

【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】	関東財務局長
【提出日】	2025年6月25日
【事業年度】	第39期（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）
【会社名】	明和地所株式会社
【英訳名】	Meiwa Estate Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 原田 英明
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03（5489）0111（大代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 島津 基実
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03（5489）0111（大代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 島津 基実
【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35期	第36期	第37期	第38期	第39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 (百万円)	50,109	57,209	62,319	71,250	79,902
経常利益 (百万円)	3,007	3,160	4,989	3,990	3,769
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,721	2,597	4,415	2,781	2,897
包括利益 (百万円)	2,750	2,587	4,250	2,950	2,943
純資産額 (百万円)	25,818	26,568	29,998	31,973	33,979
総資産額 (百万円)	76,051	95,708	116,538	124,151	152,097
1株当たり純資産額 (円)	1,037.14	1,133.11	1,279.38	1,363.61	1,449.15
1株当たり当期純利益 (円)	109.32	110.04	188.32	118.62	123.57
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	33.9	27.8	25.7	25.8	22.3
自己資本利益率 (%)	11.0	9.9	15.6	9.0	8.8
株価収益率 (倍)	6.5	5.5	4.4	9.0	7.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	5,551	6,893	419	1,833	33,373
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	1,380	45	2,410	2,435	5,843
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	3,188	12,080	8,348	140	26,787
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	22,311	27,452	33,810	34,552	22,122
従業員数 (人)	478	523	562	619	612
(外、平均臨時雇用者数)	(1,110)	(1,109)	(1,117)	(1,174)	(1,219)

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在していないため、記載しておりません。

2. 「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)等を第36期の期首から適用しており、第36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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39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 (百万円)	44,869	51,991	56,702	65,294	73,599
経常利益 (百万円)	2,886	3,158	4,713	3,754	3,772
当期純利益 (百万円)	2,726	2,710	4,297	2,718	2,803
資本金 (百万円)	3,537	3,537	3,537	3,537	3,537
発行済株式総数 (千株)	24,893	24,893	23,447	23,447	23,447
純資産額 (百万円)	24,123	24,997	28,298	30,216	32,074
総資産額 (百万円)	72,772	92,580	112,946	121,198	148,432
1株当たり純資産額 (円)	969.08	1,066.08	1,206.87	1,288.70	1,367.93
1株当たり配当額 (内 1株当たり中間配当額) (円)	35.00 (-)	35.00 (-)	45.00 (-)	40.00 (-)	40.00 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	109.54	114.82	183.29	115.93	119.57
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	33.1	27.0	25.1	24.9	21.6
自己資本利益率 (%)	11.9	11.0	16.1	9.3	9.0
株価収益率 (倍)	6.4	5.3	4.6	9.2	8.0
配当性向 (%)	32.0	30.5	24.6	34.5	33.5
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	303 (35)	336 (46)	372 (48)	420 (50)	406 (51)
株主総利回り (%)	154.7	140.7	199.0	254.5	239.2
(比較指標：TOPIX配当込) (%)	(142.1)	(145.0)	(153.4)	(216.8)	(213.4)
最高株価 (円)	784	719	963	1,375	1,081
最低株価 (円)	360	548	578	784	765

(注) 1. 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在していないため、記載しておりません。

2. 第35期の 1株当たり配当額には、記念配当5円を含んでおります。

3. 最高株価及び最低株価は、2022年 4 月 3 日以前は東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。2022年 4 月 4 日から2023年10月19日の間は東京証券取引所プライム市場におけるものであり、2023年10月20日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。

4. 「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)等を第36期の期首から適用しており、第36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。

5. 第39期の 1株当たり配当額については、2025年 6月27日開催予定の定時株主総会の決議事項になっております。

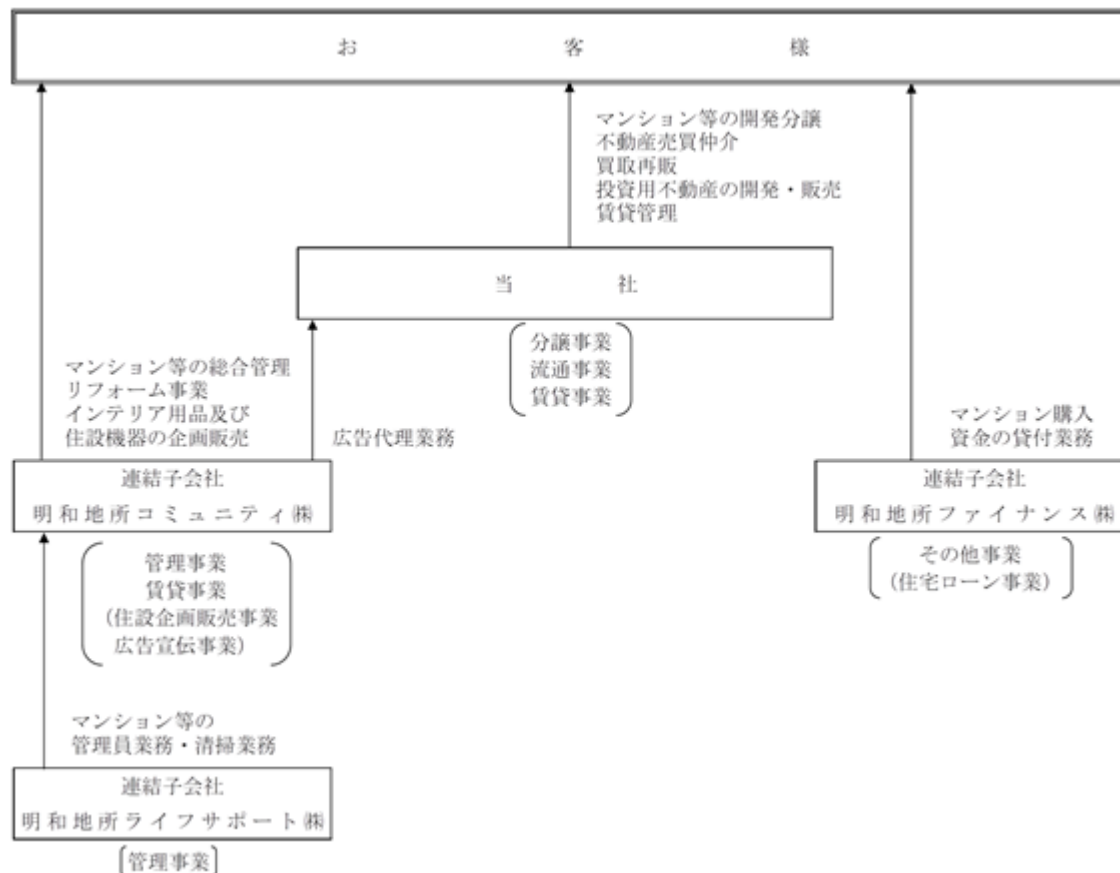
2 【沿革】

年月	概況
1986年 4 月	明和地所株式会社を横浜市西区に設立
1986年 6 月	明和管理株式会社を設立
1987年 7 月	札幌市中央区に札幌営業所（現札幌支店）を開設
1989年 8 月	東京都渋谷区に渋谷支店を開設
1989年 9 月	明和ファイナンス株式会社を設立
1990年 3 月	神奈川造機株式会社が宅地建物取引業免許（建設大臣免許）を取得
1990年 4 月	株式額面変更のため神奈川造機株式会社に吸収合併されると同時に明和地所株式会社に社名変更
1990年11月	東京都中央区に新橋支店を開設
1992年10月	本社・渋谷支店・新橋支店の統合を目的とし東京都渋谷区の新社ビルに移転
1994年 5 月	供給戸数10,000戸を達成
1996年 9 月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
1997年 6 月	明和商事株式会社を設立
1997年 9 月	横浜市西区に横浜支店を開設
1998年 9 月	東京証券取引所市場第一部に指定
1998年12月	供給戸数20,000戸を達成
1999年10月	明和商事株式会社は明和総合商事株式会社へ社名変更
1999年12月	第2 明和ビル完成
2001年 1 月	東京都武蔵野市に西東京支店開設
2001年 7 月	横浜支店、西東京支店を本社に統合
2002年12月	明和地所住宅販売株式会社を設立
2005年 2 月	供給戸数30,000戸を達成
2005年 8 月	明和管理株式会社が明和ライフサポート株式会社を設立
2006年12月	明和総合商事株式会社は明和リアルネット株式会社へ社名変更 明和リアルネット株式会社から住宅設備機器販売等の業務を引き継ぎ新会社の明和総合商事株式会社を設立
2008年 4 月	明和リアルネット株式会社は明和総合商事株式会社を吸収合併 存続会社である明和リアルネット株式会社は明和地所住宅流通株式会社へ社名変更
2014年 7 月	供給戸数40,000戸を達成
2015年 3 月	福岡市中央区に福岡支店を開設
2015年 4 月	当社グループの企業シンボル及びブランドロゴを改変
2015年 4 月	明和地所住宅流通株式会社は明和リアルエステート株式会社へ社名変更
2018年10月	名古屋市中村区に名古屋支店を開設
2019年 7 月	明和リアルエステート株式会社を吸収合併
2022年 4 月	東京証券取引所の市場区分見直しに伴いプライム市場へ移行
2023年 3 月	神奈川県内での供給棟数500棟を達成
2023年 4 月	明和管理株式会社は明和地所コミュニティ株式会社、 明和ファイナンス株式会社は明和地所ファイナンス株式会社、 明和ライフサポート株式会社は明和地所ライフサポート株式会社へ社名変更
2023年10月	東京証券取引所 スタンダード市場へ市場区分を変更
2025年 4 月	累計供給棟数1,000棟を達成

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社及び関係会社6社により構成されております。当社グループでは分譲事業を中心として、流通事業、管理事業、賃貸事業、その他の関連事業を展開しております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る当連結会計年度末での位置付けは次のとおりであります。なお、連結子会社2社及び非連結子会社1社は、重要性がないため以下の図及び文章には記載しておりません。



分譲事業

当社はマンション等の開発・分譲を行っております。

流通事業

当社は中古不動産の売買仲介、買取再販、リノベーション及びウェルスソリューション事業（投資用不動産の開発・販売）を行っております。

管理事業

連結子会社である明和地所コミュニティ㈱は、当社が分譲したマンション等の総合管理及びリフォーム事業を行っており、連結子会社である明和地所ライフサポート㈱は、当社が分譲したマンション等の管理員・清掃業務を行っております。

賃貸事業

当社及び明和地所コミュニティ㈱はマンション等の賃貸を行っており、当社は賃貸管理を行っております。

その他事業

（住設企画販売事業）

明和地所コミュニティ㈱は、当社が分譲したマンションを購入したお客様に対して、インテリア用品、住設機器の企画・販売を行っております。

（広告宣伝事業）

明和地所コミュニティ㈱は、当社が分譲するマンションの広告代理業務を行っております。

（住宅ローン事業）

連結子会社である明和地所ファイナンス㈱は、当社が分譲したマンションを購入したお客様に対して購入資金の貸付を主に行っております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有又は被所有割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
明和地所コミュニティ株式会社	東京都渋谷区	400	管理事業	100.0	役員の兼任あり
明和地所ファイナンス株式会社	東京都渋谷区	200	その他事業	100.0	役員の兼任及び 資金援助あり
明和地所ライフサポート株式会社	東京都渋谷区	10	管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
その他2社					

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 明和地所コミュニティ株式会社は特定子会社に該当しております。
3. 明和地所ライフサポート株式会社の議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

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)
分譲事業	209 (15)
流通事業	135 (23)
管理事業	195 (1,167)
賃貸事業	16 (-)
報告セグメント計	555 (1,205)
その他事業	11 (1)
小計	566 (1,206)
全社(共通)	46 (13)
合計	612 (1,219)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数(当社グループ外から当社グループへの出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(契約社員、パートタイマーを含んでおります。)は、年間の平均人員を()内に外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(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（千円）
406 (51)	34.9	6.9	7,067

セグメントの名称	従業員数（人）
分譲事業	209 (15)
流通事業	135 (23)
賃貸事業	16 (-)
報告セグメント計	360 (38)
全社（共通）	46 (13)
合計	406 (51)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数（契約社員、パートタイマーを含んでおります。）は、年間の平均人員を（ ）内に外数で記載しております。
2. 平均年間給与は税込支払給与額であり、基準外賃金、賞与及びその他の臨時給与を含めております。
3. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満かつ良好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）1	男性労働者の育児休業取得率（％） （注）2	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	有期雇用労働者	パート労働者
4.3	33.3	58.6	69.7	69.4	-

- (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。
- (注) 2. 「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。

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）１	男性労働者の育児休業取得率 （％） （注）２	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	有期雇用労働者	パート労働者
明和地所コミュニティ株式会社	4.3	-	52.4	63.3	71.7	90.8
明和地所ライフサポート株式会社	33.3	-	80.3	83.8	-	-

（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す。

（注）２．「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（2025年3月31日）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）企業理念

当社グループは、「想いをかなえ、時をかなでる。」の企業理念のもと、クリオブランドの新築分譲マンションを中心に、生活の基盤となる住まいのあらゆるシーンに対応した事業を多角的に展開しております。

また、2021年4月からは、企業理念のベースとなるアクションポリシー「40 years NEW!」を掲げ、来年迎える次なる節目である40周年に向け社員一人ひとりが自ら考え行動できる企業風土の醸成に努めています。

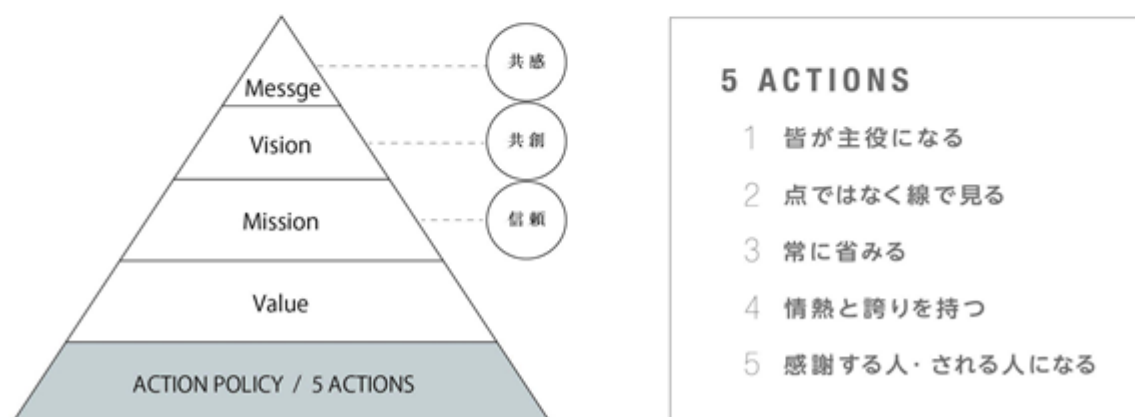
創業以来変わることのないお客様視点に立った住まいづくりの姿勢を貫きつつ、社会の変化に対応しながら、住まいを通じた新しい価値を創造していくことで、グループ全体としての持続的な成長と企業価値の一層の向上を目指します。

■ ステートメント

想いをかなえ、時をかなでる。

私たちがつくるマンションの設計図は、
「お客様の心の中」にあります。
お一人おひとりの声に耳を傾け、そのビジョンや想いをかたちにする。
そこに住む人の歴史が刻まれていく大切な場所だからこそ、
何年経っても色あせることのない価値ある住まいをお届けする。
それが私たちの仕事であり、デベロッパーとしての使命。
今日も、10年後も、その先も、
「ここに住んでよかった」と思えるマンションを。
私たちはクリオブランドの明和地所グループです。

■ メッセージ、ビジョン、ミッション、バリュー、アクションポリシー



（2）対処すべき課題

当社グループとして、当面優先的に対処すべき課題は次のとおりであります。

我が国を取り巻く状況は、ウクライナ情勢を背景とした地政学リスクの高まりや、アメリカの通商政策が世界経済に与える影響などにより、先行きの不透明さが増しています。また、国内においては物価上昇の継続や円安の影響による実質賃金低下の懸念が高まっています。

当社グループの主力市場である首都圏マンション市場においては、金利の段階的な引き上げ、実質賃金の低下による個人消費の伸び悩み等の影響が懸念されます。一方で、国内における金利の上昇幅は限定的とみられ、住宅ローンの金利は低い水準が続くと考えられ、世帯年収の高い潜在購買層は引き続き増加傾向にあります。そのため、当社が提供する資産価値の高い住宅に対する需要は、底堅く推移することが期待されます。

当社は2025年3月期から2027年3月期までを計画期間とした「中期経営計画2027」を策定し、企業としての一層の成長を目指しております。本計画の初年度である当連結会計年度の経営成績は、売上高・利益とも計画を達成しました。2026年3月期及び2027年3月期につきましても、引き続き計画達成を目指してまいります。

分譲事業においては、用地仕入の厳しい環境が続くなかで、多様な仕入手法を駆使し、厳選した好立地の仕入れに努めます。従来取り組んでいる環境共生住宅に高いデザイン性を含めた高付加価値の商品開発に注力し、お客様に選ばれる商品を供給してまいります。

流通事業においては、拡大する中古マンション市場を取り込み、さらなる収益拡大を図ります。分譲事業で培ったものづくりのノウハウを活かし、買取再販物件においても上質な商品を提供してまいります。売買仲介については、1店舗あたりの人員数を増強し、店舗ごとの収益力の向上を図ってまいります。また、ウェルスソリューション事業については、当社が主に手がけるファミリー・コンパクトマンションの賃貸需要が拡大を続けているなかで、引き続き上質な賃貸マンションを開発し、富裕層への1棟販売を行ってまいります。

管理事業においては、安定した拡大を続けるマンション管理市場において、オリコンランキングやSUUMO AWARDにおける高い顧客満足度を背景に、引き続き他社管理物件の受託営業（リプレイス）を強化してまいります。

2026年3月期につきましては、下記の3つのポイントに注力し、事業を推進します。

上質な住まいづくりを追求し、お客様に選ばれる企業に
資本回転を意識した事業運営
分譲事業における安定した案件パイプラインの整備

上質な住まいづくりを追求し、お客様に選ばれる企業に

分譲事業においては、製販管一体となったビジネスモデルが当社の強みです。立地やデザイン性、環境性能にこだわった高付加価値の物件開発、アフターサービスの強化、マンション管理業務の品質向上と、製販管の全てにおいて品質と顧客満足度を高めることで、お客様に選んでいただける住まいづくりに努めています。その結果、高価格帯物件においてもお客様に選ばれる企業となっており、当社の首都圏新築分譲マンションにおける1億円から5億円台の物件の販売比率が順調に増加しています。

資本回転を意識した事業運営

当社ではROIC向上のため、資本回転を意識した経営を行っています。2025年3月期までは、分譲事業と比較して資本回転の大きいマンション管理事業・売買仲介事業・買取再販事業の強化を進め、各事業は着実に成長しました。課題としては、買取再販事業・ウェルスソリューション事業において、事業強化のために仕入を拡大した影響で一時的に回転が低下していることが挙げられます。2026年3月期は、買取再販事業におけるオーナーチェンジ物件の在庫削減等に取り組むことで回転数の向上を図り、各事業のアセットライト化を進めてまいります。

分譲事業における安定した案件パイプラインの整備

用地仕入の競争が激化する中で、当社では不動産M&Aや建替え事業等の多様な仕入手法を駆使し、好立地の分譲用地確保に注力しています。建設業界の働き方改革の影響等もあり、一部分譲物件ではプロジェクト期間が長期化しておりますが、「中期経営計画2027」期間の先を見据え、中長期的な視点で案件パイプラインの整備を進めています。

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、次のとおりです。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末（2025年3月31日）現在において当社が判断したものであります。

（1）ガバナンス

当社グループでは、2022年4月にサステナビリティ委員会を設置し、ESG等の課題の再整理を行い、社内における議論を深めています。同年6月にはサステナビリティ基本方針を制定し、当社が取り組むべき重要課題であるマテリアリティの選定を実施しました。また、当社グループ事業における気候変動にかかるリスクと機会の分析・検討を実施し、TCFDの提言に沿った情報開示を行っています。

本委員会は、気候変動を含むサステナビリティに関する課題に戦略的に取り組むために、取締役及び執行役員により構成され、委員長は執行役員の中から代表取締役が任命します。毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催を実施できる体制になっております。

本委員会では、グループ全体のサステナビリティに関する基本方針の策定、推進体制の整備、リスクと機会に関する検討・分析、及び取り組み方針や具体的な目標設定について協議し、取締役会及び代表取締役へ報告・提案を行います。取締役会には年4回程度の報告を行い、取締役会は必要に応じて対策を協議し、本委員会に対し監督・指示を行います。

（2）戦略

気候変動を含むリスク及び機会への対応を進めるため、マテリアリティの特定と取り組みの整理・今後の方針決定を実施しました。マテリアリティは6つのテーマに分類し、「人と地球にやさしい住まいの提供」「脱炭素社会に向けた取り組み推進」「環境負荷の低減」「地域社会との共創」の4つは「選ばれる企業」となるための重点項目として、「健康経営の取り組み推進と人材価値の最大化」「ガバナンス・リスクマネジメントの徹底」の2つは「信頼される企業基盤」としての基本項目と位置づけました。マテリアリティの設定に関しては、当社企業サイトをご参照ください（<https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/sustainability/materiality/>）。

また、当社グループは気候変動を中長期的なリスクの一つとして捉え、気候変動に伴うリスク及び機会を踏まえた戦略と組織のレジリエンスについて検討するため、2 未満シナリオおよび4 シナリオを参照し、2050年までの長期的な当社グループへの影響を考察し、主力事業である分譲事業・流通事業を中心にシナリオ分析を実施しました。認識した気候変動に関するリスクと機会及び当社グループの対応策については、企業サイトをご覧ください（TCFDの提言に基づく情報開示：<https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/sustainability/TCFD/>）。

また、人材の多様性の確保を含む人材の育成及び社内環境整備に関する取り組みとして、企業理念の根幹である「信頼」「共創」「共感」に基づき、お客さま、取引先、株主、従業員、地域社会などすべてのステークホルダーとの対話と協働を通じて、自らの成長とともに、持続可能な社会の実現を目指しており、健康経営の取り組み推進と人材価値の最大化を重点課題と捉え人材の育成を進めております。

人材価値の最大化を目指すため、当社グループの行動指針である「アクションポリシー」をベースに、社員一人ひとりが主体的に行動すること、グループ全体で目標達成意識を育むこと、従業員同士で協力し合い経験を共有することで社員一人ひとりの能力を高めること、仕事に対する情熱を持ち事業を通じて社会に付加価値を提供・還元していくこと、お客様のニーズを第一に考え感謝される人になることの実現に向け、従業員研修の充実を図っております。

社内環境整備に関する取り組みについては、性別、人種、国籍、民族、中途採用等を区別することなく多様な人材が活躍できる職場環境を確保することを基本的な考え方としており、役割や成果に基づく公正な評価を行うことで、社員一人ひとりが最大限の能力を発揮できる評価制度を推進しております。

（3）リスク管理

サステナビリティに関するリスクの管理プロセスとして、サステナビリティ委員会を通じて、分析、対策の立案と推進、進捗管理等を実践し、可能性と影響度の観点から、重要度の高い項目に注力して取り組んでまいります。

当社は、リスク管理規程に基づいた全社的なリスクマネジメント体制を構築しており、事業リスクについてはリスク管理委員会が所管し、サステナビリティに関する事業リスクについては、サステナビリティ委員会が管理しています。

(4) 指標及び目標

気候変動に関する指標として、.GHG (CO2) 排出量、.環境共生型住宅の開発について目標を設定し、達成に向けた取り組みを進めています。

. GHG(CO2)排出量の削減

指標は、Scope1、Scope2に該当するGHG (CO2) 排出量とし、算定対象は明和地所グループ全体としています。2018年度を基準年とし、2050年度までに排出量ネットゼロを削減目標としております。削減施策は下記の通りです。

- ・使用電力のグリーン化（本社ビルおよびグループ会社＜東京都渋谷区＞は、使用電力を再生可能エネルギー由来の電気へ切り替え済み）
- ・高効率設備の導入による省エネ化（2024年12月、本社ビル＜東京都渋谷区＞に高効率の空調設備を導入）
- ・使用ガスのグリーン化（2025年4月より、本社ビル＜東京都渋谷区＞は、空調設備で使用する都市ガスについて、カーボンオフセット都市ガスへ切り替え）

GHG排出量(単位:t-CO2)

	Scope1	Scope2 (マーケット基準)
2018年度	370	1,399
2022年度	358	1,187
2023年度	398	903
2024年度	395	899

. 環境共生型住宅の開発推進

当社は以前より環境に配慮したマンションの開発を推進しており、近年はZEH-M Orientedの開発に注力しています。2021年より新築分譲マンションの対応可能な物件から順次ZEH化し、2030年度までには、新規供給物件は全てZEH-M Oriented以上とすることを目指します。

新築分譲マンションの新規供給物件における環境共生型住宅の割合は下記の通りです。環境共生型住宅比率*は、2023年度・2024年度ともに約9割と、高い水準を維持しています。

*新規供給物件のうち、ZEH-M Orientedまたは低炭素建築物認定を取得している物件の割合

新築分譲マンション 新規供給物件の内訳

	環境共生型住宅	ZEH-M Oriented		その他	合計
		ZEH-M Oriented	低炭素建築物 (住宅)		
2022年度 (n=18)	83.3%	16.7%	66.7%	16.7%	100.0%
2023年度 (n=17)	88.2%	82.3%	5.9%	11.8%	100.0%
2024年度 (n=9)	88.9%	88.9%	0.0%	11.1%	100.0%

また、多様性の確保を含む人材の育成に関する取り組み及び社内環境整備に関する取り組みについて、次の指標を用いております。当該指標に関する目標及び実績は、次のとおりであります。

提出会社

指標	実績(2025年3月期)	目標
従業員女性比率	19.5%	維持ないしは増加
中核人材に占める女性比率 1	9.5%	維持ないしは増加
正規雇用労働者の中途採用比率 2	19.3%	維持ないしは増加
管理職に占める中途採用比率	53.9%	-
健康診断受診率	100.0%	100%
ストレスチェック受検率	99.8%	100%
宅地建物取引士資格取得者数 (流通事業関連部門のみ)	92名	増加
E-ラーニング受講率	100.0%	100%

1 中核人材とは、管理職及び管理職候補である係長を指す。

2 正規雇用労働者の中途採用比率とは、2025年3月期において新規に採用した正規雇用労働者に占める中途採用者の割合。

連結

指標	実績(2025年3月期)	目標
従業員女性比率	21.2%	維持ないしは増加
中核人材に占める女性比率 1	8.3%	維持ないしは増加
正規雇用労働者の中途採用比率 2	43.9%	維持ないしは増加
管理職に占める中途採用比率	68.3%	-
健康診断受診率	98.7%	100%
ストレスチェック受検率	99.5%	100%
E-ラーニング受講率	100.0%	100%

1 中核人材とは、管理職及び管理職候補である係長を指す。

2 正規雇用労働者の中途採用比率とは、2025年3月期において新規に採用した正規雇用労働者に占める中途採用者の割合。

3【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末（2025年3月31日）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）経済環境の変化について

分譲事業及び流通事業で取扱う商品については、消費者向け高額商品あるいは投下元本の大きな投資商品ということから、国内外経済等の影響を大きく受けます。景気後退局面における消費者心理の冷え込みや不動産取得にかかる税制等の変更による、お客様の購入意欲への影響や、当社保有の棚卸資産及び固定資産の資産価値の低下等により、簿価切下げによる評価損計上等、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（2）金融環境の変化について

金融環境の変化もしくは当社業績の変動により、資金調達が困難になった場合、金利水準が上昇した場合、あるいは住宅ローンを利用するお客様に対する金融機関の融資姿勢が著しく消極的になった場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（3）法制度の変更等について

事業を遂行する上で建築基準法・都市計画法・不動産取引に関する法律等、種々の法的規制を受けており、法令違反が生じることのないように社内研修等による社員教育の実施を含めその遵守に努めておりますが、事業に関連する法制度が変更され、事業において新たな義務、制約及び費用負担等が発生することになった場合、また、関連する税制度が変更された場合には、社会的な信用失墜や規制当局による業務停止処分等により、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（4）自然災害や突発的事象発生による影響について

火災や地震、風水害、感染症の流行等の災害発生に備えて事業継続計画（BCP）を策定しておりますが、被災状況によっては業務の中断等により当社の事業活動に多大な影響が及ぶ可能性があります。また、建設中あるいは完成引渡し前のマンションに大規模な修復工事を余儀なくされる事態が発生した場合は、工期の延長により引渡し時期が変動する等事業計画に大きな差異が生じます。さらに、大規模な修復工事は多額の補償を伴い、増加したコストについては保険により求償することになりますが、すべての損失を補填できるとは限らず、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（5）事業用地の仕入について

不動産市況の動向により事業用地の価格が変動することで取得が計画どおりに進まない場合や、様々な調査を行い用地取得の意思決定をしたものの予想がつかない土壤汚染や地中埋設物等の瑕疵の発見による追加費用が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（6）建築工事について

建築資材の価格や建築工事にかかる人件費の高騰により、予定原価を超過し収益性が悪化したり、建築工事中の事故、施工会社の倒産や請負契約の不履行、設計・施工上の不具合、近隣住民の反対等予期せぬ事象が発生することによる建築工事の中止又は遅延や建築コストの上昇があった場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（7）契約不適合責任について

建築工事に関して当社品質管理部による施工会社への指導強化、検査体制の強化や建築工事フォローアップを行い、従前にも増して品質管理体制の向上に努めておりますが、万一、建物竣工後に設計・施工上の不具合等に起因する売主としての契約不適合責任を問われ、売買契約の錯誤無効や損害賠償請求の訴訟の対象とされた場合、これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（8）業績の変動要因について

四半期ごとに業績を比較した場合、竣工・引渡しのタイミングにより売上高が変動するため、四半期ごとの業績は他の四半期と比較して均一にはならず、各四半期の偏重の度合は過年度と同様になるとは限りません。また、売買契約のキャンセル、建築工期や建築確認手続の遅延等により引渡し時期が各決算期末を越えた場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（9）繰延税金資産について

将来の収益見通しに基づく回収可能性を十分に検討したうえで繰延税金資産を計上しておりますが、収益見通しの変更や税率変動等を含む税制の変更等があった場合には、繰延税金資産計上額の見直しが必要となり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 個人情報について

個人情報の取扱い及び管理については、規程の整備、研修の実施等により周知徹底を図っておりますが、個人情報が漏洩した場合には、社会的な信用失墜や損害賠償の発生等により、当社グループの業績及び財政状態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】

経営成績等の概要

(1) 経営成績

当連結会計年度におきまして、当社グループの主力市場である首都圏マンション市場については、建設業界における人手不足や資材価格の高止まりの影響で、分譲マンションの平均価格は高値が続いております。特に、東京23区における2024年度の平均価格は、前年度に続き1億円超となりました。供給戸数は前年度比で減少していることから、金利上昇への懸念が続くなかでも、資産価値の高い住宅に対する需要は底堅く推移しています。

このような環境下、分譲事業においては、立地や利便性・住環境にこだわり厳選した用地取得を行うとともに、ZEH-M Oriented等の環境共生型住宅を含め、高付加価値のマンション開発を推進しております。こうした取組みが資産価値の高い住宅への需要を捉え、首都圏における販売が好調に進捗しました。

また、重点強化事業として取り組んでいる流通事業においては、買取再販、売買仲介ともに好調に推移し、ウェルスソリューション（投資用不動産の一棟販売）においても5棟の決済・引渡しが完了しました。

この結果、当連結会計年度における業績については、売上高799億2百万円（前期比12.1%増）、営業利益52億4百万円（同5.4%増）、経常利益37億69百万円（同5.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益28億97百万円（同4.2%増）となりました。

(連 結)

区分	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減	
			金額(百万円)	増減率(%)
売上高	79,902	71,250	8,651	12.1
営業利益	5,240	4,973	267	5.4
経常利益	3,769	3,990	221	5.5
親会社株主に帰属する当期純利益	2,897	2,781	116	4.2

(個 別)

区分	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減	
			金額(百万円)	増減率(%)
売上高	73,599	65,294	8,304	12.7
営業利益	4,832	4,319	512	11.9
経常利益	3,772	3,754	17	0.5
当期純利益	2,803	2,718	85	3.1

(2) 連結セグメント別の業績

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上を記載しております。

分譲事業

分譲事業におきましては、新築分譲マンション816戸（前期比12戸増）の引渡しを行ったこと等から、売上高は533億88百万円（同8.1%増）、セグメント利益は38億86百万円（同8.8%減）となりました。

分譲マンションの契約高は前期から36億円減少し497億4百万円、期末契約残高は前期末から45億80百万円増加し680億45百万円となっています。

売上の状況は次のとおりです。

区分		当期実績	構成比
分譲マンション	戸数（戸）	816	
	売上高（百万円）	45,165	84.6%
土地・建物	売上高（百万円）	8,072	15.1%
手数料等	売上高（百万円）	150	0.3%
計	戸数（戸）	816	
	売上高（百万円）	53,388	100.0%

流通事業

流通事業におきましては、中古マンションの買取再販において高い利益率を確保したこと、ウェルスソリューション（投資用不動産の一棟販売）において5棟の引渡しを行ったこと等から、売上高は196億69百万円（同29.3%増）、セグメント利益は13億40百万円（同161.4%増）となりました。

売上の状況は次のとおりです。

区分		当期実績
買取再販	戸数（戸）	162
	売上高（百万円）	12,766
手数料等	売上高（百万円）	1,266

管理事業

管理事業におきましては、売上高は60億30百万円（前期比5.3%増）、セグメント利益は5億15百万円（同6.6%増）となりました。

賃貸事業

賃貸事業におきましては、売上高は6億81百万円（前期比5.8%減）、セグメント利益は2億30百万円（同21.5%減）となりました。

その他事業

その他事業におきましては、売上高は1億31百万円（前期比25.8%減）、セグメント利益は81百万円（同22.4%減）となりました。

(3) 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」といいます。）の残高は221億22百万円となり、前連結会計年度末比124億30百万円減少いたしました。

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）

営業活動によるキャッシュ・フローは、333億73百万円の資金の減少（前期は18億33百万円の減少）となりました。これは税金等調整前当期純利益39億91百万円の計上、棚卸資産の増加363億30百万円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）

投資活動によるキャッシュ・フローは、58億43百万円の資金の減少（前期は24億35百万円の増加）となりました。これは連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出55億23百万円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）

財務活動によるキャッシュ・フローは267億87百万円の資金の増加（前期は1億40百万円の増加）となりました。これは、短期借入金の純増額50億94百万円、新規プロジェクトにかかる長期借入れによる収入427億44百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済による支出200億54百万円、配当金の支払額9億37百万円等によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 契約実績

当連結会計年度における分譲事業の契約状況は次のとおりであります。

	契約高			契約残高		
	数量	金額（百万円）	前期比（％）	数量	金額（百万円）	前期比（％）
分譲マンション	734戸	49,704	93.2	972戸	68,045	107.2
土地・建物	6,805.76㎡	9,382	1,421.3	1,984.60㎡	1,387	1,849.3
計	734戸 6,805.76㎡	59,086	109.5	972戸 1,984.60㎡	69,432	109.3

（注）土地・建物の数量は、土地の実測面積を記載しております。

(3) 販売実績

当連結会計年度におけるセグメントごとの販売実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 （自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）	前期比（％）
分譲事業（百万円）	53,388	108.1
流通事業（百万円）	19,669	129.3
管理事業（百万円）	6,030	105.3
賃貸事業（百万円）	681	94.2
報告セグメント計（百万円）	79,770	112.2
その他事業（百万円）	131	74.2
合計（百万円）	79,902	112.1

（注）セグメント間の取引については相殺消去しております。

財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、次のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末（2025年3月31日）現在において判断したものであります。

（1）重要な会計方針及び見積り

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ている会計基準に基づき作成されております。連結財務諸表の作成にあたり、連結会計年度末日における資産・負債の報告数値及び偶発債権・債務の開示並びに連結会計年度における収入・費用の報告数値に影響を与える見積り、判断及び仮定を使用する必要があります。当社グループは、過去の実績や状況に応じ最も合理的と考えられる様々な要因に基づき、見積り及び判断を行っておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社グループは、重要な会計方針のうち、判断と見積りに重要な影響を及ぼすものは以下のものと考えております。

棚卸資産評価

当社グループは、通常の販売目的で保有する棚卸資産についての評価を実施し、評価額が帳簿価額を下回った場合には評価損失を計上しております。棚卸資産の評価は、鑑定評価に基づくものの他、近隣売買事例や過去の価格推移等により行っております。

貸倒引当金

当社グループは、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勘案し、回収不能見込額を貸倒引当金として計上しております。取引先の財務状況が悪化し、その支払能力が低下した場合、追加引当が必要となる可能性があります。

繰延税金資産

当社グループは、企業会計上の資産又は負債の額と課税所得計算上の資産又は負債の額との間に生じる一時的な差異に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率に基づいて繰延税金資産又は繰延税金負債を計上しております。

当社グループが計上している繰延税金資産は、将来減算される一時差異及び繰越欠損金等によるものであります。繰延税金資産のうち、将来において回収が不確実であると考えられる部分に対しては評価性引当額を計上して繰延税金資産を減額していますが、将来の課税所得の見込み額の変化や法人税率の変動等に基づき繰延税金資産の回収可能性の評価が変更された場合、繰延税金資産の増減により法人税等調整額が増減し、純利益が増減する可能性があります。

退職給付費用

当社グループは、従業員の退職給付費用及び債務を数理計算上で設定される前提条件に基づいて算出しております。これらの前提条件となる基礎率には、割引率、昇給率、退職率、死亡率、年金資産の長期期待運用収益率等が含まれ、これまでの実績及び将来の見通しを考慮して設定しておりますが、実際の基礎率との差異については数理計算上の差異額として、発生期の翌連結会計年度において一括費用処理することとしております。前提条件として使用する基礎率は、その算定の基となる統計数値等に重要な変動が生じていない限り見直しを行いません。

基礎率を変更した場合、割引率の減少（増加）は、退職給付債務が増加（減少）するため、数理計算上の差異の費用処理を通じて退職給付費用を増加（減少）させる可能性があります。長期期待運用収益率の引き下げ（引き上げ）は、退職給付費用を構成する期待運用収益を減少（増加）させることになり、その結果、退職給付費用は増加（減少）することになります。

賞与引当金

当社グループは、従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

役員賞与引当金

当社は役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額を計上しております。

役員退職慰労引当金

当社及び一部の連結子会社は役員の退職慰労金の支出に備えて、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。

株主優待引当金

株主優待制度の利用による費用負担に備えるため、発生すると見込まれる額を計上しております。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

売上高

分譲事業におきまして、新築分譲マンション816戸の引渡しを行いました。また、流通事業におきましては、中古マンションの買取再販において高い利益率を確保したこと、ウェルスソリューション（投資用不動産の一棟販売）において5棟の引渡しを行いました。以上の結果、売上高は799億2百万円（前期比12.1%増）となりました。

売上原価、販売費及び一般管理費

売上原価は、分譲事業における用地費の上昇等から、633億33百万円（前期比13.7%増）となりました。

販売費及び一般管理費は113億28百万円（前期比7.3%増）となりました。

営業外損益

営業外収益は、違約金収入が減少したこと等から1億56百万円（前期比13.1%減）となりました。

営業外費用は、営業外支払手数料が増加したこと等から16億27百万円（前期比40.0%増）となりました。

特別損益

固定資産売却益1億円、負ののれん発生益1億28百万円を特別利益として計上いたしました。

固定資産除却損7百万円を特別損失として計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は799億2百万円（前期比12.1%増）、営業利益は52億40百万円（同5.4%増）、経常利益は37億69百万円（同5.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は28億97百万円（同4.2%増）となりました。

(3) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの資金需要の主なものは分譲事業における用地仕入れであり、金融機関からの借入れにより資金調達を行っております。

資金の状況につきましては、「経営成績等の概要（3）キャッシュ・フローの状況」をご参照下さい。

5【重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資額は985百万円であり、販売拠点等の設備に投資いたしました。

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、次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(百万円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都渋谷区)	分譲事業・流通事業・ 全社	事務所他	1,178	1,312 (13,061.68)	340	2,832	351 (49)
	賃貸事業	賃貸マンション	993	2,681 (10,203.42)	4	3,679	16 (-)
札幌支店 (札幌市中央区)	分譲事業	事務所他	36	- (-)	4	41	13 (1)
福岡支店 (福岡市中央区)	分譲事業	事務所他	23	- (-)	7	30	16 (1)
名古屋支店 (名古屋市中村区)	分譲事業	事務所他	16	- (-)	4	20	10 (-)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、工具、器具及び備品、機械及び装置、リース資産、ソフトウェアであります。

2. 臨時従業員数は、()に年間の平均人員を外数で記載しております。

3. 土地の面積は公簿面積を記載しております。

4. 福利厚生施設の保養所等は本社に含めております。

5. 建設仮勘定は含めておりません。

6. 上記の他、主要な賃借設備として以下のものがあります。

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	従業員数 (名)	建物 土地 (面積㎡)	年間賃借料 (百万円)
本社 (東京都渋谷区)	分譲事業・流通事業・ 全社	事務所他	351(49)	7,542.39	336
	賃貸事業		16(-)	1,962.57	

(2) 国内子会社

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(百万円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
明和地所コミュニティ(株)	本社 (東京都渋谷区)	賃貸事業	賃貸マンション	80	207 (749.99)	0	287	- (-)
		管理事業	事務所他	18	25 (55.24)	68	112	197 (116)
明和地所ファイナンス(株)	本社 (東京都渋谷区)	賃貸事業	賃貸マンション	37	146 (607.71)	-	184	1 (1)
㈱立川木材市場	本社 (東京都渋谷区)	分譲事業	事務所他	169	2,635 (2,771.66)	0	2,804	- (-)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品、リース資産、ソフトウェアであります。

2. 臨時従業員数は、()に年間の平均人員を外数で記載しております。

3. 土地の面積は公簿面積を記載しております。

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	104,000,000
計	104,000,000

【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25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	23,447,684	23,447,684	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	23,447,684	23,447,684	-	-

(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 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2023年2月28日 (注)	1,446,050	23,447,684	-	3,537	-	5,395

(注) 自己株式の消却による減少であります。

(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）	-	8	25	117	48	15	12,533	12,746	-
所有株式数 （ 単元 ）	-	15,787	2,431	102,444	6,087	60	107,480	234,289	18,784
所有株式数の 割合（ ％ ）	-	6.74	1.04	43.73	2.60	0.03	45.87	100	-

(注) 上記「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が21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 (%)
(株)英興発	東京都武蔵野市吉祥寺南町2-28-10	8,751	37.32
日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区赤坂1-8-1	1,311	5.59
高杉 仁	東京都大田区	700	2.98
高杉 純	東京都世田谷区	700	2.98
(株)スペース・P	東京都武蔵野市吉祥寺北町1-12-11	400	1.70
(株)G T	東京都武蔵野市吉祥寺南町1-32-28	350	1.49
(株)F U K U	東京都武蔵野市吉祥寺南町1-32-28	350	1.49
原田 耕次	東京都武蔵野市	200	0.85
WU ASSETS PHE. LTD. DIRECTOR GOH HUP LIN (常任代理人 (株)三菱UFJ銀行)	1 KIM SENG PROMENADE 10-02 GREAT WORLD CITY SINGAPORE 237994 (東京都千代田区丸の内1-4-5)	178	0.76
BNP PARIBAS NEW YORK BRANCH - PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	787 7TH AVENUE , NEW YORK , NEW YORK (東京都中央区日本橋3-11-1)	163	0.69
計	-	13,103	55.88

(注) 日本マスタートラスト信託銀行(株)の所有株式数は、全て信託業務に係るものであります。

(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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,428,900	234,268	-
単元未満株式	普通株式 18,784	-	1 単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	23,447,684	-	-
総株主の議決権	-	234,268	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が2,100株含まれております。また、「議決権の数」には証券保管振替機構名義の株式に係る議決権21個は含まれておりません。

【自己株式等】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は、業績改善による企業価値、すなわち株主価値の向上に努め、財務体質強化のための内部留保充実と両立させつつ、安定した配当を継続的に実施してまいります。「中期経営計画2027」の期間中については、配当性向30%を目処とした株主還元を目指します。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を実施することが可能であり、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。配当の回数に関しては、取締役会にて、事業環境等を鑑みながら機動的に判断しております。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、上記の配当方針に基づき、期末配当金として1株当たり40円を予定しております。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
2025年6月27日 定時株主総会決議（予定）	937	40

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】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、社会への貢献や企業価値拡大等の経営目標を達成し、株主をはじめとするステークホルダーの皆様に対する責任を果たし、その信頼に応えていく上で、経営の健全性・透明性・効率性を確保していくことが必要であると考えております。当社では、これらの要請を保証する適切なコーポレート・ガバナンスの整備・強化を重要課題の一つとして位置付け、関係会社を含むグループ全体としての取り組みを進めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

・企業統治の体制の概要

経営の効率化と意思決定の迅速化を図り事業環境の変化に対応するため、執行責任の明確化と執行機能の向上を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。執行役員の業務執行を取締役会、取締役及び監査役が監督することにより、責任がより明確になると考えております。こうした体制をより発展的に展開するために、2016年4月から本部制を導入しております。会社の機関の概要は次のとおりであります。

取締役会

当社の取締役会は、有価証券報告書提出日（2025年6月25日）現在、代表取締役社長原田英明を議長として、業務執行を行う取締役執行役員8名と社外取締役2名で構成されております。取締役会は、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催を行い、重要な経営事項、業務執行に係る事項の決定及び業務執行の監督を行っております。取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

当社は2025年6月27日開催予定の定時株主総会の決議事項として「取締役12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12名（うち社外取締役2名）となります。

経営戦略会議

取締役と執行役員で構成され、毎週1回、当社の経営全般にかかわる重要事項の報告、各部門の業務運営状況・実績に関する進捗報告及び対応策の検討を行っております。なお、毎月1回常勤監査役がオブザーバーとして出席しております。

関係会社会議

代表取締役社長、関係会社担当役員、常勤監査役及び関係会社の責任者で構成され、関係会社各社の経営全般にかかわる重要事項を報告、協議及び検討することにより、グループ経営の推進を図っております。

監査役会

当社は監査役会設置会社であります。有価証券報告書提出日（2025年6月25日）現在、社外監査役4名で構成されております。監査役会は、監査方針、監査計画を策定し、監査役監査規程に基づき会計監査人及び監査室と連携して監査を実施しております。上記のとおり、監査役が取締役会に出席するとともに、常勤監査役が経営戦略会議及び関係会社会議にも出席することで、関係会社を含めた当社グループに関する重要事項について把握できる体制をとっております。

2025年6月27日開催予定の定時株主総会の終結をもって監査役1名が辞任する予定であり、当社の監査役は社外監査役3名となります。

内部統制部門

社長室

組織体制・機能に関する企画立案、関係会社の統括

経営企画部

経営計画の策定・統括、コーポレート・ガバナンス対応

総務部

株式を含めた当社内部の重要な事項、規程・規範の策定

人事部

人材育成を含めた人事管理、社内制度整備、労務管理

経理部

決算に関する事項（会計監査人等と連携）

法務コンプライアンス部

コンプライアンス・内部統制に関する事項、取引関係に関する事項（顧問弁護士等と連携）

内部監査部門

監査室

内部監査（監査役、会計監査人と連携）

内部統制体制の適切な運用を補完するための組織として、以下の委員会組織を設置し、業務執行のモニタリングを実施しております。

リスク管理委員会

リスク管理が実践的に実施される体制を構築するために、取締役及び執行役員により構成されるリスク管理委員会を設置し、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催を行っております。リスク管理委員会は、リスク管理に関する基本方針、規程等を制定し、各部門におけるリスク管理の整備、運用を統括しております。また、関係会社においても規程等を整備し、リスクに対応するとともに、当社グループ全体への影響が予見される事項についてはリスク管理委員会が所管しております。

コンプライアンス委員会

グループ全体に関するコンプライアンスに関する事項を統括するために、取締役、執行役員、本部長及び関係会社責任者により構成されております。毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催を実施しております。また、本委員会の下に、内部統制に関する事項を取り扱う内部統制小委員会及び個人情報に関する事項を所管する個人情報保護小委員会の2つの常設専門部会を設置しております。

サステナビリティ委員会

サステナビリティに関する課題に戦略的に取り組むために、取締役及び執行役員により構成されるサステナビリティ委員会を設置し、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催を実施できる体制になっております。サステナビリティ委員会は、グループ全体のサステナビリティに関する基本方針の策定、推進体制の整備、リスクと機会に関する検討・分析、および取組方針や具体的な目標について協議し、取締役会および代表取締役社長に報告・提案を行います。また、本委員会の下に、ESG、気候変動、TCFD、環境活動などに関する小委員会を必要に応じて設置し、取締役会で決定された事項について、より詳細な検討と設定された目標の進捗管理を行うこととしております。

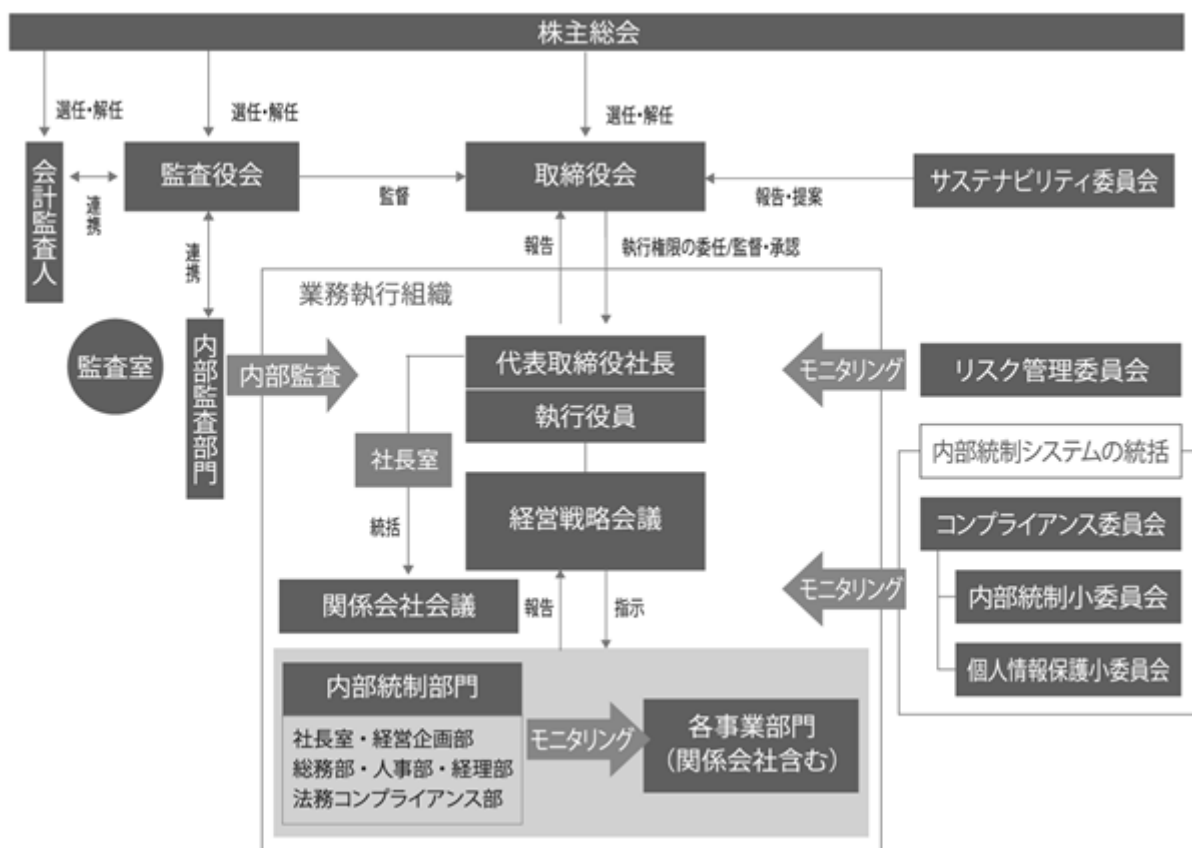
有価証券報告書提出日（2025年6月25日）現在の、機関ごとの構成員は次のとおりであります。（ は機関の長を表しています。）

役職名	氏名	取締役会	経営戦略会議	関係会社会議	監査役会	リスク管理委員会	コンプライアンス委員会	サステナビリティ委員会
代表取締役社長	原田 英明							
常務取締役執行役員	柿崎 宏治	○	○	○		○	○	○
取締役執行役員	鈴木 真	○	○			○	○	○
取締役執行役員	三平 慎也	○	○			○	○	○
取締役執行役員	福眞 吉葉	○	○			○	○	○
取締役執行役員	川田 幸司	○	○			○	○	○
取締役執行役員	太田 明	○	○			○	○	○
取締役執行役員	太田 裕	○	○			○	○	○
取締役執行役員	島津 基実	○	○	○			○	○
取締役（社外）	小林 大祐	○						
取締役（社外）	中山 正行	○						
常勤監査役（社外）	山田 達也	○	1	○				
監査役（社外）	中村 満	○			○			
監査役（社外）	古藤 昇司	○			○			
監査役（社外）	上村 成生	○			○			
執行役員	茨木 敏		○	○		○	○	
執行役員	丸山 雄二		○			○		○
執行役員	大羽 浩平		○			○		○
執行役員	小宮山彰広		○			○		○
執行役員	佐藤 弘昌		○			○		○
執行役員	義澤 俊介 2		○			○		○
本部長 他	-	-	-	3名	-	-	3名	2名

1 は月1回の出席を表しています。

2 執行役員 義澤 俊介は、2025年6月27日開催予定の定時株主総会における『取締役12名選任』議案が承認可決されると、取締役執行役員となります。

会社の機関・内部統制の関係を分かりやすく示す図表



・当該体制を採用する理由

当社は、コーポレート・ガバナンスの強化を図るべく、2019年6月に社外取締役を2名体制とすることで、社外監査役4名で構成される監査役会とともに、取締役を始めとする業務執行機関に対する監督機能の充実を図っております。

当社の社外役員は、経営者としての幅広く高度な見識を有する社外取締役2名、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する常勤監査役及び社外監査役1名、不動産業界に関する豊富な知見を有する社外監査役2名であり、上記において記載した体制と相まって、経営の健全性や透明性が十分確保できると考えております。

2025年6月27日開催予定の定時株主総会の終結をもって監査役1名が辞任する予定であり、当社の監査役は社外監査役3名となります。

企業統治に関するその他の事項

・内部統制システムの整備の状況

当社は、業務執行がコンプライアンスの枠組みの中で適正かつ効率的に行われていること及びリスク管理が有効に機能していることを管理・監視することを内部統制と捉え、これを実践的に運用することが各ステークホルダーに対する責任を果たすことにつながっていくものと考えております。

当社は、取締役会にて決議いたしました「内部統制システム構築の基本方針」（最終改定 2015年12月11日）に沿った社内体制の整備を進めております。また、「財務報告に係る内部統制」に関して、会計監査人より適正意見を得ております。

・リスク管理体制の整備の状況

リスク管理委員会については、企業統治の体制の概要に記載したとおりです。

・子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社は、関係会社の業務の適正を確保するため、「コーポレート・ガバナンスに関する基本方針」及び「明和地所グループ 行動規範」をグループにおいて共有し、各関係会社の実情に合わせた内部統制の体制を構築しております。関係会社は社長室が統括し、監査室による監査を継続実施しております。また、関係会社会議を定期的開催し、関係会社の経営全般に関わる重要事項について報告、協議及び検討を行い、関係会社担当役員が当社取締役会に報告しております。

・責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項、定款第30条第2項及び第41条第2項の規定に基づき、各社外役員との間で同法第423条第1項の損害賠償責任を法令が定める額を限度とする契約を締結しております。

・役員等を被保険者として締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は取締役、監査役、執行役員及び子会社役員を被保険者とする会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しております。

保険料は特約部分も含め当社が全額負担しており、被保険者に実質的な保険料負担はありません。

当該保険契約では、被保険者である役員等がその職務の執行に関し責任を負うこと、または当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害について、補填することとされております。

・取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨定款に定めております。

・取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議についてのみ、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及び累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

・取締役会で決議できる株主総会決議事項

当社は、以下の事項について株主総会の決議によらず、取締役会で決議することができる旨定款に定めております。

a. 自己株式の取得

当社は、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市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは機動的に自己株式の取得を行うことを目的とするものであります。

b. 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

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項の規定により、取締役会の決議によって同法第423条第1項の行為に関する取締役（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。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

・取締役会の活動状況

当事業年度において、当社は毎月1回の定例取締役会に加え、必要に応じて臨時開催を行い、合計19回の実行取締役会を開催しております。個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役社長	原田 英明	19回	19回
常務取締役執行役員	柿崎 宏治	19回	19回
取締役執行役員	鈴木 真	19回	19回
取締役執行役員	三平 慎也	19回	19回
取締役執行役員	福眞 吉葉	19回	19回
取締役執行役員	川田 幸司	19回	19回
取締役執行役員	太田 明	19回	19回
取締役執行役員	太田 裕	14回	14回
取締役執行役員	島津 基実	14回	14回
取締役（社外）	小林 大祐	19回	18回
取締役（社外）	中山 正行	19回	19回

取締役会においては、決算・予算関連、人事関連、ガバナンス関連等の事項について審議を行っております。また、当事業年度については、新中期経営計画の策定に関する検討、重要な業務執行に関する事項（プロジェクト進捗、M&A案件、重要な仕入案件等）についての経営判断を重点的に行いました。

取締役の太田 裕および島津 基実は、2024年6月の第38回定時株主総会において取締役に選任されており、選任以降開催の実行取締役会14回全てに出席しております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

イ．有価証券報告書提出日（2025年6月25日）現在の役員の状況は、次のとおりであります。

男性15名 女性 - 名 （役員のうち女性の比率 - %）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （千株）
代表取締役社長	原田 英明	1968年7月8日生	1993年4月 佐藤工業株式会社入社 1999年5月 当社入社 1999年6月 当社取締役 1999年6月 当社社長室長補佐 2000年7月 当社マンション事業部長 2005年4月 当社代表取締役社長（現任）	注3	-
常務取締役 執行役員 開発事業本部担当 流通事業本部管掌	柿崎 宏治	1971年10月22日生	1994年4月 当社入社 2007年4月 当社営業推進部長 2012年4月 当社執行役員 2012年8月 当社マンション事業部長 2013年6月 当社取締役執行役員 2013年9月 当社マンション事業建設部・事業企画部・品質管理 部管掌兼マンション事業建設部長 2016年4月 当社開発事業本部長 2018年10月 当社名古屋支店長 2019年4月 当社流通事業本部担当 2021年8月 タケイチバリュアブル不動産株式会社代表取締役 （現任） 2022年4月 当社常務取締役執行役員（現任） 2022年7月 当社開発事業本部・流通事業本部管掌 2023年11月 当社開発事業本部担当、流通事業本部管掌（現任） 2024年4月 株式会社立川木材市場代表取締役（現任）	注3	7
取締役 執行役員 流通事業本部担当 流通事業本部長 （ウェルスソリュー ション部担当）	鈴木 真	1973年8月24日生	1998年4月 当社入社 2012年4月 当社営業七部長 2012年8月 当社営業部統括部長 2013年4月 当社執行役員 2016年4月 当社営業本部長 2016年12月 当社営業本部長、支店担当 2017年10月 当社営業本部長、営業推進本部長、支店担当 2018年1月 当社営業本部、営業推進本部、支店担当 2018年6月 当社取締役執行役員（現任） 2021年1月 当社営業推進本部担当 2021年11月 当社流通事業本部長（ウェルスソリューション部 担当） 2022年7月 当社流通事業本部担当 2023年11月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（ウェル スソリューション部担当）（現任）	注3	4
取締役 執行役員 流通事業本部担当 流通事業本部長 （仲介事業一部・ 仲介事業二部・買 取再販事業部・流 通建設部・PM事業 部・流通管理部・ 流通企画部担当）	三平 慎也	1975年10月28日生	1998年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設一部長 2017年4月 当社執行役員 2018年1月 当社開発事業本部担当 2019年6月 当社取締役執行役員（現任） 2023年11月 当社流通事業本部担当（仲介事業部・PM事業部・ 流通管理部担当） 2024年5月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（仲介事 業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・PM事業 部・流通管理部担当） 2024年7月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（仲介事 業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・流通建 設部・PM事業部・流通管理部担当） 2025年4月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（仲介事 業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・流通建 設部・PM事業部・流通管理部・流通企画部担当） （現任）	注3	6

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 執行役員 開発事業本部長 (マンション事業 部・都市開発事業 部担当)	福眞 吉葉	1977年12月13日生	2000年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設二部長 2017年4月 当社執行役員 2018年1月 当社開発事業本部長 2020年10月 当社開発事業本部長(マンション事業部担当) 2021年6月 当社取締役執行役員(現任) 2023年4月 当社開発事業本部長(マンション事業一部・マン ション事業二部・さいたま事業所担当) 2023年11月 当社開発事業本部長(マンション事業部・都市開 発事業部担当)(現任)	注3	2
取締役 執行役員 営業本部、 支店担当	川田 幸司	1978年8月19日生	2001年4月 当社入社 2012年4月 当社札幌支店長 2014年1月 当社営業統括部長 2014年6月 当社執行役員 2018年1月 当社営業本部長 2020年10月 当社営業本部、札幌支店担当 2021年1月 当社営業本部、支店担当(現任) 2021年6月 当社取締役執行役員(現任)	注3	2
取締役 執行役員 開発事業本部長 (建設一部・建設 二部・建設三部・ 積算部・品質管理 部担当)	太田 明	1960年8月4日生	1984年4月 株式会社楷建築設計事務所入所 1988年3月 株式会社リクルートコスモス(現:株式会社コス モスインシア)入社 2007年1月 同社建築統括部長 2009年11月 株式会社コスモスモア入社(現:株式会社GOOD PLACE) スペースデザイン事業部長 2011年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設一部長 2018年6月 当社開発事業副本部長 2019年4月 当社執行役員 2020年10月 当社開発事業本部長(建設部・品質管理部担当) 2021年6月 当社取締役執行役員(現任) 2023年4月 当社開発事業本部長(建設一部・建設二部・積算 部・品質管理部担当) 2025年4月 当社開発事業本部長(建設一部・建設二部・建設 三部・積算部・品質管理部担当)(現任)	注3	2
取締役 執行役員 マーケティング推 進本部担当 マーケティング推 進本部長	太田 裕	1973年5月17日生	1997年4月 当社入社 2016年4月 当社営業推進部 部長 2019年4月 当社執行役員 2019年4月 当社営業推進本部長、営業推進部 部長 2021年10月 当社営業推進本部担当、営業推進本部長、営業推 進部 部長・DX推進部 部長 2023年11月 当社マーケティング推進本部担当 マーケティ ング推進本部長(現任) 2024年6月 当社取締役執行役員(現任)	注3	0
取締役 執行役員 社長室 室長、 関係会社担当	島津 基実	1971年11月25日生	1996年4月 当社入社 2016年4月 当社経営企画部 部長 2018年1月 当社経営企画本部長、経営企画部 部長 2020年2月 当社管理本部長、総務部 部長 2021年4月 当社経営企画本部長、経営企画部 部長・法務コ ンプライアンス部 部長 2021年11月 当社管理本部長(経営企画部・法務コンプライ アンス部・経理部・社長室担当) 2022年6月 当社執行役員 2022年6月 当社管理本部担当 2023年4月 当社経営企画本部・人事総務本部・経理財務本 部担当 2023年6月 当社経営企画本部・人事総務本部・経理財務本 部、関係会社担当 2024年5月 当社社長室 室長、関係会社担当(現任) 2024年6月 当社取締役執行役員(現任)	注3	1

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役	小林 大祐	1969年 3 月 3 日生	2001年 5 月 ワコー電子株式会社取締役営業部長 2006年 4 月 同社代表取締役(現任) 2008年 4 月 株式会社グリーン電子非常勤取締役 2015年 6 月 当社社外取締役(現任) 2019年 5 月 株式会社グリーン電子代表取締役社長(現任)	注 3	4
取締役	中山 正行	1959年12月 3 日生	2008年 4 月 野村不動産アーバンネット株式会社(現:野村不動産ソリューションズ株式会社) 取締役常務執行役員 2013年 4 月 同社 取締役専務執行役員 2014年 4 月 同社 代表取締役専務執行役員 2021年 4 月 同社 取締役専務執行役員 2022年10月 株式会社H O K コンサルタント代表取締役社長(現任) 2023年 6 月 当社社外取締役(現任)	注 3	1
常勤監査役	山田 達也	1960年 2 月20日生	1982年 4 月 株式会社日本興業銀行(現:株式会社みずほ銀行) 入行 2010年 4 月 株式会社みずほフィナンシャルグループ執行役員 主計部長 2011年 4 月 みずほ証券株式会社執行役員財務・主計グループ長 2012年 4 月 同社常務執行役員グローバルファイナンスヘッド、財務・主計グループ長 2014年 4 月 株式会社みずほフィナンシャルグループ常務執行役員 IT・システムグループ副担当 2014年 6 月 みずほ証券株式会社常務執行役員 グローバルITヘッド兼IT・システムグループ長 2018年 4 月 株式会社みずほフィナンシャルグループ常務執行役員 財務・主計グループ副担当役員兼IT・システムグループ副担当役員 2018年 4 月 みずほ証券株式会社専務取締役兼専務執行役員財務・主計グループ長兼IT・システムグループ長兼グローバルファイナンスヘッド兼グローバルITヘッド 2019年 4 月 株式会社日本投資環境研究所代表取締役社長 2020年 6 月 みずほリース株式会社常勤監査役 2024年 6 月 当社常勤監査役(現任)	注 4	-
監査役	中村 満	1935年11月25日生	1959年 4 月 毎日新聞社入社 1961年 4 月 日刊産業新聞社入社 1964年 4 月 株式会社神奈川建設産業通信社代表取締役(現任) 1980年 4 月 株式会社ナカムラトレーディング(現:株式会社アレックブランニング)代表取締役 1986年 4 月 当社監査役(現任)	注 4	96
監査役	古藤 昇司	1938年 9 月21日生	1961年 4 月 代議士秘書 1990年 2 月 同退職 1990年 4 月 古藤事務所開設 1996年 6 月 当社監査役(現任)	注 4	39

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
監査役	上村 成生	1949年 1 月 6 日生	2007年 7 月 高松国税局 局長 2008年 8 月 税理士登録 2008年 9 月 上村成生税理士事務所 税理士（現任） 2012年 6 月 株式会社フジトミ（現：フジトミ証券株式会社） 社外監査役（現任） 2015年 6 月 株式会社安藤・間社外監査役 2015年11月 矢崎総業株式会社社外監査役 2016年 6 月 太陽グループ株式会社社外監査役（現任） 2016年 6 月 TSP太陽株式会社社外監査役（現任） 2023年 6 月 株式会社LEOC社外監査役（現任） 2024年 4 月 ユニテック株式会社社外監査役（現任） 2024年 6 月 当社監査役（現任）	注 5	-
計					169

- （注）１．取締役 小林 大祐及び中山 正行は、社外取締役であります。
- ２．監査役 山田 達也、中村 満、古藤 昇司及び上村 成生は、社外監査役であります。
- ３．2024年 6 月27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29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27日開催の定時株主総会の終結の時から 4 年間
- ６．当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第 3 項に定める補欠監査役 1 名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (千株)
田邊 勝己	1960年11月25日生	1989年 4 月 弁護士登録 2013年 7 月 弁護士法人カイロス総合法律事務所代表社員（現任） 2023年 8 月 THE WHY HOW DO COMPANY株式会社代表取締役会長兼社長 2024年11月 THE WHY HOW DO COMPANY株式会社代表取締役会長 2025年 5 月 THE WHY HOW DO COMPANY株式会社代表取締役最高顧問（現任）	-

- ７．当社は、経営の効率化と意思決定の迅速化を図るとともに、執行責任の明確化と執行機能の向上を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。執行役員は、上記の執行役員を兼務する取締役 8 名の他、次の 6 名であります。

執行役員	茨木 敏	経営企画本部 経営企画本部長、IT推進部 部長
執行役員	丸山 雄二	人事総務本部 人事総務本部長、人事部 部長、法務コンプライアンス部 部長
執行役員	大羽 浩平	福岡支店 支店長、名古屋支店 支店長
執行役員	小宮山 彰広	開発事業本部 副本部長（マンション事業部・都市開発事業部担当）、都市開発事業部 部長
執行役員	佐藤 弘昌	営業第二本部 本部長
執行役員	義澤 俊介	経理財務本部 経理財務本部長

口 . 2025年 6 月27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12名選任の件」及び「補欠監査役 1 名選任の件」を予定しており、当該議案が承認可決されますと、当社の役員の状況は次のとおりとなる予定であります。

男性15名 女性 - 名 （役員のうち女性の比率 - %）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （千株）
代表取締役社長	原田 英明	1968年 7 月 8 日生	1993年 4 月 佐藤工業株式会社入社 1999年 5 月 当社入社 1999年 6 月 当社取締役 1999年 6 月 当社社長室長補佐 2000年 7 月 当社マンション事業部長 2005年 4 月 当社代表取締役社長（現任）	注 3	-
常務取締役 執行役員 開発事業本部担当 流通事業本部管掌	柿崎 宏治	1971年10月22日生	1994年 4 月 当社入社 2007年 4 月 当社営業推進部長 2012年 4 月 当社執行役員 2012年 8 月 当社マンション事業部長 2013年 6 月 当社取締役執行役員 2013年 9 月 当社マンション事業建設部・事業企画部・品質管理 部管掌兼マンション事業建設部長 2016年 4 月 当社開発事業本部長 2018年10月 当社名古屋支店長 2019年 4 月 当社流通事業本部担当 2021年 8 月 タケイチバリュアブル不動産株式会社代表取締役 （現任） 2022年 4 月 当社常務取締役執行役員（現任） 2022年 7 月 当社開発事業本部・流通事業本部管掌 2023年11月 当社開発事業本部担当、流通事業本部管掌(現任) 2024年 4 月 株式会社立川木材市場代表取締役（現任）	注 3	7
取締役 執行役員 流通事業本部担当 流通事業本部長 （ウェルスソリュー ション部担当）	鈴木 真	1973年 8 月24日生	1998年 4 月 当社入社 2012年 4 月 当社営業七部長 2012年 8 月 当社営業部統括部長 2013年 4 月 当社執行役員 2016年 4 月 当社営業本部長 2016年12月 当社営業本部長、支店担当 2017年10月 当社営業本部長、営業推進本部長、支店担当 2018年 1 月 当社営業本部、営業推進本部、支店担当 2018年 6 月 当社取締役執行役員（現任） 2021年 1 月 当社営業推進本部担当 2021年11月 当社流通事業本部長（ウェルスソリューション部 担当） 2022年 7 月 当社流通事業本部担当 2023年11月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（ウェル スソリューション部担当）（現任）	注 3	4
取締役 執行役員 流通事業本部担当 流通事業本部長 （仲介事業一部・ 買取再販事業部・流 通建設部・PM事業 部・流通管理部・ 流通企画部担当）	三平 慎也	1975年10月28日生	1998年 4 月 当社入社 2016年 4 月 当社マンション事業建設一部長 2017年 4 月 当社執行役員 2018年 1 月 当社開発事業本部担当 2019年 6 月 当社取締役執行役員（現任） 2023年11月 当社流通事業本部担当（仲介事業部・PM事業部・ 流通管理部担当） 2024年 5 月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（仲介事 業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・PM事業 部・流通管理部担当） 2024年 7 月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（仲介事 業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・流通建 設部・PM事業部・流通管理部担当） 2025年 4 月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（仲介事 業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・流通建 設部・PM事業部・流通管理部・流通企画部担当） （現任）	注 3	6

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 執行役員 開発事業本部長 (マンション事業 部・都市開発事業 部担当)	福眞 吉葉	1977年12月13日生	2000年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設二部長 2017年4月 当社執行役員 2018年1月 当社開発事業本部長 2020年10月 当社開発事業本部長(マンション事業部担当) 2021年6月 当社取締役執行役員(現任) 2023年4月 当社開発事業本部長(マンション事業一部・マン ション事業二部・さいたま事業所担当) 2023年11月 当社開発事業本部長(マンション事業部・都市開 発事業部担当)(現任)	注3	2
取締役 執行役員 営業本部、 支店担当	川田 幸司	1978年8月19日生	2001年4月 当社入社 2012年4月 当社札幌支店長 2014年1月 当社営業統括部長 2014年6月 当社執行役員 2018年1月 当社営業本部長 2020年10月 当社営業本部、札幌支店担当 2021年1月 当社営業本部、支店担当(現任) 2021年6月 当社取締役執行役員(現任)	注3	2
取締役 執行役員 開発事業本部長 (建設一部・建設 二部・建設三部・ 積算部・品質管理 部担当)	太田 明	1960年8月4日生	1984年4月 株式会社楷建築設計事務所入所 1988年3月 株式会社リクルートコスモス(現:株式会社コス モスインシア)入社 2007年1月 同社建築統括部長 2009年11月 株式会社コスモスモア(現:株式会社GOOD PLACE)入社 スペースデザイン事業部長 2011年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設一部長 2018年6月 当社開発事業副本部長 2019年4月 当社執行役員 2020年10月 当社開発事業本部長(建設部・品質管理部担当) 2021年6月 当社取締役執行役員(現任) 2023年4月 当社開発事業本部長(建設一部・建設二部・積算 部・品質管理部担当) 2025年4月 当社開発事業本部長(建設一部・建設二部・建設 三部・積算部・品質管理部担当)(現任)	注3	2
取締役 執行役員 マーケティング推 進本部担当 マーケティング推 進本部長	太田 裕	1973年5月17日生	1997年4月 当社入社 2016年4月 当社営業推進部 部長 2019年4月 当社執行役員 2019年4月 当社営業推進本部長、営業推進部 部長 2021年10月 当社営業推進本部担当、営業推進本部長、営業推 進部 部長・DX推進部 部長 2023年11月 当社マーケティング推進本部担当 マーケティ ング推進本部長(現任) 2024年6月 当社取締役執行役員(現任)	注3	0
取締役 執行役員 社長室 室長、 関係会社担当	島津 基実	1971年11月25日生	1996年4月 当社入社 2016年4月 当社経営企画部 部長 2018年1月 当社経営企画本部長、経営企画部 部長 2020年2月 当社管理本部長、総務部 部長 2021年4月 当社経営企画本部長、経営企画部 部長・法務コ ンプライアンス部 部長 2021年11月 当社管理本部長(経営企画部・法務コンプライ アンス部・経理部・社長室担当) 2022年6月 当社執行役員 2022年6月 当社管理本部担当 2023年4月 当社経営企画本部・人事総務本部・経理財務本部 担当 2023年6月 当社経営企画本部・人事総務本部・経理財務本 部、関係会社担当 2024年5月 当社社長室 室長、関係会社担当(現任) 2024年6月 当社取締役執行役員(現任)	注3	1

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 執行役員 経理財務本部担当 経理財務本部長	義澤 俊介	1957年 1 月 9 日生	1979年 4 月 株式会社日本債券信用銀行（現：株式会社あおぞら銀行）入行 2005年 9 月 同行仙台支店長 2007年 4 月 当社入社 2011年 4 月 当社経理部統括部長 2012年 4 月 当社執行役員経理部担当 2013年 6 月 当社取締役執行役員 2014年 1 月 当社経理部、業務部、関係会社担当 2014年 1 月 明和ファイナンス株式会社（現：明和地所ファイナンス株式会社）代表取締役（現任） 2014年 4 月 当社経理部、業務担当 2016年 4 月 当社管理本部長、経理部担当 2018年 1 月 当社経理部長 2019年 4 月 当社管理本部担当兼経理部長 2019年 7 月 当社経営企画本部、管理本部、関係会社担当 2021年 6 月 当社管理本部、関係会社担当 2022年 4 月 当社常務取締役執行役員 2022年 4 月 明和管理株式会社（現：明和地所コミュニティ株式会社）代表取締役 2022年 4 月 明和ライフサポート株式会社（現：明和地所ライフサポート株式会社）代表取締役 2024年12月 当社執行役員 2024年12月 当社経理財務本部長 2025年 6 月 当社取締役執行役員（現任） 2025年 6 月 当社経理財務本部担当 経理財務本部長（現任）	注 3	5
取締役	小林 大祐	1969年 3 月 3 日生	2001年 5 月 ワコー電子株式会社取締役営業部長 2006年 4 月 同社代表取締役(現任) 2008年 4 月 株式会社グリーン電子非常勤取締役 2015年 6 月 当社社外取締役(現任) 2019年 5 月 株式会社グリーン電子代表取締役社長（現任）	注 3	4
取締役	中山 正行	1959年12月 3 日生	2008年 4 月 野村不動産アーバンネット株式会社（現：野村不動産ソリューションズ株式会社）取締役常務執行役員 2013年 4 月 同社 取締役専務執行役員 2014年 4 月 同社 代表取締役専務執行役員 2021年 4 月 同社 取締役専務執行役員 2022年10月 株式会社H O K コンサルタント代表取締役社長（現任） 2023年 6 月 当社社外取締役(現任)	注 3	1

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役	山田 達也	1960年2月20日生	1982年4月 株式会社日本興業銀行（現：株式会社みずほ銀行）入行 2010年4月 株式会社みずほフィナンシャルグループ執行役員主計部長 2011年4月 みずほ証券株式会社執行役員財務・主計グループ長 2012年4月 同社常務執行役員グローバルファイナンスヘッド、財務・主計グループ長 2014年4月 株式会社みずほフィナンシャルグループ常務執行役員 IT・システムグループ副担当 2014年6月 みずほ証券株式会社常務執行役員 グローバルITヘッド兼IT・システムグループ長 2018年4月 株式会社みずほフィナンシャルグループ常務執行役員 財務・主計グループ副担当役員兼IT・システムグループ副担当役員 2018年4月 みずほ証券株式会社専務取締役兼専務執行役員財務・主計グループ長兼IT・システムグループ長兼グローバルファイナンスヘッド兼グローバルITヘッド 2019年4月 株式会社日本投資環境研究所代表取締役社長 2020年6月 みずほリース株式会社常勤監査役 2024年6月 当社常勤監査役（現任）	注4	-
監査役	古藤 昇司	1938年9月21日生	1961年4月 代議士秘書 1990年2月 同退職 1990年4月 古藤事務所開設 1996年6月 当社監査役（現任）	注4	39
監査役	上村 成生	1949年1月6日生	2007年7月 高松国税局 局長 2008年8月 税理士登録 2008年9月 上村成生税理士事務所 税理士（現任） 2012年6月 株式会社フジトミ（現：フジトミ証券株式会社）社外監査役（現任） 2015年6月 株式会社安藤・間社外監査役 2015年11月 矢崎総業株式会社社外監査役 2016年6月 太陽グループ株式会社社外監査役（現任） 2016年6月 TSP太陽株式会社社外監査役（現任） 2023年6月 株式会社LEOC社外監査役（現任） 2024年4月 ユニテック株式会社社外監査役（現任） 2024年6月 当社監査役（現任）	注5	-
計					78

- （注）１．取締役 小林 大祐及び中山 正行は、社外取締役であります。
- ２．監査役 山田 達也、古藤 昇司及び上村 成生は、社外監査役であります。
- ３．2025年6月27日開催予定の定時株主総会の終結の時から1年間
- ４．2023年6月29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27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6．当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数（千株）
藤田 尚子	1969年8月29日生	1997年4月 弁護士登録 2001年10月 藤田法律事務所弁護士（現任） 2013年1月 東京三弁護士会医療ADR仲裁人候補者（現任） 2013年1月 東京地方裁判所鑑定委員候補者（現任） 2015年5月 株式会社さが美社外監査役 2017年5月 さが美グループホールディングス株式会社 社外取締役（監査等委員） 2021年7月 厚生科学審議会臨時委員（現任） 2023年2月 疾病・障害認定審査会委員（現任） 2024年4月 刑事施設被収容者の不服審査に関する調査検討会 委員（現任） 2024年7月 日本電気計器検定所監事（現任）	-

7．当社は、経営の効率化と意思決定の迅速化を図るとともに、執行責任の明確化と執行機能の向上を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。執行役員は、上記の執行役員を兼務する取締役9名の他、次の5名であります。

執行役員	茨木 敏	経営企画本部 経営企画本部長、IT推進部 部長
執行役員	丸山 雄二	人事総務本部 人事総務本部長、人事部 部長、法務コンプライアンス部 部長
執行役員	大羽 浩平	福岡支店 支店長、名古屋支店 支店長
執行役員	小宮山 彰広	開発事業本部 副本部長（マンション事業部・都市開発事業部担当）、都市開発事業部 部長
執行役員	佐藤 弘昌	営業第二本部 本部長

社外役員の状況

当社は、有価証券報告書提出日（2025年6月25日）現在において社外取締役2名、社外監査役4名を選任しております。

社外取締役又は社外監査役を選任するに際して、当社は会社法上の要件に加え、当社独自の独立性判断基準を考慮しております。当社の社外取締役及び社外監査役は、いずれも高い見識と豊富な知見を有しており、独立性判断基準に抵触しておらず、当社と特別な取引関係はないことから、取締役(会)に対する経営上の助言を行い、かつ独立した立場で取締役(会)に対する客観的・中立的な経営監視機能を果たすことが可能であると考えております。

2025年6月27日開催予定の定時株主総会の終結をもって監査役1名が辞任する予定であり、当社の監査役は社外監査役3名となります。

当社の社外役員（社外取締役及び社外監査役）の独立性に関する判断基準は次の通りです。

< 独立性判断基準 >

- (1) 当社グループを主要な取引先（注1）とする者又はその業務執行者（注2）
 - (2) 当社グループの主要な取引先又はその業務執行者
 - (3) 当社の大株主（直前の事業年度末における総議決権の10%以上を保有する者）又はその業務執行者
 - (4) 当社グループから役員報酬以外に、年間1,000万円を超える金銭その他の財産を得ている弁護士、司法書士、弁理士、公認会計士、税理士、コンサルタント等
 - (5) 当社グループから、年間1,000万円を超える寄付等を受けている法人・団体等の業務執行者
 - (6) 当社グループの主要な借入先（注3）の業務執行者
 - (7) 当社グループの会計監査人又はその社員等として当社グループの監査業務を担当している者
 - (8) 過去3年間に於いて、上記(1)から(7)のいずれかに該当していた者
 - (9) 上記(1)から(8)のいずれかに該当していた者の配偶者又は二親等内の親族
 - (10) 当社グループとの間で、社外役員の相互就任の関係にある会社の業務執行者
 - (11) 上記(1)から(10)のほか、当社と利益相反関係が生じうるなど、独立性を有する社外役員としての職務を果たすことができない特段の事由を有している者
- (注1) 主要な取引先とは、取引金額が当社グループ又は当該取引先グループの直前の事業年度における年間連結売上高の2%を超える場合をいう。
- (注2) 業務執行者とは、取締役（社外取締役を除く）、執行役、執行役員又は使用人をいう。
- (注3) 主要な借入先とは、当社グループの直前の事業年度末における連結総資産の2%に相当する金額を超える借入を行っている場合の当該金融機関をいう。

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

社外取締役及び社外監査役は、取締役会への出席を通じて、独立した客観的な視点で取締役会に対する監督を行っております。

社外監査役は監査室と協同して監査にあたることは勿論、会計監査人と連携し、会計監査の状況の把握に努めております。また、社外取締役及び社外監査役ともに、必要に応じて内部統制部門や他事業部門に対するヒアリングを実施することで、内部統制の成果を踏まえた取締役(会)の監督機能を担っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役監査の状況につきましては、有価証券報告書提出日（2025年6月25日）現在、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する役員を含む監査役4名が監査役監査規程に基づき効率的な監査を実施するため、監査計画策定に際して内部監査部門と緊密な連携を取っており、監査業務に必要な場合には、同部門の従業員及び必要と考える部門の従業員に対して直接指示を行うことができる他、内部統制部門に対するヒアリングの実施等により効率的な監査の遂行が可能な体制となっております。監査役会における具体的な検討内容は、内部統制システムの構築及び運用状況、会計監査人の監査の実施状況及び職務の執行状況等です。また、会計監査人より監査計画及び監査実施の報告・説明を受け、その内容について協議・意見交換を行っております。

当事業年度において、監査役会を15回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏 名	開催回数	出席回数
山田 達也	10回	10回
中村 満	15回	14回
古藤 昇司	15回	14回
上村 成生	10回	10回

なお、当社は2025年6月27日開催予定の定時株主総会の終結をもって監査役中村 満が辞任する予定であり、定時株主総会が終結いたしますと、監査役会は3名の社外監査役で構成されることとなります。

監査役の山田 達也および上村 成生は、2024年6月の第38回定時株主総会において監査役に選任されており、選任以降開催の監査役会10回全てに出席しております。

内部監査の状況

当社は、業務執行部門から独立した代表取締役直属の内部監査部門として、監査室を設置しております。監査室は人員3名で構成されておりますが、コンプライアンス委員会及びその小委員会である内部統制小委員会と緊密に連携し、必要に応じてそれらの委員を活用することで内部監査の実効性を確保しており、その監査結果を代表取締役、監査役会及び取締役会に報告しております。内部統制小委員会は内部統制部門及び内部監査部門所属の人員で構成されております。

会計監査の状況

・監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

・継続監査期間

1988年以降

・業務を執行した公認会計士

竹之内 和徳

鵜飼 豊一

・当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名、会計士試験合格者等5名、その他5名をもって構成されています。

・監査法人の選定方針と理由

当社は、監査法人を選任するにあたり、監査役会が取締役及び社内関係部門から必要な資料を入手しかつ報告を受け、独立性や過去の業務実績について慎重に検討するとともに、監査計画や監査体制、監査報酬水準等について会計監査人候補者と打合せを行った上で、株主総会の決議により選任します。また、定時株主総会において別段の決議がされなかったときは、当該株主総会において再任されたものとみなすものとしております。

なお、監査役会は、監査法人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案を決定するとともに、会社法第340条第1項各号に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、監査法人を解任いたします。

・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、あらかじめ定めた評価基準により、監査法人に関する評価を実施しております。この評価の内容については以下のとおりであります。

当社の監査法人は十分な独立性を保持し、適切な専門知識に基づき予断なく監査を実施しており、当社事業及び業界に対する知見を蓄積し、経営環境を踏まえたリスク分析を行い監査計画に適切に反映させております。また、当社及び連結子会社に対する監査範囲及び監査事項の内容は相当であり、監査役・監査室・経理ラインとの意思疎通は良好であることから、監査品質は相当であると評価しております。

・監査法人の異動

該当事項はありません。

監査報酬の内容等

・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（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	40	-	40	-
連結子会社	-	-	-	-
計	40	-	40	-

・監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（監査公認会計士等に対する報酬を除く）

該当事項はありません。

・その他の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。

・監査報酬の決定方針

会計監査人の監査計画の内容及び報酬見積もりの算出根拠等について検証を実施するとともに、監査報酬に関する産業界の情報収集を行うこと等により、総合的に判断を行っております。また、監査役会の同意により、監査内容を含めた適正性の確保を図っております。

・監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積もりの算出根拠等の適正性について検証を行った上で、同意の判断をしております。

(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

当社は、2021年2月10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かかる決定方針を決議しております。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

なお、当社は現状の報酬体系が適切であると判断しており、ストックオプション等のインセンティブ報酬については導入しておりません。

また、固定報酬及び業績連動報酬の支給割合や業績連動報酬の決定に際しての個別の指標は経常利益であります。

(1)固定報酬

株主総会で決議された報酬総額の限度内において、取締役会の決議を以て各取締役の固定報酬の額を代表取締役 に再一任しております。なお、取締役の報酬限度額は、1996年6月20日開催の第10回定時株主総会において年額600百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない）と決議しております。

監査役の報酬については、1996年6月20日開催の第10回定時株主総会において年額100百万円以内と決議しており、その報酬総額の限度内において監査役会の協議により決定しております。

(2)業績連動報酬

当期の業績を総合的に勘案し、支給総額を株主総会議案として上程し、承認いただいた範囲内で取締役会の決議を以て各取締役の担当事業の業績を踏まえた評価配分を代表取締役に再一任しております。なお、業績連動報酬については、2025年6月27日開催予定の定時株主総会の議案として、支給総額152百万円を付議する予定です。

なお、社外取締役及び社外監査役は固定報酬のみであり、業績連動報酬は支給しておりません。

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 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			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	
取締役 (社外取締役を除く。)	446	269	152	23	9
監査役 (社外監査役を除く。)	4	4	-	-	1
社外役員	65	62	-	3	7

役員ごとの連結報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)			報酬等の総額 (百万円)
			固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
原田 英明	代表取締役	提出会社	102	90	9	201

(注) 連結報酬等の総額が1億円以上である者を記載しております。

(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、投資株式に関する区分の基準・保有方針等についての定めはないものの、個別株式の取得に際しては、保有の適否や意義について検討を加え、社内決裁手続きを経たうえで取得しております。

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

当社は、保有することに意義があると判断した場合にのみ、株式の保有を行います。また、年に一度、取締役会へ報告し、中長期的な保有メリット及び保有に伴う便益等を総合的に勘案し、保有の継続について適否を検討しております。

- 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(百万円)
非上場株式	4	25
非上場株式以外の株式	1	48

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

- 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 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ANAホールディング ス(株)	17,400	17,400	株主優待制度利用による出張 時の経費削減を目的として保 有しております。	無
	48	55		

(注) 当社は、定量的な保有効果の記載が困難であるため、保有の合理性を検証した方法について記載いたします。保有の合理性については取締役会で検証を行っており、現状保有する株式は保有方針に沿った目的で保有していることを確認しております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

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。

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(自2024年4月1日 至2025年3月31日)の連結財務諸表及び事業年度(自2024年4月1日 至2025年3月31日)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により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、適時・的確な対応が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：百万円)

	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	2 34,902	2 22,472
受取手形及び売掛金	199	6 217
販売用不動産	2 16,433	2 26,974
仕掛販売用不動産	2 62,257	2 87,859
営業貸付金	2 390	2 435
未収還付法人税等	0	32
その他	889	2,122
貸倒引当金	1	2
流動資産合計	115,071	140,112
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	6,724	7,252
減価償却累計額	4,837	4,699
建物及び構築物（純額）	2, 3 1,887	2 2,553
土地	2, 3 4,227	2 7,008
その他	1,070	742
減価償却累計額	460	457
その他（純額）	2 610	2 284
有形固定資産合計	6,724	9,847
無形固定資産		
ソフトウェア	58	69
のれん	7	2
その他	173	159
無形固定資産合計	239	232
投資その他の資産		
投資有価証券	1 104	1 96
繰延税金資産	564	307
退職給付に係る資産	264	347
その他	1,240	1,212
貸倒引当金	58	57
投資その他の資産合計	2,115	1,906
固定資産合計	9,079	11,985
資産合計	124,151	152,097

(単位：百万円)

	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)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,369	1,706
電子記録債務	4 18,438	17,572
短期借入金	2 10,730	2 15,825
1 年内返済予定の長期借入金	2 10,001	2 21,491
未払費用	275	257
未払法人税等	215	215
前受金	7,969	7 7,806
賞与引当金	534	515
役員賞与引当金	106	152
株主優待引当金	90	96
その他	2,134	1,872
流動負債合計	52,865	67,512
固定負債		
長期借入金	2 38,294	2 49,495
役員退職慰労引当金	246	260
退職給付に係る負債	226	211
その他	544	638
固定負債合計	39,312	50,606
負債合計	92,178	118,118
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金	5,395	5,395
利益剰余金	23,051	25,011
株主資本合計	31,984	33,944
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	0	7
退職給付に係る調整累計額	11	42
その他の包括利益累計額合計	11	34
純資産合計	31,973	33,979
負債純資産合計	124,151	152,097

【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：百万円)

	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 71,250	1 79,902
売上原価	2 55,717	2 63,333
売上総利益	15,532	16,569
販売費及び一般管理費	3 10,559	3 11,328
営業利益	4,973	5,240
営業外収益		
受取利息	0	7
違約金収入	89	79
助成金収入	16	22
貸倒引当金戻入額	0	0
その他	73	46
営業外収益合計	180	156
営業外費用		
支払利息	1,003	1,170
営業外支払手数料	103	442
その他	55	14
営業外費用合計	1,162	1,627
経常利益	3,990	3,769
特別利益		
固定資産売却益	4 78	4 100
投資有価証券売却益	66	-
負ののれん発生益	-	128
特別利益合計	144	229
特別損失		
固定資産除却損	5 10	5 7
減損損失	6 167	-
子会社清算損	71	-
特別損失合計	249	7
税金等調整前当期純利益	3,885	3,991
法人税、住民税及び事業税	556	1,677
法人税等調整額	547	583
法人税等合計	1,104	1,093
当期純利益	2,781	2,897
親会社株主に帰属する当期純利益	2,781	2,897

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	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	2,781	2,897
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	175	7
退職給付に係る調整額	6	54
その他の包括利益合計	168	46
包括利益	2,950	2,943
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,950	2,943

【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：百万円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	21,245	30,178
当期変動額				
剰余金の配当			975	975
親会社株主に帰属する当期純利益			2,781	2,781
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	-	1,805	1,805
当期末残高	3,537	5,395	23,051	31,984

	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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	175	4	180	29,998
当期変動額				
剰余金の配当				975
親会社株主に帰属する当期純利益				2,781
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	175	6	168	168
当期変動額合計	175	6	168	1,974
当期末残高	0	11	11	31,973

当連結会計年度（自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日）

(単位：百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	23,051	31,984
当期変動額				
剰余金の配当			937	937
親会社株主に帰属する当期純利益			2,897	2,897
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	-	1,959	1,959
当期末残高	3,537	5,395	25,011	33,944

	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	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	0	11	11	31,973
当期変動額				
剰余金の配当				937
親会社株主に帰属する当期純利益				2,897
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7	54	46	46
当期変動額合計	7	54	46	2,005
当期末残高	7	42	34	33,979

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	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)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,885	3,991
減価償却費	240	247
減損損失	167	-
のれん償却額	5	5
負ののれん発生益	-	128
貸倒引当金の増減額（ は減少）	0	0
退職給付に係る負債の増減額（ は減少）	16	0
役員退職慰労引当金の増減額（ は減少）	3	13
株主優待引当金の増減額（ は減少）	20	5
賞与引当金の増減額（ は減少）	89	18
役員賞与引当金の増減額（ は減少）	15	46
受取利息及び受取配当金	0	8
支払利息	1,003	1,170
有形固定資産売却損益（ は益）	78	100
投資有価証券売却損益（ は益）	66	-
子会社清算損益（ は益）	71	-
固定資産除却損	8	7
売上債権の増減額（ は増加）	9	16
棚卸資産の増減額（ は増加）	10,039	36,330
退職給付に係る資産の増減額（ は増加）	28	44
その他の資産の増減額（ は増加）	292	4,332
未収消費税等の増減額（ は増加）	244	369
仕入債務の増減額（ は減少）	772	1,529
その他の負債の増減額（ は減少）	3,844	402
未払消費税等の増減額（ は減少）	17	3
その他	109	316
小計	50	28,077
利息及び配当金の受取額	0	8
利息の支払額	975	1,236
法人税等の支払額又は還付額（ は支払）	805	3,625
その他	103	442
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,833	33,373
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	442	640
定期預金の払戻による収入	429	640
有形固定資産の取得による支出	601	560
有形固定資産の売却による収入	1,046	298
無形固定資産の取得による支出	9	28
投資有価証券の取得による支出	55	-
投資有価証券の売却による収入	1,673	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 支出	-	2 5,523
子会社株式の取得による支出	9	-
子会社の清算による収入	391	-
投資その他の資産の増減額（ は増加）	13	29
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,435	5,843
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（ は減少）	1,843	5,094
長期借入れによる収入	22,250	42,744
長期借入金の返済による支出	22,925	20,054
配当金の支払額	975	937
ファイナンス・リース債務の返済による支出	52	59
財務活動によるキャッシュ・フロー	140	26,787
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	741	12,430
現金及び現金同等物の期首残高	33,810	34,552

現金及び現金同等物の期末残高		
	1 34,552	1 22,122

【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

(1) 連結子会社の数 5社

連結子会社の名称

明和地所コミュニティ株式会社
明和地所ファイナンス株式会社
明和地所ライフサポート株式会社
タケイチバリュアブル不動産株式会社
株式会社立川木材市場

上記のうち、株式会社立川木材市場については、当連結会計年度において新たに株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

非連結子会社

明和地所住宅販売株式会社

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社の総資産・売上高・当期純損益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない非連結子会社については、当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、重要性がないため、これらの会社に対する投資勘定については、持分法を適用しておりません。

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事業年度の末日は、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

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

棚卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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により算定)

その他の棚卸資産

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

(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)

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

建物及び構築物...10～50年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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)に基づく定額法を採用しております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒れの損失に備えるために、当社及び連結子会社は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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

当社及び連結子会社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

役員賞与引当金

当社は役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

当社及び一部の連結子会社は役員の退職慰労金の支出に備えて、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。

株主優待引当金

株主優待制度の利用による費用負担に備えるため、発生すると見込まれる額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（３年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、その発生時の翌連結会計年度にて一括費用処理することとしております。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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

分譲事業

マンション分譲

マンション分譲は、用地の仕入れから完成まで行ったマンションの各分譲住戸を主に一般消費者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、当該引渡し時点において収益を計上しております。なお、販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた顧客に支払われる対価の一部を売上高から控除しております。

流通事業

イ．売買仲介

不動産の仲介は、不動産の売買の際に買主と売主の間に立ち売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続への関与等の一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。

ロ．買取再販

買取再販は、中古マンション等を取得しリノベーション等により資産価値を高めた後、主に一般消費者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、当該引渡し時点において収益を計上しております。

ハ．ウェルスソリューション事業

ウェルスソリューション事業は、用地の仕入れから完成まで行ったマンションや仕入れた完成済マンション等を主に富裕層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、当該引渡し時点において収益を計上しております。

管理事業

イ．マンション管理

マンションの管理員業務、清掃・設備管理・保全の各業務、管理組合の決算・運営補助業務等マンションの総合管理業務を行っております。

当該業務にかかる履行義務は、管理組合との管理委託契約に基づきそれぞれのサービスが提供される時点で充足されるものであり、個々のサービスの提供が完了した時点で収益を計上しております。

ロ．リニューアル

マンション共用部分の建物・給水設備診断及び大規模修繕工事コンサルティング業務を行っており、主として管理組合から設計業務及び工事監理業務を委託され代行する義務となりますが、一部工事については工事請負契約を締結し工事を完了させる義務を負っております。

当該履行義務は工事期間がごく短いため、工事完了時点において収益を計上しております。

ハ．保険代理店

保険会社との保険代理店委託契約に基づき、保険会社を代理して管理組合や個人と保険契約を締結することにより、保険契約の媒介及び代理行為に伴う手数料が各保険会社との間で発生する事業であり一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は個々の保険契約ごとの残存有効契約期間にわたって充足されるものであり、各期間において収益を計上しております。

賃貸事業

賃貸管理

賃貸管理は、オーナー所有物件の賃貸管理、建物管理、サブリース業務及び入居者の退去後の原状回復工事等を行っております。

当該業務にかかる履行義務はそれぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。また、原状回復工事は工事期間がごく短いため、工事完了時点において収益を計上しております。なお、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を計上しております。

その他事業

イ．リフォーム工事

建築工事を請け負う事業であり、主に一般消費者との建物工事請負契約に基づき、建築工事を完成させる義務を負っております。

当該履行義務は工事期間がごく短いため、工事完了時点において収益を計上しております。

ロ．住宅設備機器の企画・販売

住宅設備機器の販売を行う事業であり、主に一般消費者へ商品の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は製品が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。なお、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を計上しております。

(6) 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、20年以内の合理的な償却期間を設定し、定額法により償却を行っております。

(7) 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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) 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

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

広告宣伝費の処理方法

不動産分譲において発売前に発生した広告宣伝費を前払費用として計上し、発売時に費用処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 繰延税金資産の回収可能性

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産(純額)	564	307
繰延税金資産(総額)	675	407

連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算出方法

将来減算一時差異に対して、将来の収益力に基づく課税所得及びタックス・プランニングに基づき、繰延税金資産の回収可能性を判断しております。課税所得の見積りは将来の事業計画を基礎としております。

主要な仮定

課税所得の見積りの基礎となる将来の事業計画における主要な仮定は分譲マンションの予想引渡戸数であります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

主要な仮定である分譲マンションの予想引渡戸数は、見積りの不確実性が高く、引渡戸数が変動することに伴い、課税所得の見積額が変動することにより、繰延税金資産の回収可能性の判断に重要な影響を与え、繰延税金資産の取崩しが生じる可能性があります。

2. 棚卸資産の評価

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
棚卸資産評価損	5	48

連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は取得原価をもって貸借対照表価額とし、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。正味売却価額は個別物件ごとの事業計画における販売見込額及び見積原価等に基づいております。

主要な仮定

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は、物件の特性、周辺の取引事例、今後の市場動向及び過去の販売実績等を踏まえ決定した販売見込額及び見積原価であります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

主要な仮定である販売見込額及び見積原価は不確実性を伴い、市況の変化や追加工事の発生、建築工事の遅延等により、見積りと将来の結果が異な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、当連結会計年度の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。

(未適用の会計基準等)

- ・「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、

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、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)
投資有価証券(株式)	23百万円	23百万円

2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、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)
現金及び預金	310百万円	310百万円
販売用不動産	13,576	20,950
仕掛販売用不動産	57,198	79,352
営業貸付金	307	262
建物及び構築物	627	640
土地	364	440
その他(有形固定資産)	4	3
計	72,388	101,960

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)
短期借入金	9,626百万円	15,047百万円
1年内返済予定の長期借入金	8,715	19,315
長期借入金	35,322	44,330
計	53,664	78,694

3 資産の保有目的の変更

保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へ振替いたしました。その内容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)
建物及び構築物	73百万円	- 百万円
土地	38	-
計	112	-

4 連結会計期間末日満期手形等

連結会計年度末日満期手形等の会計処理については、手形交換日をもって決済処理をしております。なお、前連結会計年度の末日が金融機関の休日であったため、次の連結会計年度末日満期手形等が前連結会計年度末残高に含まれております。

	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)
電子記録債務	1,451百万円	- 百万円

5 偶発債務

次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

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)
住宅ローン利用顧客	17,686百万円	5,433百万円

6 受取手形及び売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）3．（１）契約負債の残高等」に記載しております。

7 前受金のうち、契約負債の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）3．（１）契約負債の残高等」に記載しております。

（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 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	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)
	5百万円	48百万円

3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金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)
給料手当	2,932百万円	3,053百万円
退職給付費用	110	118

賞与引当金繰入額	444	440
役員賞与引当金繰入額	106	152
役員退職慰労引当金繰入額	25	30
支払手数料	1,080	1,325
広告宣伝費	1,713	1,523
貸倒引当金繰入額	0	0
株主優待引当金繰入額	86	85

4 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)
土地及び建物等	78百万円	100百万円

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	10百万円	7百万円
工具器具備品	0	0
計	10	7

6 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度（自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日）

用 途	種 類	場 所
賃貸資産	土地及び建物等	神奈川県横浜市

当社グループは、賃貸資産は個別物件単位にグルーピングを行っております。収益性の著しい低下及び用途の変更に伴い賃貸用不動産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1億67百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は建物及び構築物21百万円、土地1億46百万円であります。

回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は市場価格等に基づいて算出しております。

当連結会計年度（自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日）

該当事項はありません。

（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	0百万円	7百万円
組替調整額	175	-
法人税等及び税効果調整前	175	7
法人税等及び税効果額	0	-
その他有価証券評価差額金	175	7
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	17	54
組替調整額	6	17
法人税等及び税効果調整前	10	71
法人税等及び税効果額	4	17
退職給付に係る調整額	6	54
その他の包括利益合計	168	46

(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(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	23,447	-	-	23,447
合計	23,447	-	-	23,447
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年6月29日 定時株主総会	普通株式	1,055	利益剰余金	45	2023年3月31日	2023年6月30日

(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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	937	利益剰余金	40	2024年3月31日	2024年6月28日

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（千株）	当連結会計年度増 加株式数（千株）	当連結会計年度減 少株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	23,447	-	-	23,447
合計	23,447	-	-	23,447
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2．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 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
2024年 6 月27日 定時株主総会	普通株式	937	利益剰余金	40	2024年 3 月31日	2024年 6 月28日

(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27日開催予定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あります。

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
2025年 6 月27日 定時株主総会	普通株式	937	利益剰余金	40	2025年 3 月31日	2025年 6 月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 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	34,902百万円	22,472百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	40	40
担保に供している定期預金	310	310
現金及び現金同等物	34,552	22,122

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

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)

(1) 株式の取得により新たに株式会社立川木材市場を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と株式取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	142百万円
固定資産	2,918
流動負債	6
固定負債	1,012
負ののれん発生益	77
株式の取得価額	1,965
現金及び現金同等物	141
差引:取得のための支出	1,823

(2) 株式の取得により新たに株式会社坂惣商店を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と株式取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	6,043百万円
固定資産	150
流動負債	1,960
負ののれん発生益	51
株式の取得価額	4,182
現金及び現金同等物	481
差引:取得のための支出	3,700

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

車両及び事務機器(工具、器具及び備品)であります。

無形固定資産

ソフトウェアであります。

(2) 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: 百万円)

	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	336	336
1年超	1,008	672
合計	1,344	1,008

(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、一時的な余裕資金の運用については短期の預金等に限定しており、事業にかかる所要資金については主として銀行等金融機関からの借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は顧客の信用リスクに晒されておりますが、その期日は半年以内であります。また、営業貸付金は住宅ローンを主体としたものであり、同様に顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、主として上場株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。未収還付法人税等については、短期間で回収となる税金の還付であります。

営業債務である支払手形及び買掛金、電子記録債務、並びに未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。

借入金は、プロジェクト資金及び設備投資資金で、支払期日は最長で決算日後約34年であり、流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）及び金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、営業債権である受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクについては、取引ごとに個別の検討を行い、リスクの低減を図っております。営業貸付金については、返済状況のモニタリングにより信用状態の変化を把握するとともに、四半期ごとに各取引先の信用リスクの見直しを実施しております。

市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

当社グループは、投資有価証券については、継続的に時価や発行体の財務状況等を把握し、市場価格変動の影響を精査しております。

資金調達に係る流動性リスクの管理

当社グループは、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

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。現金は注記を省略しており、預金、受取手形及び売掛金、未収還付法人税等、支払手形及び買掛金、電子記録債務、短期借入金並びに未払法人税等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、注記を省略しております。

前連結会計年度（2024年３月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 営業貸付金	390		
貸倒引当金 1	0		
	389	392	3
(2) 投資有価証券 2	76	76	-
資産計	465	468	3
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び 長期借入金	48,295	48,034	261
負債計	48,295	48,034	261

当連結会計年度（2025年３月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 営業貸付金	435		
貸倒引当金 1	0		
	434	437	2
(2) 投資有価証券 2	68	70	2
資産計	503	508	5
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び 長期借入金	70,986	71,197	210
負債計	70,986	71,197	210

- 営業貸付金に対して貸倒実績率を用いて計算した貸倒引当金を控除しております。
- 市場価格のない株式等は「(2) 投資有価証券」には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は次のとおりであります。

区分	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
非上場株式	28	28

(注) 1. 金銭債権及び満期の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)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	34,869	-	-	-
受取手形及び売掛金	199	-	-	-
営業貸付金	28	106	86	167
未収還付法人税等	0	-	-	-
合計	35,098	106	86	167

当連結会計年度(2025年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	22,445	-	-	-
受取手形及び売掛金	217	-	-	-
営業貸付金	136	90	69	139
未収還付法人税等	32	-	-	-
合計	22,831	90	69	139

2. 短期借入金、長期借入金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)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	10,730	-	-	-	-	-
長期借入金	10,001	23,295	7,800	1,379	2,133	3,685
合計	20,732	23,295	7,800	1,379	2,133	3,685

当連結会計年度(2025年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	15,825	-	-	-	-	-
長期借入金	21,491	9,663	19,095	16,192	2,650	1,893
合計	37,316	9,663	19,095	16,192	2,650	1,893

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、時価の算定に用いた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)

区分	時価(百万円)			
	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	55	20	-	76
資産計	55	20	-	76

当連結会計年度(2025年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	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	48	22	-	70
資産計	48	22	-	70

(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)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	-	392	-	392
資産計	-	392	-	392
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	-	48,034	-	48,034
負債計	-	48,034	-	48,034

当連結会計年度(2025年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	-	437	-	437
資産計	-	437	-	437
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	-	71,197	-	71,197
負債計	-	71,197	-	71,197

(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

投資有価証券のうち上場株式は取引所の価格によっており、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。その他の株式については、市場での取引頻度は低く、活発な市場における相場価格とは認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

営業貸付金

営業貸付金の時価については、将来キャッシュ・フローを同様の新規貸出を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しておりレベル2の時価に分類しております。

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価については、将来キャッシュ・フローを同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しておりレベル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(百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
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	76	76	0
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	76	76	0
合計		76	76	0

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(百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
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	68	76	7
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	68	76	7
合計		68	76	7

２．売却したその他有価証券

前連結会計年度（2024年３月31日）

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(１) 株式	1,607	66	-
(２) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(３) その他	-	-	-
小計	1,607	66	-

当連結会計年度（2025年３月31日）

該当事項はありません。

（退職給付関係）

１．採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型、非積立型の確定給付制度及び退職一時金制度を採用しております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

確定給付企業年金制度（すべて積立型制度であります。）では、給与と勤務期間に基づいた一時金又は年金を支給します。

退職一時金制度（すべて非積立型制度であります。）では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給します。

連結子会社が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度は、期末自己都合要支給額等を退職給付債務とする簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表（(3)に掲げられたものを除く）

	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)
退職給付債務の期首残高	858百万円	923百万円
勤務費用	98	100
利息費用	4	7
数理計算上の差異の発生額	4	64
退職給付の支払額	42	117
退職給付債務の期末残高	923	850

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表（(3)に掲げられたものを除く）

	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)
年金資産の期首残高	741百万円	796百万円
期待運用収益	14	15
数理計算上の差異の発生額	12	9
事業主からの拠出額	85	101
退職給付の支払額	33	93
年金資産の期末残高	796	810

(3) 簡便法を適用した制度の退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	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)
期首における退職給付に係る負債（は資産）	160百万円	164百万円
退職給付費用	40	34
退職給付の支払額	3	3
制度への拠出額	40	39
期末における退職給付に係る負債（は資産）	164	173

(4) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	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)
積立型制度の退職給付債務	915百万円	873百万円
年金資産	1,180	1,221
	264	347
非積立型制度の退職給付債務	226	211
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	38	136
退職給付に係る負債	226	211
退職給付に係る資産	264	347
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	38	136

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	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)
勤務費用	98百万円	100百万円
利息費用	4	7
期待運用収益	14	15
数理計算上の差異の費用処理額	6	17
簡便法で計算した退職給付費用	40	34
確定給付制度に係る退職給付費用	134	143

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（法人税等及び税効果控除前）の内訳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)
数理計算上の差異	10百万円	71百万円

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目（法人税等及び税効果控除前）の内訳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)
未認識数理計算上の差異	17百万円	54百万円

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、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)
生命保険一般勘定	100%	100%

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表わしております。）

	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)
割引率	0.772 %	1.586 %
長期期待運用収益率	2.000	2.000
予想昇給率	2.6	2.7

(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		
貸倒引当金	18百万円	19百万円
退職給付に係る負債	70	71
役員退職慰労引当金	75	82
未払事業税等	29	41
棚卸資産評価損	227	243
ゴルフ会員権評価損	21	21
関係会社株式評価損	326	336
繰越欠損金 (注)	27	11
減損損失	524	514
固定資産評価損	170	172
控除対象外消費税等	20	35
減価償却費超過額	48	71
賞与引当金	163	158
投資有価証券評価損	1	1
その他	401	110
繰延税金資産小計	2,126	1,889
繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)	12	11
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,439	1,470
評価性引当額小計	1,451	1,481
繰延税金資産合計	675	407
繰延税金負債		
退職給付に係る資産	81	85
その他	29	15
繰延税金負債合計	110	100
繰延税金資産の純額	564	307

(注) 繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度 (2024年 3 月31日)

	1 年以内 (百万円)	1 年超 2 年以内 (百万円)	2 年超 3 年以内 (百万円)	3 年超 4 年以内 (百万円)	4 年超 5 年以内 (百万円)	5 年超 (百万円)	合計 (百万円)
繰越欠損金 1	-	-	-	-	0	26	27
評価性引当額	-	-	-	-	-	12	12
繰延税金資産	-	-	-	-	0	14	2 15

1 繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2 当該繰越欠損金については、将来の課税所得の見込み等により、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度 (2025年 3 月31日)

	1 年以内 (百万円)	1 年超 2 年以内 (百万円)	2 年超 3 年以内 (百万円)	3 年超 4 年以内 (百万円)	4 年超 5 年以内 (百万円)	5 年超 (百万円)	合計 (百万円)
繰越欠損金 1	-	-	-	-	-	11	11
評価性引当額	-	-	-	-	-	11	11
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	2 -

1 繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2 当該繰越欠損金については、将来の課税所得の見込み等により、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

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 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6	2.1
住民税均等割	0.4	0.4
評価性引当額	53.1	0.8
繰越欠損金の期限切れ	48.8	-
子会社清算による影響額	0.2	4.0
負ののれん発生益	-	1.0
法人税等の特別控除額	0.3	3.1
その他	0.5	0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.4	27.4

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び一部の国内連結子会社は、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

4. 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日以降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となりました。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および繰延税金負債については、法定実効税率が30.6%から31.5%に変更されます。

なお、この税率変更による影響は軽微です。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社立川木材市場

事業の内容：不動産賃貸業

被取得企業の名称：株式会社坂惣商店

事業の内容：不動産賃貸業

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社立川木材市場

当社グループの分譲事業はマンション等の開発・分譲を行っており、株式会社立川木材市場が保有する不動産を分譲マンション用地等に供するためであります。

株式会社坂惣商店

当社グループの分譲事業はマンション等の開発・分譲を行っており、株式会社坂惣商店が保有する不動産を分譲マンション用地等に供するためであります。なお、同社は2025年3月28日付で清算が結了しております。

(3) 企業結合日

株式会社立川木材市場

2024年4月11日(株式取得日)

2024年4月1日(みなし取得日)

株式会社坂惣商店

2024年11月20日(株式取得日)

2024年12月31日(みなし取得日)

(4) 企業結合の法的形式

株式会社立川木材市場

現金を対価とする株式取得

株式会社坂惣商店

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

株式会社立川木材市場

変更はありません。

株式会社坂惣商店

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

株式会社立川木材市場

100%

株式会社坂惣商店

100%

2. 連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

株式会社立川木材市場

2024年4月1日から2025年3月31日まで

株式会社坂惣商店

2025年1月1日から2025年2月28日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

株式会社立川木材市場

取得の対価	現金	1,965百万円
-------	----	----------

取得原価	1,965百万円
------	----------

株式会社坂惣商店

取得の対価	現金	4,182百万円
-------	----	----------

取得原価	4,182百万円
------	----------

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

株式会社立川木材市場	
アドバイザーに対する報酬・手数料等	87百万円
株式会社坂惣商店	
アドバイザーに対する報酬・手数料等	125百万円

5. 支払資金の調達方法

株式会社立川木材市場
銀行からの借入
株式会社坂惣商店
銀行からの借入

6. 発生した負ののれん発生益の金額、発生原因

(1) 発生した負ののれん発生益の金額

株式会社立川木材市場
77百万円
株式会社坂惣商店
51百万円

(2) 発生原因

株式会社立川木材市場
企業結合時の時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。
株式会社坂惣商店
企業結合時の時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

株式会社立川木材市場	
流動資産	142百万円
固定資産	2,918百万円
資産合計	3,061百万円

流動負債	6百万円
固定負債	1,012百万円
負債合計	1,019百万円

株式会社坂惣商店	
流動資産	6,043百万円
固定資産	150百万円
資産合計	6,193百万円

流動負債	1,960百万円
負債合計	1,960百万円

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、首都圏を中心に、賃貸住宅等（土地を含む）を所有しております。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178百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。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164百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

(単位:百万円)

	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	5,692	4,417
期中増減額	1,275	249
期末残高	4,417	4,167
期末時価	5,192	5,121

(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及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち前連結会計年度の主なものは賃貸用不動産の減損損失の計上及び減価償却費の計上によるものであり、当連結会計年度の主なものは賃貸用不動産の売却及び減価償却費の計上によるものであります。

3. 期末時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額、その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等については連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(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

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	49,368	15,090	5,650	55	70,164	155	70,320
一定の期間にわたり移転される財	-	-	78	-	78	-	78
顧客との契約から生じる収益	49,368	15,090	5,729	55	70,243	155	70,398
その他の収益	35	126	-	668	830	21	851
外部顧客への売上高	49,403	15,217	5,729	724	71,073	177	71,250

(注)「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、住設企画販売事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	53,263	19,373	5,941	43	78,622	114	78,737
一定の期間にわたり移転される財	-	-	89	-	89	-	89
顧客との契約から生じる収益	53,263	19,373	6,030	43	78,711	114	78,826
その他の収益	124	295	-	638	1,058	16	1,075
外部顧客への売上高	53,388	19,669	6,030	681	79,770	131	79,902

(注)「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、住設企画販売事業等を含んでおります。

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

収益を理解するための基礎となる情報は、「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(5)重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

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) 契約負債等の残高

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:百万円)

	当連結会計年度	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権		
売掛金	190	196
契約負債		
前受金	4,163	7,938
その他	16	7
計	4,180	7,945

契約負債は、主として分譲事業におけるマンション分譲等の顧客との不動産売買契約に基づき、受け取った手付金等の前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	当連結会計年度	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権		
売掛金	196	210
契約負債		
前受金	7,938	7,744
その他	7	-
計	7,945	7,744

契約負債は、主として分譲事業におけるマンション分譲等の顧客との不動産売買契約に基づき、受け取った手付金等の前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。当連結会計年度に認識された収益のうち期首現在の契約負債に含まれていた金額は6,341百万円であります。

なお、個々の契約により支払条件は異なるため、通常の支払期限はありません。

(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総額及び収益の認識が見込まれる期間は、次のとおりであります。

(単位:百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
1年以内	50,879	57,252
1年超	15,520	16,554
合計	66,399	73,807

当該履行義務は、主として分譲事業におけるマンション分譲等に関するものであります。

(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。

当社グループでは、グループ会社各社において取扱う製品・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、グループ会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲事業」「流通事業」「管理事業」「賃貸事業」の4つを報告セグメントとしております。

「分譲事業」は、マンション等の開発・分譲を行っております。「流通事業」は、不動産売買仲介、買取再販を行っております。「管理事業」は、マンション等の総合管理、マンション等の管理員・清掃業務を行っております。「賃貸事業」は、マンション等の賃貸、賃貸管理を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債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をベースとした金額であります。セグメント間の内部売上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、負債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：百万円）

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	49,403	15,217	5,729	724	71,073	177	71,250	-	71,250
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	33	148	182	3,291	3,474	3,474	-
計	49,403	15,217	5,762	872	71,256	3,469	74,725	3,474	71,250
セグメント利益	4,262	512	483	293	5,551	104	5,656	683	4,973
セグメント資産	64,523	16,063	542	4,431	85,560	3,613	89,174	34,977	124,151
その他の項目									
減価償却費	98	37	5	66	208	0	208	31	240
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	205	44	24	6	281	-	281	20	301

（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、住設企画販売事業等を含んでおります。

2. (1) 売上高の調整額 34億74百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。

(2) セグメント利益の調整額 6億83百万円は、セグメント間取引消去15百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 6億98百万円が含まれております。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等であります。

(3) セグメント資産の調整額349億77百万円は、セグメント間取引消去 31億62百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産381億40百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

- 4．有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、建設仮勘定及びソフトウェア仮勘定の増加額は含めておりません。
- 5．有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	53,388	19,669	6,030	681	79,770	131	79,902	-	79,902
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	184	33	148	366	2,675	3,042	3,042	-
計	53,388	19,854	6,064	829	80,137	2,807	82,944	3,042	79,902
セグメント利益	3,886	1,340	515	230	5,972	81	6,053	813	5,240
セグメント資産	80,161	37,704	596	4,198	122,660	2,639	125,299	26,797	152,097
その他の項目									
減価償却費	107	22	11	56	198	0	198	48	247
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2,989	1	26	5	3,021	-	3,021	869	3,891

- （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、住設企画販売事業等を含んでおります。
- 2．（1）売上高の調整額 30億42百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。
- （2）セグメント利益の調整額 8億13百万円は、セグメント間取引消去36百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 8億49百万円が含まれております。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等であります。
- （3）セグメント資産の調整額267億97百万円は、セグメント間取引消去 19億94百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産287億92百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。
- 3．セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- 4．有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、建設仮勘定及びソフトウェア仮勘定の増加額は含めておりません。
- 5．有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

【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

セグメント情報に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域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

本邦以外の国又は地域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、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域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

本邦以外の国又は地域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、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

【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）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	分譲事業	流通事業	賃貸事業	管理事業	計			
減損損失	-	-	167	-	167	-	-	167

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：百万円）

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	分譲事業	流通事業	賃貸事業	管理事業	計			
当期償却額	-	5	-	-	5	-	-	5
当期末残高	-	7	-	-	7	-	-	7

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	分譲事業	流通事業	賃貸事業	管理事業	計			
当期償却額	-	5	-	-	5	-	-	5
当期末残高	-	2	-	-	2	-	-	2

【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）

分譲事業において、株式会社立川木材市場の株式を取得し、連結子会社化いたしました。これに伴い当連結会計年度において、77百万円の負ののれん発生益を計上しております。また、分譲事業において、株式会社坂惣商店の株式を取得し、連結子会社化いたしました。これに伴い当連結会計年度において、51百万円の負ののれん発生益を計上しております。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主 (会社等の場合に限る) 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 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
主要株主	㈱英興発	東京都武蔵野市	20	不動産業	(被所有) 直接 37.32	不動産の取引	販売用不動産の譲渡	131	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等は、他の一般的条件及び市場価格等を勘案して決定しております。

当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

(2) 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)

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)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	川田 幸司	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.01	不動産の取引	販売用不動産の譲渡	33	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等は、他の一般的条件及び市場価格等を勘案して決定しております。

(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	1,363.61円	1,449.15円
1 株当たり当期純利益	118.62円	123.57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 . 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、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)
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,781	2,897
普通株主に帰属しない金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,781	2,897
期中平均株式数 (株)	23,447,684	23,447,684

3 . 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、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)
純資産の部の合計額 (百万円)	31,973	33,979
純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	-	-
普通株式に係る期末純資産額 (百万円)	31,973	33,979
1 株当たり純資産額の算定に用いられた期末の 普通株式の数 (株)	23,447,684	23,447,684

(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】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	10,730	15,825	1.88	-
1年以内に返済予定の長期借入金	10,001	21,491	1.74	-
1年以内に返済予定のリース債務	52	63	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	38,294	49,495	1.74	2026年～2059年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	210	201	-	2026年～2033年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	59,289	87,077	-	-

(注) 1. 平均利率を算定する際の利率及び残高は期中平均のものを使用しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額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を連結貸借対照表に計上しているため、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年間の返済予定額は次のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	9,663	19,095	16,192	2,650
リース債務	59	40	34	30

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により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(百万円)	34,825	79,902
税金等調整前中間(当期)純利益(百万円)	2,325	3,991
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益(百万円)	1,644	2,897
1株当たり中間(当期)純利益(円)	70.13	123.57

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	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	32,866	20,031
売掛金	2,622	2,629
販売用不動産	115,737	126,707
仕掛販売用不動産	162,262	187,863
貯蔵品	16	19
前払費用	194	273
未収還付法人税等	-	32
その他	2,547	2,1464
貸倒引当金	0	1
流動資産合計	111,647	136,420
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,31,727	12,196
構築物	121	155
機械及び装置	14	13
車両運搬具	-	1
工具、器具及び備品	78	85
土地	1,33,847	13,993
リース資産	126	127
建設仮勘定	396	43
有形固定資産合計	6,201	6,508
無形固定資産		
電話加入権	32	32
ソフトウェア	23	22
リース資産	136	119
水道施設利用権	-	3
無形固定資産合計	192	177
投資その他の資産		
投資有価証券	81	73
関係会社株式	723	2,775
前払年金費用	72	84
繰延税金資産	523	259
破産更生債権等	14	13
その他	2,1,779	2,2,156
貸倒引当金	37	37
投資その他の資産合計	3,156	5,325
固定資産合計	9,550	12,011
資産合計	121,198	148,432

(単位：百万円)

	前事業年度 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	2, 4 19,973	2 17,856
工事未払金	2 1,490	2 1,059
短期借入金	1 8,810	1 14,440
1年内返済予定の長期借入金	1 10,001	1 21,491
1年内返済予定の関係会社長期借入金	2 595	2 595
リース債務	52	59
未払金	2 482	2 562
未払費用	150	142
未払法人税等	149	100
前受金	7 7,777	7 7,588
預り金	7 1,587	1,307
賞与引当金	430	402
役員賞与引当金	106	152
株主優待引当金	90	96
その他	36	5
流動負債合計	51,733	65,859
固定負債		
長期借入金	1 38,294	1 49,495
リース債務	210	187
退職給付引当金	182	175
役員退職慰労引当金	239	249
その他	322	389
固定負債合計	39,248	50,497
負債合計	90,981	116,357
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金		
資本準備金	5,395	5,395
資本剰余金合計	5,395	5,395
利益剰余金		
利益準備金	579	579
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	20,704	22,569
利益剰余金合計	21,283	23,149
株主資本合計	30,216	32,082
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	0	7
評価・換算差額等合計	0	7
純資産合計	30,216	32,074
負債純資産合計	121,198	148,432

【損益計算書】

(単位：百万円)

	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	1 65,294	1 73,599
売上原価	1, 2 52,267	1, 2 59,685
売上総利益	13,026	13,913
販売費及び一般管理費	1, 3 8,707	1, 3 9,080
営業利益	4,319	4,832
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 313	1 328
その他	1 282	1 232
営業外収益合計	595	560
営業外費用		
支払利息	1 1,003	1 1,166
その他	157	454
営業外費用合計	1,160	1,621
経常利益	3,754	3,772
特別利益		
固定資産売却益	78	85
投資有価証券売却益	66	-
特別利益合計	144	85
特別損失		
固定資産除却損	7	7
減損損失	167	-
子会社清算損	71	225
特別損失合計	246	233
税引前当期純利益	3,652	3,624
法人税、住民税及び事業税	1 384	1 556
法人税等調整額	549	264
法人税等合計	934	820
当期純利益	2,718	2,803

【売上原価明細書】

a. 不動産売上原価明細書

		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(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地費		15,226	29.3	14,948	25.2
外注工事費		24,936	48.1	23,783	40.1
経費		2,551	4.9	2,513	4.2
土地建物購入費		9,175	17.7	18,005	30.4
不動産売上原価		51,890	100.0	59,251	100.0

(注) 1. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。なお、原価差額については、期末時において売上原価、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に配賦しております。

2. 土地建物購入費は、土地付中高層住宅等であります。

b. その他事業原価明細書

		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(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃料		124	33.0	156	36.0
支払手数料		40	10.7	48	11.1
管理費		67	17.9	70	16.3
水道光熱費		2	0.5	4	1.1
租税公課		42	11.3	45	10.4
減価償却費		60	16.1	48	11.3
修繕費		30	8.0	37	8.6
その他		8	2.3	23	5.3
その他事業原価		377	100.0	434	100.0

【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：百万円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計	
					繰越利益 剰余金		
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	18,961	19,540	28,474
当期変動額							
剰余金の配当					975	975	975
当期純利益					2,718	2,718	2,718
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	1,742	1,742	1,742
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	20,704	21,283	30,216

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	175	175	28,298
当期変動額			
剰余金の配当			975
当期純利益			2,718
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	175	175	175
当期変動額合計	175	175	1,918
当期末残高	0	0	30,216

当事業年度（自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本合計
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計	
					繰越利益 剰余金		
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	20,704	21,283	30,216
当期変動額							
剰余金の配当					937	937	937
当期純利益					2,803	2,803	2,803
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	1,865	1,865	1,865
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	22,569	23,149	32,082

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	0	0	30,216
当期変動額			
剰余金の配当			937
当期純利益			2,803
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	7	7	7
当期変動額合計	7	7	1,857
当期末残高	7	7	32,074

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式...移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの...時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産...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により算定)

貯蔵品.....最終仕入原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)...定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)、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あります。

建物 15～50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)に基づく定額法によっております。

(3) リース資産...リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用することとしております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

受取手形、売掛金、貸付金等の貸倒れの損失に備えるため、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えて、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の処理方法は次のとおりです。

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、その発生時の翌事業年度にて一括費用処理することとしております。

(5) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。

(6) 株主優待引当金

株主優待制度の利用による費用負担に備えるため発生すると見込まれる額を計上しております。

4．収益及び費用の計上基準

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

(1) 分譲事業

マンション分譲

マンション分譲は、用地の仕入れから完成まで行ったマンションの各分譲住戸を主に一般消費者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、当該引渡し時点において収益を計上しております。なお、販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた顧客に支払われる対価の一部を売上高から控除しております。

(2) 流通事業

売買仲介

不動産の仲介は、不動産の売買の際に買主と売主の間に立ち売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続への関与等の一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。

買取再販

買取再販は、中古マンション等を取得しリノベーション等により資産価値を高めた後、主に一般消費者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、当該引渡し時点において収益を計上しております。

ウェルスソリューション事業

ウェルスソリューション事業は、用地の仕入れから完成まで行ったマンションや仕入れた完成済マンション等を主に富裕層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、当該引渡し時点において収益を計上しております。

(3) 賃貸事業

賃貸管理

賃貸管理は、オーナー所有物件の賃貸管理、建物管理、サブリース業務及び入居者の退去後の原状回復工事等を行っております。

当該業務にかかる履行義務はそれぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。また、原状回復工事は工事期間がごく短いため、工事完了時点において収益を計上しております。なお、顧客への財又はサービスの提供における当社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を計上することとしております。

5．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(2) 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の期間費用としております。

(3) グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

(4) 広告宣伝費の処理方法

不動産分譲において発売前に発生した広告宣伝費を前払費用として計上し、発売時に費用処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1.繰延税金資産の回収可能性

(1)当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産(純額)	523	259
繰延税金資産(総額)	571	302

(2)財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

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。

2.棚卸資産の評価

(1)当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位:百万円)

	前事業年度	当事業年度
棚卸資産評価損	5	48

(2)財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

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。

(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」等の適用に伴う会計方針の変更は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項(会計方針の変更)」にて記載しております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	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	12,955百万円	20,991百万円
仕掛販売用不動産	57,203	79,356
建物	580	558
構築物	9	7
機械及び装置	4	3
土地	222	222
計	70,975	101,141

担保に係る債務

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
短期借入金	8,206百万円	13,662百万円
1年内返済予定の長期借入金	8,419	19,315
長期借入金	35,322	44,330
計	51,948	77,309

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
金銭債権	703百万円	1,048百万円
金銭債務	3,110	1,945

3 資産の保有目的の変更

保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へ振替いたしました。その内容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)
建物	73百万円	- 百万円
土地	38	-
計	112	-

4 期末日満期手形等

期末日満期手形等の会計処理については、手形交換日等をもって決済処理をしております。

なお、前事業年度末日が金融機関の休日であったため、次の事業年度末日満期手形等が前事業年度末日残高に含まれております。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
電子記録債務	1,451百万円	- 百万円

5 偶発債務

次の関係会社等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

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)
明和地所ファイナンス株式会社	1,920百万円	1,385百万円
住宅ローン利用顧客	17,686	5,433
計	19,606	6,818

6 売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
売掛金	19百万円	23百万円

7 契約負債の金額

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
前受金	7,732百万円	7,520百万円
預り金	7	-
計	7,739	7,520

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	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)
営業取引による取引高		
売上高	148百万円	157百万円
仕入高	3,840	2,958
営業取引以外の取引による取引高	542	507

2 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	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)
	5百万円	48百万円

3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度21%、当事業年度17%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度79%、当事業年度83%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額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)
給料手当	1,917百万円	1,971百万円
賞与引当金繰入額	340	326
役員賞与引当金繰入額	106	152
役員退職慰労引当金繰入額	22	27
退職給付費用	70	84
広告宣伝費	1,751	1,548
支払手数料	1,037	1,065
租税公課	659	1,092
減価償却費	167	171
株主優待引当金繰入額	86	85

(有価証券関係)

子会社株式

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位 : 百万円)

区分	前事業年度 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
子会社株式	723	2,775

(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		
貸倒引当金	11百万円	12百万円
退職給付引当金	55	55
役員退職慰労引当金	73	78
未払事業税等	21	32
棚卸資産評価損	223	243
ゴルフ会員権評価損	21	21
関係会社株式評価損	326	336
繰越欠損金	15	-
減損損失	412	400
固定資産評価損	170	172
控除対象外消費税等	20	35
減価償却費超過額	48	72
賞与引当金	131	123
投資有価証券評価損	1	1
その他	349	51
繰延税金資産小計	1,882	1,635
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,311	1,333
評価性引当額小計	1,311	1,333
繰延税金資産合計	571	302
繰延税金負債		
前払年金費用	22	26
その他	25	16
繰延税金負債合計	47	43
繰延税金資産の純額	523	259

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%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6	2.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.5	2.5
評価性引当額	56.7	0.6
繰越欠損金の期限切れ	51.9	-
子会社清算による影響額	0.2	4.4
法人税等の特別控除額	-	2.5
通算対象欠損金額の損金算入額	-	0.9
その他	0.7	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.6	22.6

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

4. 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。なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」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。

（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、財務諸表「注記事項（重要な会計方針）

4．収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

（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：百万円)

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	1,727	616	31	116	2,196	4,160
	構築物	21	37	0	3	55	62
	機械及び装置	4	-	-	0	3	10
	車両運搬具	-	2	-	0	1	0
	工具、器具及び備品	78	43	0	35	85	280
	土地	3,847	319	172	-	3,993	-
	リース資産	126	40	-	39	127	113
	建設仮勘定	396	262	615	-	43	-
	計	6,201	1,322	819	196	6,508	4,628
無形固定資産	電話加入権	32	-	-	-	32	-
	ソフトウェア	23	6	-	7	22	-
	リース資産	136	-	-	16	119	-
	水道施設利用権	-	3	-	0	3	-
	計	192	9	-	24	177	-

(注) 1. 「当期増加額」のうち主なものは次のとおりであります。

福利厚生施設	建物	584百万円
寮・社宅	土地	199百万円
福利厚生施設	建設仮勘定	262百万円

2. 「当期減少額」のうち主なものは次のとおりであります。

賃貸物件	土地	172百万円
福利厚生施設	建設仮勘定	615百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

区分	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	38	0	0	38
賞与引当金	430	402	430	402
役員賞与引当金	106	152	106	152
株主優待引当金	90	85	79	96
退職給付引当金	182	19	25	175
役員退職慰労引当金	239	27	16	249

(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、記載を省略しております。

(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 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号 三菱UFJ 信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号 三菱UFJ 信託銀行株式会社 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。公告掲載URL https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/ ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、法令により定款をもってしても制限することができない権利及び募集株式又は募集新株予約権の割当てを受け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) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第38期）（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）2024年6月27日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2024年6月27日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書及び確認書

（第39期中）（自 2024年4月1日 至 2024年9月30日）2024年11月12日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2024年7月1日関東財務局長に提出

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の結果）に基づく臨時報告書であります。

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25日

明和地所株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内 和徳
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 鵜飼 豊一
業務執行社員

< 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」に掲げられている明和地所株式会社の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、明和地所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。

1 棟販売や開発用土地の販売といった不動産販売取引に係る収益認識の適切性	
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>当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている売上高79,902百万円には、注記事項（収益認識関係）に記載の通り、会社による分譲事業に係る売上高53,388百万円及び流通事業に係る売上高19,669百万円が含まれており、これらは売上高合計の91%程度である。</p> <p>このうち、会社が主に手がけるファミリー・コンパクトマンションの賃貸需要が拡大を続けている等のなかで、主に富裕層への1棟販売や開発用土地の販売といった不動産販売取引が近年増加傾向にある。当該取引は、一件当たりの販売額が多額となることに加え、取引条件の個性性が高い。</p> <p>譲渡後の管理業務の受託、買戻条件の付与、持ち分の一部保有等を通じて、当該不動産に継続的に関与する場合や取引価額が時価に比して調整されている場合等、履行義務の識別に関して複雑な判断が必要になることがある。この判断を誤った場合には、履行義務を充足していない不動産販売取引について収益認識が行われるリスクや収益の計上金額を誤るリスクがある。</p> <p>なお、特に関連当事者との取引の場合、契約書等に明示されない取引条件が付されることで、上記のリスクが高まる可能性がある。</p> <p>よって、当監査法人は、1棟販売や開発用土地の販売といった不動産販売取引に係る収益認識の適切性を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、1棟販売や開発用土地の販売といった不動産販売取引に係る収益認識の適切性を検証するため、対象取引全てにつき、以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引及び譲受人の属性を理解し取引の合理性を検討するため稟議書の閲覧、経営管理者等へ質問を行った。当該監査手続は取引が関連当事者取引に該当するかの検討を含んでいる。 ・取引の実在性及び適時性を検討するため、売買契約書の売買代金の支払方法、物件の引渡し時期、契約解除の方法等の各種取引条件を閲覧し、売買契約書に記載の売買代金について入金証憑と照合した。また、権利の移転に係る登記簿謄本を閲覧した。 ・取引価額の妥当性を検討するため、売買契約書との照合、周辺取引事例等との比較を行った。

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、明和地所株式会社の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、明和地所株式会社が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25日

明和地所株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和徳

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鵜飼 豊一

<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」に掲げられている明和地所株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第39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、明和地所株式会社の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。

1 棟販売や開発用土地の販売といった不動産販売取引に係る収益認識の適切性

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（1 棟販売や開発用土地の販売といった不動産販売取引に係る収益認識の適切性）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。