時的な利益や事業拡大を求めるのではなく、長期的な安定経営によるつぶれない会社づくりが重要であると考えております。長期的な安定経営には、人財が必要不可欠であり、見識、胆識、洞察力の優れた立派なリーダーを育成することが重要であることから、人は財産であるという考えのもと、当社グループでは、「人材」ではなく「人財」と表現し、次のような経営理念と社訓を掲げております。

##### 「経営理念」

- ・ 社員のため
- ・ 社員の家族のため
- ・ 顧客・取引先のため
- ・ 株主のため
- ・ 地域社会のため
- ・ ひいては国家のために当社を経営する

##### 「社訓」

- ・ 我々はフジ住宅の社員である
- ・ 我々は熱意と誠意をもって仕事に接しよう
- ・ 我々は自己の仕事の責任と重要性を認識しよう
- ・ 我々は感謝と奉仕の精神をもって仕事をしよう
- ・ 我々は顧客・取引先に感謝されるような仕事をしよう

経営理念は、「社員のため」「社員の家族のため」から始まります。これは、社員と社員の家族が幸せでなければ、お客様に心から喜んでいただける仕事はできないと考えているためです。社員とその家族を大切に、全社員が感謝の気持ちや仕事に対しての誇り、やりがい、生きがいを持つと、社員のモチベーションが高まり、社員は心からお客様を大切にすることができます。その結果、お客様をはじめ、お取引先様、株主様、地域社会、国家へと全てのステークホルダーの幸せに繋がっていくと考えております。

上記の経営理念・方針に基づき、人財の成長に合わせて事業を拡大するという考えのもと、過去からの営業地域のさらなる深耕を図るとともに、府下最大のマーケットである大阪市内をはじめ大阪府北部地域及び兵庫県南部地域への積極的な地域拡大を図り、収益力の向上及び財務体質の強化を推進することにより、お客様、お取引先様、株主様から常に信頼され、事業を通じて社会のお役に立てる企業となることを目指しております。

#### (2) 中長期的な会社の経営戦略

##### (安定した収益の確保)

不動産業界は好不調の激しい業界であるため、長期的な安定経営を行うことが重要と考え、不動産事業の中での多角化によるバランス経営を図るとともに、大阪府全域、兵庫県南部及び和歌山県北部を主たる営業地盤として地域密着型経営を行っております。

当社グループは、地域に根付いた住宅提供事業者として、新築戸建住宅、分譲マンション、改装付中古住宅の販売、土地有効活用提案によるアパート建設、サービス付き高齢者向け住宅建設、個人投資家向け一棟売賃貸アパート販売、分譲マンション管理、賃貸管理、建設関連など住宅・不動産に関するあらゆる住まいのワンストップサービス企業としてお客様に心から喜んでいただける商品及びサービスの提供に取り組んでおります。また、大きな景気変動下でも揺るがない経営体質を保持し、つぶれない会社づくりをするため、土地有効活用事業や賃貸及び管理事業の非分譲事業の比率を高める等、賃貸収入を生むストック型ビジネスを拡大することで継続的に安定した収益を確保しております。

今後も引き続き、これまでに培ったお取引先様等との協力関係を基礎として、売りっぱなし建てっぱなしにしないお客様に顔を向けた責任のとれる住まいづくりを着実に実行し、長期的な安定経営を目指して参ります。

( ESGに関する取組み )

当社グループでは、2021年12月14日の取締役会にて、以下のとおりサステナビリティ基本方針を決議いたしました。

「当社グループは『社員のため、社員の家族のため、顧客・取引先のため、株主のため、地域社会のため、ひいては国家のために当社を経営する』という経営理念のもと、創業以来、事業活動を通じて社会貢献活動に取り組んで参りました。国連で採択された『SDGs』（持続可能な開発目標）等、社会課題に対する企業が果たす役割の重要性が増しております。ESG（環境・社会・企業統治）及びSDGsと地域密着型経営である当社の事業活動との関連を意識し、社会貢献に取り組むことにより、今後も社会とともに持続的に成長し、信頼される企業グループを目指して参ります。」

サステナビリティ基本方針に基づき、以下の取組みを実施しております。

ESG	関連するSDGs	取組み
E (環境)	    	<b>【環境保全に配慮した事業活動】</b> ・中古住宅再生事業の取組み ・新築戸建物件にセルローズファイバー（天然系断熱材）の使用 ・カーボンエアークリーンシステム及び全熱交換システムによる省エネ住宅の供給（フジ住宅の炭の家）  <b>【環境保全に配慮した社内活動】</b> ・和歌山県の植樹ボランティア活動への参加 ・オフィスに最大需要電力値を把握できるデマンド監視装置の設置による電力コントロール ・建築現場の清掃として現場キレイ運動の実施 ・社員による会社の前面道路を含む周辺道路一帯の清掃 ・社内書類のペーパレス化 ・全営業車にハイブリッド車導入 ・オフィスの照明をLEDに切り替え
S (社会)	     	<b>【働きやすい職場環境づくり】</b> ・社員の健康増進を第一に考えた取組みの実施 ・働き方改革としてテレワーク導入による柔軟な働き方の推奨 ・360度人事評価システム等による公正・公平な人事評価と人材育成 ・業務効率性向上を図るためのデジタルトランスフォーメーションの推進 ・ハラスメント対策  <b>【地域社会への貢献】</b> ・分譲地においてのコミュニティの活性化 ・分譲地においての安心・安全な街づくり ・高齢化社会に向けたサービス付き高齢者向け住宅の供給 ・寄付型私募債発行に伴う大阪府看護協会への寄付 ・地域の防犯のため青色防犯パトロールの実施 ・個人の確定申告時の社内でのe-Tax推進活動 ・社員による会社の前面道路を含む周辺道路一帯の清掃  <b>【顧客・取引先】</b> ・パートナーシップ構築宣言 ・マルチステークホルダー方針
G (企業統治)	 	<b>【コーポレートガバナンスの強化】</b> ・コンプライアンスの遵守 ・リスク管理の体制強化 ・インサイダー取引規制  <b>【ステークホルダーとの関係強化】</b> ・株主、投資家との積極的対話 ・顧客満足度の向上

(3) 目標とする経営指標

当社グループは、企業価値の向上と継続的な成長を図るため、企業の経営効率を判断する指標である自己資本当期純利益率（ROE）を重要な経営指標として意識し、10%以上を目標としております。

また、財政状態の安全性及び健全性の確保のため、自己資本比率25%以上を目標としております。当社グループは不動産事業の多角化によるバランス経営を行っていることから、事業形態が異なる事業部門ごとに、定期的に事業部門別貸借対照表を作成することや、事業形態ごとに売上高に対する在庫の金額をコントロールする目標比率を設定し、事業部門ごとに在庫の回転状況を検証しております。また、全社的な安全性の指標として、在庫に対する有利子負債の額をコントロールする目標比率や、急激な土地の時価下落に備えるため純資産額に対する在庫の金額をコントロールする目標比率を設定しており、これらの指標についても定期的にモニタリングを行うことで、経営のさらなる安定化と収益力の向上を目指しております。

2025年5月2日に当社グループの新たな経営指標として、中期経営計画（2026年3月期～2028年3月期）を公表しました。2026年3月期を初年度とする3か年の業績目標は、以下のとおりであります。

	2026年3月期計画	2027年3月期計画	2028年3月期計画
連結売上高	1,260億円	1,272億円	1,319億円
連結営業利益	72億円	73億円	82億円
連結経常利益	57億円	53億円	62億円
親会社株主に帰属する当期純利益	37億円	35億円	41億円

引き続き、自己資本当期純利益率（ROE）10%以上、自己資本比率25%以上を目標とし、企業価値の向上と継続的な成長、財政状態の安全性・健全性の確保の両面からバランスのとれた経営を目指して参ります。

(4) 報告セグメントごとの経営環境

分譲住宅事業

分譲住宅事業では、地域密着型経営の強みを活かし、良質な分譲用地の選別や、お客様のニーズへの対応等を図り、顧客満足日本一を目指しております。また、長期的には少子高齢化が進むにつれ新築住宅市場は縮小するため、厳しい環境になっていくことが予想されます。しかしながら、住宅業界は特定の大手企業が寡占している状態ではなく、地元の工務店や中小企業等、数多くの不動産会社が存在している業界であるため、更にシェアを増やすことができると考えております。

当社グループは、特許取得システム「炭の家」の使用権を当社グループ営業地域内（大阪府・兵庫県の一部・和歌山県の一部）で取得しております。「炭の家」は、炭の自浄作用を活用して外気からの有害物質を除去する独自の換気システムであり、新築戸建住宅ではこの換気システムを採用した「炭の家/ピュアエア」を販売しております。

新築戸建住宅の建築にあたっては、耐震や耐風性能と同時に、通風と気密性を両立させたフジ住宅独自の「FX-WOOD 工法」を採用する等により、国土交通省で定められた住宅性能表示制度で最も高い耐震性を表す耐震等級3を実現し、また、地震の揺れを大幅に低減する制震ダンパーを採用する等、強度や耐震性、耐久性を追求した住まいづくりを行っております。更に、従来のクオリティを維持しながらシンプルなデザインで低価格帯を実現した「S・O・U」、生活動線がコンパクトで、デザイン性、耐震性に優れた平屋のメリットを活かした「HIRANAGI」の販売を開始し、多様なユーザーニーズに応えられるよう、「炭の家/ピュアエア」、「S・O・U」、「HIRANAGI」のスリーブランド戦略を展開しております。

分譲マンションにおいては、従来の「シャルマンフジ」シリーズに加え、これまでに培った住まいづくりの知恵と技術を結集し、都市生活にふさわしいマンションの在り方を追求した都市邸宅マンション「プランニード」を販売し、幅広いエリアでお客様のニーズに対応できるマンションの供給を行っております。

このように、独自の商品による競合他社との差別化を図り、お客様にとって安心できる住まいを提供しております。引き続き地域密着型経営を行い、事業の拡大を図って参ります。

#### 住宅流通事業

新築住宅に比べ低価格帯である中古住宅の需要は根強く、当社グループでは、新築住宅に加えて中古一戸建住宅や中古マンションを取り扱うことによって、住宅販売におけるバランス経営の強みを活かしております。また、既存住宅を活かし再生させる住宅流通事業は、古くなった住まいを再生して新しく不動産流通市場に供給することで、新築住宅の建築と比較して二酸化炭素の排出量や木材の使用量等を大幅に抑えられることから、持続可能な社会へ貢献することができる事業となっております。

当社グループの住宅流通事業では、中古住宅を仕入れ、リフォームを行い再販する買取再販事業と、賃貸入居者付きの中古住宅を取得し、入居者様が退去後に再販する中古住宅アセット事業を展開しており、仕入れ、リフォーム、引渡し、アフターサービス等を一貫して当社が管理しております。リフォーム工事は協力業者にて施工していただきますが、中古住宅の建物の品質チェックや、リフォームプランの作成、工事完了チェックは当社が直接行い、安心できる中古住宅を提供する体制を整えております。

中古住宅販売は新築住宅に比べ低価格帯であるため、1物件当たりの利益額は少なくなりますが、取り扱い物件数を増やすことでセグメント利益を確保する事業です。そのため、物件取得から引渡しまでの在庫保有期間が長期化することは、資金効率を低下させ、財務体質の悪化を招く可能性があります。当社グループでは、良質な中古住宅を仕入れて、在庫保有期間は半年を目途に設定し、在庫回転率を意識した効率的な販売を行うことで、収益及び資金の両面からバランスのとれた経営を行って参ります。

#### 土地有効活用事業

建築コストの上昇等により厳しい事業環境が続いておりますが、土地有効活用事業は資産承継や相続税対策を背景とした需要の高い事業であります。そのため、個人投資家向け一棟売賃貸アパートについては引き続き需要が見込まれる状況となっております。また、少子高齢化が進むにつれて、今後もサービス付き高齢者向け住宅の需要が一層高まっていくことが予想されます。

当社グループの土地有効活用事業では、既にご契約をいただいているお客様や金融機関からのご紹介による土地オーナー様、会社経営者様に対し100%紹介営業を行っております。そのため、オーナー様及び紹介者様の信頼を裏切らないよう、専門スタッフによる賃貸業者へのヒアリングや周辺物件の稼働状況確認等の綿密な市場調査を経て、アパート等の経営をするには厳しい立地である等、オーナー様にとって有益とならないと当社グループが判断した場合は、建築請負をお断りしております。更に、当社グループでは土地有効活用事業で建設した建物を一括して借上げし、入居者様に転貸する一括借上システムを取り入れ、完成後の運用管理についてもサポートを行っております。このような経営姿勢によって、既オーナー様のリピート受注率は競合他社と比べて高くなっており、引き続きリピート率のさらなる向上を目指すとともに、「日本一愛される土地有効活用事業部」を目指した経営を行って参ります。

## 賃貸及び管理事業

今後、人口流入や少子高齢化により、都市部における賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け住宅の需要の拡大が予想されます。引渡し後の良質な賃貸・管理サービスは提案型の建築請負の営業支援となり、土地有効活用事業と相乗効果が高い事業となっております。

土地有効活用事業で建設して一括借上を行った建物の管理については、原則として週2回の共用部分の清掃を実施し、入居者様からのお問い合わせや設備のトラブルに24時間365日対応可能な専属チームを設置する等、入居者様に安心して長くお住まいいただくための住環境を整備しております。

サービス付き高齢者向け住宅「フジパレスシニア」では、「自分の親を安心して預けられる住まい」をコンセプトに、介護業者スタッフが24時間常勤し、巡回や見守りを行い安否確認を万全に整える等、安心・安全なサービスの確保や、健康面でバランスのとれた食事の提供を行っております。また、全戸個室でありながら家賃は低価格を実現する等、入居者様や入居者様のご家族の様々なニーズに応えております。

経営のさらなる安定化を目指し、非分譲事業である賃貸及び管理事業の比率を高め、継続的に安定した収益の確保を行うため、引き続き顧客満足度の高いサービスの提供に注力して参ります。

## 建設関連事業

建設関連事業では、民間工事や公共工事等、様々な建築工事を行っており、建築物においても建築一式工事をはじめ、給排水工事、外構工事、リフォーム、解体工事など多種多様な施工実績を有しております。また、当社グループ内では、サービス付き高齢者向け住宅「フジパレスシニア」において鉄骨造の施工を中心に行うほか、新築分譲マンションの施工にも取り組んでおり、協業範囲は順調に拡大しております。これらの豊富な実績により卓越したノウハウを蓄積しており、質の高い建築工事を施工し続けております。高い品質はもちろん、適切な工期を実現しながら、引き続き安全に最善を尽くした施工を行って参ります。

### (5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループが対処すべき主な課題は以下のとおりであります。

#### 優秀な人財の採用と育成、並びに働きやすい環境の整備

当社グループの長期的な安定経営を継続するためには、能力と熱意を兼ね備え、当社グループの経営理念・方針や価値観に共感する優秀な人財を採用すること、また、そのような人財が長期にわたってやりがいを感じるとともに明るく元気にイキイキとストレスのない働きやすい就業環境を整備することが、重要であると考えております。また、業績向上の原動力は、経営理念・方針や価値観を理解、実践する人財の育成にあると考え、そのための施策として、会長または社長自らが役職員と直接対話する「会長・社長への質問会」を定期的開催し、質問者一人ひとりと電話ミーティングを行い、仕事のみならず、プライベートの悩み・問題まで解決に努める取組みを行っております。更に、役員を含め社員、パート社員全員が全員を評価する人事評価システムを採用し、直属の上司からの評価にとどまらず、他部署を含めた部下や同僚等全方面から評価する360度の公正・公平な人事評価・査定を行うことで、年齢・性別による区別や職務範囲を限定することなく実力・実績に応じた役職に登用しております。加えて、社員の専門的かつ高度な知識獲得のために資格取得支援制度を充実させることで、各種業務資格の取得を促進しております。働きやすい環境の整備としましては、いつでも電話相談できる健康相談ダイヤルの積極的な活用推奨、テレワークによる柔軟な働き方の推進、パート社員を含めた全役職員を対象とする診断項目の充実した健康診断の実施、部屋型の高気圧酸素ボックスを社内を設置することで打ち合わせや休憩に利用できるようにする等、多様性を尊重し、社員が働きやすく、健康を維持できる就業環境づくりを行っております。当社グループは、社員の健康管理に積極的に取り組む企業として、経済産業省が東京証券取引所と共同で選定を行う「健康経営銘柄」に2016年、2018年、2019年の3回選定されました。また、2025年3月7日付で厚生労働省「がん対策推進優良企業表彰制度」において、「がん対策推進優良企業」として3年連続の表彰を受け、2025年3月10日付で経済産業省が日本健康会議と共同で認定を行う「健康経営優良法人2025 大規模法人部門（ホワイト 500）」で8回目の認定を受けました。これらは、経営トップが先頭に立ち、全ての社員が健康への意識を高め、心身の健康を維持できるような、枠にとらわれない様々な環境を整えていることを評価いただいたものと認識しております。更に、2024年11月8日には当社グループが実施している「ICT（情報通信技術）を活用した場所や時間にとらわれない柔軟な働き方」の粘り強い継続性が認められ、一般社団法人日本テレワーク協会主催の「第25回記念テレワーク推進賞」において「実践部門特別賞」に選定されました。当社は過去にも優秀賞を2回いただいており、今回で3回目の受賞となります。当社グループのこのような取組みは、優秀な人財の採用に繋がり、採用活動において、実際に優位性を保てております。

今後も引き続き、全社一丸で社員の健康保持・増進に向けた取組みを行い、社員の健康管理を経営的な視点で考え、戦略的な取組みによる企業価値の向上を通じて、お客様をはじめお取引先様、株主様、地域社会、国家と全てのステークホルダーへの社会的責任を果たすべくこれからも邁進して参ります。

#### 気候変動リスクへの対応

当社グループは「OSAKAゼロカーボン・スマートシティ・ファウンデーション」の活動に参加しており、同会の設立目的である『「持続可能な開発目標（SDGs）」に関する一層野心的で先進的な取組みを大阪から具体化し、これを全国へと波及させることによって、わが国が目指す2050年の脱炭素化社会実現における先導的な役割を果たしていく』に賛同しており、今後活動領域を広げて参ります。中でも、当社グループの脱炭素の取組みとして、和歌山県の「企業の森」事業による、森林保全・管理活動に係る協定を締結し、和歌山県日高郡日高川町の2.16ヘクタールの森林を「フジ住宅の森」と名付けて、当社グループのボランティアによる植林並びに育林活動を行っております。この活動は、当社の45周年記念事業として2019年4月に第1回目の植林活動を開始して以来、年1回のペースで活動しており、2024年11月には第6回目の育林活動を行いました。今回の活動では、社員とその家族53名が参加し、日頃の役職員間の業務交流にとどまらず、家族を含めて参加することで社内交流がより深まり、社員とその家族が一丸となって脱炭素社会実現に向けた社会貢献活動を行っております。また、当社の「フジ住宅炭の家/ピュアエア」では、換気に伴う熱エネルギーの喪失を防ぐ「全熱交換システム」を採用し、省エネに配慮した住宅をお客様にご提供しております。今後におきましても、ステークホルダーの皆様との対話や積極的な情報開示を行いながら、社会と企業の持続的成長を目指して参ります。

#### 収益基盤の維持・強化

好不調の激しい不動産業界においては、長期的な安定経営を行うことが重要と考えております。日本銀行による政策金利の引上げ、土地価格の高止まり、建築費の高騰等、不動産業界を取り巻く環境は以前にも増して厳しくなっております。当社グループでは、分譲住宅事業、住宅流通事業、土地有効活用事業、賃貸及び管理事業、建設関連事業と不動産事業の中での多角化を図ることで、経営の安定化を目指しております。賃貸アパート及びサービス付き高齢者向け住宅の一括借上並びに中古住宅アセット、サービス付き高齢者向け住宅の自社保有等のストック型ビジネスの強化を通じて安定した収益の確保に努めるとともに、分譲住宅事業では、売り急ぐことなく適正価格で販売し、適正な利益を確保するよう努めております。各事業で収益基盤の維持・強化を図り、経営のさらなる安定化を目指して参ります。

#### DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進

DX（デジタルトランスフォーメーション）戦略として、次世代基幹情報システム構築プロジェクトを推進しております。次世代基幹情報システム構築プロジェクトでは、売上拡大やコスト最小化を目的とした全社及び部署ごとの業務改善、経営判断に必要な情報をタイムリーに提供できる仕組みの構築、並びに将来のシステム人材の不足を見据えた安定的な開発、運用、保守体制の実現を目指して参ります。



## 2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

### (1) サステナビリティ基本方針

当社グループは「社員のため、社員の家族のため、顧客・取引先のため、株主のため、地域社会のため、ひいては国家のために当社を運営する」という経営理念のもと、創業以来、事業活動を通じて社会貢献活動に取り組んで参りました。国連で採択された「SDGs」（持続可能な開発目標）など、社会課題に対する企業が果たす役割の重要性が増しております。ESG（環境・社会・企業統治）及びSDGsと地域密着型経営である当社の事業活動との関連を意識し、社会貢献に取り組むことにより、今後も社会とともに持続的に成長し、信頼される企業グループを目指して参ります。

### (2) ガバナンス

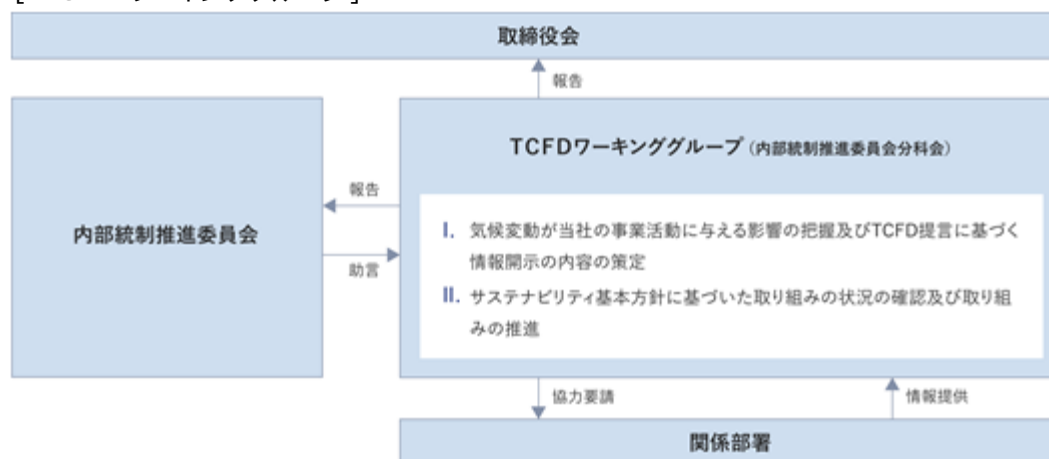
当社グループは、気候変動が当社の事業に与える影響の把握並びにサステナビリティ基本方針に基づいた取組みの状況の確認及び推進を行う「TCFDワーキンググループ」を設置し、取締役会に年1回報告を行っております。同ワーキンググループからの報告に基づき、当社のサステナビリティを巡る課題への対応・対策を、取締役会が適時的確に管理・監督しております。

また、人的資本経営に関して、健康推進チームが経営トップに企画提案、進言、承認を得た健康推進の施策を主導し、以下の報告を取締役に年1回行っております。当該報告を受けた取締役会は、モニタリングするとともに、設定した対応策や目標を監督しております。

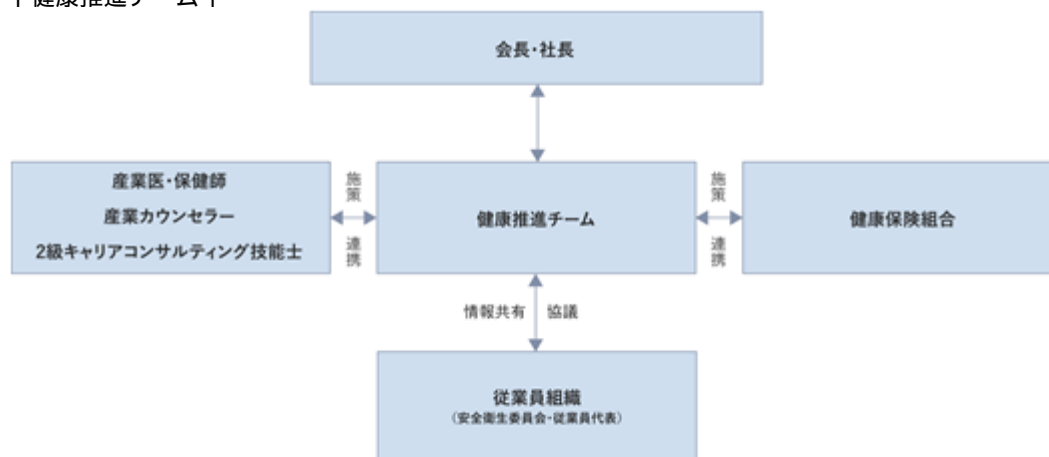
- ・健康推進に関する取組み施策の実施状況
- ・健康診断結果等のデータから分析した健康課題
- ・ストレスチェックの実施及び集団分析

取締役会は、経営環境の変化に対応した競争優位性の高い戦略を策定し、スピーディーな意思決定を行うため、原則月1回開催し、緊急を要する案件があれば、書面決議による取締役会を開催しております。取締役会には社外取締役も出席し、独立性の高い立場から助言を受けることで取締役会の監督機能を高めるとともに、活発な議論が交わされるように努め、合議制により公正・迅速な意思決定を行っております。

〔TCFDワーキンググループ〕



「健康推進チーム」



### (3) リスク管理

代表取締役社長を委員長とする内部統制推進委員会及びリスク・コンプライアンス推進委員会は、当社グループ全体のリスクマネジメントを統括・管理し、十分討議し対策を検討するほか、特に重要なものについては取締役会で審議する体制となっております。また当社は、気候変動リスクを中長期的に大きな影響を与えるリスクの一つと認識し、2022年4月に内部統制推進委員会の分科会として「TCFDワーキンググループ」を設置いたしました。「TCFDワーキンググループ」は、気候変動の影響について洗い出し、洗い出したリスクを特定・分類するため、社内の関係部署とグループ会社の協力を仰ぎながら状況の把握を行っております。

### (4) 戦略、指標及び目標

人的資本経営においては、当社グループの長期的な安定経営を継続するためには、能力と熱意を兼ね備え、当社グループの経営理念・方針や価値観に共感する優秀な人材を採用すること、また、そのような人材が長期にわたってやりがいを感じるとともに明るく元気にイキイキとストレスのない働きやすい就業環境を整備することが、重要であると考えております。

#### 戦略

##### a．人財育成

##### (360度人事評価制度)

働きやすい就業環境の整備として、役員を含め社員、パート社員全員が全員を評価する人事評価システムを採用し、直属の上司からの評価にとどまらず、他部署を含めた部下や同僚等全方面から評価する360度の公平・公正な人事評価・査定を行うことで、年功序列や役職定年などもなく年齢・性別・国籍・中途採用に関係なく実力・実績に応じた役職に登用しております。

##### (経営トップと役職員との直接対話)

会長または社長自らが役職員と直接対話する「会長・社長への質問会」を定期的に開催し、質問者一人ひとりと電話ミーティングを行い、仕事のみならず、プライベートの悩み・問題まで解決に努める取組みを行っております。経営トップと役職員との直接対話は信頼関係、帰属意識、経営理念方針の理解実践の向上を促し、人財育成に欠かせないものと考えております。

##### b．健康経営

勤務時間内での健康診断受診、再検査費用の会社負担、脳ドック受診への補助等社員の健康維持・増進機会を提供することにより、社員が心身ともに健康で仕事にやりがい、生きがいを持ち、日常業務において最高のパフォーマンスを発揮できるよう、健康経営を推進しております。

##### c．多様性の尊重

社員の個々のライフスタイルに応じて、仕事と個人の生活を調和させながら、やりがいを持ち、明るく元気にイキイキと働き続けることができるような取組みを推進しております。具体的には、テレワークを積極的に活用することで、仕事と子育て・介護・治療の両立、通勤が難しい身障者の就労を実現しております。テレワークを推進することにより、遠隔地の優秀な人材の確保にも繋がっております。加えて、育児・介護休業から復職後も仕事と育児・介護を両立できる就業環境整備の一環として、育児・介護短時間勤務制度の活用を推進しております。また、役職員及びその家族が24時間相談可能な健康相談ダイヤルサービス（年中無休）を利用しており、健康に限らず、育児や介護等に関して相談ができる環境を整備しております。

#### 指標及び目標

当社グループでは、「企業は人なり。社員の健康・幸福なくして、会社の発展は成し得ない」という創業者の想いのもと、経営トップが先頭に立ち、下記目標を設定し、人的資本経営に取り組んでおります。

##### a．健康診断受診率

＜目標＞100.0％ ＜実績＞2024年 100.0％

##### b．特定保健指導、保健指導受診率（注）1

＜目標＞90.0％以上 ＜実績＞2024年 81.0％

##### c．ストレスチェックにおける高ストレス者割合（注）2

＜目標＞3.0％以下 ＜実績＞2024年 5.0％

##### d．定着率（注）3

＜目標＞95.0％以上 ＜実績＞2024年 93.2％

（注）1．厚生労働省の公表によると、特定保健指導の全国平均受診率は20％台で推移しています。

2．受検実施機関の全体受検者における高ストレス割合が16％程度であるのに対し、当社は5％と極めて低い割合で推移しています。

3．社員定着率（％）＝（1－当該事業年度の退職者数÷当該事業年度の期首在籍者数）×100

これらの取組みが評価され、「健康経営銘柄」に2016年、2018年、2019年の3回選定されました。また、2025年3月7日付で厚生労働省「がん対策推進優良企業表彰制度」において、「がん対策推進優良企業」として3年連続の表彰を受け、2025年3月10日付で経済産業省が日本健康会議と共同で認定を行う「健康経営優良法人2025大規模法人部門（ホワイト500）」で8回目の認定を受けました。更に、2024年11月8日には当社グループが実施している「ICT（情報通信技術）を活用した場所や時間にとらわれない柔軟な働き方」の粘り強い継続性が認められ、一般社団法人日本テレワーク協会主催の「第25回記念テレワーク推進賞」において「実践部門 特別賞」に選定されました。当社は過去にも優秀賞を2回いただいており、今回で3回目の受賞となります。



## 3【事業等のリスク】

当社グループの事業は、全て不動産に関連する事業であることから、不動産市況、住宅関連税制、住宅ローン金利水準等による購買者の需要動向、各種不動産法規の改廃、建築資材の原材料の価格動向等に影響を受けております。当社グループの事業展開においてリスク要因となる可能性が考えられる主な事項は、以下のとおりであります。当該リスクが当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす金額は不明ですが、リスクが顕在化した場合は、事業継続の観点から、純資産の範囲内で賄えることが、リスクの最大の許容量と考えております。当該リスクの顕在化する可能性は、常にあるものと認識し、それぞれ対応策を講じております。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであり、将来において発生する可能性がある全てのリスクを網羅するものではありません。

## (1) 法的規制について

当社グループの属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、建築士法、都市計画法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律等の様々な法的規制を受けております。当社グループでは、上記の法令を遵守するためにコーポレート・ガバナンス及びコンプライアンス推進体制を強化するとともに、法務部門が作成した法令遵守のチェックリストを用い、関係各部署による宅地建物取引業法及び建設業法のセルフチェックを行っております。また、内部監査部門による宅地建物取引業法・建設業法コンプライアンス監査を実施しております。

しかしながら、今後、これらの法令等の改正や新たな法令等の制定により規制強化が行われた場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは事業活動を継続していくために、以下の免許、登録、許可を得ております。現在、当該免許、登録、許可が取り消しとなる事由は発生しておりませんが、今後何らかの理由によりこれらの免許、登録、許可の取り消し等があった場合、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

会社名又は 事務所名称	許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間	許認可等の取消事由
フジ住宅(株)	宅地建物取引業者免許	国土交通大臣 (13)第2430号	2023年10月18日～ 2028年10月17日	宅地建物取引業法 第5条、第66条等
フジ住宅(株)	特定建設業許可 (建築工事業、内装仕上 工事業、土木工事業)	国土交通大臣 (特-4)第26825号	2022年10月3日～ 2027年10月2日	建設業法 第29条
フジ住宅(株) 一級建築士事務所	一級建築士事務所登録	大阪府知事 (チ)第12796号	2023年11月5日～ 2028年11月4日	建築士法 第26条
フジ住宅(株) 一級建築士事務所 第二事務所	一級建築士事務所登録	大阪府知事 (ハ)第24188号	2023年3月8日～ 2028年3月7日	建築士法 第26条
フジ・アメニティ サービス(株)	宅地建物取引業者免許	大阪府知事 (4)第51575号	2020年7月7日～ 2025年7月6日	宅地建物取引業法 第5条、第66条等
フジ・アメニティ サービス(株)	マンションの管理の適正化 の推進に関する法律に基づ くマンション管理業者登録	国土交通大臣 (4)第062816号	2020年7月30日～ 2025年7月29日	マンションの管理の適 正化の推進に関する 法律第83条
フジ・アメニティ サービス(株)	賃貸住宅の管理業務等の適 正化に関する法律に基づく 賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣 (01)第000532号	2021年8月14日～ 2026年8月13日	賃貸住宅の管理業務等 の適正化に関する 法律第23条
雄健建設(株)	特定建設業許可 (土木工事業、建築工事 業、大工工事業、左官工事 業、とび・土工工事業、石 工事業、屋根工事業、電気 工事業、管工事業、タイ ル・れんが・ブロック工事 業、鋼構造物工事業、鉄筋 工事業、舗装工事業、しゅ んせつ工事業、板金工事 業、ガラス工事業、塗装工 事業、防水工事業、内装仕 上工事業、熱絶縁工事業、 建具工事業、水道施設工事 業、解体工事業)	大阪府知事 (特-6)第51771号	2024年4月1日～ 2029年4月1日	建設業法 第29条
雄健建設(株)	一般建設業許可 (電気通信工事業)	大阪府知事 (般-6)第51771号	2024年4月1日～ 2029年4月1日	建設業法 第29条

(2) 棚卸不動産の評価について

当社グループは不動産販売業という性質上、棚卸不動産の評価が損益に直接的な影響を与えるため、この評価を誤ると財務諸表に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、事業用地の仕入れに際して、営業面、資金面、リスク等について、事前に関係各部署が十分に協議し、その結果を踏まえて仕入れを行っております。しかし、土地を取得し開発及び宅地造成を行い、建物を建築し販売を完了するまでの工事期間が長期にわたるため、その間の不動産市況の悪化等により、販売を開始したものの当初計画どおりに契約獲得が進まず、販売可能価額の再設定が必要になる場合があります。また、開発計画時において予期し得なかった事象の発生に伴う工事の長期化や遅延、変更、中断等が生じた場合にはコストが増加し、結果として当初想定利益が見込めなくなります。

以上のことから、棚卸不動産については、販売可能性を考慮した最新の販売可能価額を把握するとともに、期末時点の見積追加原価及び見積販売経費を控除した正味売却価額を算出し、期末ごとに正味売却価額と簿価を比較し、簿価切り下げ要否の判断を行っております。

なお、今後におきまして開発計画時に予期し得なかった事象の発生に伴う工事の長期化や中断、その他不動産市況の悪化等が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 有利子負債について

当社グループは、「幸せはこぼ住まいづくり」、「買っていただいたお客様に幸せになっていただくこと」を事業の目的とし、売りっぱなし建てっぱなしにしないお客様に顔を向けた責任のとれる住まいづくりを経営の基本として事業を展開しており、当社グループの経営姿勢を理解して下さる多数の金融機関から好意的に融資を受けることができております。

当社グループにおいては、原則として各事業のプロジェクト案件ごとに、用地の取得資金と開発費用等そのプロジェクトの推進に必要な資金を、プロジェクトの期間に応じて短期借入金、長期借入金での調達を行っており、有利子負債残高の合計額は総資産に対して比較的高い水準で推移しております。また、運転資金については、原則として手持資金で賄うこととしておりますが、資金繰り弾力化のため、当座借越枠をはじめ、一部短期借入金、長期借入金及び社債発行により調達することがあります。

今後、金融機関からの金利の引き上げ要請があった場合、または将来において金融引き締めの影響等で金融機関から返済を迫られ、新たな融資を受けることができなくなった場合は、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社グループは、金融機関との間でコミットメントライン契約を締結しており、棚卸不動産の仕入れや固定資産の取得に係る資金調達の一部に活用しております。当該契約においては、一定の担保制限条項及び財務制限条項が付されており、当該条項に抵触した場合には当該借入金の返済義務が生じる可能性があります。その場合は当社グループの財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 災害等によるリスクについて

当社グループは、社員の安全・健康を事業経営の基盤と捉え、今後想定される南海トラフ地震等に備えるため、当社グループ保有の事務所の耐震診断及び耐震補強工事の実施、大地震対応マニュアルの作成や緊急連絡・安否確認システムの構築、災害備蓄品の設置等を行っており、更にBCP（事業継続計画）研修・演習の取組みを実施しております。また、当社グループは、棚卸不動産・事業用固定資産等の様々な不動産を保有しております。地震や火災、その他の災害に備えて、当社グループの純資産が大幅に棄損しないように、保有資産の規模・重要性等を考慮した上で、適切な火災保険・地震保険・損害保険等に加入しております。しかしながら、当社グループは、大阪府全域、兵庫県南部及び和歌山県北部を主たる営業地盤として地域密着型経営を行っているため、近畿地方を中心とした南海トラフ地震等の災害が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 原材料・資材価格等の高騰について

建築コストは用地仕入れ価格とともに売上原価の主要項目であり、国内外市場の動向等により原材料・資材・物流等の価格が上昇した場合は、上昇分に応じて販売価格に転嫁しております。しかしながら、想定を上回って建築コストが上昇し、販売価格へ転嫁することが難しい場合は、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 契約不適合責任について

当社グループの不動産販売事業において、新築住宅は、住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）及び宅地建物取引業法の規定に基づいて、構造耐力上主要部分と雨水の浸入を防止する部分については引渡し後10年間、その他の部分については引渡し後2年間の契約不適合責任を負っております。中古住宅は、宅地建物取引業の規定に基づいて、引渡し後2年間の契約不適合責任を負っております。また、請負物件については、品確法の規定に基づいて、構造耐力上主要部分と雨水の浸入を防止する部分については引渡し後10年間、その他の部分については引渡し後2年間の契約不適合責任を負っております。

当社グループは、建設工事の工程ごとにチェックリストを用いて完了チェックを行い、品質管理に万全を期しております。しかしながら、当社グループの販売した物件や請負った物件に契約不適合があった場合には、契約不適合責任に基づく当該不適合部分の補修や損害賠償、契約の解除等により予定外の費用を負担せざるを得ないことがあり、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 人財の確保・育成について

当社グループは、長期的な安定経営を行うことを基本方針とし、「第2 事業の状況 1.経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題 優秀な人財の採用と育成、並びに働きやすい環境の整備」に記載のとおり、優秀な人財の採用及び育成とストレスのない働きやすい就業環境を維持することが重要課題であると認識しております。近年、少子高齢化の進行と労働人口の減少、価値観や働き方の多様化等、労働市場を取り巻く環境は大きく変化しておりますが、今後も継続的に優秀な人財を採用し、社員が働きやすく長く活躍できるような環境を維持して参ります。しかしながら、当社グループの求める人財を十分に確保・育成することができなかった場合は、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、宅地建物取引業法、建設業法、建築士法等の法律上要求される宅地建物取引士、一級建築士等の国家資格をはじめとする各種資格や技能を有する人財の確保が必要であるため、資格取得支援を充実させることで各種資格の取得を促進しております。しかしながら、宅地建物取引業法、建設業法及び建築士法上の法定有資格者を適正に配置できない場合には、建設工事等の遅延や中断等が発生する可能性並びに免許や許可の取り消しの可能性もあり、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 外部の協力業者へ委託している業務について

当社グループは、建設工事における施工面の大部分を外部の協力業者へ委託しております。社員や取引先等の関係者を通じて協力業者を紹介していただく等、積極的な新規開拓に取り組むとともに、既存の協力業者に対しては、年に1回開催の現場協力会大会及び毎月開催される安全衛生協議会で当社グループの経営理念の共有及び安全・品質管理の徹底等を行うとともに、表彰制度や健康診断のご案内と実施、協力業者にとって有益な書籍等の情報発信を行うことによって良好な関係の維持・強化を図っております。しかしながら、当社グループの選定基準に合致する協力業者を十分に確保できなかった場合や、協力業者の経営困難や労働者不足に伴う工期の遅延や外注価格が上昇した場合等には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 個人情報の管理について

当社グループは、事業を通して取得したお客様の個人情報を多数取り扱っております。当社グループにおいては「個人情報の保護に関する法律」に基づき、プライバシーポリシーを策定し個人情報の取り扱いに関する当社グループの姿勢・考え方を公表するとともに、社内規程の整備、管理体制の構築を行い、システム対策を含め情報セキュリティについては想定しうる対策を講じております。しかしながら、これらの対策にもかかわらず高度なサイバー攻撃による不正アクセスやコンピュータウイルスによる被害、また、パソコンの盗難や業務上の過失等、何らかの原因により、重要な情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの信用力の低下や多額の損害賠償の請求等によって、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 気候変動リスクについて

当社グループは、気候変動は事業活動に影響を与える課題と認識しており、「第2 事業の状況 1.経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (2) 中長期的な会社の経営戦略 (ESGに関する取組み) 及び(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題 気候変動リスクへの対応」に記載のとおり、環境保全に配慮した事業活動及び社内活動を実施しております。TCFDへの対応については、2022年4月12日の取締役会において内部統制推進委員会の分科会としてTCFDワーキンググループ(以下、「本グループ」)を設置することを決議しました。本グループにおいて、次の事項について協議しております。

気候変動が当社の事業活動に与える影響の把握及びTCFD提言に基づく情報開示の内容の策定

サステナビリティ基本方針に基づいた取り組みの状況の確認及び取り組みの推進

今後、大規模な気候変動の発生により、経済環境や社会環境の変化が発生した場合、不動産需要の低下、地価等の下落、個人消費の低迷等が起こる可能性があり、また、環境問題に関する法令等の強化等が生じた場合には、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(11) サイバーセキュリティについて

当社グループは、事業の円滑・効率的な運用等を目的として、ITシステムの利活用を推進しております。近年のデジタル技術の著しい発展の一方で、サイバー攻撃手法の高度化・巧妙化も進んでおり、当社グループでは、電子情報セキュリティ規程等を定め、サイバーセキュリティの体制整備を行うとともに、ネットワーク及び設備の監視を始めとする各種情報セキュリティ対策に加え、役職員向けに不審メールへの対応訓練を実施しております。また、2024年10月1日より、MS&ADインターリスク総研株式会社が提供する「サイバーインシデントガード」を導入しました。これは、平時にはサイバーリスク診断や疑似訓練を活用してリスク対策を定期的に見直し、有事にはサイバーセキュリティ専門家の支援を受けながら、初動対応から再発防止策の策定までを行うものです。

上記の対策等を実施しておりますが、不正アクセスやサイバー攻撃を受け、重要なシステムの誤作動や停止、保有する機密情報の流出が発生した場合、社会的信用の失墜、事業活動の混乱や停滞、顧客・取引先への補償等が発生し、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

#### 4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

##### (1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

##### 経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、年初に大手自動車メーカーの出荷停止などから一時停滞感を強めたものの、年央以降は個人消費の復調や好調なインバウンド需要により回復基調を維持しております。また、2024年3月にマイナス金利政策が終了となり、同年7月には日経平均株価が史上最高値を更新、公示地価上昇率や春闘賃上げ率がバブル期以来の伸びを記録するなど、幅広い分野でインフレ経済への回帰が見られました。一方で、円安や人手不足、海外景気の減速・停滞が逆風となり、依然としてデフレギャップ解消には至っておりませんが、賃金の持続的上昇、コスト増の販売価格への転嫁、サービスを含めた物価上昇の広がりにより、デフレからの脱却は着実に現実になりつつあります。

不動産業界におきましては、2025年度の公示地価が全国の全用途平均でバブル崩壊後最高となる前年比2.7%上昇となり、4年連続で公示価格は上昇、加えてインフレ及び人手不足に伴う建築コストの上昇も著しく、新築住宅の価格は高騰しました。更には日銀による政策金利の見直しもあり、購買力への影響も懸念されましたが、景気は緩やかに回復、賃金も上昇しており、金利上昇も僅少でしたので、不動産市場は堅調でありました。また、新築住宅の価格高騰により中古流通市場が活況となり、賃貸住宅等投資用不動産市場も好調に推移しました。

このような環境下におきまして、当社グループの当連結会計年度の経営成績は、売上高については安定的に拡大している賃貸及び管理事業と、住宅流通事業が伸長して全体を牽引し、利益については、特に分譲住宅事業において採算性が改善したことを主因に前期を大きく上回ることができました。富裕層を対象とした土地有効活用事業も引き続き順調でした。以上により、売上高、各段階利益ともに前期実績、期初予想を上回り、過去最高の業績を上げることができました。

このような状況のもと、当社グループは住宅・不動産に関するあらゆる住まいのワンストップサービス企業として、不動産事業の中での多角化によるバランス経営を図り、より収益性が高く効率性の高い賃貸及び管理事業の比率を高め、長期的な安定経営・つぶれない会社づくりを重点に事業を展開して参りました。

当社グループの対処すべき課題に対する当連結会計年度の主な取組みは、次のとおりであります。

・優秀な人材の採用と育成、並びに働きやすい環境の整備について

積極的なテレワークの活用による柔軟な働き方の推進やスニーカー通勤の奨励、昇降式スタンディングデスクの導入、毎日午後3時をストレッチの時間として設定する等、健康保持増進に向けた様々な取組みを実施して参りました。また、健康診断では法定外検査項目の大腸がん、乳がんエコー、腫瘍マーカー、胃がんの原因にもなりうるピロリ菌検査、NT-proBNP検査に加え、2022年4月よりすい臓がん、胆管がん、胆のうがんを調べるCA19-9も導入しており、パート社員を含め全役職員が100%受診することを目標に設定し、過去10年以上受診率100%を達成しております。また、当連結会計年度においては、一般社団法人日本テレワーク協会主催の「第25回記念テレワーク推進賞」において「実践部門 特別賞」に選定されました。当社は過去にも優秀賞を2回いただいております。今回で3回目の受賞となります。更に、経済産業省が日本健康会議と共同で認定を行う「健康経営優良法人2025 大規模法人部門（ホワイト500）」において、8回目の認定を受ける等、当社の取組みは公的にも高い評価を受けており、健康で働きやすい職場の整備や、優秀な人材の確保に繋がっております。

・気候変動リスクへの対応について

脱炭素社会の実現に向けて、オフィスの最大需要電力を監視し電力コントロールを行うデマンド監視装置の設置、請求書受領システム、電子契約サービス、住宅仕様確定クラウドサービスや電子給与明細等の導入によるペーパーレス化を図るとともに、顧客のニーズに応えながら環境保全に配慮し、持続可能な未来を目指す取組みを実現しております。また、全営業車にハイブリッド車を導入しているほか、和歌山県日高郡日高川町の「フジ住宅の森」では当社グループのボランティアによる植林並びに育林活動により二酸化炭素の削減に貢献しております。更に、当社の新築戸建住宅につきましては、換気に伴う熱エネルギーの喪失を防ぐ「全熱交換システム」を採用する等、省エネに配慮した住宅となっております。断熱材はその製造過程においてエネルギーの発生が少なく、天然系素材であり、リサイクル材を主原料とする「セルローズファイバー」を採用する等、省エネ住宅の供給に努めており、環境保全・地域社会への影響に責任を持った事業活動を行っております。

・収益基盤の維持・強化について

ストック型ビジネスの一環として、収益性・競争優位性が高い中古住宅アセット事業を強化することにより、再販による売却益だけでなく、賃料収入による安定した収益基盤を確立しております。中古住宅アセット事業は、賃貸入居者付きの区分所有の中古マンション（オーナーチェンジ物件）を取得し、入居者様が退去するまでの賃料で収益を上げ、退去後にリノベーションを施し再販を行う事業です。最近では、オーナーチェンジ物件を収益物件として再賃貸、投資用物件として居付き販売を行う等、出口戦略も多様化しており、当社グループの賃貸管理部門を活用することで物件の属性に応じた柔軟な運用が可能となっております。2020年3月期以降は減少傾向にあった保有戸数は、仕入を強化した結果、増加しております。中古住宅アセット事業は、安定収益源となる賃貸及び管理事業の拡大に繋がりますので、今後も物件保有戸数を維持することで収益基盤の維持・強化に努めて参ります。

・DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進について

次世代基幹情報システム構築プロジェクトにて社内の業務効率化を進めた結果、用地情報管理システムの刷新、アフターサービス管理システムの稼働、並びにサービス付き高齢者向け住宅における賃貸借契約への電子契約の導入といった成果を挙げることができました。

用地情報管理システムにおいては、用地に関する情報を一元管理することで、メンテナンス負荷を軽減し、迅速に情報共有できるシステムを実現しました。

アフターサービス管理システムの稼働については、引渡し済みの当社戸建物件のお客様が、アフターサービスの点検予約やお問い合わせを、通話アプリを使用して簡単に行えるようになりました。これにより、故障等のお困りごとも写真を添付して詳細に報告できるため、お客様の利便性が向上するとともに、当社のアフターサービス業務の効率化に繋がりました。

サービス付き高齢者向け住宅における賃貸借契約への電子契約システムの導入については、契約手続きの効率化と迅速化が図られ、入居者様及びそのご家族の利便性が向上するとともに、当社グループの業務改善にも大きく寄与しました。これにより、今後のサービス付き高齢者向け住宅の事業拡大をスムーズに進めていくことができます。

昨今深刻さを増しているサイバー攻撃対策については、2024年10月1日より、MS & ADインターリスク総研株式会社が提供する「サイバーインシデントガード」を導入しました。平時にはサイバーリスク診断や疑似訓練を活用してリスク対策を定期的に見直し、有事にはサイバーセキュリティ専門家の支援を受けながら、初動対応から再発防止策の策定までを行うことができます。この包括的なサービスにより、情報セキュリティ管理体制の強化が図られており、今後もサイバー攻撃対策に取り組んで参ります。

また、対処すべき課題としまして、SDGs及びESGへの取組みがあげられます。

当社は地域密着型経営を標榜しており、特に「社会」との関わりにおける社会貢献活動や従業員の健康や働きやすさに配慮した諸施策等については前段のとおりであり、更に、2024年7月に株式会社関西みらい銀行より5億円、2024年12月に株式会社七十七銀行より5億円の「サステナビリティ・リンク・ローン」を用いた融資を受けました。これらの融資は、当社グループにてSDGsに関連する企業目標を設定し、その目標達成状況に応じて借入金利が変動するものであり、目標の達成にインセンティブを設定することで、サステナビリティ経営の高度化を図ることとなります。当社グループは、サービス付き高齢者向け住宅において日本一の運営棟数を誇り、これはSDGsの「すべての人に健康と福祉を」「住み続けられるまちづくり」に関連する事業でもありますので、融資の目標設定として、今後もサービス付き高齢者向け住宅の供給を年間約5%増加させることといたしました。高齢化社会における安心・安全な住まいの普及に役立てるとともに、さらなる企業価値の向上と持続可能な社会の実現に向けた取組みを一層発展させて参ります。その他ESGに関する当社の取組みの概要につきましては、「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (2) 中長期的な会社の経営戦略」に記載しております。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

(分譲住宅セグメント)

当連結会計年度の分譲マンションの引渡戸数が284戸（前期は239戸）と前連結会計年度に比べて増加しましたが、戸建自由設計住宅等の引渡戸数が486戸（前期は537戸）と前連結会計年度に比べて大幅に減少した結果、当セグメントの売上高は34,718百万円（前期比2.1%減）となりました。一方で、利益率が大きく改善したことに加えて、広告宣伝費を中心に販売費及び一般管理費も減少したことにより、セグメント利益は2,251百万円（前期比21.3%増）となりました。

(住宅流通セグメント)

当連結会計年度の中古住宅の引渡戸数は1,081戸（前期は1,016戸）となり、前連結会計年度に比べ増加しました。新築住宅に比べて割安な中古住宅に対する需要は根強く、販売は総じて好調に推移しており、当セグメントの売上高は26,661百万円（前期比7.2%増）と増加しましたが、利益率が下降したことにより、セグメント利益は876百万円（前期比3.6%減）となりました。

(土地有効活用セグメント)

当連結会計年度の個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡棟数が135棟（前期は137棟）と前連結会計年度に比べて微減となり、賃貸住宅等建築請負及びサービス付き高齢者向け住宅の引渡件数は51件（前期は59件）と減少しました。また、新規受注が好調で建築請負工事が順調に進行したことにより売上高は若干増加しました。その結果、当セグメントの売上高は32,010百万円（前期比0.3%増）となり、セグメント利益は2,763百万円（前期比6.4%減）となりました。

（賃貸及び管理セグメント）

主として土地有効活用事業にリンクした賃貸物件の引渡しに伴い管理物件の取扱い件数が増加したこと並びに前連結会計年度に自社保有のサービス付き高齢者向け住宅が増加したことにより、当セグメントの売上高は30,989百万円（前期比10.6%増）となり、セグメント利益は3,924百万円（前期比15.4%増）となりました。

（建設関連セグメント）

当連結会計年度における建設工事が工程どおりに順調に進捗したことにより、当セグメントの売上高は2,600百万円（前期比12.8%増）となり、セグメント利益は94百万円（前期はセグメント損失19百万円）となりました。

（その他セグメント）

保険代理店事業に係る収益を計上しており、当連結会計年度における当セグメントの売上高は178百万円（前期比2.1%増）となり、セグメント利益は132百万円（前期比2.6%増）となりました。

以上の結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高123,927百万円（前期比2.9%増）を計上し、営業利益7,894百万円（前期比8.7%増）、経常利益6,987百万円（前期比5.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4,764百万円（前期比4.5%増）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、前連結会計年度末に比べ2,189百万円の減少となり、当連結会計年度末には21,562百万円（前期比9.2%減）となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により得られた資金は2,738百万円（前期比54.3%減）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益の計上額6,986百万円（前期比5.0%増）並びに棚卸資産の増加額2,114百万円（前期比18.7%減）、仕入債務の減少額2,426百万円（前期は2,570百万円の獲得）及び法人税等の支払額2,239百万円（前期比37.8%増）等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により使用した資金は16,290百万円（前期比98.6%増）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出16,128百万円（前期比101.4%増）及び無形固定資産の取得による支出148百万円（前期比27.1%減）等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により得られた資金は11,361百万円（前期比100.3%増）となりました。これは主に、長短借入金の純増加額13,594百万円（前期比89.2%増）、社債の償還による支出700百万円（前期比20.0%減）及び配当金の支払額1,103百万円（前期比11.1%増）等によるものであります。

## 販売及び契約の実績

## a. 販売実績

当連結会計年度及び前連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)		当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	
	数量	金額(千円)	数量	金額(千円)
分譲住宅				
自由設計住宅等	537戸	22,393,439	486戸	20,818,577
分譲マンション	239戸	10,757,288	284戸	11,569,251
土地販売	11,429㎡	2,311,055	9,336㎡	2,330,344
計	776戸 11,429㎡	35,461,784	770戸 9,336㎡	34,718,174
住宅流通				
中古住宅(一戸建)	80戸	2,091,939	111戸	2,895,518
中古住宅(マンション)	936戸	22,773,927	970戸	23,757,519
その他	-	15,567	-	8,241
計	1,016戸	24,881,435	1,081戸	26,661,279
土地有効活用				
賃貸住宅等建築請負	42件	4,769,119	37件	4,677,239
サービス付き高齢者向け住宅	17件	4,400,080	14件	4,026,988
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	137棟	21,173,542	135棟	21,416,408
計	59件 137棟	30,342,743	51件 135棟	30,120,636
賃貸及び管理				
賃貸料収入		20,308,482		22,459,845
サービス付き高齢者向け住宅事業収入		6,738,926		7,443,738
管理手数料収入		979,692		1,085,425
計		28,027,102		30,989,009
建設関連	119件	1,500,855	113件	1,259,327
報告セグメント計		120,213,919		123,748,425
その他		174,836		178,587
合計	1,792戸 11,429㎡ 178件 137棟	120,388,755	1,851戸 9,336㎡ 164件 135棟	123,927,013

(注) 1. 最近2連結会計年度に、販売実績が総販売実績の100分の10以上の相手先はありません。

2. 住宅流通セグメントの「その他」は、仲介手数料収入等であります。

b. 受注契約実績

当連結会計年度及び前連結会計年度におけるセグメントごとの受注契約実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)				当連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日)			
	期中契約高		期末契約残高		期中契約高		期末契約残高	
	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)	数量	金額 (千円)
分譲住宅								
自由設計住宅等	516戸	21,352,367	303戸	12,887,703	538戸	22,992,963	355戸	15,062,089
分譲マンション	319戸	13,561,762	275戸	11,381,025	291戸	12,047,089	282戸	11,858,863
土地販売	9,144㎡	1,683,693	2,003㎡	236,129	9,009㎡	2,382,954	1,676㎡	288,739
計	835戸 9,144㎡	36,597,823	578戸 2,003㎡	24,504,858	829戸 9,009㎡	37,423,008	637戸 1,676㎡	27,209,692
住宅流通								
中古住宅 (一戸建)	77戸	1,997,849	7戸	161,694	117戸	3,021,604	14戸	313,806
中古住宅 (マンション)	911戸	22,357,705	106戸	2,681,050	997戸	24,305,973	132戸	3,203,478
その他		15,567		-		8,241		-
計	988戸	24,371,123	113戸	2,842,745	1,114戸	27,335,818	146戸	3,517,284
土地有効活用								
賃貸住宅等建築請負	51件	6,265,592		7,417,223	54件	6,031,410		8,771,394
サービス付き高齢者向け住宅	11件	3,115,982		5,426,630	14件	3,885,654		5,285,296
個人投資家向け一棟売賃貸アパート	141棟	22,004,542	95棟	14,761,000	135棟	20,978,408	95棟	14,323,000
計	62件 141棟	31,386,117	95棟	27,604,854	68件 135棟	30,895,473	95棟	28,379,691
建設関連	121件	1,639,075		604,809	110件	1,683,690		1,031,523
合計	1,823戸 9,144㎡ 183件 141棟	93,994,139	691戸 2,003㎡ 95棟	55,557,267	1,943戸 9,009㎡ 178件 135棟	97,337,990	783戸 1,676㎡ 95棟	60,138,192

(注) 期中契約高に記載された金額は、期中契約高と期中解約高を純額表示しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、現行の見積りを必要とする会計処理については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載のとおりの方法によっており、会計基準等の新設・更新や連結財務諸表に重要な影響を及ぼす事象が発生した場合は、基本的には会計処理基準に準拠する方法によることとしており、新たに見積りを必要とする場合は、蓋然性の高い見積り方法による方針としております。また、連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

(棚卸資産)

当社グループの棚卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により評価損を計上しております。今後、市場状況の悪化による処分価額の低下が生じた場合、棚卸資産の評価損を計上する可能性があります。

(貸倒引当金)

当社グループは、営業未収入金等の回収事故に対処するため、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。将来、顧客の財政状態が悪化し、その支払能力が低下した場合、追加の引当金が必要となる可能性があります。



（有価証券の減損）

当社グループのその他有価証券については、期末日における時価が取得価額の50%以上下落した場合、または、2年間にわたり連続して取得価額の30%以上下落した場合に、減損処理を行うこととしております。

将来、投資先の株価の著しい下落があった場合には、投資有価証券の評価損を計上する可能性があります。

（繰延税金資産）

当社グループの繰延税金資産については、中長期の損益見込みに基づいて将来の課税所得を検討し、回収可能性を考慮して計上しております。当連結会計年度末において計上されている繰延税金資産は十分回収できると判断しておりますが、予測し得なかった損失の発生が見込まれた場合、当該繰延税金資産が法人税等調整額として費用化される可能性があります。

財政状態の状況、分析及び検討

当社グループは、適切な流動性の維持、事業活動のための資金確保及び健全なバランスシートの維持を財務方針としております。

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末に比べ14,997百万円増加して183,210百万円（前期比8.9%増）となりました。流動資産は、前連結会計年度末に比べ5,942百万円増加して119,108百万円（前期比5.3%増）となり、固定資産は、前連結会計年度末に比べ9,054百万円増加して64,101百万円（前期比16.4%増）となりました。

流動資産増加の主な要因は、現金及び預金の減少額2,189百万円（前期比9.2%減）及び棚卸資産の増加額8,348百万円（前期比9.8%増）等を反映したものであります。

固定資産のうち有形固定資産は、前連結会計年度末に比べ8,522百万円増加して58,331百万円（前期比17.1%増）となりました。この増加の主な要因は、中古住宅アセット事業に係る土地・建物の取得、自社保有サービス付き高齢者向け住宅に係る土地・建物の取得、本社設備並びに分譲住宅事業及び住宅流通事業に係る販売センター設備等の取得による増加額16,187百万円等の増加要因並びに所有目的の変更及び減価償却実施による減少額7,662百万円等の減少要因を反映したものであります。無形固定資産は、前連結会計年度末に比べ29百万円減少の582百万円（前期比4.8%減）となりました。また、投資その他の資産は、前連結会計年度末に比べ561百万円増加の5,188百万円（前期比12.1%増）となりました。

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末に比べ11,327百万円増加して128,535百万円（前期比9.7%増）となりました。流動負債は、前連結会計年度末に比べ10,443百万円増加して55,189百万円（前期比23.3%増）となり、固定負債は、前連結会計年度末に比べ884百万円増加して73,346百万円（前期比1.2%増）となりました。

流動負債増加の主な要因は、支払手形・工事未払金の減少額2,325百万円（前期比34.7%減）並びに短期借入金の増加額12,038百万円（前期比52.3%増）及び契約負債の増加額554百万円（前期比27.9%増）等を反映したものであります。

固定負債増加の主な要因は、長期借入金の増加額1,555百万円（前期比2.2%増）並びに社債の減少額550百万円（前期比44.9%減）及びその他固定負債の減少額111百万円（前期比38.7%減）を反映したものであります。

当連結会計年度末の純資産の合計は、前連結会計年度末に比べ3,669百万円増加して54,674百万円（前期比7.2%増）となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益4,764百万円の計上及び自己株式の処分による増加額168百万円による資金増加要因並びに配当金の支払額1,103百万円及び自己株式の取得による減少額269百万円の資金減少要因等を反映したものであります。

以上の結果、当連結会計年度末の自己資本比率は、前連結会計年度末の30.32%から29.84%となりました。また、1株当たり純資産額は、前連結会計年度末の1,413.94円から1,518.50円となりました。

当連結会計年度末の財政状況は、仕入環境が改善したことや、住宅流通セグメントにおける中古住宅アセット事業において仕入方針を積極化したこと等により、棚卸資産・有形固定資産ともに大幅に増加することとなり、前連結会計年度以上にフリー・キャッシュ・フローが減少したことにより、有利子負債の増加に伴って財務活動によるキャッシュ・フローは大幅な増加となりました。しかしながら、現金及び現金同等物の期末残高は適切な水準を維持できており、純資産も順調に積み上がりましたので、自己資本比率は29.84%と前連結会計年度末並みの水準を維持できております。尚、純資産に対するネット有利子負債の水準は前連結会計年度末と比較して上昇しておりますが、当該増加は一過性の要因によるものであり、財務の健全性に重大な影響を及ぼすものではないと認識しております。引き続き、健全な財務基盤の維持に努めて参ります。

## 経営成績の分析・検討

当連結会計年度の連結損益計算書に重要な影響を与えた要因につき、以下にご説明します。

### a．売上高

当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度に比べ3,538百万円増加して、123,927百万円（前期比2.9%増）を計上することとなり、期初公表予想を0.8%上回る結果となりました。分譲住宅セグメントにおいては、自由設計住宅の引渡戸数が前期に比べ大きく減少し大幅な減収となり、分譲マンションの引渡戸数が前期に比べ増加し増収となったものの、減収を補うことができなかったため、当セグメントの売上高は、前連結会計年度に比べ2.1%減少の34,718百万円となりました。住宅流通セグメントにおいては、中古住宅に対する需要は根強く、販売は総じて好調に推移しており、売上高は前連結会計年度に比べ7.2%増加し26,661百万円となりました。土地有効活用セグメントにおいては、当連結会計年度の個人投資家向け一棟売賃貸アパートの引渡棟数が135棟（前期は137棟）と前連結会計年度に比べて微減となり、賃貸住宅等建築請負及びサービス付き高齢者向け住宅の引渡件数は51件（前期は59件）と減少しました。また、新規受注が好調で建築請負工事が順調に進行したことにより売上高は若干増加しました。その結果、売上高は前連結会計年度に比べ0.3%増加して32,010百万円となりました。賃貸及び管理セグメントにおいては、主として土地有効活用事業にリンクした賃貸物件の引渡しに伴い管理物件の取扱い件数が増加したこと並びに前連結会計年度に自社保有のサービス付き高齢者向け住宅が増加したことにより、売上高は、前連結会計年度に比べ10.6%増加し30,989百万円となりました。建設関連セグメントにおいては、当連結会計年度における建設工事が工程どおり順調に進捗し、売上高は前連結会計年度に比べ12.8%増加し2,600百万円となりました。

### b．営業利益

当連結会計年度の営業利益は、前連結会計年度に比べ629百万円増加して、7,894百万円（前期比8.7%増）となりました。主な要因としては、分譲住宅セグメントに係る営業利益が前連結会計年度に比べ21.3%増加の2,251百万円となったこと、賃貸及び管理セグメントに係る営業利益が前連結会計年度に比べ15.4%増加の3,924百万円となったこと並びに住宅流通セグメントに係る営業利益が前連結会計年度に比べ3.6%減少の876百万円となったこと及び土地有効活用セグメントに係る営業利益が前連結会計年度に比べ6.4%減少の2,763百万円となったこと等によるものであります。

### c．経常利益

当連結会計年度の営業外損益は、営業外収益が前連結会計年度に比べ29.3%増加し385百万円となり、営業外費用が主として分譲住宅セグメント、土地有効活用セグメントの開発用土地購入並びに住宅流通セグメントの中古住宅取得及びアセット物件取得に付随する借入金に係る費用の増加により、前連結会計年度に比べ40.5%増加し1,292百万円となりました。

以上の結果、営業利益に営業外収益・費用を加減算した経常利益は6,987百万円（前期比5.2%増）となり、売上高経常利益率は5.6%（前期は5.5%）となりました。

### d．親会社株主に帰属する当期純利益

当連結会計年度の特別利益は、固定資産売却益の計上が減少したことにより0百万円（前期は12百万円）となり、特別損失は固定資産売却損の計上等により前連結会計年度に比べ56.1%増加し1百万円となりました。また、税金費用は、前連結会計年度に比べ6.1%増加し2,222百万円となりました。

以上の結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は、前連結会計年度に比べ4.5%増益となり4,764百万円を計上しました。

## (3) 資本の財源及び資金の流動性

## キャッシュ・フローの状況の分析

キャッシュ・フローの状況につきましては、「第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

## 資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの資金需要のうち主なものは、不動産（棚卸資産、固定資産）の取得・開発をはじめとする事業への投資資金等であり、金融機関からの短期借入金、長期借入金を基本としております。その中で、中古住宅等の取得資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約並びにコミット型タームローン契約を締結しております。当連結会計年度において、中古住宅アセット事業仕入資金のためのコミットメントライン契約6件（契約締結額合計10,500百万円、期末借入額合計6,326百万円）を金融機関と締結しました。また、当社グループのサービス付き高齢者向け住宅の運営棟数を年間約5%増加させることを目標としたサステナビリティ・リンク・ローン2件（実行額合計1,000百万円）を実行いたしました。現金及び預金は21,578百万円（前連結会計年度は23,767百万円）となりました。

## (4) 経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等の達成・進捗状況

当社グループは、株主重視の経営という観点から、企業価値の向上と継続的・安定的な成長を図るため、企業の経営効率を判断する指標である自己資本当期純利益率（ROE）を重要な経営指標として位置付けており、ROE 10%以上の達成を目指しております。また、財政状態の安全性及び健全性の確保のため、自己資本比率25%以上を目標としております。

当連結会計年度は、ROEにつきましては9.02%で未達成となりましたが、自己資本比率は29.84%で目標を達成しました。

過去5年間におけるROE及び自己資本比率の推移は、以下のとおりであります。

経営指標	2021年3月期	2022年3月期	2023年3月期	2024年3月期	2025年3月期
ROE	5.80%	9.02%	8.35%	9.30%	9.02%
自己資本比率	28.11%	28.89%	30.45%	30.32%	29.84%

中期経営計画（2023年3月期～2025年3月期）の最終年度である当連結会計年度のROEを含めた各経営指標の達成・進捗状況は以下のとおりであります。

経営指標	2025年3月期 （中期経営計画）	2025年3月期 （実績）	2025年3月期 （計画比）
売上高	121,800百万円	123,927百万円	2,127百万円（1.7%増）
経常利益	6,600百万円	6,987百万円	387百万円（5.9%増）
親会社株主に帰属する当期純利益	4,400百万円	4,764百万円	364百万円（8.3%増）
ROE（自己資本当期純利益率）	8.40%以上	9.02%	0.62ポイント増

## 5【重要な契約等】

## (1) 開示対象となる財務上の特約の付されている借入に関する契約

具体的な財務上の特約については以下 ～ のとおりであります。

事業年度末、もしくは連結会計年度末（契約によっては、中間連結会計期間の末日も含む）における借入人単体、もしくは連結（またはその双方を含む）の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を前事業年度末、もしくは前連結会計年度末における純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。また、契約によっては、a．契約締結の前事業年度末、もしくは前連結会計年度末における純資産の部の合計金額の75%以上、b．契約締結の前事業年度末と前事業年度末（連結の場合は、契約締結の前連結会計年度末と前連結会計年度末）における純資産の部の合計金額のいずれか大きい金額の75%以上、に維持する契約も含む。

なお、上記の財務上の特約が付された借入に関する契約の当連結会計年度末における借入額は24,833,294千円です。

借入人単体、もしくは連結（またはその双方を含む）の事業年度、もしくは連結会計年度（契約によっては、中間連結会計期間の末日も含む）における損益計算書に示される経常損益が2期連続して損失とならないようにすること。

なお、上記の財務上の特約が付された借入に関する契約の当連結会計年度末における借入額は26,368,294千円です。

借入人単体、もしくは連結（またはその双方を含む）の事業年度、もしくは連結会計年度末における有利子負債の合計金額（中古住宅アセット事業及び自社保有のサービス付き高齢者向け住宅事業にかかる有利子負債の合計金額を除く）が、売上高（中古住宅アセット事業及び自社保有のサービス付き高齢者向け住宅事業にかかる売上高の合計金額を除く）を上回らないこと。

なお、上記の財務上の特約が付された借入に関する契約の当連結会計年度末における借入額は17,150,432千円です。

財務上の特約の付されている借入に関する契約は以下のとおりであります。

なお、企業内容等の開示に関する内閣府令（令和5年12月22日内閣府令第81号）附則第3条第4項に定める経過的な措置に従い、2024年3月31日以前に締結した借入については、記載を省略いたします。

財務制限条項欄に記載されている ～ の数字は、上記の財務上の特約に該当する ～ を示しています。

資金用途	アセット事業に係る中古住宅の取得資金
借入先	都市銀行1行
借入残高	518,644千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2022年6月22日
弁済期日	2034年7月31日
担保等の状況	融資対象物件に対する抵当権設定仮登記
財務制限条項	、

資金用途	アセット事業に係る中古住宅の取得資金
借入先	都市銀行1行
借入残高	836,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2023年3月31日
弁済期日	2035年3月30日
担保等の状況	融資対象物件に対する抵当権設定仮登記
財務制限条項	、

資金用途	アセット事業に係る中古住宅の取得資金
借入先	都市銀行 1 行
借入残高	2,636,052千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2024年 2 月29日
弁済期日	2035年 1 月31日
担保等の状況	融資対象物件に対する抵当権設定仮登記
財務制限条項	、 、、

資金用途	アセット事業に係る中古住宅の取得資金
借入先	都市銀行 1 行
借入残高	1,243,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2024年 6 月28日
弁済期日	2035年 6 月30日
担保等の状況	融資対象物件に対する抵当権設定仮登記
財務制限条項	、 、、

資金用途	アセット事業に係る中古住宅の取得資金
借入先	都市銀行 1 行
借入残高	1,427,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2024年 6 月28日
弁済期日	2036年 6 月30日
担保等の状況	融資対象物件に対する抵当権設定仮登記
財務制限条項	、 、、

資金用途	アセット事業に係る中古住宅の取得資金
借入先	都市銀行 1 行
借入残高	2,977,199千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2024年10月31日
弁済期日	2035年 1 月31日
担保等の状況	融資対象物件に対する抵当権設定仮登記
財務制限条項	、 、、

資金用途	アセット事業に係る中古住宅の取得資金
借入先	地方銀行 1 行
借入残高	1,000,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2025年 2 月28日
弁済期日	2025年 7 月31日
担保等の状況	融資対象物件に対する根抵当権設定登記留保
財務制限条項	、 、、

資金用途	アセット事業に係る中古住宅の取得資金
借入先	地方銀行 1 行
借入残高	326,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2025年 2 月28日
弁済期日	2025年 9 月30日
担保等の状況	融資対象物件に対する根抵当権設定仮登記
財務制限条項	、

資金用途	中古住宅の取得資金
借入先	都市銀行 2 行、地方銀行12行、第二地方銀行 4 行、その他銀行 2 行
借入残高	1,500,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2023年 3 月31日
弁済期日	2026年 3 月31日
担保等の状況	無担保
財務制限条項	、

資金用途	中古住宅の取得資金
借入先	都市銀行 1 行、地方銀行 3 行、第二地方銀行 1 行
借入残高	500,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2023年 3 月30日
弁済期日	2026年 3 月31日
担保等の状況	無担保
財務制限条項	、

資金用途	個人投資家向け一棟売賃貸アパート用地の取得資金
借入先	都市銀行 1 行
借入残高	1,421,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2022年12月23日
弁済期日	2026年 3 月31日
担保等の状況	融資対象物件に対する根抵当権設定仮登記
財務制限条項	、

資金用途	個人投資家向け一棟売賃貸アパート用地の取得資金
借入先	都市銀行 1 行
借入残高	2,515,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2023年12月22日
弁済期日	2027年 3 月31日
担保等の状況	融資対象物件に対する根抵当権設定仮登記
財務制限条項	、

資金用途	個人投資家向け一棟賃貸アパート用地の取得資金
借入先	都市銀行 1 行
借入残高	1,576,537千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2022年 3 月31日
弁済期日	2027年10月31日
担保等の状況	融資対象物件に対する根抵当権設定仮登記
財務制限条項	、

資金用途	個人投資家向け一棟賃貸アパート用地の取得資金
借入先	都市銀行 1 行
借入残高	2,305,534千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2024年 8 月28日
弁済期日	2028年 3 月31日
担保等の状況	融資対象物件に対する抵当権設定仮登記
財務制限条項	、

資金用途	サービス付き高齢者向け住宅用地の取得及び建築資金
借入先	都市銀行 1 行
借入残高	485,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2023年 8 月31日
弁済期日	2050年 8 月31日
担保等の状況	融資対象物件に対する根抵当権設定仮登記
財務制限条項	、

当該借入を行っているのは、連結子会社であるフジ・アメニティサービス株式会社です。フジ・アメニティサービス株式会社の概要は以下のとおりです。

住所：大阪府岸和田市土生町 1 丁目 4 番23号

代表者：代表取締役社長 宮脇 宣綱

資金用途	分譲マンション用地の取得及び建築資金
借入先	地方銀行 1 行
借入残高	580,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2024年 4 月25日
弁済期日	2028年 4 月30日
担保等の状況	融資対象物件に対する抵当権設定仮登記
財務制限条項	

資金用途	新築戸建住宅用地の取得資金
借入先	地方銀行 1 行
借入残高	198,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2024年 7 月31日
弁済期日	2026年12月31日
担保等の状況	融資対象物件に対する抵当権設定登記留保
財務制限条項	、

資金用途	分譲マンション用地の取得及び建築資金
借入先	都市銀行 1 行
借入残高	2,421,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2024年 8 月20日
弁済期日	2028年 7 月31日
担保等の状況	融資対象物件に対する根抵当権設定仮登記
財務制限条項	、

資金用途	新築戸建住宅用地の取得資金
借入先	地方銀行 1 行
借入残高	955,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2024年11月11日
弁済期日	2028年11月30日
担保等の状況	融資対象物件に対する抵当権設定仮登記
財務制限条項	

資金用途	運転資金
借入先	地方銀行 1 行
借入残高	433,328千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2024年 7 月31日
弁済期日	2029年 7 月31日
担保等の状況	無担保
財務制限条項	、

資金用途	各セグメントの用地取得資金
借入先	地方銀行 1 行
借入残高	514,000千円
契約締結日又は 変更契約締結日	2025年 3 月31日
弁済期日	2028年 3 月31日
担保等の状況	無担保
財務制限条項	、

## 6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。



第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は16,187百万円であり、その主なものは自社保有サービス付き高齢者向け住宅に係る土地・建物1,738百万円、中古住宅アセット事業に係る土地・建物13,890百万円、本社設備等並びに分譲住宅事業及び住宅流通事業に係る販売センター設備235百万円等であります。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

2025年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
大阪支社 (大阪市北区)	分譲住宅 土地有効活用	その他設備	1,660,209	7,637,025 (2,097.33)	124,402	9,421,637	195 (20)
大阪支社桜川オフィス (大阪市浪速区)	分譲住宅 土地有効活用	その他設備	44,690	- (-)	4,802	49,492	174 (23)
おうち館 本店 (大阪府岸和田市)	分譲住宅 住宅流通	その他設備	955,075	179,379 (1,019.89)	16,260	1,150,716	155 (39)
フジ住宅 和泉店 (大阪府泉大津市)	住宅流通	その他設備	40,963	- (-)	8,082	49,045	8 (0)
フジ住宅 堺店 (大阪府堺市北区)	住宅流通	その他設備	20,701	- (-)	275	20,977	5 (1)
フジホームバンク 大阪店 (大阪市都島区)	住宅流通	その他設備	18,748	- (-)	6,341	25,090	91 (5)
フジホームバンク 西宮オフィス (兵庫県西宮市)	住宅流通	その他設備	2,257	- (-)	1,350	3,607	9 (3)
フジホームバンク 三宮オフィス (神戸市中央区)	住宅流通	その他設備	1,470	- (-)	434	1,905	5 (1)
フジ住宅 和歌山店 (和歌山県和歌山市)	分譲住宅 住宅流通	その他設備	65,186	- (-)	5,481	70,668	2 (-)
東岸和田ビル (大阪府岸和田市)	全社(共通)等	本社事務所	152,630	211,655 (1,305.83)	19,612	383,899	57 (21)
本社 (大阪府岸和田市)	全社(共通)等	本社事務所	932,272	817,260 (4,629.76)	37,868	1,787,401	206 (62)

(2) 子会社

2025年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
フジ・アメニティ サービス㈱	シャルマンフジ浜寺公園ほか 6件 (堺市西区ほか)	賃貸及び管理	賃貸建物設備等	160,653	320,071 (1,321.20)	1,213	481,938	-
フジ・アメニティ サービス㈱	シャルマンフジ東岸和田式番 館ほか5件 (大阪府岸和田市)	賃貸及び管理	賃貸建物設備等	104,241	183,124 (1,862.89)	0	287,366	-
フジ・アメニティ サービス㈱	シャルマンフジ御影参番館 ほか5件 (神戸市灘区ほか)	賃貸及び管理	賃貸建物設備等	152,688	302,442 (1,252.67)	0	455,130	-
フジ・アメニティ サービス㈱	プレステージフジ西宮壱番館 ほか1件 (兵庫県西宮市)	賃貸及び管理	賃貸建物設備等	52,367	141,892 (468.90)	0	194,260	-
フジ・アメニティ サービス㈱	シャルマンフジ大体大 (大阪府泉南郡熊取町)	賃貸及び管理	賃貸建物設備等	103,926	136,825 (2,254.02)	0	240,751	-
フジ・アメニティ サービス㈱	アトレ21ガーデンオアシス 関空 (大阪府阪南市)	賃貸及び管理	定期借地権付 分譲住宅土地	-	79,063 (1,701.48)	-	79,063	-

2025年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
フジ・アメニティ サービス㈱	アトレ21南堀江 (大阪市西区)	賃貸及び管理	定期借地権付 分譲住宅土地	-	161,854 ( 447.06)	-	161,854	-
フジ・アメニティ サービス㈱	アトレ21プレジール泉佐野 (大阪府泉佐野市)	賃貸及び管理	定期借地権付 分譲住宅土地	-	32,050 ( 813.88)	-	32,050	-
フジ・アメニティ サービス㈱	アトレ21ベルジュール尼崎 ほか1件 (兵庫県尼崎市)	賃貸及び管理	定期借地権付 分譲住宅土地	-	38,884 ( 332.68)	-	38,884	-
フジ・アメニティ サービス㈱	アトレ21プレジール泉大津 (大阪府泉大津市)	賃貸及び管理	定期借地権付 分譲住宅土地	-	27,279 ( 375.17)	-	27,279	-
フジ・アメニティ サービス㈱	フジバレスシニア住之江区 北島ほか自社シニア52件 (大阪市住之江区ほか)	賃貸及び管理	サービス付き 高齢者向け住宅	10,308,744	10,191,747 (55,857.77)	73,778	20,574,270	-
雄健建設㈱	本社 (大阪市天王寺区)	建設関連	本社事務所	39,612	46,938 ( 128.28)	30,832	117,383	32

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、機械装置及び運搬具、工具、器具及び備品並びにリース資産の合計であります。
2. 提出会社の建物には、貸与中の建物(1,046.92㎡)を含んでおり、連結子会社であるフジ・アメニティサービス㈱に貸与されております。
3. 提出会社は土地を賃借しており、賃借料は89,858千円であります。
4. 従業員数は臨時従業員を含んでおり、臨時従業員数は( )を付して内書きしております。
5. 上記のほか、主要な賃借及びリース設備として下記のものがあります。

(1) 提出会社

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	数量	賃借料又は リース料 (千円)
大阪支社 (大阪市北区)	分譲住宅 土地有効活用	車両(リース)	99台	32,048
大阪支社桜川オフィス (大阪市浪速区)	分譲住宅 土地有効活用	事務所等(賃借) 車両(リース)	1,824.16㎡ 70台	96,630
おうち館・フジホームバンク等 (大阪府岸和田市) (大阪府泉大津市) (大阪市都島区) (兵庫県西宮市) (神戸市中央区) (堺市北区) (和歌山県和歌山市)	分譲住宅 住宅流通	事務所等(賃借) 車両(リース)	3,704.91㎡ 26台	70,645
本社 (大阪府岸和田市)	分譲住宅 土地有効活用	車両(リース)	189台	62,012
本社 (大阪府岸和田市)	全社(共通)	コンピュータ機器(リース)	一式	6,798

(2) 子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	数量	リース料 (千円)
フジ・アメニティ サービス㈱	本社 (大阪府岸和田市) 大阪支社 (大阪市北区)	賃貸及び管理	車両(リース) コンピュータ機器及びソフト ウェア(リース)	91台 一式	24,272

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	105,000,000
計	105,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2025年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (2025年6月17日)	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	36,849,912	36,849,912	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	36,849,912	36,849,912	-	-

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (千株)	発行済株式総 数残高 (千株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2008年4月1日～ 2009年3月31日 (注)	80	36,849	6,863	4,872,064	6,794	2,232,735

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

#### (5)【所有者別状況】

2025年3月31日現在

区分	株式の状況（ 1 単元の株式数100株）							単元未満 株式の状況 （ 株 ）	
	政府及び地方 公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他 の法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	17	23	134	63	38	9,234	9,509	-
所有株式数 （ 単元 ）	-	68,240	4,041	97,902	20,299	308	177,554	368,344	15,512
所有株式数の 割合（ ％ ）	-	18.53	1.10	26.58	5.51	0.08	48.20	100.00	-

(注) 1. 自己株式424,389株は、「個人その他」に4,243単元及び「単元未満株式の状況」に89株を含めて記載しております。

2. 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が、1単元含まれております。

( 6 ) 【大株主の状況】

2025年 3 月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 ( 千株 )	発行済株式 ( 自己株式を除く。 ) の総数 に対する所有株式数の 割合 ( % )
一般社団法人今井光郎文化道徳歴史教育研究会	大阪府岸和田市土生町 1 丁目 4 番23号	6,083	16.70
フジ住宅取引先持株会	大阪府岸和田市土生町 1 丁目 4 番23号	3,164	8.69
一般社団法人今井光郎幼児教育会	大阪府岸和田市土生町 1 丁目 4 番23号	2,680	7.36
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 ( 信託口 )	東京都港区赤坂 1 丁目 8 番 1 号	2,481	6.81
フジ住宅従業員持株会	大阪府岸和田市土生町 1 丁目 4 番23号	1,111	3.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 ( 退職給付信託口・株式会社紀陽銀行口 )	東京都港区赤坂 1 丁目 8 番 1 号	1,012	2.78
株式会社日本カストディ銀行 ( 信託口 )	東京都中央区晴海 1 丁目 8 - 12	959	2.63
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 ( 退職給付信託・株式会社池田泉州銀行口 )	東京都港区赤坂 1 丁目 8 番 1 号	681	1.87
株式会社紀陽銀行	和歌山県和歌山市本町 1 丁目35番地	585	1.61
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内 1 丁目 1 番 2 号	419	1.15
計		19,178	52.65

( 注 ) 1 . 株式会社日本カストディ銀行 ( 信託口 ) が所有する959千株には当社が設定した「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」に係る当社株式419千株が含まれております。なお、当該「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」に係る当社株式は、自己株式に含まれておりません。

2 . S M B C 日興証券株式会社及びその共同保有者から2024年 4 月22日付で大量保有報告書の変更報告書の提出があり、2024年 4 月15日現在で以下のとおり株式を所有している旨の報告を受けておりますが、当社として2025年 3 月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況は株主名簿によっております。

なお、その変更報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等 の数( 千株 )	株券等保有 割合 ( % )
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目 1 番 2 号	419	1.14
三井住友 D S アセットマネジメント株式会社	東京都港区虎ノ門一丁目 1 7 番 1 号	732	1.99
計		1,151	3.13

## ( 7 ) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2025年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 424,300	-	単元株式数 100株
完全議決権株式(その他)	普通株式 36,410,100	364,101	同上
単元未満株式	普通株式 15,512	-	1単元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	36,849,912	-	-
総株主の議決権	-	364,101	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する当社株式419,900株(議決権の数4,199個)並びに、株式会社証券保管振替機構名義の株式が100株(議決権の数1個)含まれております。なお、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有している当社株式は、連結財務諸表及び財務諸表において自己株式として表示しております。

2. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式89株が含まれております。

## 【自己株式等】

2025年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数に対す る所有株式数の割合 (%)
フジ住宅株式会社	大阪府岸和田市土生 町1丁目4番23号	424,300	-	424,300	1.15
計	-	424,300	-	424,300	1.15

(注) 「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する当社株式419,900株は、上記自己株式に含めておりません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得

## ( 1 ) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## ( 2 ) 【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2024年10月31日)での決議状況 (取得期間 2024年11月1日~2025年1月27日)	350,000	280,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	350,000	269,144,400
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	10,855,600
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

## ( 3 ) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

## ( 4 ) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区 分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転 を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	-	-	-	-
保有自己株式数	424,389		424,389	

- ( 注 ) 1 . 当期間における処理自己株式には、2025年 6 月 1 日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。
- 2 . 当期間における保有自己株式数には、2025年 6 月 1 日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。
- 3 . 当事業年度及び当期間における保有自己株式数には、株式交付信託口が所有する当社株式数を含めておりません。

## 3 【配当政策】

当社の主要な事業である不動産開発・販売事業は、長期的な展望に立っての事業展開が必要であり、そのためには安定的な経営基盤の確保と財務体質の強化を図ることが重要な課題であります。企業体質の強化・充実と今後の事業展開に備えるため内部留保に努めるとともに、株主の皆様へ安定的に配当を継続することを基本方針としております。この方針を明確にするため、取締役会にて「累進的配当政策」の導入を決議し、今後も減配は行わず大幅に利益が増加した場合は特別配当により還元を行うことも視野に入れ、安定した配当の実現と持続的な企業価値の向上に努めることといたしました。

また、当社は、中間配当と期末配当の年 2 回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

当事業年度は、当期純利益が 2 期連続して前年度実績及び期初計画をともに上回ることができましたので、当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき 1 株につき 32 円の普通配当 (うち中間配当 14 円) とさせていただきます。この結果、当事業年度の配当性向は 41.8% となりました。

内部留保資金については、企業体質の強化及び将来の事業展開の資金需要に充当し、株主各位の将来の安定的な利益確保を図る所存であります。

当社は、「毎年 9 月 30 日を基準日として、取締役会の決議によって中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1 株当たり配当額 (円)
2024年10月31日 取締役会決議	514,857	14.00
2025年 6 月18日 定時株主総会決議 (予定)	655,659	18.00

#### 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

##### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

###### 企業統治の体制

###### a. 企業統治の体制の概要

###### (1) 会社の機関の基本説明

イ. 当社は、監査役制度を採用しております。監査役会は、常勤監査役1名（川出仁氏）と社外監査役2名（高谷晋介氏、原戸稲男氏）で構成されております。監査役会において代表取締役社長との原則年3回の定期会合を実施し、意見交換等を行うとともに、各監査役は取締役会及び部門長会議に出席して意見を述べるほか、内部監査室や監査法人への監査立会いや情報交換等を通じ、取締役の業務執行の妥当性、効率性及内部統制システムの整備・運用状況に対する評価を行う等幅広く監査を行っております。

ロ. 経営環境の変化に対応した競争優位性の高い戦略を策定し、スピーディーな意思決定を行うため、取締役会を原則月1回開催し、緊急を要する案件があれば、書面決議による取締役会を開催しております。取締役会は、提出日（2025年6月17日）現在、代表取締役会長 今井光郎氏、代表取締役社長 社長執行役員 宮脇宣綱氏、取締役専務執行役員 山田光次郎氏、取締役専務執行役員 松山陽一氏、取締役常務執行役員 石本賢一氏の5名と社外取締役 岩井伸太郎氏、社外取締役 中村慶子氏の2名の合計7名で構成されており、社外取締役の助言等により、取締役会の監督機能を高めるとともに、活発な議論が交わされるよう努め、合議制により迅速な意思決定を行っております。当事業年度は主に、用地取得資金の借入等の「資金調達に関する事項」、役員選定等の「取締役及び使用人事に関する事項」、就業規則一部改訂等の「組織・規則に関する事項」のほか、内部統制報告書の内容及び提出承認等の「内部統制システムに関する事項」等、合計13回の取締役会を開催いたしました。なお、上記記載の回数のほか、取締役会決議があったものとみなす書面決議を6回実施しました。個々の取締役の出席回数については次のとおりであります。

（当事業年度の出席状況）

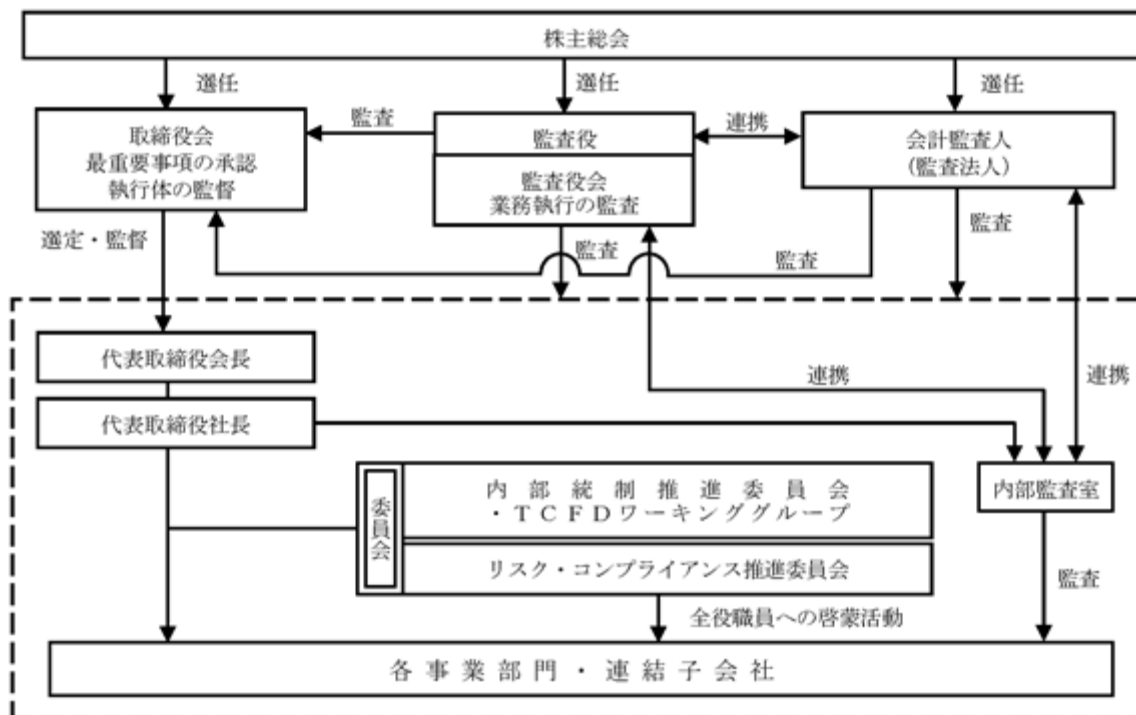
役 職	氏 名	出席回数 / 開催回数の中
代表取締役会長	今井 光郎	13回 / 13回中
代表取締役社長 社長執行役員（議長）	宮脇 宣綱	13回 / 13回中
取締役専務執行役員	山田 光次郎	13回 / 13回中
取締役専務執行役員	松山 陽一	13回 / 13回中
取締役常務執行役員	石本 賢一	13回 / 13回中
社外取締役	岩井 伸太郎	12回 / 13回中
社外取締役	中村 慶子	13回 / 13回中

当社は、2025年6月18日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役7名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されると、当社の取締役は7名（内、社外取締役2名）となります。また、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項として「代表取締役選定の件」及び「役付取締役選定の件」が付議される予定です。これらが承認可決された場合、当社の取締役会の構成員は以下の7名となります。

役 職	氏 名
代表取締役会長	今井 光郎
代表取締役社長 社長執行役員（議長）	宮脇 宣綱
取締役専務執行役員	山田 光次郎
取締役専務執行役員	松山 陽一
取締役常務執行役員	石本 賢一
社外取締役	岩井 伸太郎
社外取締役	中村 慶子

ハ. 公認会計士監査は、有限責任監査法人トーマツと監査契約を締結し、決算時における監査を受けているほか、経営及び組織的な諸問題について適宜アドバイスを受けております。

(2) 当社のガバナンスの基本構造と経営執行組織



b. 企業統治の体制を採用する理由

当社は、経営の効率性・透明性を向上させ着実な業績を上げつつ、株主の立場に立って企業価値を最大化することが、コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方であり、そのためには監査役会設置会社の体制が最も適していると考え、採用しております。なお、取締役7名のうち、2名が社外取締役、監査役3名のうち、2名が社外監査役であり、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として取締役会をはじめとする重要な会議への出席等により、独立性の高い立場から意見表明を行っており、取締役の職務遂行の監視機能が十分機能していると認識しております。

c. 内部統制システム及びリスク管理体制の整備状況（提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況を含む）

- (1) 株主、投資家の皆様に対し、適時・適切・迅速で分かりやすい情報発信を基本方針とするIR活動に努めております。具体的には、当社ウェブサイト上での決算短信及び補足資料その他の取引所開示資料の公開（英語版含む）、電子公告の掲載、アナリスト・機関投資家向けや一般投資家向けの会社説明会の積極的な開催やIRイベントの参加を通じて、企業内容の積極的な情報開示に努めております。また、中長期的な会社の方向性を株主及び投資家の皆様に公平に開示するために、経営指標を発表しており、これを当社ウェブサイトのIR欄に掲載しております。また、個人株主の皆様には会社の経営理念・方針及び経営状況や方向性をより良くご理解いただくために株主通信を分かりやすく作成しております。なお、当社の決算発表につきましては、原則決算日の翌月末以内と設定し、決算発表の早期化・分散化に努めております。
- (2) 常に全社レベルでの情報共有化や部門内、部門間の報告・連絡・相談の徹底、経営理念・方針の浸透による意思決定と行動の早さ、効率経営を心掛けているため、極めて機能的な組織となっております。また、経営理念・方針を小冊子にまとめ、全役職員に小冊子の携帯を義務付け、経営理念・方針を完全に理解し実践するよう指導しております。
- (3) 当社は、かねてより社内組織として法務部門を設置し、業務の適正・健全化を図るべくコンプライアンスを重視した経営を心がけておりますが、より一層の強化・徹底を図るべく、2006年11月15日付で「リスク・コンプライアンス推進委員会」を設置しました。同委員会では、当社グループ内で発生しうるリスクについての分析や、リスクの未然防止策、発生時の対処方法について協議するとともに、各部署から選任されたリスクに関する責任者への指導を通じて、リスク管理体制を構築・強化することを目的としております。また、コンプライアンス体制を確立し、全役職員への周知・徹底を図り、社内研修等を通じてコンプライアンスの重要性についての啓蒙を行うとともに定期・不定期にコンプライアンス状況のチェックをしております。



- (4) 2008年4月1日以降に開始する事業年度から適用された「内部統制報告制度（日本版SOX法）」に対応する内部統制の整備促進を目的として、2007年2月2日付で「内部統制推進委員会」を設置しました。同委員会では、財務報告の信頼性に影響を与えることが予想される各部門における業務プロセスについての個別課題の協議や実施スケジュール管理を組織横断的に行っており、「リスク・コンプライアンス推進委員会」と定期的な連絡会を持ちながら相互の情報交換をし、当社グループ内の全役職員に対し、積極的な啓蒙活動を行うことで内部統制への一層の理解と浸透を深めております。

また、内部通報制度を構築し、情報提供者の秘匿と不利益取扱いの禁止に関する規律を整備した上で、内部通報先として経営陣から独立した社外取締役と社外監査役による合議体とした窓口を設置しております。更に「内部通報規程」を制定し、取締役会にて運用状況を監督しております。

- (5) 取締役会及び代表取締役がリスク管理や内部統制システムを整備する責任を負っているとの認識の下、通常の業務執行部門とは独立した内部監査室を代表取締役社長が直轄する組織として設置しております。内部監査室は、内部統制整備運用状況監査において業務プロセスの適正性、妥当性及び効率性等、連結子会社を含めた業務執行部門の監査を行うとともに、宅地建物取引業法・建設業法等のコンプライアンス監査等を実施しております。
- (6) 企業は人なりの言葉どおり、経営理念・方針に基づく人財育成と、パート社員を含め役職員全員が全員を評価する360度の公正・公平な人事評価・査定による志気の向上を通じて育成された人財を業績向上の原動力としております。

(7) 業務の適正を確保するための体制の状況

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制について、取締役会において決議した内容は以下のとおりであります。

イ．取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- (a) 当社及び当社の子会社（以下、当企業集団という）全体の企業行動憲章を作成し、取締役及び使用人全員への浸透を図る。
- (b) リスク・コンプライアンス推進委員会を設置し、同委員会において、コンプライアンスの実践状況等に関する事項等を協議、決定する。
- (c) 各部門にコンプライアンス責任担当者を配置し、宅地建物取引業法、建設業法、その他法令に係るコンプライアンス活動を推進する。

ロ．取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- (a) 法令・定款及び「文書管理規程」等の社内規程に基づき、適切に保存、管理を行う。
- (b) 必要に応じて運用状況の検証、各規程の見直し等を行い、取締役又は監査役の要請に応じて、速やかに閲覧提供できる体制を整える。

ハ．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (a) 代表取締役社長を委員長とし、取締役及び監査役ほか、その他の必要な人員を構成員とするリスク・コンプライアンス推進委員会を設置し、コンプライアンス、環境、災害、品質管理等、必要に応じてリスク管理の整備・運用上の有効性の評価を行い、問題がある場合には、それぞれの対応部門へ規則・ガイドラインの制定、研修の実施、マニュアルの作成・配布の実施等の是正勧告を行う。
- (b) 新たに生じたリスクへの対応のために必要な場合は代表取締役社長から全社に示達するとともに、速やかに対応責任者となる取締役を定める。

二．取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役会は、取締役の職務の効率性を確保するために取締役の合理的な職務分掌、チェック機能を備えた権限規程等を定めるとともに、合理的な経営方針の策定、全社的な重要事項について検討・決定する部門長会議等の有効な活用、各部門間の有効な連携の確保のための制度の整備、運用、取締役に対する必要かつ効果的な研修の実施等を行う。

ホ．当企業集団における業務の適正を確保するための体制

- (a) 当企業集団全体に影響を及ぼす重要な事項については、会議の開催による多面的な検討を経て慎重に決定する仕組みを設ける。
- (b) 社会秩序や企業の健全な活動に脅威を与える反社会的勢力に対しては、一切の関係を遮断し、不当要求に対しては断固拒否する方針とする。また、それぞれの対応部門で不当要求防止責任者を配置し、大阪府企業防衛連合協議会及び大阪府暴力追放推進センターに参画して関連情報を収集するとともに、弁護士や所轄警察署等の外部専門機関との連携を強化し、組織全体で毅然とした姿勢で対応する。
- (c) 当企業集団は、金融商品取引法に基づく内部統制報告制度への対応を、企業基盤強化のインフラ整備の一環として位置づけ、組織の業務全体に係る財務情報を集約したものである財務報告の信頼性を確保するために、当該財務報告に係る内部統制の有効かつ効率的な整備・運用及び評価を行うものとする。

ヘ．監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

取締役の指揮命令に服さない専属の者を配置する。

ト．ヘ．の使用人の取締役からの独立性に関する事項

専属の者の人事異動については、監査役は事前の報告を受け、必要な場合は理由を付して人事担当取締役に変更の申し入れを行う。

チ．取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制

取締役及び使用人は、監査役から報告を求められた場合には、必要な報告を迅速に行うほか、次の事項を遅滞なく報告するものとする。なお、監査役会への報告は常勤の監査役への報告をもって行い、その報告を行った取締役及び使用人が当該報告を行ったことを理由として不利益な扱いを受けることを禁止し、その旨の周知徹底を行う。

- (a) 部門長会議で審議・報告された案件。
- (b) 内部監査室が実施した内部監査の結果。
- (c) 会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見したとき。

リ．その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (a) 内部監査室、秘書室、法務部、人事室、総務部、経営企画部、システム室、財務部所属の使用人が補助する。
- (b) 特に内部監査室は、監査役との緊密な連携を保ち、相互に補完する関係を構築する。
- (c) 監査役が職務を執行する上で必要となる費用について会社に請求を行った場合は、監査の職務の執行に必要でないとして明らかに認められるときを除き、会社は速やかに支払うものとする。

(8) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

当社の経営理念・行動指針において、社会の秩序や企業の健全な活動に脅威を与える反社会的な勢力に対して、毅然とした態度をとり、反社会的勢力に経済的な利益は一切供与しないことを定めております。

(9) 反社会的勢力排除に向けた整備状況

イ．対応統括部署

反社会的勢力に対しては、担当者、担当部署に一任するのではなく、会社全体として対応することとし、反社会的勢力の関係者と思われるものに金銭その他の経済的利益を提供することを禁止しております。なお、反社会的勢力に対する対応責任者は、総務部責任者とし、法務部責任者がその補佐を行うこととしております。

なお、当社と取引を行う相手先の「反社会的勢力」との関わりについて、原則として、信用調査等により「反社会的勢力」と関わりがないことを確認した上で取引を開始しております。

ロ．外部の専門機関との連携状況

当社は、企業に対するあらゆる暴力を排除して、企業防衛を図ることを目的として「大阪府企業防衛連合協議会」及び「大阪府暴力追放推進センター」に加盟しており、同協議会で開催される研修会に積極的に参加し、企業防衛に関する必要な情報の収集を行っております。

ハ．対応マニュアルの整備状況

「反社会的勢力対策規程」を制定するとともに、反社会的勢力排除のための大阪府警察本部から発行される「民事介入暴力追放の手引き（企業編）」を入手し、マニュアルとして活用しております。

d．会社情報の適時開示に係る社内体制の状況

(1) 情報開示に係る基本姿勢

投資判断に影響する事業活動や重要な意思決定に関する情報を、内容や開示環境の良し悪しに関わらず、関連法規に従い、適時・正確・公平に株主・投資家の皆様へ提供することに努めております。

情報開示の適時性・正確性・公平性を確保するため、「情報開示規程」を制定し、グループ全体の情報開示システムの再構築と標準化を行うとともに、社内の適時開示に関連する意識の向上に取り組んでおります。「情報開示規程」において、情報取扱責任者をIR室長と定め、適時開示に関する各部署の役割と責任を明確にしております。また、情報開示に際しては、社内の関連各部署が情報開示の検討と吟味を行い、各部署が作成した開示資料を相互にチェックすることで、情報収集から開示手続きの適正なプロセスを確保する仕組みが構築されております。

(2) 会社の適時開示に係る社内体制について

イ．情報取扱責任者

すべての会社情報の適時開示は、情報取扱責任者であるIR室長が責任を持って遂行する役割を担っております。

ロ．総務部責任者、経営企画部長

総務部責任者は決定事実の管理を行い、経営企画部長は決算情報の管理を行います。東京証券取引所の「有価証券上場規程施行規則」及び「企業内容等の開示に関する内閣府令」の開示項目に該当するか否かの判断に迷う場合は、IR室長は、総務部責任者、経営企画部長と三者間で協議を行い、IR室長が情報開示の要否を最終決定します。

ハ．各部門の所属長

発生事実について、発生部門の役職員から報告を受けた所属長は、IR室長に速やかに報告を行います。

ニ．取締役会

経営企画部長から提出された決定事実の議案及び決算情報の議案を決議します。

ホ．代表取締役社長

代表取締役社長は、IR室長から開示情報についての報告を受け、開示要否を最終決定します。

(3) 重要な会社情報の適時かつ適切な開示の流れ

イ．決定事実（子会社情報を含む）

決定事実に該当する重要な事項については、経営企画部長がその情報の管理を行い、取締役会で決定します。取締役会で決定後速やかに、その開示を行います。

ロ．発生事実（子会社情報を含む）

役職員は、重要事実に関連すると思われる事実が発生したときは、その内容について、速やかに担当部署の所属長に報告し、担当部署の所属長は、速やかにIR室長に報告を行います。IR室長は代表取締役社長の承認を得て、速やかに開示を行います。

ハ．決算情報（子会社情報を含む）

決算情報については、経営企画部門が財務諸表等を作成しますが、並行して会計監査人の監査を受けております。決算に係る情報は取締役会の承認後速やかに、その開示を行います。

二．その他重要事実

IR室長が情報を管理し、開示義務に該当しないと思われる会社情報に関しても、株主及び投資家の判断に影響を及ぼすものについては、代表取締役社長の承認を得て、積極的な開示、公表に努めます。

(4) 会社情報の適時開示に関する知識の啓蒙について

イ．公平かつ適時・適切な情報開示を行うため、IR室は1年に1回、適時開示に係る諸規則や社内規程の内容についての社内教育を実施しております。

ロ．IR室長は東京証券取引所制定の「会社情報適時開示ガイドブック」について、子会社を含む関連部門において定期的に回読周知徹底を図り、会社情報の適時開示に関する知識の啓蒙を行っております。

責任限定契約の内容の概要

当社定款において、会社法第427条第1項の規定に基づき社外取締役及び社外監査役と責任限定契約を締結できる旨を定めており、当社は、社外取締役及び社外監査役との間において、同法第423条第1項に定める損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく社外取締役及び社外監査役の損害賠償責任は、会社法第425条第1項各号に掲げる額の合計額を限度とするものであります。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役又は社外監査役が責任の原因となった職務を行うにつき、善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、当社の取締役、監査役及び役員並びに当社の子会社の役員等を被保険者として役員等賠償責任保険（以下、「D&O保険」という）契約を保険会社との間で締結しており、これにより、役員等が業務に起因して損害賠償責任を負った場合における損害（ただし、保険契約上で定められた免責事由に該当するものを除く）などを填補することとしております。なお、D&O保険の保険料は、全額を当社が負担しております。D&O保険の契約期間は1年間であり、当該期間の満了日前に取締役会において決議の上、これを更新する予定であります。

取締役の員数

当社は、取締役は3名以上とする旨を定款に定めております。

取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨を定款に定めております。また、取締役の選任決議については、累積投票によらない旨を定款に定めております。

株主総会決議事項を取締役会で決議できる事項

a．自己株式の取得

当社は、将来の経済情勢の変化に対応して機動的な資本政策等を遂行するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。

b．中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、毎年9月30日を基準日として、取締役会の決議によって会社法第454条第5項の規定により、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

c．取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定に基づき、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む）及び監査役（監査役であった者を含む）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議をもって免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

( 2 ) 【役員の状況】

役員一覧

a . 2025年 6 月17日（有価証券報告書提出日）現在の当社の役員の状況は、以下のとおりであります。

男性 9名 女性 1名 （役員のうち女性の比率 10.0％）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)
代表取締役会長 人財開発室担当	今井 光郎	1945年12月30日生	1973年 1 月 フジ住宅を個人創業し、不動産業を開始 1974年 4 月 フジ住宅株式会社を設立。代表取締役社長就任 1975年 1 月 フジ工務店株式会社（1988年 9 月フジ住宅株式会 社に吸収合併される）を設立。代表取締役社長就 任 1976年 3 月 株式会社フジハウジング（1978年 9 月フジ住宅販 売株式会社に社名変更、1988年 9 月フジ住宅株式 会社に吸収合併される）を設立。代表取締役社長 就任 1988年 6 月 フジハウジング株式会社（1988年 9 月フジ工務店 株式会社に社名変更、2008年10月フジ住宅株式会 社に吸収合併される）を設立。代表取締役社長就 任 2005年 6 月 フジ・アメニティサービス株式会社を設立。代表 取締役社長就任 2009年 6 月 代表取締役会長就任（現） 人財開発室担当（現） フジ・アメニティサービス株式会社代表取締役会 長就任（現）	( 注 ) 3	300
代表取締役社長 社長執行役員	宮脇 宣綱	1961年 8 月30日生	1980年10月 堺自動車用品株式会社入社 1985年 3 月 宮脇電器サービス 自営 1989年 6 月 当社入社 1994年10月 アメニティサービス部長 1994年11月 資産活用事業部 開発営業部長 2000年10月 土地有効活用事業部 第一営業部長 2002年 6 月 取締役就任 2005年 3 月 常務取締役就任 土地有効活用事業部長 2008年 6 月 専務取締役就任 2009年 6 月 代表取締役社長就任（現） フジ・アメニティサービス株式会社代表取締役社 長就任（現） 2024年 2 月 社長執行役員（現） フジ・アメニティサービス株式会社社長執行役員 （現）	( 注 ) 3	105
取締役専務執行役員 大阪支社社長 事業企画本部長	山田 光次郎	1962年 7 月10日生	1987年 1 月 大倉建設株式会社（現株式会社H E S T A大倉） 入社 1991年 5 月 当社入社 1995年 2 月 マンション事業部 部長 2001年 8 月 大阪支社 支社長（現） 2006年 6 月 取締役就任 2006年10月 用地部門担当 2011年 6 月 常務取締役就任 2013年10月 専務取締役就任 事業企画本部長（現） 2024年 2 月 取締役専務執行役員（現）	( 注 ) 3	61
取締役専務執行役員 土地有効活用事業部長	松山 陽一	1964年 2 月12日生	1986年 4 月 大和実業株式会社入社 1988年 9 月 当社入社 2002年 9 月 土地有効活用事業部 営業部長 2008年 9 月 執行役員就任 2010年 6 月 取締役就任 2012年 4 月 土地有効活用事業部長（現） 2015年 6 月 常務取締役就任 2019年 3 月 専務取締役就任 2021年10月 雄健建設株式会社代表取締役社長就任（現） 関西電設工業株式会社代表取締役社長就任 2024年 2 月 取締役専務執行役員（現）	( 注 ) 3	45
役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (千株)

取締役常務執行役員 経営企画担当 システム担当	石本 賢一	1953年 5 月11日生	1976年 4 月 プロクター・アンド・ギャンブル・サンホーム株式会社（現 P & G ジャパン合同会社）入社 1987年 7 月 当社入社 1991年 1 月 経理部長 1993年 6 月 取締役就任 2007年 6 月 執行役員就任 2010年 6 月 財務部長, I R 室長 2011年 6 月 取締役就任 2014年 6 月 システム担当（現）, 経営企画部長 2020年11月 経営企画担当（現） 2024年 2 月 取締役常務執行役員（現）	（注）3	10
取締役	岩井 伸太郎	1954年 1 月18日生	1979年10月 等松・青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ）入社 1986年 2 月 岩井伸太郎税理士事務所（現岩井伸太郎公認会計士・税理士事務所）開業（現） 1989年 6 月 当社監査役就任 1990年 9 月 北斗監査法人（現仰星監査法人）代表社員就任 2004年 5 月 昭栄薬品株式会社社外監査役就任 2011年 6 月 江崎グリコ株式会社社外監査役就任 2015年 6 月 当社取締役就任（現） 2016年 6 月 昭栄薬品株式会社社外取締役（監査等委員）就任（現）	（注）3	57
取締役	中村 慶子	1962年11月26日生	1988年 4 月 サンワ・等松青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ）入社 1992年 1 月 公認会計士・税理士西村幸男事務所入所 2008年 8 月 公認会計士・税理士木戸伸男事務所入所 2016年 6 月 当社取締役就任（現） 2023年 1 月 木戸＆パートナーズ 公認会計士・税理士中村慶子事務所開業 2024年 1 月 税理士法人木戸＆パートナーズを設立。代表社員就任（現）	（注）3	9
監査役 （常勤）	川出 仁	1966年 8 月31日生	1989年 4 月 株式会社そごう（現株式会社そごう・西武）入社 2003年 2 月 当社入社 2005年 6 月 内部監査室長 2014年 9 月 経営企画部経理課主幹 2017年 9 月 経営企画部経理課・総務部参事 2019年 6 月 監査役就任（現）	（注）4	9
監査役	高谷 晋介	1951年12月30日生	1974年 4 月 野村證券株式会社入社 1978年11月 デロイトハスキンズアンドセルズ公認会計士共同事務所（現有限責任監査法人トーマツ）入所 1984年10月 高谷晋介税理士事務所開業 1990年 9 月 北斗監査法人（現仰星監査法人）代表社員就任 1995年 6 月 当社監査役就任（現） 2008年 1 月 仰星監査法人副理事長就任 2011年 3 月 シークス株式会社社外監査役就任 2014年 7 月 仰星監査法人理事長就任 2015年 3 月 シークス株式会社社外取締役就任（現） 2018年 7 月 北辰税理士法人代表社員就任（現）	（注）5	57
監査役	原戸 稲男	1960年 9 月20日生	1991年 4 月 弁護士登録 1991年 4 月 協和綜合法律事務所入所 1999年 4 月 協和綜合法律事務所パートナー就任（現） 2015年 6 月 当社監査役就任（現） 2019年 6 月 タツタ電線株式会社社外取締役（監査等委員）就任	（注）4	1
計					657

- （注）1．取締役岩井伸太郎及び中村慶子は、社外取締役であります。
- 2．監査役高谷晋介及び原戸稲男は、社外監査役であります。
- 3．2024年 6 月19日開催の定時株主総会の終結の時から 1 年間。
- 4．2023年 6 月21日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間。
- 5．2024年 6 月19日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間。

b. 2025年6月18日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役7名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されると、当社の役員の状況は、以下のとおりとなる予定であります。なお、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容（役職等）も含めて記載しております。

男性 9名 女性 1名 （役員のうち女性の比率 10.0%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役会長 人財開発室担当	今井 光郎	1945年12月30日生	1973年1月 フジ住宅を個人創業し、不動産業を開始 1974年4月 フジ住宅株式会社を設立。代表取締役社長就任 1975年1月 フジ工務店株式会社（1988年9月フジ住宅株式会 社に吸収合併される）を設立。代表取締役社長就 任 1976年3月 株式会社フジハウジング（1978年9月フジ住宅販 売株式会社に社名変更、1988年9月フジ住宅株式 会社に吸収合併される）を設立。代表取締役社長 就任 1988年6月 フジハウジング株式会社（1988年9月フジ工務店 株式会社に社名変更、2008年10月フジ住宅株式会 社に吸収合併される）を設立。代表取締役社長就 任 2005年6月 フジ・アメニティサービス株式会社を設立。代表 取締役社長就任 2009年6月 代表取締役会長就任（現） 人財開発室担当（現） フジ・アメニティサービス株式会社代表取締役会 長就任（現）	(注) 3	300
代表取締役社長 社長執行役員	宮脇 宣綱	1961年8月30日生	1980年10月 堺自動車用品株式会社入社 1985年3月 宮脇電器サービス 自営 1989年6月 当社入社 1994年10月 アメニティサービス部長 1994年11月 資産活用事業部 開発営業部長 2000年10月 土地有効活用事業部 第一営業部長 2002年6月 取締役就任 2005年3月 常務取締役就任 土地有効活用事業部長 2008年6月 専務取締役就任 2009年6月 代表取締役社長就任（現） フジ・アメニティサービス株式会社代表取締役社 長就任（現） 2024年2月 社長執行役員（現） フジ・アメニティサービス株式会社社長執行役員 （現）	(注) 3	105
取締役専務執行役員 大阪支社支社長 事業企画本部長	山田 光次郎	1962年7月10日生	1987年1月 大倉建設株式会社（現株式会社H E S T A大倉） 入社 1991年5月 当社入社 1995年2月 マンション事業部 部長 2001年8月 大阪支社 支社長（現） 2006年6月 取締役就任 2006年10月 用地部門担当 2011年6月 常務取締役就任 2013年10月 専務取締役就任 事業企画本部長（現） 2024年2月 取締役専務執行役員（現）	(注) 3	61
取締役専務執行役員 土地有効活用事業部長	松山 陽一	1964年2月12日生	1986年4月 大和実業株式会社入社 1988年9月 当社入社 2002年9月 土地有効活用事業部 営業部長 2008年9月 執行役員就任 2010年6月 取締役就任 2012年4月 土地有効活用事業部長（現） 2015年6月 常務取締役就任 2019年3月 専務取締役就任 2021年10月 雄健建設株式会社代表取締役社長就任（現） 関西電設工業株式会社代表取締役社長就任 2024年2月 取締役専務執行役員（現）	(注) 3	45

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
-----	----	------	----	----	---------------

取締役常務執行役員 経営企画担当 システム担当	石本 賢一	1953年 5 月11日生	1976年 4 月 ブロクター・アンド・ギャンブル・サンホーム株式会社（現 P & G ジャパン合同会社）入社 1987年 7 月 当社入社 1991年 1 月 経理部長 1993年 6 月 取締役就任 2007年 6 月 執行役員就任 2010年 6 月 財務部長、I R 室長 2011年 6 月 取締役就任 2014年 6 月 システム担当（現）、経営企画部長 2020年11月 経営企画担当（現） 2024年 2 月 取締役常務執行役員（現）	（注）3	10
取締役	岩井 伸太郎	1954年 1 月18日生	1979年10月 等松・青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ）入社 1986年 2 月 岩井伸太郎税理士事務所（現岩井伸太郎公認会計士・税理士事務所）開業（現） 1989年 6 月 当社監査役就任 1990年 9 月 北斗監査法人（現仰星監査法人）代表社員就任 2004年 5 月 昭栄薬品株式会社社外監査役就任 2011年 6 月 江崎グリコ株式会社社外監査役就任 2015年 6 月 当社取締役就任（現） 2016年 6 月 昭栄薬品株式会社社外取締役（監査等委員）就任（現）	（注）3	57
取締役	中村 慶子	1962年11月26日生	1988年 4 月 サンワ・等松青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ）入社 1992年 1 月 公認会計士・税理士西村幸男事務所入所 2008年 8 月 公認会計士・税理士木戸伸男事務所入所 2016年 6 月 当社取締役就任（現） 2023年 1 月 木戸 & パートナース 公認会計士・税理士中村慶子事務所開業 2024年 1 月 税理士法人木戸 & パートナースを設立。代表社員就任（現）	（注）3	9
監査役 （常勤）	川出 仁	1966年 8 月31日生	1989年 4 月 株式会社そごう（現株式会社そごう・西武）入社 2003年 2 月 当社入社 2005年 6 月 内部監査室長 2014年 9 月 経営企画部経理課主幹 2017年 9 月 経営企画部経理課・総務部参事 2019年 6 月 監査役就任（現）	（注）4	9
監査役	高谷 晋介	1951年12月30日生	1974年 4 月 野村證券株式会社入社 1978年11月 デロイトハスキングズアンドセルズ公認会計士共同事務所（現有限責任監査法人トーマツ）入所 1984年10月 高谷晋介税理士事務所開業 1990年 9 月 北斗監査法人（現仰星監査法人）代表社員就任 1995年 6 月 当社監査役就任（現） 2008年 1 月 仰星監査法人副理事長就任 2011年 3 月 シークス株式会社社外監査役就任 2014年 7 月 仰星監査法人理事長就任 2015年 3 月 シークス株式会社社外取締役就任（現） 2018年 7 月 北辰税理士法人代表社員就任（現）	（注）5	57
監査役	原戸 稲男	1960年 9 月20日生	1991年 4 月 弁護士登録 1991年 4 月 協和総合法律事務所入所 1999年 4 月 協和総合法律事務所パートナー就任（現） 2015年 6 月 当社監査役就任（現） 2019年 6 月 タツタ電線株式会社社外取締役（監査等委員）就任	（注）4	1
計					657

- （注）１．取締役岩井伸太郎及び中村慶子は、社外取締役であります。
- ２．監査役高谷晋介及び原戸稲男は、社外監査役であります。
- ３．2025年 6 月18日開催の定時株主総会の終結の時から 1 年間。
- ４．2023年 6 月21日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間。
- ５．2024年 6 月19日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間。

## 社外役員の状況

コーポレート・ガバナンスにおける外部からの客観的で中立的な経営監視の機能は、極めて重要であると認識しております。当社は、本報告書提出日現在、岩井伸太郎氏及び中村慶子氏の2名を社外取締役として選任しており、高谷晋介氏及び原戸稲男氏の2名を社外監査役に選任しております。取締役会における社外取締役としての経営の監督、社外監査役としての監査が実施されることで、外部からの経営監視という面で十分に機能する体制が整っていると考えております。社外取締役及び社外監査役は非常勤役員として就任しており、「役員一覧」に記載の株式所有以外に資本的関係又は取引等の関係はありません。また、社外取締役岩井伸太郎氏は昭栄薬品株式会社の社外取締役（監査等委員）であり、社外監査役高谷晋介氏はシークス株式会社の社外取締役であります。当社と昭栄薬品株式会社、シークス株式会社との間に特別な関係はありません。なお、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準等は、特に定めておりませんが、一般株主との間で利益相反の生じるおそれがないと認められる者を選任しております。社外役員全員が東京証券取引所の定めに基づく独立役員であり、取締役会をはじめとする重要な会議への出席等により、独立性の高い立場から意見表明を行っており、取締役の職務遂行の監視機能が十分発揮されていると認識しております。また、岩井伸太郎氏、中村慶子氏及び高谷晋介氏は公認会計士・税理士として、財務及び会計に関する幅広い知識と豊富な経験に基づく知見を有しており、原戸稲男氏は、弁護士として法律の専門的な知識と豊富な経験に基づく知見を有しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社の社外取締役及び社外監査役は、取締役の業務執行の有効性や効率性について独立的かつ公正な立場で適宜に検証を行っており、実効性のある経営監視並びに監査を実現しております。また、定期的に代表取締役、会計監査人及び内部監査部門と情報交換を行っております。

また、内部監査部門として、内部監査室（人員7名）が設置されております。内部監査室は、内部統制整備運用状況監査において業務プロセスの適正性、妥当性及び効率性等、連結子会社を含めた業務執行部門の監査を行うとともに、宅地建物取引業法・建設業法等のコンプライアンス監査等を実施しております。

監査役会において代表取締役社長との原則年3回の定期会合を実施し、意見交換等を行うとともに、各監査役は取締役会及び部門長会議に出席して意見を述べるほか、内部監査室や監査法人が行う監査への立会いや情報交換等を通じ、取締役の業務執行の妥当性、効率性や内部統制システムの整備・運用状況に対する評価を行う等、幅広く監査を行っております。



( 3 ) 【監査の状況】

監査役監査の状況

a . 組織・人員

- ・当社における監査役は3名であり、監査役会は、常勤監査役1名と社外監査役2名で構成されております。
- ・常勤監査役の川出仁氏は、上場会社の経理財務部門に加え当社に入社後も経理課にて通算7年にわたり決算手続並びに財務諸表の作成等に従事し、また、内部監査室にて通算9年にわたり内部監査に従事し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
- ・社外監査役の高谷晋介氏は公認会計士・税理士として財務及び会計に関する幅広い知識と豊富な経験に基づく知見を有しており、社外監査役の原戸稲男氏は弁護士として法律の専門的な知識と豊富な経験に基づく知見を有しております。

b . 各監査役の監査役会の出席状況

- ・監査役会は原則として毎月1回開催することとしており、当事業年度において13回開催され、監査役会の所要時間の平均は約2時間で、監査役会への監査役の出席状況は次のとおりでありました。なお、監査役会では、議論の充実を図るとともに、自由な意見交換が可能となるよう十分な審議時間を確保しております。

役 職	氏 名	出席回数 / 開催回数中
常 勤 監 査 役	川 出 仁	13回 / 13回中 (出席率 100%)
社 外 監 査 役	高 谷 晋 介	13回 / 13回中 (出席率 100%)
社 外 監 査 役	原 戸 稲 男	13回 / 13回中 (出席率 100%)

c . 監査役会における具体的な共有・検討内容

当事業年度においては、以下のとおりでありました。

- ・常勤監査役の月次監査報告
- ・監査上の主要な検討事項 ( K A M ) の選定にあたって会計監査人との協議、検討
- ・監査上の主要な検討事項 ( K A M ) に選定された棚卸不動産の評価を中心とした内部統制システムの整備、運用状況の評価
- ・改正会社法 ( 株主総会資料の電子提供制度 ) にかかる対応方針への意見交換
- ・資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応の開示にかかる他社情報収集と対応方針への意見交換
- ・四半期報告書制度廃止にかかる情報収集と対応方針への意見交換
- ・東京証券取引所プライム市場における英文開示の義務化や株主総会招集通知の英訳化に向けた対応方針への意見交換
- ・リースに関する会計基準等の会計基準や制度の改正への対応に関する経理部門との意見交換と影響度調査
- ・気候変動、人的資本をはじめとするサステナビリティ開示に関する情報共有及び意見交換
- ・南海トラフ地震等、今後の大地震に備えた B C P 訓練の対応状況の確認
- ・サイバー攻撃やセキュリティ対策、被害時の対応等、情報セキュリティに関するシステム部門との意見交換
- ・内部監査室によるコンプライアンス監査に対する評価
- ・大型分譲住宅等の現場視察と、販売状況、利益率、在庫回転率の確認や原価計算適正性の確認
- ・適正な在庫残高の把握として、事業部門ごとの売上高に占める在庫の金額をコントロールする指標や、全社的な指標として在庫に対する有利子負債の金額をコントロールする指標及び純資産に対する在庫の金額をコントロールする指標のモニタリング
- ・子会社に対するコンプライアンス遵守状況及び内部統制システムの整備・運用状況の評価
- ・会計監査人の監査の方法及び結果の相当性判断
- ・会計監査人の再任にあたっての審議
- ・会計監査人の監査報酬の妥当性の検証と報酬同意の審議
- ・監査役会の実効性評価の実施
- ・有価証券報告書の定時株主総会前の提出についての意見交換

d . 監査役の活動状況

< 監査役会の活動状況 >

- ・監査役会において代表取締役社長との年3回の定期会合を社外取締役とともに実施しており、代表取締役社長から経営方針・戦略や経営課題等の詳細な説明を受けるとともに、フリーディスカッション方式で相互に意見交換を行い、重要な経営課題については、取締役会に報告し、議論検討を実施しております。
- ・監査役会は毎月取締役 ( 最高財務責任者 ) や社外取締役と意思疎通を図り、当社の経営上の課題について意見交換を行っております。
- ・監査役会には社外取締役もオブザーバーとして出席し、監査役会と社外取締役の連携を行っており、常勤監査役からは、毎年取締役会に対して、監査役会における社外取締役と社外監査役の1年間の活動状況の報告をしております。

- ・監査役会において会計監査人の選解任又は不再任に関する事項や会計監査人の報酬等に対する同意等を行うとともに、常勤監査役の月次監査報告を社外監査役に提出し、情報共有しております。
- ・監査役会において会計監査人から期初に監査計画の説明を受け、期中には定期的な意見交換や監査状況を聴取し、期末に監査結果の報告を受ける等、綿密な相互連携を図っております。
- ・監査役会は月に原則1回、内部監査室との定例報告会を実施しております。
- ・監査役会の実効性を高めるため、当事業年度より監査役会の「運営状況」、「審議内容」、「社外取締役・会計監査人・内部監査室との連携」などアンケート方式で各監査役が自己評価を行い、その後の監査役会にて協議を行った結果、監査役会の実効性が適切に確保されていることを確認いたしました。

< 常勤監査役の活動状況 >

- ・取締役会、部門長会議に出席するほか、重要な決裁書類及び重要会議の議事録を閲覧することによって会社の状況を把握しております。
- ・決算財務プロセスの内部統制の整備・運用状況の整備の観点から、四半期ごとの社内の決算ミーティングに参加し、決算の留意事項を確認するとともに、会計監査人の期末実地棚卸にも同行しております。
- ・内部統制推進委員会及びリスク・コンプライアンス推進委員会の委員であり、両委員会に出席して意見を述べております。
- ・常勤監査役は子会社の監査役を兼務しており、子会社の取締役会に出席するほか、子会社の取締役と意思疎通、情報交換を行い、子会社に対し会計帳簿・財務諸表の確認並びに宅地建物取引業法及び建設業法等法令遵守のためのコンプライアンス監査を行っております。
- ・内部監査室から内部監査計画の説明を受けるとともに、内部統制システム及びコンプライアンスを中心とした整備運用状況の監査立ち合いを行っております。
- ・リースに関する会計基準の影響度の把握のため、会計監査人と最高財務責任者と経理部門との打ち合わせに同席しております。

< 社外監査役の活動状況 >

- ・取締役会、部門長会議及び代表取締役社長との年3回の定期会合及び内部監査室との月に1回の定例報告会の中でそれぞれの専門的知見やバックグラウンドを活かす形で意見を述べております。
- ・会計監査人からの半期決算ごとの報告聴取・意見交換・会計監査人監査の相当性判断を行うとともに、会計監査や内部統制監査結果に対する最高財務責任者との意見交換を行っております。
- ・毎月1回の定期監査役会にとどまらず、各監査役・各社外取締役・最高財務責任者と電子メール等により、当社グループにおける経営課題や事業リスクについて意見交換を行っております。

内部監査の状況

a. 組織・人員

- ・当社における内部監査部門は代表取締役社長が直轄する組織として内部監査室を設置し、専任の人員を7名配置しております。

b. 内部監査室の活動状況

- ・内部監査室は、内部監査規程並びに年度内部監査計画に基づき内部監査を行っており、内部監査結果は、代表取締役社長・取締役会・監査役会・法務部門及び被監査部署に報告しております。
- ・内部統制整備運用状況監査において子会社を含めた業務プロセスの適正性、妥当性及び効率性等、業務執行部門の監査及び宅地建物取引業法や建設業法等のコンプライアンス監査等を実施しております。監査結果に応じて被監査部署に対して指摘事項への回答及びその他問題点の是正を求め、その実施状況の確認を行っております。
- ・内部監査室は監査役会、社外取締役と原則月1回、内部監査結果の報告を行うとともに、情報交換会を実施しております。
- ・内部監査室と常勤監査役は共通のデータベースを構築して緊密な連携を取るとともに、内部監査実施時には事前協議を行い、必要に応じて助言を受けております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

- ・有限責任監査法人トーマツ

b. 継続監査期間

- ・34年

業務執行社員のローテーションに関しては適切に実施されており、原則として連続して7会計期間を超えて監査業務に関与しておりません。なお、筆頭業務執行社員については連続して5会計期間を超えて監査業務に関与しておりません。

c. 業務を執行した公認会計士

- ・指定有限責任社員・業務執行社員 藤川 賢、安田 秀樹

なお、半期までの期中レビューは平田英之氏及び安田秀樹氏が業務を執行し、その後、平田英之氏から藤川賢氏に交代しております。

d. 監査業務に係る補助者の構成

- ・公認会計士 6名 その他 19名

e. 監査法人の選定方針と理由

- ・監査法人の選定方針は、当社グループの会計監査人に必要とされる専門性、独立性及び適切性と当社グループの事業活動を監査する体制を有していること等を総合的に判断することとしております。また、当社グループは、有限責任監査法人トーマツより、毎年「監査品質に関する報告書」を受領し説明を受けており、品質管理システムが適切に整備運用されているか確認することで、有限責任監査法人トーマツが当社の監査法人として適当であると判断し選定しております。

- ・監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合、又は、公認会計士法に違反・抵触する状況にある場合は、監査役全員の同意に基づき解任又は不再任とします。この場合、監査役会は解任又は不再任後最初に招集される株主総会におきまして会計監査人を解任又は不再任とした旨とその理由を報告します。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

- ・当社の監査役及び監査役会は、被監査部門から監査法人の評価について意見等の聴取を行うとともに、監査役会が策定した評価基準に基づき監査法人に対する適切な評価を行っており、有限責任監査法人トーマツは、当社グループの会計監査人に必要とされる専門性、独立性及び適切性と当社グループの事業活動を監査する体制を有していると判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
提出会社	42,000	4,600	43,500	2,300
連結子会社	2,300	-	2,800	-
計	44,300	4,600	46,300	2,300

（注）当社における非監査業務に基づく報酬は、前連結会計年度、当連結会計年度ともに「リースに関する会計基準」に関する助言・指導に対するものです。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク（デロイトトーマツグループ）に対する報酬（a.を除く）

- ・該当事項はありません。

c. その他重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

- ・該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

- ・当社は監査報酬の決定に際して、監査報酬見積書に基づく監査予定日数と当社の事業規模や業務の特性等を勘案した上で、監査公認会計士等と十分な検討を行っております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

- ・有限責任監査法人トーマツは、当社グループの会計監査人に必要とされる専門性、独立性及び適切性と当社グループの事業活動を監査する体制を有しており、会計監査が適正かつ妥当に行われていると判断しました。また、監査報酬について、監査役会において審議し、会計監査計画の監査日数及び昨年の監査実績の検証と評価、会計監査人の監査の遂行状況の相当性、報酬の前提となる見積もりの算出根拠を精査した結果、監査役会として同意しました。

## (4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の役員の報酬等に関しては、2014年6月18日の定時株主総会にて取締役の報酬額を年額240百万円以内、監査役の報酬額を年額24百万円以内としております。

また、2020年6月24日の定時株主総会におきまして、取締役（社外取締役を除く）及び監査役（社外監査役を除く）に対して株式交付信託制度を導入すること並びに2020年3月期からの3事業年度ごとを対象に設定する信託に対し、総額96百万円を上限とする資金を拠出することを決議し、2022年8月9日開催の取締役会にて2023年3月期からの3事業年度を対象として本株式交付信託制度の継続を決議しました。これにより役員（社外役員を除く）の報酬は金銭報酬である「基本報酬」及び非金銭報酬である株式交付信託制度による「株式報酬」により構成されております。

2023年3月期からの3事業年度を対象期間とする本株式報酬は、2022年5月10日公表の中期経営計画の連結売上高の達成を割当て条件に設定しております。本株式報酬は、当社の持続的な発展と役員報酬の連動性を高めるため、役員の業績目標達成に対する意欲をより高めるインセンティブ効果とその成果に報いることを目的としており、2022年5月10日公表の中期経営計画の連結売上高を達成した場合のみ、株主総会で決議された報酬総額の範囲内において、取締役会が定めた株式交付規程に基づいた当社株式を交付し、未達成の場合には株式は交付しません。なお、当連結会計年度においては、連結売上高が123,927百万円となり、計画値を達成しております。

2026年3月期からの3事業年度を対象期間とする本株式報酬につきまして、2025年6月18日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「役員に対する株式報酬制度の一部改定の件」を提案しており、当該議案が承認可決されると、株式交付信託制度に拠出する資金の上限は総額96百万円から総額147百万円に改定となります。

取締役の報酬等は、2021年2月9日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。また、取締役の個人別の報酬等の内容及びその額又はその算定方法、業績連動型株式報酬の内容及びその額もしくは数又はその算定方法、報酬等の種類別の支給割合及び各取締役への配分額、報酬等を与える時期又は条件につきましては、取締役会において定めた役員規程に基づき、代表取締役に一任して決定する方針としております。代表取締役に委任する理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ、各取締役の担当部門について評価を行うには、代表取締役が最も適していると判断しているためであります。また、当連結会計年度に係る取締役の個人別の報酬等については、上記の方針に従い、代表取締役2名（代表取締役会長 今井光郎及び代表取締役社長 社長執行役員 宮脇宣綱）が決定しており、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることから、取締役会は、その内容が当該決定方針に沿うものであると判断しております。

監査役の報酬等は、株主総会で決議された報酬総額の範囲内において、監査役の協議により決定します。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 （千円）	報酬等の種類別の総額（千円）				対象となる 役員の員数 （人）
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役（社外取締役を除く）	134,793	111,238	23,555	-	23,555	5
監査役（社外監査役を除く）	12,523	11,513	1,009	-	1,009	1
社外役員	18,040	18,040	-	-	-	4

（注）1．取締役（社外取締役を除く）に対する非金銭報酬等の総額は、全て業績連動報酬23,555千円であります。

2．監査役（社外監査役を除く）に対する非金銭報酬等の総額は、全て業績連動報酬1,009千円であります。

## ( 5 ) 【株式の保有状況】

## 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする投資株式を純投資株式、純投資株式以外で取引関係の維持強化のため直接保有することを目的とする投資株式を政策保有株式に区分し、政策保有株式のうち、上場株式を特定投資株式として区分しております。なお、当社は純投資株式を保有しておりません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

## a．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容（保有方針）

当社においては、全ての事業において不動産の取得資金等の借入や不動産の仕入に関する情報の取得、更には土地有効活用事業におけるお客様紹介等、総合的な取引を金融機関と行っており、事業拡大、持続的発展のためには、金融機関との協力関係が不可欠です。企業価値を向上させるという中長期的な目標のため、当社の経営理念・経営姿勢をご理解いただき、総合的な取引を行えると判断した金融機関の投資株式については経済的合理性を検証の上、保有していく方針としております。なお、個別銘柄ごとに株式数50万株かつ当社株主資本の2%以内を保有の上限としております。

## （保有の合理性を検証する方法）

継続的に保有先金融機関との取引状況並びに保有先金融機関の財政状態及び経営成績の状況についてモニタリングを実施するとともに、年1回、取締役会にて株価の推移、配当額、取引状況等をもとに保有の合理性を検証しております。なお、総合的な取引を前提としており、保有の定量的な効果を定めることはできませんが、融資取引が見込めず、また、不動産の仕入れに関する情報の取得やお客様紹介等も受けることができない取引状況となった場合は、保有の合理性が乏しいと判断します。保有の合理性が乏しいと判断される銘柄は、株価の動向等を勘案し売却を行います。

## （取締役会における検証内容）

不動産業界は良質な分譲用地の取得競争が激化していること、また、景気の先行きが不透明な状況であり金融機関との取引の重要性が増している状況のもと、2025年3月11日開催の取締役会において、個々の銘柄ごとに借入残高の状況を主とする総合的な取引状況を検証し、政策保有株式はいずれも保有の合理性を満たしていることから、引き続き保有を継続することを決定しております。

## b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	3	28,639
非上場株式以外の株式	6	844,072

## （当事業年度において株式数が増加した銘柄）

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	-	-	-

## （当事業年度において株式数が減少した銘柄）

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	-	-

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の 株式の 保有の 有無
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表 計上額（千円）	貸借対照表 計上額（千円）		
株式会社紀陽銀行	208,996	208,966	主要取引金融機関であり、全ての事業において不動産の取得資金等の借入や不動産の仕入に関する情報の取得、土地有効活用事業におけるお客様紹介等、総合的な取引を行っており、取引の円滑化及び拡大を図るために保有しております。事業拡大、持続的発展のためには、金融機関との協力関係が不可欠となるため、企業価値を向上させるという中長期的な目標のために保有効果があると考えております。当連結会計年度末における同行からの借入額は10,371百万円であります。当社グループの地域密着型経営にとって、地域金融機関の情報網の活用のほか、当社グループの次世代基幹情報システムの開発に関するコンサルティング契約等、総合的な取引を行っております。保有の定量的な効果を定めることはできませんが、取引状況や経済的合理性を総合的に検証しております。	有
	481,039	387,005		
株式会社りそなホールディングス	191,360	191,360	主要取引金融機関であり、全ての事業において不動産の取得資金等の借入や不動産の仕入に関する情報の取得、土地有効活用事業におけるお客様紹介等、総合的な取引を行っており、取引の円滑化及び拡大を図るために保有しております。事業拡大、持続的発展のためには、金融機関との協力関係が不可欠となるため、企業価値を向上させるという中長期的な目標のために保有効果があると考えております。当連結会計年度末における同グループからの借入額は9,292百万円であります。信託部門を併営する都市銀行として不動産情報の取得等を含めた総合的な取引を行っております。保有の定量的な効果を定めることはできませんが、取引状況や経済的合理性を総合的に検証しております。	有
	246,280	181,849		
株式会社池田泉州ホールディングス	204,809	204,809	主要取引金融機関であり、全ての事業において不動産の取得資金等の借入や不動産の仕入に関する情報の取得、土地有効活用事業におけるお客様紹介等、総合的な取引を行っており、取引の円滑化及び拡大を図るために保有しております。事業拡大、持続的発展のためには、金融機関との協力関係が不可欠となるため、企業価値を向上させるという中長期的な目標のために保有効果があると考えております。当連結会計年度末における同グループからの借入額は6,576百万円であります。当社グループの地域密着型経営にとって、地域金融機関の情報網の活用等を含めた総合的な取引を行っております。保有の定量的な効果を定めることはできませんが、取引状況や経済的合理性を総合的に検証しております。	無
	89,091	80,899		

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の 株式の 保有の有無
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表 計上額（千円）	貸借対照表 計上額（千円）		
三井住友トラストグループ株式会社	2,980	2,980	主要取引金融機関であり、全ての事業において不動産の取得資金等の借入や不動産の仕入に関する情報の取得、土地有効活用事業におけるお客様紹介等、総合的な取引を行っており、取引の円滑化及び拡大を図るために保有しております。事業拡大、持続的発展のためには、金融機関との協力関係が不可欠となるため、企業価値を向上させるという中長期的な目標のために保有効果があると考えております。当連結会計年度末における同グループからの借入額は2,061百万円であります。信託銀行として不動産情報の取得や株式関連等を含めた総合的な取引を行っております。保有の定量的な効果を定めることはできませんが、取引状況や経済的合理性を総合的に検証しております。	無
	11,085	9,857		
株式会社三井住友フィナンシャルグループ	3,300	1,100	主要取引金融機関であり、全ての事業において不動産の取得資金等の借入や不動産の仕入に関する情報の取得、土地有効活用事業におけるお客様紹介等、総合的な取引を行っており、取引の円滑化及び拡大を図るために保有しております。事業拡大、持続的発展のためには、金融機関との協力関係が不可欠となるため、企業価値を向上させるという中長期的な目標のために保有効果があると考えております。当連結会計年度末における同グループからの借入額は23,179百万円であります。メガバンクとして融資取引だけでなく、経営に関する情報提供や業務効率化のシステム提案等を含めた総合的な取引を行っております。保有の定量的な効果を定めることはできませんが、取引状況や経済的合理性を総合的に検証しております。	有
	12,523	9,799		
株式会社みずほフィナンシャルグループ	1,000	1,000	主要取引金融機関であり、全ての事業において不動産の取得資金等の借入や不動産の仕入に関する情報の取得、土地有効活用事業におけるお客様紹介等、総合的な取引を行っており、取引の円滑化及び拡大を図るために保有しております。事業拡大、持続的発展のためには、金融機関との協力関係が不可欠となるため、企業価値を向上させるという中長期的な目標のために保有効果があると考えております。当連結会計年度末における同グループからの借入額は17,476百万円であります。メガバンクとして融資取引だけでなく、事業に関する情報提供等を含めた総合的な取引を行っております。保有の定量的な効果を定めることはできませんが、取引状況や経済的合理性を総合的に検証しております。	無
	4,051	3,046		

（注）１．三井住友トラストグループ(株)は、2024年10月１日付で、三井住友トラスト・ホールディングス(株)より商号変更しております。  
２．(株)三井住友フィナンシャルグループは、2024年10月１日付で、普通株式１株を３株とする株式分割を行っております。

保有目的が純投資目的である投資株式  
該当事項はありません。

当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの  
該当事項はありません。

当事業年度の前４事業年度及び当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの  
該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2024年4月1日から2025年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年4月1日から2025年3月31日まで)の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツによる監査を受けております。

### 3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、正確かつ迅速な連結決算に対応できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構が主催する会計基準セミナー等に積極的に参加しております。



## 1 【連結財務諸表等】

## ( 1 ) 【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	23,767,903	21,578,146
受取手形	40,065	84,205
完成工事未収入金	201,919	212,353
契約資産	365,450	298,156
販売用不動産	<sup>2</sup> 23,315,179	<sup>2</sup> 28,264,795
仕掛販売用不動産	<sup>2</sup> 29,644,852	<sup>2</sup> 29,093,601
開発用不動産	<sup>2</sup> 32,528,685	<sup>2</sup> 36,475,659
未成工事支出金	3,707	4,005
貯蔵品	35,795	39,065
その他	3,308,591	3,102,803
貸倒引当金	46,325	44,324
流動資産合計	113,165,824	119,108,467
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	<sup>1, 2</sup> 17,909,582	<sup>1, 2</sup> 21,352,690
機械装置及び運搬具（純額）	<sup>1</sup> 124,950	<sup>1</sup> 100,513
工具、器具及び備品（純額）	<sup>1</sup> 241,732	<sup>1</sup> 218,616
土地	<sup>2, 3</sup> 31,091,038	<sup>2, 3</sup> 36,539,394
リース資産（純額）	<sup>1</sup> 28,966	<sup>1</sup> 3,193
建設仮勘定	412,296	116,653
有形固定資産合計	49,808,567	58,331,062
無形固定資産		
のれん	82,831	55,156
その他	528,606	527,030
無形固定資産合計	611,437	582,186
投資その他の資産		
投資有価証券	701,097	872,711
長期貸付金	32,007	27,048
繰延税金資産	1,401,030	1,418,627
その他	2,494,734	2,871,828
貸倒引当金	1,843	1,824
投資その他の資産合計	4,627,026	5,188,391
固定資産合計	55,047,030	64,101,640
資産合計	168,212,855	183,210,108

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	6,703,090	4,377,110
電子記録債務	971,877	871,507
契約負債	1,986,703	2,541,565
短期借入金	23,029,121	35,067,725
1年内償還予定の社債	700,000	550,000
リース債務	51,247	15,899
未払法人税等	1,336,704	1,401,863
前受金	3,625,075	3,369,195
賞与引当金	337,300	380,300
役員株式給付引当金	28,079	29,948
株式給付引当金	179,448	194,103
その他	5,797,264	6,390,228
流動負債合計	44,745,911	55,189,446
固定負債		
社債	1,225,000	675,000
長期借入金	70,844,717	72,400,571
リース債務	15,164	2,448
資産除去債務	28,374	28,627
繰延税金負債	9,194	9,465
再評価に係る繰延税金負債	3 52,645	3 54,193
その他	286,889	175,750
固定負債合計	72,461,986	73,346,055
負債合計	117,207,898	128,535,501
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,872,064	4,872,064
資本剰余金	5,642,979	5,642,979
利益剰余金	40,770,337	44,431,376
自己株式	486,700	586,883
株主資本合計	50,798,680	54,359,536
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	131,371	241,712
土地再評価差額金	3 74,904	3 73,357
その他の包括利益累計額合計	206,276	315,069
純資産合計	51,004,956	54,674,606
負債純資産合計	168,212,855	183,210,108

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高	1 120,388,755	1 123,927,013
売上原価	2 101,769,150	2 104,314,307
売上総利益	18,619,605	19,612,706
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,636,663	1,656,894
広告宣伝費	1,246,582	1,093,724
販売促進費	70,036	62,812
給料及び賞与	2,872,847	3,098,140
賞与引当金繰入額	152,805	179,148
役員株式給付引当金繰入額	28,079	27,256
株式給付引当金繰入額	107,706	115,668
貸倒引当金繰入額	12,432	6,252
事業税	143,800	163,100
消費税等	958,027	1,112,755
減価償却費	354,763	358,714
のれん償却額	27,674	27,674
賃借料	331,253	287,523
その他	3,411,983	3,528,837
販売費及び一般管理費合計	11,354,655	11,718,502
営業利益	7,264,950	7,894,203
営業外収益		
受取利息	788	3,724
受取配当金	17,750	23,818
受取手数料	51,100	57,584
違約金収入	22,200	32,590
補助金収入	145,751	218,036
その他	60,584	49,862
営業外収益合計	298,175	385,616
営業外費用		
支払利息	871,150	1,236,379
社債発行費	10,629	-
その他	38,112	56,122
営業外費用合計	919,891	1,292,501
経常利益	6,643,233	6,987,318
特別利益		
固定資産売却益	3 12,098	3 299
特別利益合計	12,098	299
特別損失		
固定資産売却損	-	4 1,031
固定資産除却損	5 713	5 82
特別損失合計	713	1,113
税金等調整前当期純利益	6,654,618	6,986,504
法人税、住民税及び事業税	1,962,782	2,300,800
法人税等調整額	132,438	78,600
法人税等合計	2,095,221	2,222,199
当期純利益	4,559,397	4,764,305
非支配株主に帰属する当期純利益	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	4,559,397	4,764,305

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
当期純利益	4,559,397	4,764,305
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	155,580	110,340
土地再評価差額金	-	1,547
その他の包括利益合計	155,580	108,793
包括利益	4,714,977	4,873,098
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,714,977	4,873,098
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,872,064	5,642,979	37,203,879	685,821	47,033,101
当期変動額					
剰余金の配当			992,939		992,939
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,559,397		4,559,397
自己株式の取得				34	34
自己株式の処分				199,154	199,154
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	3,566,458	199,120	3,765,579
当期末残高	4,872,064	5,642,979	40,770,337	486,700	50,798,680

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	24,208	74,904	50,696	47,083,797
当期変動額				
剰余金の配当				992,939
親会社株主に帰属する 当期純利益				4,559,397
自己株式の取得				34
自己株式の処分				199,154
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	155,580	-	155,580	155,580
当期変動額合計	155,580	-	155,580	3,921,159
当期末残高	131,371	74,904	206,276	51,004,956

当連結会計年度（自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,872,064	5,642,979	40,770,337	486,700	50,798,680
当期変動額					
剰余金の配当			1,103,265		1,103,265
親会社株主に帰属する 当期純利益			4,764,305		4,764,305
自己株式の取得				269,144	269,144
自己株式の処分				168,961	168,961
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	3,661,039	100,183	3,560,856
当期末残高	4,872,064	5,642,979	44,431,376	586,883	54,359,536

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	131,371	74,904	206,276	51,004,956
当期変動額				
剰余金の配当				1,103,265
親会社株主に帰属する 当期純利益				4,764,305
自己株式の取得				269,144
自己株式の処分				168,961
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	110,340	1,547	108,793	108,793
当期変動額合計	110,340	1,547	108,793	3,669,649
当期末残高	241,712	73,357	315,069	54,674,606

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
<strong>営業活動によるキャッシュ・フロー</strong>		
税金等調整前当期純利益	6,654,618	6,986,504
減価償却費	1,250,552	1,397,874
のれん償却額	27,674	27,674
社債発行費	10,629	-
有形固定資産売却損益（は益）	12,098	731
有形固定資産除却損	713	82
貸倒引当金の増減額（は減少）	3,790	2,018
賞与引当金の増減額（は減少）	4,700	43,000
役員株式給付引当金の増減額（は減少）	-	1,869
株式給付引当金の増減額（は減少）	5,694	14,654
受取利息及び受取配当金	18,538	27,542
支払利息	871,150	1,236,379
売上債権の増減額（は増加）	32,247	54,573
契約資産の増減額（は増加）	57,880	67,293
棚卸資産の増減額（は増加）	2,600,644	2,114,863
その他の流動資産の増減額（は増加）	670,027	211,606
仕入債務の増減額（は減少）	2,570,665	2,426,350
契約負債の増減額（は減少）	375,678	554,862
その他債務の増減額（は減少）	437,467	300,116
その他	199,050	24,321
小計	8,449,847	6,192,979
利息及び配当金の受取額	18,538	27,532
利息の支払額	863,573	1,242,663
法人税等の支払額	1,625,475	2,239,095
法人税等の還付額	11,627	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,990,964	2,738,753
<strong>投資活動によるキャッシュ・フロー</strong>		
定期預金の預入による支出	-	2,000,000
定期預金の払戻による収入	-	2,000,000
有形固定資産の取得による支出	8,009,495	16,128,706
有形固定資産の売却による収入	47,895	11,145
無形固定資産の取得による支出	204,040	148,750
貸付金の回収による収入	5,542	4,958
その他	43,575	28,890
投資活動によるキャッシュ・フロー	8,203,672	16,290,243
<strong>財務活動によるキャッシュ・フロー</strong>		
短期借入金の純増減額（は減少）	260,660	8,035,100
長期借入れによる収入	49,679,952	44,322,114
長期借入金の返済による支出	42,234,766	38,762,757
社債の発行による収入	736,245	-
社債の償還による支出	875,000	700,000
自己株式の売却による収入	13	-
自己株式の取得による支出	34	270,759
リース債務の返済による支出	42,888	51,736
割賦債務の返済による支出	337,603	106,961
配当金の支払額	992,939	1,103,265
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,672,318	11,361,733
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,459,610	2,189,756
現金及び現金同等物の期首残高	20,292,764	23,752,375
現金及び現金同等物の期末残高	23,752,375	21,562,618

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 2社  
連結子会社の名称 フジ・アメニティサービス株式会社  
雄健建設株式会社

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

すべての連結子会社の決算日は、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

有価証券

その他有価証券

市場価格のない 時価法  
株式等以外のもの (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 移動平均法による原価法  
株式等

棚卸資産

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)

仕掛販売用不動産 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)

開発用不動産 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)

原材料 移動平均法による原価法(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)

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)

貯蔵品 総平均法による原価法(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)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

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)は定額法、その他の有形固定資産は定率法によっております。ただし、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、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

建物	10～50年
構築物	10～20年
機械装置及び運搬具	3～17年
工具、器具及び備品	2～15年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

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によっております。

長期前払費用

定額法



(3) 重要な引当金の計上基準

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。

賞与引当金

従業員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。

役員株式給付引当金

役員株式交付規程に基づく当社グループの役員（社外役員を除く。）への当社株式の交付に備えるため、株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

株式給付引当金

従業員株式交付規程に基づく当社グループの従業員への当社株式の交付に備えるため、株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、注記事項（収益認識関係）に記載のとおりであります。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、7年間の均等償却を行っております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理方法

資産取得に係る控除対象外消費税等のうち棚卸資産に係るものについては、発生連結会計年度の期間費用として処理し、固定資産に係るものについては、原則として一括して長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行うこととしております。

（重要な会計上の見積り）

（棚卸不動産の評価）

1. 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
棚卸不動産	85,488,716	93,834,056

（注）棚卸不動産の内訳は、販売用不動産、仕掛販売用不動産及び開発用不動産であります。

2. 会計上の見積りの内容について連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

当社は不動産を販売するという事業の性質上、戸建住宅、分譲マンション、中古住宅、個人投資家向け一棟賃貸アパート等の土地及び建物を棚卸不動産として保有しております。

棚卸不動産の評価は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法によっております。期末時点の販売可能価額から見積追加原価及び見積販売経費を控除した正味売却価額が簿価を下回る場合は、正味売却価額と簿価との差額を棚卸不動産評価損として簿価を切り下げており、売上原価にて、前連結会計年度において381,688千円、当連結会計年度において281,333千円の棚卸不動産評価損を計上しております。

販売可能価額は、近隣の取引事例や直近の販売実績等を参照し、販売可能性を考慮した価額として、各営業責任者の承認を得て決定しております。見積追加原価は、過年度の類似工事実績に加え、期末時点での宅地開発の進捗状況や宅地造成工事等のコストアップなど、取引業者から取得した最新の見積り情報を反映し、算出しております。見積販売経費は、過年度の実績を基に平均金額を算出しております。

なお、棚卸不動産の評価の見積りは、翌連結会計年度に影響を与えるものではないと判断しております。今後、開発計画時に予期し得なかった事象の発生に伴う工事の長期化や中断、その他不動産市況の悪化等が発生した場合には、結果として当初想定利益が見込めなくなり、翌連結会計年度に追加で評価損が計上される可能性があります。

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「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。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）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及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65 - 2 項（2）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連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)

・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）等

### (1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、

## (追加情報)

## (有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
建物及び構築物	868,759千円	1,655,198千円
土地	2,111,643	4,578,846
計	2,980,403	6,234,044

なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載しております。

## (役員に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、当社グループの役員の業績達成に対する意欲をより高めるインセンティブ効果とその成果に報いることを目的として、自社の株式を交付する制度であるインセンティブ・プラン「役員向け株式交付信託制度」(以下「本役員向け制度」といいます。))を導入しております。

## (1) 取引の概要

本役員向け制度の導入に際し制定した役員向け株式交付規程に基づき、当社グループの役員に対し当社株式を交付する仕組みであります。

将来交付する株式をあらかじめ取得するために、当社は株式交付信託の信託財産として株式会社日本カस्टディ銀行(信託口)に金銭を信託し、当該信託銀行はその信託された金銭により当社株式を取得しております。

## (2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度50,496千円、80,000株、当連結会計年度37,375千円、55,500株であります。

## (従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、当社グループの従業員に対する福利厚生制度を拡充させるとともに、従業員の帰属意識を醸成し経営参画意識を持たせ、中長期的な業績向上に対する意識を高めることにより、中長期的な企業価値向上を図ることを目的として、自社の株式を交付する制度であるインセンティブ・プラン「従業員向け株式交付信託制度」(以下「本従業員向け制度」といいます。))を導入しております。

## (1) 取引の概要

本従業員向け制度の導入に際し制定した従業員向け株式交付規程に基づき、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を交付する仕組みであります。

将来交付する株式をあらかじめ取得するために、当社は株式交付信託の信託財産として株式会社日本カस्टディ銀行(信託口)に金銭を信託し、当該信託銀行はその信託された金銭により当社株式を取得しております。

## (2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度385,519千円、622,500株、当連結会計年度229,679千円、364,400株であります。

## (連結貸借対照表関係)

## 1 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	8,129,937千円	8,980,552千円

## 2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
販売用不動産	7,357,576千円	9,150,057千円
仕掛販売用不動産	10,382,215	10,945,658
開発用不動産	20,971,159	27,080,504
建物及び構築物	14,386,299	15,609,464
土地	26,283,041	28,536,468
計	79,380,293	91,322,153

短期借入金	13,663,221千円	22,703,455千円
長期借入金	62,476,948	64,497,642
計	76,140,170	87,201,097

(注) 上記のほか、連結上消去されている関係会社株式(前連結会計年度及び当連結会計年度1,674,742千円)を担保に供しております。

## 3 当社は、「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、「土地再評価差額金」を純資産の部に計上しております。

・再評価の方法...土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める不動産鑑定評価に基づき算出しております。

・再評価を行った年月日...2002年3月31日

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価 と再評価後の帳簿価額との差額	1,554千円	17,800千円

## 4 保証債務

(債務保証)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
顧客の住宅つなぎローンに対する保証	1,968,700千円	2,058,810千円
(当社の分譲住宅引渡し時点において、顧客の住宅ローンに係るつなぎローン資金(金融機関の抵当権設定前に当社が受領するローン資金)を受領しております。物件の引渡し後、顧客が住所移転を完了し、物件の所有権移転が行われ、その後融資金融機関が抵当権の設定をするまでの期間(平均20日から40日程度)、当該つなぎローンの融資金融機関に対し連帯保証を行っております。)		

## 5 コミットメントライン契約

当社グループにおいては、運転資金及び中古住宅等の取得資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約並びにコミット型タームローン契約を締結しております。この契約に基づく借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
当座貸越極度額及びコミットメントラインの総額	26,700,000千円	32,500,000千円
借入実行残高	12,694,501	16,751,267
差引額	14,005,499	15,748,733
コミット型タームローンの借入可能枠	8,325,310千円	6,564,000千円

## (連結損益計算書関係)

## 1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

## 2 販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上原価	381,688千円	281,333千円

## 3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
建物及び構築物、土地	12,098千円	299千円

## 4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
建物及び構築物、土地	- 千円	1,031千円

## 5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
建物及び構築物	713千円	68千円
機械装置及び運搬具	-	0
工具、器具及び備品	0	14
計	713	82

## (連結包括利益計算書関係)

## その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	177,989千円	171,614千円
組替調整額	-	-
法人税等及び税効果調整前	177,989	171,614
法人税等及び税効果額	22,409	61,273
その他有価証券評価差額金	155,580	110,340
土地再評価差額金：		
法人税等及び税効果額	-	1,547
土地再評価差額金	-	1,547
その他の包括利益合計	155,580	108,793

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

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

	当連結会計年度期首 株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	36,849,912	-	-	36,849,912
合計	36,849,912	-	-	36,849,912
自己株式				
普通株式(注)1,2,3	1,097,559	50	320,720	776,889
合計	1,097,559	50	320,720	776,889

- (注) 1. 普通株式の自己株式の株式数には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式(当連結会計年度期首1,023,200株、当連結会計年度末702,500株)が含まれております。
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加50株は、単元未満株式の買取りによるものであります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の減少320,720株は、株式交付信託が保有する株式の交付による減少320,700株及び単元未満株式の売渡しによる減少20株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(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
2023年6月21日 定時株主総会	普通株式	478,082千円	13円	2023年3月31日	2023年6月22日
2023年10月31日 取締役会	普通株式	514,857千円	14円	2023年9月30日	2023年11月29日

- (注) 2023年6月21日定時株主総会決議による配当金の総額には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式に対する配当金13,301千円が含まれており、2023年10月31日取締役会決議による配当金の総額には、同じく、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式に対する配当金9,835千円が含まれております。

(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となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2024年6月19日 定時株主総会	普通株式	588,408千円	利益剰余金	16円	2024年3月31日	2024年6月20日

- (注) 1. 配当金の総額には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式に対する配当金11,240千円が含まれております。
2. 1株当たり配当金16円には特別配当3円が含まれております。

当連結会計年度（自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日）

## 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

	当連結会計年度期首 株式数 （株）	当連結会計年度 増加株式数 （株）	当連結会計年度 減少株式数 （株）	当連結会計年度末 株式数 （株）
発行済株式				
普通株式	36,849,912	-	-	36,849,912
合計	36,849,912	-	-	36,849,912
自己株式				
普通株式（注）1, 2, 3	776,889	400,000	332,600	844,289
合計	776,889	400,000	332,600	844,289

（注）1. 普通株式の自己株式の株式数には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行（信託口）が保有する当社株式（当連結会計年度期首702,500株、当連結会計年度末419,900株）が含まれております。

2. 普通株式の自己株式の株式数の増加400,000株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加350,000株及び株式会社日本カストディ銀行（信託口）による自己株式の取得50,000株であります。

3. 普通株式の自己株式の株式数の減少332,600株は、株式交付信託が保有する株式の交付によるものです。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

（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 6月19日 定時株主総会	普通株式	588,408千円	16円	2024年 3月31日	2024年 6月20日
2024年10月31日 取締役会	普通株式	514,857千円	14円	2024年 9月30日	2024年11月29日

（注）1. 2024年 6月19日定時株主総会決議による配当金の総額には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行（信託口）が保有する当社株式に対する配当金11,240千円が含まれており、2024年10月31日取締役会決議による配当金の総額には、同じく、株式会社日本カストディ銀行（信託口）が保有する当社株式に対する配当金5,178千円が含まれております。

2. 2024年 6月19日定時株主総会決議による 1株当たり配当額16円には特別配当 3円が含まれております。

(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となるもの  
2025年 6月18日開催の定時株主総会の議案として、次のとおり付議する予定です。

（決議）	株式の種類	配当金の総額	配当の原資	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2025年 6月18日 定時株主総会	普通株式	655,659千円	利益剰余金	18円	2025年 3月31日	2025年 6月19日

（注）配当金の総額には、「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行（信託口）が保有する当社株式に対する配当金7,558千円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月 31 日)
現金及び預金勘定	23,767,903千円	21,578,146千円
預入期間が3か月を超える定期預金	15,528	15,528
現金及び現金同等物	23,752,375	21,562,618

(リース取引関係)

## 1. ファイナンス・リース取引

## (1) 所有権移転ファイナンス・リース取引(借主側)

リース資産の内容

有形固定資産

工具、器具及び備品であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

## (2) 所有権移転外ファイナンス・リース取引(借主側)

リース資産の内容

有形固定資産

工具、器具及び備品であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

## 2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年 3 月 31 日)	当連結会計年度 (2025年 3 月 31 日)
1 年内	14,972,582	16,651,080
1 年超	5,776,083	6,189,202
合 計	20,748,665	22,840,283

(注) 当社は、土地有効活用事業において、土地所有者に賃貸マンション・アパート等の建設の提案受注による請負工事及び個人投資家向け一棟売賃貸アパートの販売を行っており、当該建物の完成引渡し後に連結子会社フジ・アメニティサービス株式会社が、これを家主から一括借上し一般入居者に転貸する事業を行っております。

一括借上賃貸契約期間は大部分が20年間であり、賃貸契約期間中はいつでも家主からの解約が可能な契約となっております。また、期間中に家主に支払う賃借料は当該建物の満室時における一般入居者への賃貸料をもとに決定し、主として2年ごとに市場相場を反映した見直しを行う契約としております。

上記未経過リース料には、当社の連結子会社フジ・アメニティサービス株式会社の一括借上契約において、当連結会計年度末時点より賃料の見直しを行うまでの借上賃料が固定されているものについて記載しております。



## (金融商品関係)

## 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、資金運用については短期的な預金等に限定しております。資金調達については銀行等からの借入及び社債発行による方針であります。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である受取手形・完成工事未収入金は、主として顧客から受注する建築請負工事に伴うものであり、顧客の信用リスクに晒されております。

当社では、建築請負工事の受注契約時に顧客の信用状況について十分に把握することで信用リスクの管理を行っております。

投資有価証券である株式は、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、主として業務上の関係を有する企業の株式であり、時価については定期的に取締役会に報告されております。

また、顧客に対して長期貸付金を有しております。当該長期貸付金は、過年度において顧客の住宅ローンの一部として貸し付けを行ったものであり、回収に問題が生じた場合は、督促状を発送等するとともに回収状況について経営企画部長に報告されることになっております。

営業債務である支払手形・工事未払金及び電子記録債務は、ほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に営業取引に係る資金調達であり、返済期間は主として5年以内であります。変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されております。当社では、各金融機関ごとの借入金利の一覧表を毎月部門長会議に報告することで、借入金利の変動状況をモニタリングしております。

また、営業債務、借入金及び社債は流動性リスクに晒されておりますが、当社財務部が資金計画表を作成する等の方法により資金管理しております。

## (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。

## (4) 信用リスクの集中

当社グループの取引先は、主として個人であるため、当連結会計年度の連結決算日において、該当事項はありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

前連結会計年度(2024年3月31日)

(単位:千円)

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 投資有価証券(*2)	672,457	672,457	-
(2) 長期貸付金	32,007		
貸倒引当金(*3)	1,843		
	30,164	30,164	-
資産計	702,621	702,621	-
(1) リース債務(流動負債)	51,247	51,007	239
(2) 社債(1年内償還予定の社債を含む)	1,925,000	1,884,916	40,083
(3) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	87,123,279	86,863,125	260,153
(4) リース債務(固定負債)	15,164	14,406	758
負債計	89,114,691	88,813,455	301,235

(\*1) 「現金」は記載を省略しており、「預金」、「受取手形」、「完成工事未収入金」、「支払手形・工事未払金」、「電子記録債務」及び「短期借入金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

(\*2) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区 分	当連結会計年度(千円)
非上場株式	28,639

(\*3) 長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度（2025年3月31日）

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 投資有価証券(*2)	844,072	844,072	-
(2) 長期貸付金	27,048		
貸倒引当金(*3)	1,824		
	25,223	25,223	-
資産計	869,295	869,295	-
(1) リース債務（流動負債）	15,899	16,265	365
(2) 社債（1年内償還予定の社債を含む）	1,225,000	1,192,009	32,990
(3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）	92,682,636	92,226,021	456,614
(4) リース債務（固定負債）	2,448	2,448	-
負債計	93,925,984	93,436,745	489,239

(\*1) 「現金」は記載を省略しており、「預金」、「受取手形」、「完成工事未収入金」、「支払手形・工事未払金」、「電子記録債務」及び「短期借入金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

(\*2) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区 分	当連結会計年度（千円）
非上場株式	28,639

(\*3) 長期貸付金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

（注）１．金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額  
前連結会計年度（2024年3月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	23,767,903	-	-	-
受取手形	40,065	-	-	-
完成工事未収入金	201,919	-	-	-
長期貸付金	4,333	17,740	9,932	-
合計	24,014,222	17,740	9,932	-

当連結会計年度（2025年3月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超5年以内	5年超10年以内	10年超
現金及び預金	21,578,146	-	-	-
受取手形	84,205	-	-	-
完成工事未収入金	212,353	-	-	-
長期貸付金	4,286	15,741	7,021	-
合計	21,878,990	15,741	7,021	-

(注) 2. 社債、借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額  
前連結会計年度(2024年3月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,750,560	-	-	-	-	-
社債	700,000	550,000	350,000	250,000	75,000	-
長期借入金	16,278,561	27,658,571	16,574,672	6,380,364	3,997,081	16,234,026
リース債務	51,247	15,164	-	-	-	-
合計	23,780,369	28,223,736	16,924,672	6,630,364	4,072,081	16,234,026

当連結会計年度(2025年3月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	14,785,660	-	-	-	-	-
社債	550,000	350,000	250,000	75,000	-	-
長期借入金	20,282,065	28,022,545	12,434,832	10,365,469	4,119,126	17,458,597
リース債務	15,899	734	734	734	244	-
合計	35,633,624	28,373,280	12,685,567	10,441,203	4,119,371	17,458,597

3. 金融商品の時価のレベル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) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2024年3月31日)

(単位:千円)

区 分	時 価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	672,457	-	-	672,457
資産計	672,457	-	-	672,457

当連結会計年度(2025年3月31日)

(単位:千円)

区 分	時 価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	844,072	-	-	844,072
資産計	844,072	-	-	844,072

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品  
前連結会計年度(2024年3月31日)

(単位:千円)

区 分	時 価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金	-	30,164	-	30,164
資産計	-	30,164	-	30,164
リース債務(流動負債)	-	51,007	-	51,007
社債 (1年内償還予定の社債を含む)	-	1,884,916	-	1,884,916
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	-	86,863,125	-	86,863,125
リース債務(固定負債)	-	14,406	-	14,406
負債計	-	88,813,455	-	88,813,455

当連結会計年度(2025年3月31日)

(単位:千円)

区 分	時 価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金	-	25,223	-	25,223
資産計	-	25,223	-	25,223
リース債務(流動負債)	-	16,265	-	16,265
社債 (1年内償還予定の社債を含む)	-	1,192,009	-	1,192,009
長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	-	92,226,021	-	92,226,021
リース債務(固定負債)	-	2,448	-	2,448
負債計	-	93,436,745	-	93,436,745

(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

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

長期貸付金の時価は、連結貸借対照表価額から貸倒見積り高を控除した金額に近似しているため、当該価額をもって時価としており、レベル2の時価に分類しております。

リース債務(流動負債)及びリース債務(固定負債)

元利金の合計額を新規に同様の取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債(1年内償還予定の社債を含む)

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ており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)

これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。なお、長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で金利を見直していることにより、時価が帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっておりレベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2024年3月31日)

種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	672,457	505,432	167,025
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	672,457	505,432	167,025
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	-	-	-
合計	672,457	505,432	167,025

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 28,639千円)については、市場価格のない株式等のため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2025年3月31日)

種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
(1) 株式	844,072	505,432	338,639
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	844,072	505,432	338,639
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの			
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	-	-	-
合計	844,072	505,432	338,639

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 28,639千円)については、市場価格のない株式等のため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 減損処理を行った有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

## ( 税効果会計関係 )

## 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

	前連結会計年度 ( 2024年 3月31日 )	当連結会計年度 ( 2025年 3月31日 )
繰延税金資産		
棚卸資産	124,995千円	134,720千円
貸倒引当金	15,736	15,070
未払事業税	107,446	109,686
賞与引当金	105,719	119,414
役員株式給付引当金	7,052	7,521
株式給付引当金	47,498	50,714
連結会社間内部利益消去	564,766	611,822
その他	596,979	583,865
繰延税金資産小計	1,570,194	1,632,816
評価性引当額	36,558	32,242
繰延税金資産合計	1,533,635	1,600,574
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	35,653	96,926
その他	106,146	94,485
繰延税金負債合計	141,799	191,411
繰延税金資産の純額	1,391,836	1,409,162

## 2 . 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前連結会計年度及び当連結会計年度ともに、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しております。

## 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日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「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日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異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30.6%から31.5%に変更し計算しております。

この変更により、当連結会計年度の繰延税金資産の金額( 繰延税金負債の金額を控除した金額 ) は535千円増加し、法人税等調整額が3,302千円、その他有価証券評価差額金が2,767百万円、それぞれ減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は1,547千円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

## ( 企業結合等関係 )

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本社設備用土地の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から38年と見積り、割引率は0.892%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
期首残高	28,123千円	28,374千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	-	-
時の経過による調整額	250	253
資産除去債務の履行による減少額	-	-
その他増減額(は減少)	-	-
期末残高	28,374	28,627

(賃貸等不動産関係)

主として大阪府下及び周辺地域において、当社では、中古住宅アセット事業に係る賃貸等不動産を有しており、当社の連結子会社であるフジ・アメニティサービス株式会社では、賃貸集合住宅等の賃貸等不動産を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,971,012千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)の利益であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は2,362,644千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)の利益であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	31,284,254	35,333,239
期中増減額	4,048,985	9,145,099
期末残高	35,333,239	44,478,339
期末時価	35,374,858	47,607,738

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

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は中古住宅アセット事業に伴う土地・建物の増加額(4,571,927千円)及びサービス付き高齢者向け住宅事業に伴う土地・建物の増加額(3,150,401千円)であり、主な減少額は所有目的変更に伴う土地・建物の振替による減少額(2,980,403千円)、減価償却による減少額(658,095千円)及び売却による減少額(34,844千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は中古住宅アセット事業に伴う土地・建物の増加額(13,971,232千円)及びサービス付き高齢者向け住宅事業に伴う土地・建物の増加額(2,208,462千円)であり、主な減少額は所有目的変更に伴う土地・建物の振替による減少額(6,234,044千円)、減価償却による減少額(788,673千円)及び売却による減少額(11,876千円)であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づく金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)です。

(収益認識関係)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

セグメント の名称		事業区分	前連結会計年度 ( 自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日 )
報告セグメント	分譲住宅	自由設計住宅等	22,393,439	20,818,577
		分譲マンション	10,757,288	11,569,251
		土地販売	2,311,055	2,330,344
		小 計	35,461,784	34,718,174
	住宅流通	中古住宅（一戸建）	2,091,939	2,895,518
		中古住宅（マンション）	22,773,927	23,757,519
		その他	15,567	8,241
		小 計	24,881,435	26,661,279
	土地有効活用	賃貸住宅等建築請負	4,769,119	4,677,239
		サービス付き高齢者向け住宅	4,400,080	4,026,988
		個人投資家向け一棟売賃貸アパート	21,173,542	21,416,408
		小 計	30,342,743	30,120,636
	賃貸及び管理	賃貸料収入	20,308,482	22,459,845
		サービス付き高齢者向け住宅事業収入	6,738,926	7,443,738
		管理手数料収入	979,692	1,085,425
		小 計	28,027,102	30,989,009
	建設関連	建築請負	1,500,855	1,259,327
		小 計	1,500,855	1,259,327
その他（注）1			174,836	178,587
合 計			120,388,755	123,927,013
顧客との契約 から生じる収益		一時点で移転される財	81,821,899	82,946,182
		一定の期間にわたり移転されるサービス	11,519,446	11,077,247
その他の収益（注）2			27,047,409	29,903,583
外部顧客への売上高			120,388,755	123,927,013

（注）1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、当社が行っている保険代理店事業を含んでおります。

2. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸料収入等であります。

## 2. 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

当社グループは分譲住宅事業、住宅流通事業、土地有効活用事業、賃貸及び管理事業、建設関連事業を行っております。これらの事業から生じる収益は顧客との契約に従い計上しており、約束した対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。

## ・分譲住宅事業

分譲住宅事業は、主に自由設計住宅等、分譲マンション及び土地販売に区分され、主な収益は以下のとおり認識しております。

## （自由設計住宅等）

自由設計住宅等は、主として宅地を販売した顧客と一定期間内に当該宅地に建物を建築するための建築工事請負契約を締結し、当該契約に基づき住宅の建築工事を請け負う事業であり、顧客との建築条件付土地売買契約と建築工事請負契約に基づき建物完成時に土地建物を同時に引渡す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ものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

取引価格は、建築条件付土地売買契約及び建築工事請負契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時期に売買代金の残代金全額の支払いを受けております。

## （分譲マンション）

分譲マンションの販売は、当社で設計・建築した各分譲住戸を顧客へ販売する事業であり、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ものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

取引価格は、不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時期に売買代金の残代金全額の支払いを受けております。



## (土地販売)

土地販売は、仕入・造成した土地を分譲地として区画割りを実施し、当該宅地を顧客へ販売する事業であり、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。当該履行義務の充足時期、取引価格の決定方法、収益の認識時期等については、上記の分譲マンションと同様であります。

## ・住宅流通事業

住宅流通事業は、主として中古住宅を仕入れ、当社にてリフォームを行い顧客へ販売する事業であり、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。当該履行義務の充足時期、取引価格の決定方法、収益認識時期等については、上記分譲住宅事業の分譲マンションと同様であります。

## ・土地有効活用事業

土地有効活用事業は、主として個人投資家向け一棟売賃貸アパートの不動産販売並びに賃貸住宅等建築請負及びサービス付き高齢者向け住宅の建築請負工事に区分され、主な収益は以下のとおり認識しております。

## (個人投資家向け一棟売賃貸アパート)

一棟売賃貸アパートの販売は、用地の仕入から、造成、設計、施工までを行った一棟売賃貸アパートを販売する事業であり、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。当該履行義務の充足時期、取引価格の決定方法、収益の認識時期等については、上記分譲住宅事業の分譲マンションと同様であります。

## (賃貸住宅等建築請負及びサービス付き高齢者向け住宅)

賃貸住宅等建築請負及びサービス付き高齢者向け住宅の建築請負工事は、顧客保有の土地において賃貸マンション・アパート、賃貸戸建住宅、サービス付き高齢者向け住宅等の建築工事を請け負う事業であり、顧客との建築工事請負契約に基づき建築工事を行う義務を負っております。

当該契約においては、当社が義務を履行するにつれて資産が生じるまたは資産価値が増加し、また資産価値の創出・増加に伴い顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は一定期間にわたり充足されるものであり、契約期間にわたる工事の進捗度に応じて収益を計上しております。なお、進捗度の測定は、見積総原価に占める発生原価の割合で合理的に見積もることができると考えられることからインプット法によっております。

取引価格は、建築工事請負契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は請負代金全額の受領日と同日としているため、建物引渡しと同時期に請負代金の残代金全額の支払いを受けております。

## ・賃貸及び管理事業

賃貸及び管理事業は、主に自社保有物件及び土地有効活用事業にリンクした賃貸住宅等の賃貸料収入及び分譲マンション等の管理手数料収入に区分され、主な収益は以下のとおり認識しております。

## (管理手数料収入)

管理手数料収入は、当社が販売する分譲マンション等の管理を行う事業であり、顧客とのマンション管理委託契約に基づき当該サービスを提供する義務を負っております。当該履行義務は、契約期間にわたるマンションの全般的な維持管理であり、当社が義務を履行するにつれ顧客が便益を享受することができることから、一定期間にわたり充足されるものであり、契約期間経過毎に収益を計上しております。

取引価格は、マンション管理委託契約により決定され、本履行義務の一部を外部業者へ再委託を行っておりますが、当社が主たる責任を有しているため、取引価格の全額を収益として認識し契約期間の経過に応じて顧客より支払いを受けております。

## ・建設関連事業

建設関連事業は、雄健建設株式会社にて行っており、顧客保有の土地・資産に建物・設備等の建築工事を請け負う事業であり、顧客との工事請負契約に基づき工事を行う義務を負っております。当該履行義務の充足時期、取引価格の決定方法、収益の認識時期等については、上記土地有効活用事業の建築請負工事と同様であります。ただし、重要性を勘案し一部請負工事においては引渡しの一時点において収益を計上しております。

## ・その他事業

その他事業は、保険代理店事業を行っております。保険契約締結により履行義務が一時点で充足されるため、当該契約が成立した時点で収益を認識しております。

### 3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

## (1) 契約負債の残高

顧客との契約から生じた契約負債の期首残高及び期末残高は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

契約負債	前連結会計年度	当連結会計年度
期首残高	6,029,799	5,611,778
期末残高	5,611,778	5,910,760

(注) 連結財務諸表上、契約負債は「契約負債」及び「前受金」として計上しております。「契約負債」は主に、建築工事請負契約に基づき建築工事を行う義務のうち、期末時点において履行義務を充足していない残高であり、「前受金」は主に、不動産売買契約等に基づき物件引渡しを行う義務のうち、期末時点において履行義務を充足していない残高であります。前連結会計年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは5,652,831千円であり、当連結会計年度において認識した収益のうち、期首の契約負債残高に含まれていたものは5,094,712千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたっては、実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。残存履行義務に配分した取引価格のセグメントごとの総額は、以下のとおりであります。当該残存履行義務は、概ね3年以内に収益として認識すると見込んでおります。

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
分譲住宅	8,341,179	6,784,892
住宅流通	-	-
土地有効活用	13,062,795	14,056,691
賃貸及び管理	94,104	119,958
建設関連	544,895	604,065
合 計	22,042,973	21,565,608

(セグメント情報等)  
【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、営業部門ごとに取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。したがって、当社は、営業部門を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲住宅事業」、「住宅流通事業」、「土地有効活用事業」、「賃貸及び管理事業」及び「建設関連事業」の5区分を報告セグメントとしております。

「分譲住宅事業」は、自由設計の新築戸建住宅、分譲マンション及び土地の販売を行っております。「住宅流通事業」は、中古住宅の販売及び不動産の仲介を行っております。「土地有効活用事業」は、土地所有者が保有する遊休地などに木造賃貸アパートやサービス付き高齢者向け住宅等を建築する提案受注による請負工事及び個人投資家向け一棟売賃貸アパートの販売を行っております。「賃貸及び管理事業」は、不動産の賃貸及び管理を行っております。「建設関連事業」は、建築請負工事及びその関連工事等を行っております。「その他事業」は、前述の報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、保険代理店事業を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント						その他	合計
	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	計		
売上高								
外部顧客への売上高	35,461,784	24,881,435	30,342,743	28,027,102	1,500,855	120,213,919	174,836	120,388,755
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	1,564,870	-	805,012	2,369,882	-	2,369,882
計	35,461,784	24,881,435	31,907,613	28,027,102	2,305,868	122,583,802	174,836	122,758,638
セグメント利益又は損失（ ）	1,856,624	909,664	2,952,335	3,400,386	19,907	9,099,103	129,335	9,228,439
セグメント資産	64,238,907	11,177,811	25,545,237	36,969,383	2,162,648	140,093,988	9,391	140,103,379
その他の項目								
減価償却費	292,337	34,608	40,418	767,176	3,355	1,137,896	623	1,138,519
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	291,623	6,171	1,869	7,374,549	1,428	7,675,642	349	7,675,991

- (注) 1. 追加情報に記載のとおり、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えましたが、この変更に伴うセグメント利益又は損失に与える影響はありません。
2. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社が行っている保険代理店事業を含んでおります。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント						その他	合計
	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	計		
売上高								
外部顧客への売上高	34,718,174	26,661,279	30,120,636	30,989,009	1,259,327	123,748,425	178,587	123,927,013
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	1,889,368	-	1,341,660	3,231,028	-	3,231,028
計	34,718,174	26,661,279	32,010,004	30,989,009	2,600,987	126,979,454	178,587	127,158,042
セグメント利益	2,251,211	876,908	2,763,092	3,924,836	94,245	9,910,294	132,648	10,042,943
セグメント資産	66,979,379	14,026,841	27,771,137	45,816,746	2,196,118	156,790,222	31,542	156,821,765
その他の項目								
減価償却費	296,928	30,816	38,885	906,332	3,180	1,276,143	586	1,276,730
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	243,654	20,289	33,738	11,352,144	-	11,649,827	286	11,650,113

（注）１．追加情報に記載のとおり、所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替えましたが、この変更に伴うセグメント利益に与える影響はありません。

２．「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであり、当社が行っている保険代理店事業を含んでおります。

４．報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：千円）

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	122,583,802	126,979,454
「その他」の区分の売上高	174,836	178,587
セグメント間取引消去	2,369,882	3,231,028
連結財務諸表の売上高	120,388,755	123,927,013

（単位：千円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	9,099,103	9,910,294
「その他」の区分の利益	129,335	132,648
セグメント間取引消去	108,819	226,632
全社費用（注）	1,854,669	1,922,107
連結財務諸表の営業利益	7,264,950	7,894,203

（注）全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

（単位：千円）

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	140,093,988	156,790,222
「その他」の区分の資産	9,391	31,542
全社資産（注）	28,109,475	26,388,343
連結財務諸表の資産合計	168,212,855	183,210,108

（注）全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない本社土地・建物であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	1,137,896	1,276,143	623	586	112,032	121,143	1,250,552	1,397,874
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	7,675,642	11,649,827	349	286	172,782	60,635	7,848,773	11,710,749

(注) 減価償却費の調整額は本社建物等に係る減価償却費であり、有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、本社建物等の設備投資額であります。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメントと同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメントと同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：千円)

	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	-	27,674	-	27,674
当期末残高	-	-	-	-	82,831	-	82,831

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：千円)

	分譲住宅	住宅流通	土地有効活用	賃貸及び管理	建設関連	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	-	-	27,674	-	27,674
当期末残高	-	-	-	-	55,156	-	55,156

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	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（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	今井光郎	-	-	当社代表取締役会長	（被所有） 直接 0.8％	一棟売り賃貸アパートの販売	一棟売り賃貸アパートの販売に対する前受金の受領	14,000	前受金	14,000

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	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（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	今井光郎	-	-	当社代表取締役会長	（被所有） 直接 0.8％	一棟売り賃貸アパートの販売	一棟売り賃貸アパートの販売	142,300	-	-

（注） 取引条件及び取引条件の決定方針等

今井光郎氏との取引は、一般の取引条件と同様に決定しており、消費税等を含めております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	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（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	今井寛美	-	-	無職	（被所有） 直接 0.1％	賃貸不動産の管理	賃貸不動産の賃借料の支払	18,147	-	-

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	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（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	今井寛美	-	-	無職	（被所有） 直接 0.1％	賃貸不動産の管理	賃貸不動産の賃借料の支払	18,144	-	-

（注） 取引条件及び取引条件の決定方針等

今井寛美氏との取引は、一般の取引条件と同様に決定しております。

( 1 株当たり情報 )

	前連結会計年度 ( 自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日 )
1 株当たり純資産額	1,413.94円	1,518.50円
1 株当たり当期純利益	126.69円	131.61円

- ( 注 ) 1 . 潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 . 「役員向け株式交付信託」及び「従業員向け株式交付信託」の信託口が保有する当社株式を、「1 株当たり純資産額」の算定上、期末発行済株式総数から控除する自己株式に含めております（前連結会計年度776千株、当連結会計年度844千株）。また、「1 株当たり当期純利益」の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております（前連結会計年度861千株、当連結会計年度648千株）。
- 3 . 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 ( 自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日 )
1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	4,559,397	4,764,305
普通株主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	4,559,397	4,764,305
普通株式の期中平均株式数（千株）	35,988	36,201

( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
フジ住宅株式会社	第11回無担保社債	2019年9月25日	50,000 (50,000)	- (-)	0.71	なし	2024年9月25日
フジ住宅株式会社	第12回無担保社債	2020年6月25日	300,000 (200,000)	100,000 (100,000)	0.85	なし	2025年6月25日
フジ住宅株式会社	第13回無担保社債	2021年2月10日	200,000 (100,000)	100,000 (100,000)	1.11	なし	2026年2月10日
フジ住宅株式会社	第14回無担保社債	2022年6月24日	700,000 (200,000)	500,000 (200,000)	0.91	なし	2027年6月24日
フジ住宅株式会社	第15回無担保社債	2023年7月25日	675,000 (150,000)	525,000 (150,000)	1.03	なし	2028年7月25日
合計		-	1,925,000 (700,000)	1,225,000 (550,000)	-	-	-

(注) 1. 当期末残高の( )内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
550,000	350,000	250,000	75,000	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	6,750,560	14,785,660	1.37	-
1年以内に返済予定の長期借入金	16,278,561	20,282,065	1.42	-
1年以内に返済予定のリース債務	51,247	15,899	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	70,844,717	72,400,571	1.40	2026年 ~2046年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	15,164	2,448	-	-
その他有利子負債				
1年以内に支払予定の長期未払金	337,603	106,961	-	-
長期未払金(1年以内に支払予定のものを除く。)	106,961	-	-	-
合計	94,384,816	107,593,605	-	-

(注) 1. 上記の平均利率は、期末時点の各借入金残高とそれに対応する利率の加重平均に基づき算定しております。

2. リース債務及びその他有利子負債の平均利率については、リース料総額及びその他有利子負債に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務及びその他有利子負債を連結貸借対照表に計上しているため、または、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各連結会計年度に配分しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	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)
長期借入金	28,022,545	12,434,832	10,365,469	4,119,126
リース債務	734	734	734	244



【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、  
 資産除去債務明細表の記載を省略しております。

( 2 ) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高(千円)	59,958,157	123,927,013
税金等調整前中間(当期)純利益(千円)	3,677,934	6,986,504
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益(千円)	2,478,947	4,764,305
1株当たり中間(当期)純利益(円)	68.36	131.61

(注) 1株当たり当期純利益の算定上、株式交付信託が保有する当社株式は期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

## 2 【財務諸表等】

## ( 1 ) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,528,112	13,141,597
契約資産	369,424	241,725
販売用不動産	1 23,316,353	1 28,274,161
仕掛販売用不動産	1 29,762,432	1 29,233,885
開発用不動産	1 32,537,258	1 36,457,440
貯蔵品	28,439	31,974
前渡金	801,914	570,797
前払費用	508,617	417,406
その他	1,353,995	1,416,934
貸倒引当金	21,452	20,658
流動資産合計	105,185,095	109,765,265
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 10,617,575	1 12,923,609
減価償却累計額	2,431,325	2,579,137
建物（純額）	1 8,186,250	1 10,344,471
構築物	168,279	170,311
減価償却累計額	77,183	87,200
構築物（純額）	91,095	83,111
機械及び装置	248,159	248,159
減価償却累計額	133,807	156,678
機械及び装置（純額）	114,351	91,481
車両運搬具	268	268
減価償却累計額	268	268
車両運搬具（純額）	0	0
工具、器具及び備品	1,034,727	1,039,901
減価償却累計額	850,553	890,661
工具、器具及び備品（純額）	184,173	149,239
土地	1 19,768,977	1 24,836,838
リース資産	207,896	211,235
減価償却累計額	178,929	208,041
リース資産（純額）	28,966	3,193
建設仮勘定	113,276	60,965
有形固定資産合計	28,487,091	35,569,302
無形固定資産		
商標権	18,533	14,968
ソフトウェア	295,232	333,660
無形固定資産合計	313,766	348,628

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	701,097	872,711
関係会社株式	1 1,764,742	1 1,764,742
繰延税金資産	541,524	498,221
長期貸付金	32,007	27,048
長期前払費用	792,329	1,137,074
その他	977,404	996,578
貸倒引当金	1,843	1,824
投資その他の資産合計	4,807,261	5,294,550
固定資産合計	33,608,118	41,212,481
資産合計	138,793,213	150,977,746
負債の部		
流動負債		
支払手形	-	2,772
電子記録債務	971,877	871,507
契約負債	2,722,917	2,861,914
工事未払金	6,370,129	4,301,683
短期借入金	6,410,560	14,300,660
1年内返済予定の長期借入金	14,573,685	17,706,525
1年内償還予定の社債	700,000	550,000
リース債務	51,247	15,899
未払金	1,339,595	1,250,197
未払費用	237,307	242,946
未払法人税等	750,788	808,277
前受収益	4,102	6,568
前受金	3,625,075	3,369,195
預り金	531,196	729,061
賞与引当金	275,800	305,500
役員株式給付引当金	28,079	29,948
株式給付引当金	179,448	194,103
その他	2,600	2,500
流動負債合計	38,774,409	47,549,259
固定負債		
社債	1,225,000	675,000
長期借入金	59,279,212	61,687,206
リース債務	15,164	2,448
資産除去債務	28,374	28,627
再評価に係る繰延税金負債	52,645	54,193
その他	111,139	-
固定負債合計	60,711,536	62,447,475
負債合計	99,485,946	109,996,734

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,872,064	4,872,064
資本剰余金		
資本準備金	2,232,735	2,232,735
その他資本剰余金	3,410,244	3,410,244
資本剰余金合計	5,642,979	5,642,979
利益剰余金		
その他利益剰余金		
別途積立金	25,400,000	26,900,000
繰越利益剰余金	3,672,647	3,837,782
利益剰余金合計	29,072,647	30,737,782
自己株式	486,700	586,883
株主資本合計	39,100,991	40,665,942
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	131,371	241,712
土地再評価差額金	74,904	73,357
評価・換算差額等合計	206,276	315,069
純資産合計	39,307,267	40,981,012
負債純資産合計	138,793,213	150,977,746

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
売上高		
不動産販売高	81,121,671	82,243,358
工事売上高	10,734,222	10,746,711
賃貸及び管理収入	1,184,977	1,596,699
その他の売上高	472,618	468,127
売上高合計	93,513,490	95,054,897
売上原価		
不動産販売原価	70,045,320	70,614,115
工事売上原価	8,825,019	8,921,357
賃貸及び管理原価	478,069	627,880
売上原価合計	79,348,410	80,163,353
売上総利益	14,165,079	14,891,544
販売費及び一般管理費		
販売手数料	1,200,628	1,155,527
広告宣伝費	1,239,713	1,084,420
販売促進費	68,267	61,252
役員報酬	140,485	140,792
給料及び賞与	2,667,642	2,878,016
賞与引当金繰入額	140,267	164,248
役員株式給付引当金繰入額	23,031	24,564
株式給付引当金繰入額	101,516	109,431
法定福利費	465,818	501,643
租税公課	509,954	522,401
事業税	143,800	163,100
消費税等	616,889	720,512
減価償却費	291,110	291,570
賃借料	329,342	288,327
貸倒引当金繰入額	8,159	3,903
その他	1,993,399	2,050,275
販売費及び一般管理費合計	9,940,026	10,159,986
営業利益	4,225,053	4,731,557
営業外収益		
受取利息	788	2,741
受取配当金	17,730	23,798
受取賃貸料	1 116,402	1 161,194
受取手数料	1 66,763	1 93,072
違約金収入	22,200	32,590
その他	34,319	32,172
営業外収益合計	258,204	345,570
営業外費用		
支払利息	767,662	1,107,903
社債利息	5,609	4,569
社債発行費	10,629	-
その他	29,257	50,411
営業外費用合計	813,158	1,162,885
経常利益	3,670,098	3,914,243

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
特別利益		
固定資産売却益	2 12,007	2 99
特別利益合計	12,007	99
特別損失		
固定資産売却損	-	3 1,031
固定資産除却損	4 713	4 82
特別損失合計	713	1,113
税引前当期純利益	3,681,393	3,913,229
法人税、住民税及び事業税	874,572	1,162,800
法人税等調整額	192,516	17,970
法人税等合計	1,067,089	1,144,829
当期純利益	2,614,303	2,768,400

【不動産販売原価明細書】

		前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地買収費		34,090,147	48.7	35,221,059	49.9
造成工事費		2,847,069	4.1	2,596,155	3.7
建物外注費		28,440,099	40.6	27,698,483	39.2
建物購入費		3,402,405	4.9	3,901,249	5.5
経費		1,265,598	1.7	1,197,166	1.7
計		70,045,320	100.0	70,614,115	100.0

(注) 原価計算の方法……個別原価計算によっております。

【工事売上原価明細書】

		前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		8,153,666	92.4	8,342,143	93.5
経費		671,353	7.6	579,214	6.5
計		8,825,019	100.0	8,921,357	100.0

(注) 原価計算の方法……個別原価計算によっております。

【賃貸及び管理原価明細書】

		前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
経費		478,069	100.0	627,880	100.0
計		478,069	100.0	627,880	100.0

(注) 原価計算の方法……個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	4,872,064	2,232,735	3,410,244	5,642,979	24,400,000	3,051,283	27,451,283
当期変動額							
別途積立金の積立					1,000,000	1,000,000	-
剰余金の配当						992,939	992,939
当期純利益						2,614,303	2,614,303
自己株式の取得							
自己株式の処分							
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	1,000,000	621,363	1,621,363
当期末残高	4,872,064	2,232,735	3,410,244	5,642,979	25,400,000	3,672,647	29,072,647

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	685,821	37,280,506	24,208	74,904	50,696	37,331,202
当期変動額						
別途積立金の積立		-				-
剰余金の配当		992,939				992,939
当期純利益		2,614,303				2,614,303
自己株式の取得	34	34				34
自己株式の処分	199,154	199,154				199,154
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			155,580	-	155,580	155,580
当期変動額合計	199,120	1,820,484	155,580	-	155,580	1,976,064
当期末残高	486,700	39,100,991	131,371	74,904	206,276	39,307,267



当事業年度（自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日）

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	4,872,064	2,232,735	3,410,244	5,642,979	25,400,000	3,672,647	29,072,647
当期変動額							
別途積立金の積立					1,500,000	1,500,000	-
剰余金の配当						1,103,265	1,103,265
当期純利益						2,768,400	2,768,400
自己株式の取得							
自己株式の処分							
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	1,500,000	165,134	1,665,134
当期末残高	4,872,064	2,232,735	3,410,244	5,642,979	26,900,000	3,837,782	30,737,782

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	土地再評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	486,700	39,100,991	131,371	74,904	206,276	39,307,267
当期変動額						
別途積立金の積立		-				-
剰余金の配当		1,103,265				1,103,265
当期純利益		2,768,400				2,768,400
自己株式の取得	269,144	269,144				269,144
自己株式の処分	168,961	168,961				168,961
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			110,340	1,547	108,793	108,793
当期変動額合計	100,183	1,564,951	110,340	1,547	108,793	1,673,744
当期末残高	586,883	40,665,942	241,712	73,357	315,069	40,981,012

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券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

市場価格のない 時価法

株式等以外のもの (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 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)

仕掛販売用不動産 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)

開発用不動産 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)

原材料 移動平均法による原価法(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)

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)

貯蔵品 総平均法による原価法(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)

3 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)は定額法、その他の有形固定資産は定率法によっております。ただし、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、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

建物 10～50年

構築物 10～20年

機械及び装置 10年

車両運搬具 3年

工具、器具及び備品 2～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

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によっております。

(4) 長期前払費用

定額法

4 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。

(3) 役員株式給付引当金

役員株式交付規程に基づく当社グループの役員(社外役員を除く。)への当社株式の交付に備えるため、株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 株式給付引当金

従業員株式交付規程に基づく当社グループの従業員への当社株式の交付に備えるため、株式給付債務の見込額に基づき計上しております。

5 収益及び費用の計上基準

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に記載のとおりであります。

6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理方法

資産取得に係る控除対象外消費税等のうち棚卸資産に係るものについては、発生事業年度の期間費用として処理し、固定資産に係るものについては、原則として一括して長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行うこととしております。

(重要な会計上の見積り)

(棚卸不動産の評価)

1. 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位:千円)

	前事業年度	当事業年度
棚卸不動産	85,616,043	93,965,487

(注) 棚卸不動産の内訳は、販売用不動産、仕掛販売用不動産及び開発用不動産であります。

2. 会計上の見積りの内容について財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

当社は不動産を販売するという事業の性質上、戸建住宅、分譲マンション、中古住宅、個人投資家向け一棟売賃貸アパート等の土地及び建物を棚卸不動産として保有しております。

棚卸不動産の評価は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法によっております。期末時点の販売可能価額から見積追加原価及び見積販売経費を控除した正味売却価額が簿価を下回る場合は、正味売却価額と簿価との差額を棚卸不動産評価損として簿価を切り下げており、売上原価にて、前事業年度において381,688千円、当事業年度において281,333千円の棚卸不動産評価損を計上しております。

販売可能価額は、近隣の取引事例や直近の販売実績等を参照し、販売可能性を考慮した価額として、各営業責任者の承認を得て決定しております。見積追加原価は、過年度の類似工事実績に加え、期末時点での宅地開発の進捗状況や宅地造成工事等のコストアップなど、取引業者から取得した最新の見積り情報を反映し、算出しております。見積販売経費は、過年度の実績を基に平均金額を算出しております。

なお、棚卸不動産の評価の見積りは、翌事業年度に影響を与えるものではないと判断しております。今後、開発計画時に予期し得なかった事象の発生に伴う工事の長期化や中断、その他不動産市況の悪化等が発生した場合には、結果として当初想定利益が見込めなくなり、翌事業年度に追加で評価損が計上される可能性があります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「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財務諸表への影響はありません。

## (追加情報)

## (有形固定資産から販売用不動産への振替)

所有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産に振替いたしました。その内容は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
建物	868,759千円	1,655,198千円
土地	2,111,643	4,578,846
計	2,980,403	6,234,044

## (役員に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、当社グループの役員の業績達成に対する意欲をより高めるインセンティブ効果とその成果に報いることを目的として、自社の株式を交付する制度であるインセンティブ・プラン「役員向け株式交付信託制度」(以下「本役員向け制度」といいます。))を導入しております。

## (1) 取引の概要

本役員向け制度の導入に際し制定した役員向け株式交付規程に基づき、当社グループの役員に対し当社株式を交付する仕組みであります。

将来交付する株式をあらかじめ取得するために、当社は株式交付信託の信託財産として株式会社日本カस्टディ銀行(信託口)に金銭を信託し、当該信託銀行はその信託された金銭により当社株式を取得しております。

## (2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前事業年度50,496千円、80,000株、当事業年度37,375千円、55,500株であります。

## (従業員等に信託を通じて自社の株式を交付する取引)

当社は、当社グループの従業員に対する福利厚生制度を拡充させるとともに、従業員の帰属意識を醸成し経営参画意識を持たせ、中長期的な業績向上に対する意識を高めることにより、中長期的な企業価値向上を図ることを目的として、自社の株式を交付する制度であるインセンティブ・プラン「従業員向け株式交付信託制度」(以下「本従業員向け制度」といいます。))を導入しております。

## (1) 取引の概要

本従業員向け制度の導入に際し制定した従業員向け株式交付規程に基づき、一定の要件を満たした当社グループの従業員に対し当社株式を交付する仕組みであります。

将来交付する株式をあらかじめ取得するために、当社は株式交付信託の信託財産として株式会社日本カस्टディ銀行(信託口)に金銭を信託し、当該信託銀行はその信託された金銭により当社株式を取得しております。

## (2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用の金額を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前事業年度385,519千円、622,500株、当事業年度229,679千円、364,400株であります。

## (貸借対照表関係)

## 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
販売用不動産	7,357,576千円	9,150,057千円
仕掛販売用不動産	10,382,215	10,945,658
開発用不動産	20,971,159	27,080,504
建物	5,821,401	6,763,224
土地	16,550,309	18,807,042
関係会社株式	1,674,742	1,674,742
計	62,757,405	74,421,229
短期借入金	1,368,800千円	6,608,423千円
1年内返済予定の長期借入金	10,314,745	13,099,692
長期借入金	51,053,343	53,860,977
計	62,736,889	73,569,092

## 2 保証債務

(債務保証)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
* 顧客の住宅つなぎローンに対する保証	1,968,700千円	2,058,810千円
フジ・アメニティサービス㈱(借入債務)	245,626	224,578
計	2,214,326	2,283,388

\* 当社の分譲住宅引渡し時点において、顧客の住宅ローンに係るつなぎローン資金(金融機関の抵当権設定前に当社が受領するローン資金)を受領しております。物件の引渡し後、顧客が住所移転を完了し、物件の所有権移転が行われ、その後融資金融機関が抵当権の設定をするまでの期間(平均20日から40日程度)、当該つなぎローンの融資金融機関に対し連帯保証を行っております。

## 3 コミットメントライン契約

当社は、運転資金及び中古住宅等の取得資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約並びにコミット型タームローン契約を締結しております。この契約に基づく借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
当座貸越極度額及びコミットメントラインの総額	26,700,000千円	32,500,000千円
借入実行残高	12,694,501	16,751,267
差引額	14,005,499	15,748,733
コミット型タームローンの借入可能枠	8,325,310千円	6,564,000千円

( 損益計算書関係 )

1 関係会社に係る営業外収益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 ( 自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日 )	当事業年度 ( 自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日 )
受取賃貸料	107,798千円	146,972千円
受取手数料	32,700	51,600
計	140,498	198,572

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 ( 自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日 )	当事業年度 ( 自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日 )
建物、土地	12,007千円	99千円

3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 ( 自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日 )	当事業年度 ( 自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日 )
建物、土地	- 千円	1,031千円

4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 ( 自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日 )	当事業年度 ( 自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日 )
建物	713千円	68千円
工具、器具及び備品	0	14
計	713	82

( 有価証券関係 )

前事業年度 ( 2024年 3 月31日 )

子会社株式及び関連会社株式 ( 貸借対照表計上額 子会社株式1,764,742千円 ) は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

当事業年度 ( 2025年 3 月31日 )

子会社株式及び関連会社株式 ( 貸借対照表計上額 子会社株式1,764,742千円 ) は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

## (税効果会計関係)

## 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

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
棚卸資産	124,995千円	134,720千円
貸倒引当金	7,133	6,884
賞与引当金	84,449	93,544
役員株式給付引当金	7,052	7,521
株式給付引当金	47,498	50,714
未払事業税	52,660	54,904
その他	303,012	295,217
繰延税金資産小計	626,801	643,507
評価性引当額	31,051	32,043
繰延税金資産合計	595,750	611,463
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	35,653	96,926
その他	18,573	16,315
繰延税金負債合計	54,226	113,242
繰延税金資産の純額	541,524	498,221

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5	
住民税均等割	0.5	
税額控除	2.1	
その他	0.5	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.0	

## 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日に国会で成立したことに伴い、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日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異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30.6%から31.5%に変更し計算しております。

この変更により、当事業年度の繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は503千円増加し、法人税等調整額が3,271千円、その他有価証券評価差額金が2,767千円、それぞれ減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は1,547千円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

## (企業結合等関係)

該当事項はありません。

## (収益認識関係)

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は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」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。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首 残高	当 期 増加額	当 期 減少額	当 期 償却額	当期末 残高	減価償却 累計額
有形 固定 資産	建物	8,186,250	4,468,102	1,823,815	486,064	10,344,471	2,579,137
	構築物	91,095	5,307	2,632	10,659	83,111	87,200
	機械及び装置	114,351	-	-	22,870	91,481	156,678
	車両運搬具	0	-	-	-	0	268
	工具、器具及び備品	184,173	50,243	4,734	80,443	149,239	890,661
	土地	19,768,977 (127,550)	9,651,095	4,583,233	-	24,836,838 (127,550)	-
	リース資産	28,966	3,339	-	29,111	3,193	208,041
	建設仮勘定	113,276	4,471,342	4,523,653	-	60,965	-
	計	28,487,091 (127,550)	18,649,430	10,938,069	629,149	35,569,302 (127,550)	3,921,986
無形 固定 資産	商標権	18,533	-	-	3,565	14,968	-
	ソフトウェア	295,232	123,306	-	84,878	333,660	-
	計	313,766	123,306	-	88,443	348,628	-

(注) 1. 「建物」「構築物」「工具、器具及び備品」「土地」及び「建設仮勘定」の増加は、主として中古住宅アセット事業に係るもの13,890,478千円、本社設備等に係るもの89,050千円並びに分譲住宅事業及び住宅流通事業に係る販売センター設備等によるもの146,247千円であります。

2. 「建物」及び「土地」の減少は、主として中古住宅アセット事業の棚卸資産への振替に係るもの6,234,044千円であります。

3. 「当期首残高」「当期末残高」欄の( )内は内書きで、「土地の再評価に関する法律」(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用土地の再評価を実施した再評価差額であります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	23,295	6,855	7,667	22,483
賞与引当金	275,800	305,500	275,800	305,500
役員株式給付引当金	28,079	29,948	28,079	29,948
株式給付引当金	179,448	194,103	179,448	194,103



## ( 2 ) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、すべての記載を省略できますが、一部重要性の高い科目につきまして記載しております。

当事業年度末（2025年3月31日）における主な資産及び負債の内容は次のとおりであります。

## 棚卸資産

## 販売用不動産

区分	数量	金額（千円）
販売用土地	59,793.38㎡	17,496,729
販売用建物	797戸 56棟	10,777,432
計	59,793.38㎡ 797戸 56棟	28,274,161

## 仕掛販売用不動産

区分	数量（㎡）	金額（千円）
仕掛販売用土地	69,252.78	18,269,751
仕掛販売用建物	-	10,964,133
計	69,252.78	29,233,885

## 開発用不動産

区分	数量（㎡）	金額（千円）
開発用土地	205,021.78	36,457,440
計	205,021.78	36,457,440

## （棚卸資産のうち土地の地域別残高内訳）

区分	数量（㎡）	金額（千円）
堺市堺区	17,031.51	7,745,731
兵庫県尼崎市	23,505.14	6,417,258
大阪府守口市	14,428.24	3,033,949
大阪府東大阪市	11,053.13	2,926,565
和歌山県和歌山市	25,915.30	2,905,077
大阪府八尾市	10,809.99	2,762,915
堺市西区	14,693.25	2,710,401
大阪府箕面市	8,865.72	2,488,144
兵庫県西宮市	6,066.61	2,411,838
大阪府大東市	10,518.44	2,262,598
その他	191,180.61	36,559,440
計	334,067.94	72,223,921

電子記録債務  
 相手先別内訳

相手先	金額（千円）
福田道路株式会社	346,214
株式会社フロンティア	131,044
株式会社上野組工業	43,040
株式会社天建	40,097
株式会社永山組	38,885
その他	272,225
計	871,507

期日別内訳

期日	金額（千円）
2025年 4 月	384,167
〃 5 月	226,781
〃 6 月	124,391
〃 7 月以降	136,167
計	871,507

工事未払金

相手先	金額（千円）
株式会社長谷工コーポレーション	530,882
ナカザワ建販株式会社	358,965
マルコマ株式会社	155,711
雄健建設株式会社	115,048
三協テック株式会社	91,022
その他	3,050,053
計	4,301,683

短期借入金

借入先	金額（千円）
株式会社三井住友銀行	2,702,730
株式会社みずほ銀行	1,653,000
株式会社香川銀行	1,423,810
株式会社りそな銀行	1,321,600
株式会社山陰合同銀行	1,040,000
株式会社京都銀行	992,000
株式会社百十四銀行	815,000
株式会社山口銀行	777,000
株式会社徳島大正銀行	518,520
株式会社滋賀銀行	514,000
株式会社七十七銀行	500,000
株式会社関西みらい銀行	326,000
株式会社北陸銀行	296,000
株式会社北國銀行	258,000
株式会社高知銀行	113,000
株式会社伊予銀行	100,000
株式会社イオン銀行	100,000
株式会社西日本シティ銀行	100,000
株式会社福岡銀行	100,000
株式会社中国銀行	100,000
株式会社第四北越銀行	80,000
株式会社池田泉州銀行	70,000
株式会社みなと銀行	60,000
株式会社南都銀行	60,000
株式会社鳥取銀行	60,000
株式会社肥後銀行	40,000
株式会社SBI新生銀行	40,000
株式会社福邦銀行	40,000
株式会社富山第一銀行	40,000
株式会社十八親和銀行	40,000
株式会社百五銀行	20,000
計	14,300,660

（注）1年内返済予定の長期借入金については、長期借入金に記載のとおりであります。

長期借入金

借入先	金額（千円）
株式会社三井住友銀行	19,429,187 ( 5,876,562)
株式会社みずほ銀行	14,647,456 ( 628,520)
株式会社紀陽銀行	10,254,823 ( 2,691,392)
株式会社池田泉州銀行	5,792,229 ( 1,412,606)
株式会社日本政策投資銀行	4,045,000 ( 1,370,000)
株式会社みなと銀行	3,168,000 ( 494,000)
株式会社関西みらい銀行	2,395,428 ( 308,808)
株式会社南都銀行	1,535,000 ( - )
株式会社山陰合同銀行	1,435,000 ( 100,000)
三井住友信託銀行株式会社	1,416,500 ( 500,000)
株式会社イオン銀行	1,305,000 ( 62,000)
株式会社第四北越銀行	1,061,000 ( 91,000)
株式会社中国銀行	947,000 ( 100,000)
株式会社ＳＢＩ新生銀行	885,437 ( 885,437)
株式会社北國銀行	874,996 ( 300,008)
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	867,000 ( 214,500)
株式会社富山第一銀行	839,600 ( - )
兵庫県信用農業協同組合連合会	815,000 ( 266,000)
株式会社福邦銀行	790,000 ( - )
株式会社百十四銀行	771,000 ( - )
株式会社四国銀行	754,400 ( 116,000)
ＮＥＣキャピタルソリューション株式会社	670,300 ( 670,300)
株式会社三十三銀行	608,500 ( 187,000)
株式会社伊予銀行	577,000 ( 172,000)
株式会社十八親和銀行	515,000 ( 60,000)
株式会社七十七銀行	475,000 ( 100,000)
大阪府信用農業協同組合連合会	454,800 ( 240,800)
株式会社京都銀行	383,338 ( 99,996)
株式会社北陸銀行	361,000 ( - )
株式会社千葉銀行	301,200 ( 200,400)
和歌山県信用農業協同組合連合会	233,336 ( 99,996)

借入先	金額（千円）
株式会社西日本シティ銀行	225,000 ( 100,000)
株式会社肥後銀行	150,000 ( 100,000)
株式会社愛媛銀行	135,000 ( 60,000)
株式会社りそな銀行	108,200 ( 108,200)
株式会社八十二銀行	91,000 ( 91,000)
株式会社鳥取銀行	76,000 ( - )
計	79,393,731 (17,706,525)

（注）（ ）内は、１年内返済予定の長期借入金を内数で示したものであり、貸借対照表上流動負債の部に区分掲記しております。

（３）【その他】

該当事項はありません。

## 第 6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4 月 1 日から 3 月31日まで										
定時株主総会	6 月中										
基準日	3 月31日										
剰余金の配当の基準日	9 月30日 3 月31日										
1 単元の株式数	100株										
単元未満株式の買取り・売渡し											
取扱場所	( 特別口座 ) 大阪市中央区北浜四丁目 5 番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部										
株主名簿管理人	( 特別口座 ) 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号 三井住友信託銀行株式会社										
取次所											
買取・売渡手数料	無料										
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="https://www.fuji-jutaku.co.jp/koukoku/top.html">https://www.fuji-jutaku.co.jp/koukoku/top.html</a>										
株主に対する特典	毎年 3 月31日現在の株主名簿に記載又は記録された 5 単元 ( 500株 ) 以上保有の株主様に、下記保有株式数に応じた金額相当の「クオカード」又は「JCBギフトカード」を株主優待として贈呈します。 <table> <tr> <th>( 保有株式数 )</th><th>( 株主優待内容 )</th></tr> <tr> <td>500株以上</td><td>1,000円分クオカード</td></tr> <tr> <td>1,000株以上</td><td>3,000円分JCBギフトカード</td></tr> <tr> <td>5,000株以上</td><td>4,000円分JCBギフトカード</td></tr> <tr> <td>10,000株以上</td><td>5,000円分JCBギフトカード</td></tr> </table>	( 保有株式数 )	( 株主優待内容 )	500株以上	1,000円分クオカード	1,000株以上	3,000円分JCBギフトカード	5,000株以上	4,000円分JCBギフトカード	10,000株以上	5,000円分JCBギフトカード
( 保有株式数 )	( 株主優待内容 )										
500株以上	1,000円分クオカード										
1,000株以上	3,000円分JCBギフトカード										
5,000株以上	4,000円分JCBギフトカード										
10,000株以上	5,000円分JCBギフトカード										

( 注 ) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第 2 項各号に掲げる権利、会社法第166条第 1 項の規定による請求をする権利、株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利、並びに単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式の売渡請求をする権利以外の権利を有しておりません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

- |     |  |            |                |                          |
|-----|--|------------|----------------|--------------------------|
| (1) | 有価証券報告書  | 事業年度       | 自 2023年4月1日    | 2024年6月20日               |
|     | 及びその添付書類   | (第51期)     | 至 2024年3月31日   | 近畿財務局長に提出。               |
|     | 並びに確認書   |            |                |                          |
| (2) | 内部統制報告書及びその添付書類  |            |                | 2024年6月20日<br>近畿財務局長に提出。 |
| (3) | 半期報告書  | (第52期中)    | 自 2024年4月1日    | 2024年11月12日              |
|     | 及び確認書  |            | 至 2024年9月30日   | 近畿財務局長に提出。               |
| (4) | 臨時報告書  |            |                |                          |
|     | 企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使）に基づく臨時報告書であります。 |            |                | 2024年6月24日<br>近畿財務局長に提出。 |
| (5) | 自己株券買付状況報告書  |            |                |                          |
|     | 報告期間（自   | 2024年10月1日 | 至 2024年10月31日） | 2024年11月20日              |
|     | 報告期間（自   | 2024年11月1日 | 至 2024年11月30日） | 2024年12月6日               |
|     | 報告期間（自   | 2024年12月1日 | 至 2024年12月31日） | 2025年1月8日                |
|     | 報告期間（自   | 2025年1月1日  | 至 2025年1月31日）  | 2025年2月12日               |
|     |  |            |                | 近畿財務局長に提出。               |
| (6) | 有価証券報告書  | 事業年度       | 自 2023年4月1日    | 2025年5月2日                |
|     | の訂正報告書   | (第51期)     | 至 2024年3月31日   | 近畿財務局長に提出。               |
|     | 及び確認書  | 事業年度       | 自 2022年4月1日    | 2025年5月2日                |
|     |  | (第50期)     | 至 2023年3月31日   | 近畿財務局長に提出。               |
|     |  | 事業年度       | 自 2021年4月1日    | 2025年5月2日                |
|     |  | (第49期)     | 至 2022年3月31日   | 近畿財務局長に提出。               |

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。



独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2025年 6 月16日

フジ住宅株式会社

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

大阪事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 藤川 賢

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 安田 秀樹

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているフジ住宅株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、フジ住宅株式会社及び連結子会社の2025年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

棚卸不動産の評価 (【注記事項】(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)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、(重要な会計上の見積り))	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は分譲住宅事業・住宅流通事業・土地有効活用事業等をおこなっており、2025年3月期における連結貸借対照表には販売用不動産28,264百万円、仕掛販売用不動産29,093百万円、開発用不動産36,475百万円が計上されており、これらの棚卸不動産は総資産の51.2%を占めている。</p> <p>会社は、棚卸不動産の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しており、期末における正味売却価額が簿価を下回る場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。</p> <p>分譲住宅事業における不動産開発は、土地を取得し開発及び宅地造成を行い、建物を建築し販売を完了するまでの期間が長期に及ぶ。このため、正味売却価額の算定において、当初の販売価額での販売が困難な場合は、不動産市況の動向や販売状況及び周辺物件の販売価格といった情報に基づき将来の販売可能価額の算定が必要であり、経営者の高度な判断が求められる。</p> <p>また原価面では、開発計画時において予期し得なかった事象の発生に伴う工事の遅延や変更、中断が生じた場合は、類似工事実績や取引業者から取得した最新の見積り情報等に基づき将来発生原価の算定が必要であり、経営者の高度な判断が求められる。</p> <p>以上から、棚卸不動産の評価においては、経営者による主観的な判断に依存する程度が大きく、財務諸表への潜在的な影響があるため、当監査法人は監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、棚卸不動産の評価が適切に実施されているかを検討するにあたり、以下の手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>棚卸不動産について、販売可能性を考慮した最新の販売予定価格と適時に更新された発生予定原価を比較して収益性の低下に基づく簿価の切下げの要否を検討している会社の内部統制の整備・運用状況の評価を実施した。</p> <p>(2) 正味売却価額の見積りの妥当性</p> <p>棚卸不動産の販売可能価額の検討にあたり会社が参照した近隣の取引事例及び直近の販売実績等に基づく正味売却価額の算定方法について経営者に質問を実施した。不動産市況の動向については、土地取得時の路線価と直近の路線価の比較を実施した。販売状況については、販売計画表を閲覧して販売戸数の計画と実績を比較し、販売計画の遅れの有無を把握するとともに、販売計画表に含まれる販売戸数の販売可能性につき、経営者に質問を実施した。経営者が採用した周辺物件の販売価格については、独自に選定した類似物件の販売価格など利用可能な外部データ、直近の売買契約書及び請負契約書との整合性を検討した。</p> <p>(3) 開発用不動産の評価の妥当性</p> <p>開発用不動産については、上記に加え、開発計画の達成可能性を経営者に質問し、開発計画の進捗状況に関連する資料の閲覧を実施した。見積原価については、類似工事の過年度実績との比較を行い、見積原価算定の基礎となる外部証憑等との照合を行った上で、当初見積原価と将来発生原価の比較を実施し、販売可能価額との比較により評価損計上の要否を検討した。また、監査人が必要と判断した開発用不動産については、開発計画の進捗状況に関連する資料と実際の進捗状況の整合性を確かめるため、現場視察を実施した。</p>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

### < 内部統制監査 >

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、フジ住宅株式会社の2025年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、フジ住宅株式会社が2025年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

## 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

## < 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

## 利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

---

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。  
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2025年6月16日

フジ住宅株式会社

取締役会 御中

有限責任監査法人トーマツ

大阪事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	藤川	賢
--------------------	-------	----	---

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	安田	秀樹
--------------------	-------	----	----

### <財務諸表監査>

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているフジ住宅株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第52期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、フジ住宅株式会社の2025年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

#### 棚卸不動産の評価

会社は分譲住宅事業・住宅流通事業・土地有効活用事業等をおこなっており、2025年3月期における貸借対照表には販売用不動産28,274百万円、仕掛販売用不動産29,234百万円、開発用不動産36,457百万円が計上されており、これらの棚卸不動産は総資産の62.2%を占めている。

監査上の主要な検討事項の内容、決定理由及び監査上の対応については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（棚卸不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

#### 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

#### < 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。