

【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10月31日
【事業年度】	第57期(自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
【会社名】	株式会社明豊エンタープライズ
【英訳名】	MEIHO ENTERPRISE Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役会長兼社長 矢吹 満
【本店の所在の場所】	東京都目黒区目黒二丁目10番11号
【電話番号】	03(5434)7653
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 管理担当 安田 俊治
【最寄りの連絡場所】	東京都目黒区目黒二丁目10番11号
【電話番号】	03(5434)7653
【事務連絡者氏名】	取締役専務執行役員 管理担当 安田 俊治
【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53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月	2021年 7 月	2022年 7 月	2023年 7 月	2024年 7 月	2025年 7 月
売上高 (千円)	10,181,094	11,160,825	15,247,891	20,562,348	29,796,484
経常利益 (千円)	961,915	932,664	968,619	1,895,572	2,683,821
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	825,330	640,248	637,940	1,375,582	1,893,734
包括利益 (千円)	832,089	645,277	627,272	1,376,882	1,895,141
純資産額 (千円)	5,085,005	5,530,203	7,006,090	7,990,376	9,526,604
総資産額 (千円)	11,607,015	13,987,584	22,480,374	28,104,501	29,099,099
1株当たり純資産額 (円)	214.75	234.19	237.55	270.74	322.83
1株当たり 当期純利益 (円)	34.95	27.11	23.73	46.64	64.21
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	43.7	39.5	31.2	28.4	32.7
自己資本利益率 (%)	17.5	12.1	10.2	18.4	21.6
株価収益率 (倍)	6.5	6.9	9.6	7.9	6.5
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,454,217	1,888,134	5,670,459	4,555,502	2,894,042
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	144,981	667,916	244,510	474,791	286,934
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	494,061	1,337,919	5,363,386	3,595,802	1,344,918
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	3,382,474	3,500,175	3,437,612	2,952,703	4,788,761
従業員数 (人)	71	88	133	154	151

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式が存在するものの、希薄化が生じ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54期の期首から適用しており、第54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53期	第54期	第55期	第56期	第57期
決算年月	2021年 7 月	2022年 7 月	2023年 7 月	2024年 7 月	2025年 7 月
売上高 (千円)	7,737,011	8,585,215	11,363,244	16,036,185	24,559,023
経常利益 (千円)	717,520	1,614,619	1,169,749	2,236,045	2,221,505
当期純利益 (千円)	657,053	1,405,087	935,246	1,835,018	1,584,614
資本金 (千円)	100,000	100,000	614,403	614,403	614,403
発行済株式総数 (千株)	普通株式 24,661	普通株式 24,661	普通株式 30,539	普通株式 30,539	普通株式 30,539
純資産額 (千円)	2,655,080	3,874,157	5,647,351	7,091,072	8,322,572
総資産額 (千円)	7,405,890	10,322,720	17,635,473	24,573,165	26,999,949
1株当たり純資産額 (円)	112.44	164.06	191.48	240.25	282.00
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	普通株式 8.00 ( - )	普通株式 8.00 ( - )	普通株式 9.00 ( - )	普通株式 11.00 (4.50)	普通株式 12.00 (5.50)
1株当たり当期純利益 (円)	27.82	59.50	34.79	62.22	53.73
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	35.9	37.5	32.0	28.8	30.8
自己資本利益率 (%)	27.6	43.0	19.6	28.8	20.6
株価収益率 (倍)	8.2	3.1	6.5	5.9	7.8
配当性向 (%)	28.8	13.4	25.9	17.7	22.3
従業員数 (人)	29	33	43	47	49
株主総利回り (%) (比較指標：配当込TOPIX)	115.20 (129.79)	99.02 (135.68)	123.53 (166.86)	198.04 (205.36)	228.43 (178.54)
最高株価 (円)	304	233	263	430	443
最低株価 (円)	178	169	171	208	253

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式が存在するものの、希薄化が生じ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54期の期首から適用しており、第54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。
3. 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日までは、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、2022年4月4日からは東京証券取引所スタンダード市場におけるものです。

## 2 【沿革】

年月	事項
1968年9月	東京都渋谷区に長栄不動産株式会社として資本金10,000千円で設立、仲介・賃貸を主力とした宅地建物取引業を開始
1977年11月	社名を株式会社明豊エンタープライズに変更
1995年2月	伊藤忠商事株式会社との共同事業物件として「イトーピア梶ヶ谷パークサイド」を販売、不動産分譲事業に進出
2001年2月	不動産仲介を主たる業務とする株式会社明豊を吸収合併、大阪支店を新たに設置
2001年10月	「サンフル豊洲ベ이스テージ」において当社初の自社単独分譲事業に進出
2001年12月	賃貸物件管理を主な業務とする株式会社豊英エンタープライズ及び不動産売買・仲介を主な業務とするサンフルリアルエステート株式会社をそれぞれ100%出資の子会社とする
2002年2月	株式会社豊英エンタープライズとサンフルリアルエステート株式会社を合併し、株式会社メイホーリアルエステートとする
2002年7月	「サンフル豊洲ベ이스テージ」の入居者に対し、「リビング・サービス・システム(L.S.S.)」のサービスを開始
2003年1月	一級建築士事務所登録
2003年2月	「サンフル高井戸プロセンチュリー」において、「強硬度コンクリート」・水回りの設備変更を容易にする「二重床」を採用し、「100年住宅」を目指した当社初の外断熱工法賃貸マンションに進出
2003年3月	賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする関連会社の株式会社東京テナントセンター(現株式会社明豊プロパティーズ)を100%出資の子会社とする
2003年7月	株式会社メイホーリアルエステートと株式会社東京テナントセンター(現株式会社明豊プロパティーズ)を合併し、賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする100%出資子会社の株式会社東京テナントセンターとする
2004年6月	日本証券業協会に株式を店頭登録
2004年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
2005年12月	外断熱分譲マンション第一号「サンフル池上シェルゼ」の竣工
2006年5月	目黒シェルゼパビリオンオープン
2006年6月	不動産分譲事業のうち共同分譲事業および不動産流動化を目的とした開発事業と不動産仲介事業を担う100%出資子会社として株式会社明豊コーポレーションを設立
2006年7月	業務拡大のため、本社を東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号に移転
2006年10月	「シェルゼ木場公園」において東京都環境局マンション環境性能表示オール三ツ星(満点)取得
2007年7月	学校法人早稲田大学との産学共同研究の開始
2009年5月	株式会社明豊コーポレーションを吸収合併
2012年9月	本社を東京都目黒区目黒二丁目10番11号に移転
2014年2月	賃貸アパートメントブランド「MIJAS(ミハス)」第一号「ミハス池上」の竣工
2015年10月	関西地区にて賃貸代理・仲介を主な業務とする、株式会社ハウスセゾンエンタープライズに出資し、子会社化
2017年8月	不動産特定共同事業許可を取得
2018年6月	不動産開発・管理を主な業務とする、株式会社ムーンアセットを設立し、子会社化
2019年6月	賃貸マンションブランド「EL FARO(エルファーロ)」第一号「エルファーロ練馬」の竣工
2022年4月	東京証券取引所の市場再編により、「JASDAQ(スタンダード)」からスタンダード市場に移行
2022年8月	総合建設会社である株式会社協栄組を子会社化
2023年2月	株式会社明豊エンジニアリングに当社と明豊プロパティーズの建築に係る経営資源を一本化
2024年3月	株式会社ハウスセゾンエンタープライズが株式会社ムーンアセットを吸収合併
2024年12月	新築1棟投資用賃貸マンションブランド「LOS ARCOS(ロスアルコス)」を発表
2025年2月	海外現地法人「東京明豊開発股份有限公司」が台湾で営業開始

### 3 【事業の内容】

当社のグループは、当社と連結子会社4社（株式会社明豊プロパティーズ、株式会社ハウスセゾンエンタープライズ、株式会社協栄組、株式会社明豊エンジニアリング）、非連結子会社1社（東京明豊開発股份有限公司）の6社により構成されております。

当社グループ（当社及び連結子会社）は、不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業及び建設事業に係る業務を行っております。

当社グループの事業に係わる位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、事業の区分内容は、セグメントと同一であります。

#### （1）不動産開発事業(当社及び連結子会社)

不動産開発事業は、『EL FARO（エルファール）』・『MIJAS（ミハス）』・『LOS ARCOS（ロスアルコス）』ブランドによる新築1棟投資用賃貸住宅シリーズの開発事業を主に行っております。当事業は、当社グループの主力事業として、主に当社が事業を展開しております。

##### 新築1棟投資用賃貸住宅開発事業

東京23区内でも人気の高い城南・城西エリアを集中に新築1棟投資用賃貸住宅ブランドであります『EL FARO（エルファール）』『MIJAS（ミハス）』『LOS ARCOS（ロスアルコス）』の開発事業等を展開しております。

##### 不動産再生事業

一棟マンション・オフィスビル・店舗ビル等を取得し、各々の物件特性に応じた不動産価値の最適・最大化を図ります。建物機能を最大限に引き出すため、リノベーション工事や管理計画・仕様の見直し、リーシングマネジメントの実施等、付加価値創造型の建物再生事業を展開しております。

#### （2）不動産賃貸事業(連結子会社)

当事業は、マンション及びビル等の賃貸を行っており、子会社が賃貸マンション等のオーナーより建物管理を受託し、オーナーに代わって家賃回収・建物管理等を行う不動産管理事業を中心に展開しております。

##### 自社保有物件

マンション又はビル等を一棟又は区分所有により自社保有し、一般に賃貸しております。

##### 不動産管理受託

子会社において、オーナーと賃貸建物管理委託契約を締結し、家主に代わって家賃回収・建物管理等を行っております。

##### サブリース物件

子会社において、賃貸マンション等のオーナーより一括賃借を行い、オーナーに対して賃料収入を保証すると共に一定の利潤を加算した家賃により一般に賃貸(転貸)しております。

#### （3）不動産仲介事業(当社及び連結子会社)

当事業は、主に不動産開発事業に関連して発生するマンション用地等の仲介業務を行っており、加えて、取引先等からの依頼による仲介業務も行っております。また、台湾現地法人を通じて海外の顧客に向けた国内不動産の仲介業務を行っております。

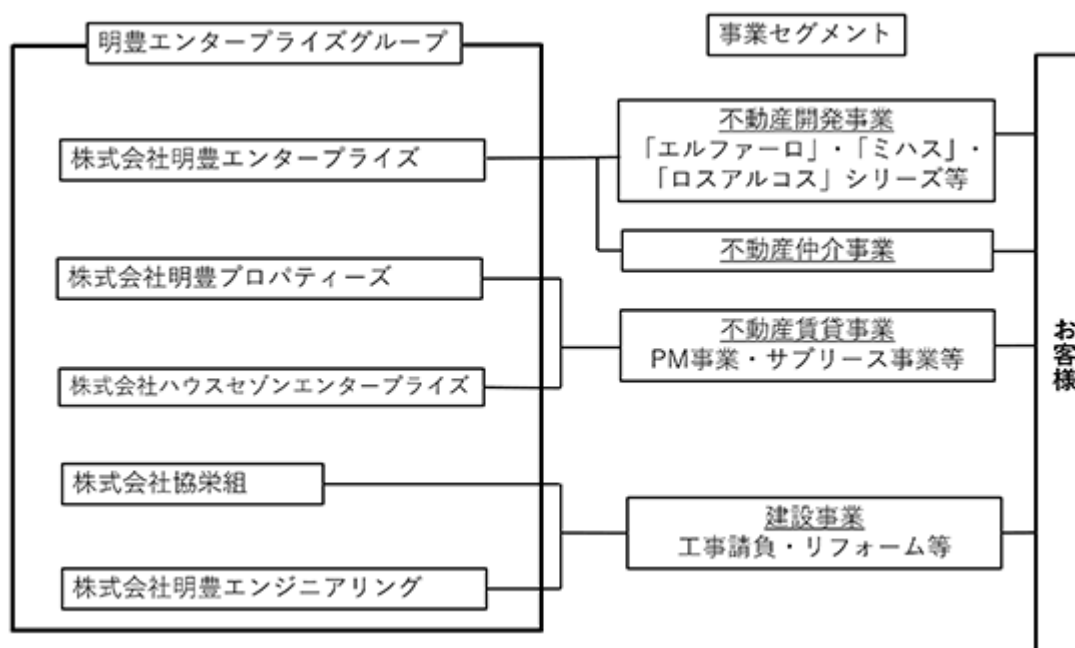
#### （4）建設事業(連結子会社)

当事業は、子会社において工事請負、リフォーム工事に係る施工及び工事監理が含まれております。

#### （5）その他(当社及び連結子会社)

その他には、主に保険代理業が含まれております。

## 〔事業系統図〕



## 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金または 出資金	主要な事業の内容 (注1)	議決権の所有 又は被所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社明豊プロパティーズ	東京都目黒区	33百万円	不動産賃貸事業	所有 100.00	資金援助、債務被保証、債務保証 当社取締役2名が同社の取締役を兼任 当社が所有する賃貸用不動産の管理を 同社に委託
(連結子会社) 株式会社ハウスセゾンエンター プライズ	京都市上京区	15百万円	不動産賃貸事業	所有 100.00	債務保証 当社取締役1名が同社の取締役を兼任
(連結子会社) 株式会社協栄組 (注2)	東京都世田谷区	90百万円	建設事業	所有 100.00	債務保証 当社取締役2名が同社の取締役を兼任
(連結子会社) 株式会社明豊エンジニアリング (注2)	東京都目黒区	60百万円	建設事業	所有 100.00	当社取締役2名が同社の取締役を兼任
(非連結子会社) 東京明豊開発股份有限公司	台北市中山区	14百万円	不動産仲介業	所有 100.00	当社従業員1名が同社の取締役を兼任

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2. 特定子会社であります。

3. 株式会社協栄組については、売上高(連結会社相互の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等 売上高 : 3,910百万円  
 経常利益 : 119百万円  
 当期純利益 : 140百万円  
 純資産額 : 332百万円  
 総資産額 : 1,671百万円

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2025年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発事業	40
不動産賃貸事業	38
不動産仲介事業	-
建設事業	60
その他	-
全社(共通)	13
合計	151

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループから社外への出向者を除き、社外から当社グループへの出向者を含む。)であります。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない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7月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
49	33.4	4.3	8,109

2025年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発事業	40
不動産賃貸事業	-
不動産仲介事業	-
建設事業	-
その他	-
全社(共通)	9
合計	49

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない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

提出会社及び連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象でないため、記載を省略しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社グループは経営理念である「企業を通じてよりよい社会を建設しよう」を実現すべく、物造りにこだわったデベロッパーとして新築1棟投資用賃貸住宅『EL FARO（エルファール）』・『MIJAS（ミハス）』・『LOS ARCOS（ロスアルコス）』を主力商品として、他社との差別化を図り安定的な企業成長を続けていくことを経営目標としております。

#### (2) 経営戦略

当社グループの経営戦略は、東京23区内でも人気の高い城南・城西エリアに開発を集中したドミナント戦略を軸とした事業展開により、地域特性やニーズを的確に把握し、高い競争優位性を確立しております。さらに、土地取得から企画・設計、建築、販売、管理、修繕までを一貫して行う垂直統合モデルを構築し、高品質・低コストかつ高収益な不動産供給を実現しています。主力ブランドである新築1棟投資用賃貸住宅を中心に、立地・デザイン・施工品質にこだわった開発を推進し、建物の長期的な資産価値の維持と顧客満足度の向上を図ることで、持続的な成長と企業価値の向上を目指しています。

#### (3) 目標とする経営指標

当社グループは、安定的な企業成長を目指し、収益性を重視した経営を行っております。具体的な経営指標としましては、売上高経常利益率及び自己資本比率に主眼を置き、安定的な業績の実現を目指しております。

#### (4) 中長期的な会社の経営戦略

当社は、これまでに確立した垂直統合モデルをさらに発展させ、水平展開戦略を推進しております。垂直統合モデルによる、高品質・低コストを実現した既存事業モデルにより、販売物件は高収益を確保しております。今後は、この強みを活かし、確立した事業モデルを他地域や他分野へ横展開することで、収益の安定化と持続的な成長機会の拡大を図ってまいります。

不動産開発事業では、城南・城西エリアで培った実績を基盤に、国内外の投資家ネットワークを拡大し、販路および資金調達の多様化を進めます。海外投資家や富裕層との連携を強化し、安定した長期資金を確保するとともに、プロジェクト管理や販売支援等によるフィービジネスを導入し、自己資金負担を抑えつつ役務収益の拡大を目指します。

不動産賃貸事業では、AI・ITを活用した効率的な管理サービスを国内外のオーナーに提供し、管理戸数および収益源の拡大を図ります。

建設事業においては、住宅施工に加え、オフィス・ホテル等の非住宅案件やリニューアル工事の受注拡大を進め、自社の建設ノウハウを外部案件にも展開することで、安定した収益基盤を構築してまいります。

また、人的資本面では、若手が主体となるPJチーム制のもと、グループ全社で協力し合う文化を醸成し、主体的に挑戦できる組織風土を育成しています。さらに、職種別キャリア設計や、入社2年目社員が新卒教育を担う循環型成長システムを導入することで、人材育成の継続性と組織の活性化を図り、持続的な企業成長の原動力としてまいります。

#### (5) 会社の対処すべき課題

当社を取り巻く事業環境は、景気動向や金利、地価、建築費の変動など外部環境の影響を受けやすく、収益性が左右される可能性があります。当社は、短期間で資金を回収できる開発・販売サイクルを確立し、環境変化に対して柔軟に対応できるビジネスモデルを構築しております。

また、競合の増加や人員負荷等により、土地取得が計画どおり進まない場合には、成長計画に影響を及ぼすおそれがあります。このため、重点エリアにおける情報収集力の強化や、社内業務の効率化・分業体制の整備を進めることで、安定的な仕入れ体制と取得スピードの維持に努めております。

さらに、当社の事業特性上、物件販売のタイミングにより売上計上が年度をまたぐ場合があり、一時的な業績変動が生じる可能性があります。しかしながら、販売予定物件は翌期以降に反映されることから、中期的な成長に大きな影響を及ぼすものではなく、通期および中期的な安定成長の確保を図ってまいります。



## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、以下のとおりであります。

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

明豊エンタープライズグループは、「企業を通じてよりよい社会を建設しよう」という経営理念のもと、住まいと暮らしにおける真の価値を創造し、社会や環境を巡るさまざまな課題解決へ積極的に取り組み、住環境インフラに貢献してまいりました。

「一生涯のお付き合い」という精神の基、ステークホルダーの皆様との信頼と協力を大切に、地域社会とともに未来を切り拓くロングパートナーであり続けるべく、今後も事業活動を通じて持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

### (1) ガバナンス

当社では、執行役員会において、当社グループのサステナビリティに関する重要課題を特定し、その解決に向けた方針や施策を決定しております。当社の取締役及び執行役員は、当社グループ各社の取締役を兼任しているため、各取締役を通じて、当社グループのサステナビリティに関する重要課題を各社の取締役会で共有し、その解決に向けた施策の実行を指示し、その進捗状況の監督を行っております。

### (2) 戦略

当社は、建物で消費する年間のエネルギー量を実質ゼロにすることを目指したネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）を推進するため、「ZEHデベロッパー」の登録認定を受けており、今後の開発において、当社グループの建設会社2社をはじめとする各取引先と連携し、省エネ性能の高い建材や設備を積極的に活用するなど、環境へ配慮した1棟投資用賃貸不動産の開発を検討しております。

また、早稲田大学との共同研究データを開発物件に活用することで、住宅における省エネ効果や利便性を高めてまいります。

当社グループが担う不動産業・建設業は、住空間の提供を通じて多くの人が関与する事業であり、今後の経営活動においても、それらは大きく変わらないものであると考えております。

このため、サステナビリティ経営の実践に際しては、特に人材が最も重要な経営資源であると考えており、人的資本を強化することで当社グループの企業価値の持続的な向上を図ってまいります。

#### （人材の育成及び社内環境整備に関する方針、戦略）

##### 人材育成方針

「社員一人一人の人生を明るく豊かにする」という考えのもと、社員が目標を持ち、生産性を高めながら仕事と私生活の双方を充実させることができる職場環境の実現を目指しております。充実した研修制度やPJリーダー制度の導入により若手人材の育成と組織の活性化を図るとともに、個性を尊重し、多様性を重視した柔軟な働き方を推進しています。

##### 社内環境整備に関する方針

当社グループは、性別や新卒・中途採用の区別なく、雇用、昇進、異動、報酬、研修等の機会を公平に提供することで、従業員が能力を最大限に発揮し、生き生きと働ける環境づくりを推進しています。

また、個性を尊重し、多様性を重視した柔軟な働き方を推進しており、服装の自由化、資格取得制度、時短勤務制度、育児休業の取得促進により多様な働き方を実現するための制度整備を推進し、シニア人材やグローバル人材の積極的な採用にも取り組んでいます。

このような取組を通じ、適切な労働環境の提供と公正な労働条件の実現を図り、ハラスメントのない安全に配慮した職場環境を実現しております。

### (3) リスク管理

当社グループにおけるリスク管理は、グループ各社の経営を統括する当社の経営企画室にて行っております。経営企画室においてリスクを特定し、その影響度や発生可能性等を分析し、重要と判断されたりリスクについては各社の取締役会に報告がなされ、対応が実施されております。また、当該リスクへの対応状況は当社の執行役員会にも報告され、進捗等の監督を行っております。

#### (4) 指標及び目標

当社グループでは、優秀な人材の確保と多様な人材が活躍できる機会の提供や環境づくりを目指しており、社員自身の成長を早期に実感してもらうため、教育・訓練活動に力を注いでおります。今後も従業員が長期に渡って働ける環境を整備し、知識や経験を蓄積し、深めることを通じて中長期的な企業価値の向上に努めてまいります。

サステナビリティ関連のリスク及び機会に関する連結会社の実績を長期的に評価し、管理し、及び監視するために用いられる情報のうち、重要なものについては、該当事項はございませんので記載を省略しております。

人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針に関する指標の内容並びに当該指標を用いた目標及び実績については現時点において定めておりません。指標及び目標につきましては今後必要に応じて検討・協議してまいります。

### 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、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

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

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避に努め、また万が一発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針であります。また、以下の記載は当社株式への投資に関するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご留意ください。

#### (1) 不動産開発事業における市況、金利動向および税制について

不動産開発事業においては、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給動向及び不動産に係る税制等の影響を受けやすいため、景気の悪化や大幅な金利上昇、新規大量供給による販売価格の下落など経済情勢に変化があった場合には、お客様の購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、上記経済情勢の変化は、事業用地の仕入価格の変動要因にもなり、事業用地の仕入れが計画通りに進まない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性もあります。

また不動産開発事業は、建設業者との間にて工事請負契約を締結し、建物の建設工事を行っております。そのため建設業者の資材・部材の調達費や労務コストにおいて、国内外の経済情勢により価格高騰などが発生した場合には、当社グループの建築費上昇という結果をもたらす可能性があり、その場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 有利子負債への依存について

当社グループは不動産開発事業における事業資金を主に金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債への依存度が高い水準にあることから、現行の金利水準が大幅に変動した場合には、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。

	2023年7月期	2024年7月期	2025年7月期
有利子負債残高(千円)(A)	12,903,176	16,907,174	15,929,460
総資産額(千円)(B)	22,480,374	28,104,501	29,099,099
有利子負債依存度(%) (A)/(B)	57.4	60.2	54.7

#### (3) 物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産開発事業においては、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、引渡時期につきましては、一般的に転勤や転居の多い、2月から3月に集中することが多くっており、その結果、売上高の計上が下期に集中する傾向にあります。また天災など不測の事態により物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合や期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が翌期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (4) 瑕疵担保責任について

当社グループは独自に「標準仕様書」「品質管理基準」「アフターサービス基準」を定め、設計段階から建設工事・竣工に至る各過程での重要なポイントを各現場で検査・確認し、高品質な住宅づくりに努めております。

しかしながら、建物竣工後、ある一定期間内において、設計・施工上の問題等に起因する瑕疵など、不具合が

生じた場合には、間接的な損害を含め、不具合が原因で生じた損害に対する責任として、損害賠償等による費用が発生する可能性があります。その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用による業績への影響について

「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 2019年7月4日 企業会計基準第9号）を適用しておりますが、この会計基準は、期末に保有している棚卸資産について、時価（正味売却価格）が取得原価よりも下落している場合には、その差額について売上原価に費用処理するものであります。今後、景気変動及び不動産市況の悪化等により、時価（正味売却価額）が取得原価よりも下落する棚卸資産が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 法的規制について

不動産取引については、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「不動産特定事業法」などの法的規制があります。当社グループは宅地建物取引業者としてこれらの規制を受け、かつ、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、事業を展開しております。

今後、これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合等においては、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災が発生した場合、当社グループが所有する不動産の価値が著しく下落する可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループが保有する不動産は、経済規模や顧客のニーズを考慮に入れ、東京を中心とする首都圏エリアが中心であり、当該地域における地震その他の災害、首都圏経済の悪化等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 新型コロナウイルス感染症について

新型コロナウイルス感染症による各種規制の緩和・解除に伴い、イベント等の開催や国内旅行需要の回復、訪日観光客の増加によるインバウンド需要などにより、社会全体の経済活動は回復基調で推移しております。当社グループは、新型コロナウイルス感染症に係る対応方針を策定し、感染防止に努めております。しかしながら、感染者発生による事業所の閉鎖、在宅勤務等により、当社従業員の出勤が制限された場合、事業を継続するために必要な人員を確保できなくなるなど、事業及び販売活動への支障や生産性の低下が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 特定役員への依存について

当社の代表取締役である矢吹満は、経営責任者として経営方針や経営戦略の決定等、当社の事業活動上の重要な役割を果たしております。また本書提出日現在において矢吹満は筆頭株主であり、持株比率は44.82%となっております。取締役会等において役員及び従業員への情報共有や権限移譲を進めるなど組織体制の強化を図りながら、同氏に過度に依存しない経営体制の整備を進めております。しかしながら、同氏による株式の売却について、当社の定款上特に制限が設けられておらず、これを制限する合意を当社との間で行っているものでもないことから、その保有する株式の売却状況等により、株式の需給関係及び市場価格等に重大な影響を与える可能性があります。また、現時点において、同氏が何らかの理由により経営者として業務を遂行できなくなった場合には、当社の業務推進及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

##### (1) 経営成績等の状況の概要

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

##### 経営成績の状況

当連結会計年度（2024年8月1日～2025年7月31日）における我が国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復等を背景に緩やかな景気回復の動きが見られました。一方で、ウクライナ情勢の長期化、中東情勢に伴う原材料・エネルギー価格の高止まり、米国の関税措置の今後の成り行き等、経済環境に与える影響が引き続き懸念される状況です。

当社グループが属する不動産業界においては、住居系不動産を中心とした投資用不動産につきましては、継続する低金利環境や円安等を背景に、海外投資家の国内不動産に対する注目度は高く、供給・需要とも継続して堅調に推移しているものの、土地価格及び建設工事費等の原価高騰による不動産価格の高額化等、引き続き注意を要する状況であります。

このような事業環境下、当社グループは、各事業セグメントにおいて、以下のような取り組みを行いました。

不動産開発事業においては、情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、立地を厳選し、仕入れコストを低減することによる市況変動リスクへの耐性強化を図りながら物件調達力の強化を推進しております。また国内での販売活動に加え、海外セミナーを実施しインバウンド販売の強化に努めております。その結果、主要ブランド『EL FARO（エルファール）』『MIJAS（ミハス）』事業の販売活動においては、31棟（前年では24棟）の引渡し、その他、開発事業用地14物件（前年では2物件）の引渡しを行いました。

不動産賃貸事業においては、既存オーナー様の利益を最大化していくため、エリアマーケティングに加え、AI査定システム及び成約事例に基づいたベストな賃料設定、首都圏仲介会社とのネットワークを活かしたリーシング戦略の提案によって空室解消を目指し、当社グループの管理物件における高稼働率を実現しております。また、オーナー様との情報共有専用アプリの本格導入に加え、メーカー保証期間外の設備不具合に対して最長20年保証可能な住宅設備保証サービスを導入し、資産価値の維持保全に貢献することで更なる顧客満足度向上を図っております。さらに、主要ブランドである『EL FARO（エルファール）』『MIJAS（ミハス）』シリーズにつきましては、商品造りから管理まで当社グループにて一貫した「ワンストップサービス」をご提供することにより、高品質、高稼働率の維持に努め、収益性の高い投資用不動産商品として高評価を得ており、投資用不動産シリーズのリピート購入に繋がるなど、グループ内の相乗効果を発揮しております。

不動産仲介事業においては、不動産開発事業など他事業を含めた独自の情報網を活用し、顧客ニーズに合わせた物件紹介を行うことで、収益拡大に努めております。

建設事業においては、当社グループによる『EL FARO（エルファール）』『MIJAS（ミハス）』シリーズ16棟の竣工・引渡し、16棟の施工、その他管理物件の特性に合わせたリフォーム・リノベーションを行い収益獲得に努めました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における売上高は、新築1棟投資用賃貸住宅シリーズの販売が当初予想を上回る高い利益率・利益額を確保することができ、売上高は、297億96百万円（前連結会計年度比44.9%増）となり、各段階利益はそれぞれ、営業利益は33億73百万円（前連結会計年度比44.1%増）、経常利益は26億83百万円（前連結会計年度比41.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は18億93百万円（前連結会計年度比37.7%増）となりました。

セグメント別の業績は、次のとおりであります。

##### [不動産開発事業]

不動産開発事業においては、新築1棟投資用賃貸マンション『EL FARO（エルファール）』シリーズを29棟、新築1棟投資用賃貸アパート『MIJAS（ミハス）』シリーズを2棟売却、その他、開発事業用地を14物件の売却を行いました。その結果、売上高は243億74百万円（前連結会計年度比53.1%増）、セグメント利益は35億78百万円（前連結会計年度比21.7%増）となりました。

##### [不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業においては、グループ会社である不動産管理会社の管理事業におけるプロパティーマネジメント報酬等により、売上高は16億31百万円（前連結会計年度比17.9%減）、セグメント利益は1百万円（前連結会計年度比96.2%減）となりました。

##### [不動産仲介事業]

不動産仲介事業においては、不動産媒介報酬等により、売上高は55百万円（前連結会計年度比2,704.3%増）、セグメント利益は52百万円（前連結会計年度比2,599.6%増）となりました。

[建設事業]

建設事業につきましては、工事請負の施工及びリフォーム工事等により、売上高は36億67百万円（前連結会計年度比39.6%増）、セグメント損失は82百万円（前連結会計年度は4億40百万円のセグメント損失）となりました。

[その他]

その他につきましては、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業等により、売上高は1億2百万円（前連結会計年度比98.8%増）、セグメント利益は97百万円（前連結会計年度比91.1%増）となりました。

財政状態の状況

当連結会計年度末の総資産残高は、前連結会計年度末と比較して9億94百万円増加し、290億99百万円となりました。これは、新規開発事業用地の取得、建築中の投資用不動産等により仕掛販売用不動産が12億36百万円増加、販売用不動産が17億77百万円減少したこと等によるものです。

負債においては、前連結会計年度末に比べ5億41百万円減少し、195億72百万円となりました。これは、新規開発事業用地等の取得資金の調達に起因して、長期借入金が23億18百万円減少、1年内返済予定の長期借入金が6億77百万円増加、短期借入金が6億56百万円増加したこと等によるものです。

純資産においては、前連結会計年度末に比べ15億36百万円増加し、95億26百万円となり、自己資本比率においては4.3ポイント増加し、32.7%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）の残高は、前連結会計年度末に比べ18億36百万円増加し、47億88百万円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

[営業活動によるキャッシュ・フロー]

営業活動により得られた資金は28億94百万円（前連結会計年度は45億55百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益により27億59百万円増加、棚卸資産の売却により3億73百万円増加

不動産販売の契約手付金の受領により前受金3億3百万円増加した一方、法人税等の支払により8億21百万円減少したこと等によるものであります。

[投資活動によるキャッシュ・フロー]

投資活動により得られた資金は2億86百万円（前連結会計年度は4億74百万円の収入）となりました。これは主に、有形固定資産の売却により5億10百万円増加した一方、その他預金の預け入れにより2億33百万円減少したこと等によるものであります。

[財務活動によるキャッシュ・フロー]

財務活動により使用した資金は13億44百万円（前連結会計年度は35億95百万円の収入）となりました。これは主に、開発事業用地等取得のための資金として、短期借入金の収入により6億56百万円増加したこと、長期借入金の収入により95億61百万円増加した一方で、物件売却による返済等で112億3百万円減少したこと、配当金支払いにより3億51百万円減少したこと等によるものであります。

生産、受注及び販売の状況

a. 生産実績

当社グループは、主として不動産開発事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業及び建設事業を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

b. 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

c. 販売実績

当連結会計年度に販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

## [連結セグメント別業績]

セグメントの名称		当連結会計年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	
		金額(千円)	前期比増減率(%)
不動産開発事業	共同事業物件	-	-
	自社単独物件	24,374,864	53.1
	小計	24,374,864	53.1
不動産賃貸事業		1,597,350	18.4
不動産仲介事業		54,016	2,642.0
建設事業		3,667,713	39.6
その他		102,540	98.8
合 計		29,796,484	44.9

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 不動産開発事業における共同事業物件の売上高は各物件の総売上高に対し、当社グループ事業シェアに応じた当社グループの売上高であります。

3. 主な相手先別の販売実績及び総販売実績に対する割合

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
合同会社Yotei Two 2	3,227,928	15.7	-	-
いちごオーナーズ株式会社	-	-	3,821,233	12.8

販売実績が総販売実績に対して10%以下である相手先については、「金額」「割合」の記載を省略しております。

## (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、我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。この連結財務諸表の作成にあたっては、経営者による会計方針の選択・適用並びに過去の実績や合理的な方法に基づく見積りが行われ、資産・負債や収益・費用の数値に反映されております。なお、これらの見積りについては継続して評価し、必要に応じて見直しを行っておりますが、見積り特有の不確実性が伴うため、実際の結果と異なる場合があります。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しております。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する分析・検討内容

## 1) 財政状態の分析

## (資産合計)

当連結会計年度末の総資産残高は、前連結会計年度末と比較して9億94百万円増加し、290億99百万円となりました。これは、現金及び預金が19億83百万円増加、新規開発事業用地の取得、建築中の投資用不動産等により仕掛販売用不動産が12億36百万円増加した一方、販売用不動産の販売により17億77百万円減少したこと等によるものです。

## (流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、266億39百万円となり、前連結会計年度末に比べ13億37百万円増加いたしました。これは、現金及び預金が19億83百万円増加、賃貸マンションブランド(EL FARO)及び賃貸アパートメントブランド(MIJAS)の新規事業用地購入により仕掛販売用不動産が12億36百万円増加した一方、販売用不動産の販売により17億77百万円減少したこと等によるものです。

（固定資産）

当連結会計年度末における固定資産の残高は、24億60百万円となり、前連結会計年度末に比べ3億43百万円減少いたしました。これは、所有物件の売却に伴い、建物及び構築物が3億6百万円減少したこと等によるものです。

（負債合計）

負債においては、前連結会計年度末に比べ5億41百万円減少し、195億72百万円となりました。これは、新規開発事業用地等の取得資金の調達に起因して、1年内返済予定の長期借入金が6億77百万円増加、短期借入金が6億56百万円増加した一方、返済により長期借入金が23億18百万円減少したこと等によるものです。

（流動負債）

当連結会計年度末における流動負債の残高は、124億74百万円となり、前連結会計年度末に比べ18億41百万円増加いたしました。これは、新規開発事業用地等の取得資金の調達に起因して、一年内返済予定の長期借入金が6億77百万円増加、短期借入金が6億56百万円増加したこと等によるものです。

（固定負債）

当連結会計年度末における固定負債の残高は、70億98百万円となり、前連結会計年度末に比べ23億82百万円減少いたしました。これは、新規開発事業用地等の取得資金の調達に起因して、長期借入金が23億18百万円減少したこと等によるものです。

（純資産合計）

純資産においては、前連結会計年度末に比べ15億36百万円増加し、95億26百万円となり、自己資本比率においては4.3ポイント増加し、32.7%となりました。

2) 経営成績の分析

（売上高）

詳細につきましては、「（1）経営成績等の状況の概要、経営成績の状況」及び「（1）経営成績等の状況の概要、生産、受注及び販売の状況」をご参照ください。

なお、当連結会計年度におきましては売上高が297億96百万円と前連結会計年度と比較して44.9%の増加となり、売上原価240億99百万円（前連結会計年度比50.5%増）を差し引き、売上総利益は、56億97百万円（前連結会計年度比25.2%増）となり増収・増益となりました。

これは、当社グループ全体の売上高の約8割を占める不動産開発事業セグメントにおきまして、情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、立地を厳選し、仕入れコストを低減することによる市況変動リスクへの耐性強化を図りながら物件調達力の強化を推進したこと、販売案件はいずれも安定した利益率・利益額を確保できたこと、販売費・管理費の削減に積極的に取り組んだことが増収増益の要因となりました。当連結会計年度において主要ブランド『EL FARO（エルファーロ）』『MIJAS（ミハス）』シリーズ31棟の引渡し、その他、開発事業用地14物件の引渡しなど、多様な顧客ニーズに対応した商品開発に取り組み、主力事業の基盤は変わらず堅調に推移しております。

（売上総利益）

当連結会計年度の売上原価は、240億99百万円（前連結会計年度比50.5%増）となりました。この結果、売上総利益は、56億97百万円（前連結会計年度比25.2%増）となりました。

（営業利益）

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、23億23百万円（前連結会計年度比5.1%増）となりました。主な増加要因は、新規社員の採用に伴う人件費の増加等によるものであります。

この結果、売上総利益から販売費及び一般管理費を控除した営業利益は、33億73百万円（前連結会計年度比44.1%増）となりました。

（経常利益）

当連結会計年度の営業外損益について、営業外収益が81百万円（前連結会計年度比18.7%減）、営業外費用が7億70百万円（前連結会計年度比41.3%増）となりました。当連結会計年度の主な内容は、営業外収益が営業補償金収入、営業外費用が支払利息であります。

この結果、営業利益に営業外損益を加味した経常利益は、26億83百万円（前連結会計年度比41.6%増）、売上高経常利益率は、0.2ポイント減少し、9.0%となりました。

（税金等調整前当期純利益）

税金等調整前当期純利益は、27億59百万円（前連結会計年度比45.6%増）となりました。

（親会社株主に帰属する当期純利益）

法人税、住民税及び事業税、法人税等調整額等を計上したことにより、当連結会計年度の親会社株主に帰属す

る当期純利益は、18億93百万円（前連結会計年度比37.7%増）となりました。

### 3) キャッシュ・フローの状況の分析

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

### 4) 資本の財源および資金の流動性

当社グループの事業活動における資金需要の主なものは、不動産開発事業における事業用地等の購入費用であり、その調達手段は主として金融機関からの借入れによっております。事業用地等の購入費用以外の運転資金につきましては、自己資金で対応することを原則とし、借入れに係る費用を低減するよう努めております。金融機関による借入れにつきましては、現状は比較的低コストで調達できているものの、将来の金融環境によっては、コストを含む調達環境が大きく変動するリスクがあります。

### 5) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの経営成績等に重要な影響を与える要因につきましては、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

### 6) 経営者の問題意識と今後の方針について

当社の賃貸アパートメントブランド『MIJAS（ミハス）』事業を中心とする投資用賃貸不動産市場においては、地方都市を中心として空家数の増加が続いており、将来的にも高い入居率が見込める都心エリアへの重点的な物件供給、また付加価値サービスの提供による差別化戦略が求められております。

このような事業課題に対して、当社は企業理念である一生涯のお付き合いをいただける様、「物造りにこだわった、デベロッパー」として、新築1棟投資用賃貸不動産ブランド『EL FARO（エルファール）』『MIJAS（ミハス）』シリーズ（2025年7月期31棟供給済）を、年間約37棟前後の供給を計画目標としております。これら主力事業の開発地域を、東京23区内でも特に立地の良い城南・城西地区を中心に、情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、事業の用地仕入れ活動および販売活動を積極的に展開してまいります。

当社グループの主力事業の市場を含む事業基盤は変わらず堅調であります。今後の事業展開として、グループ各社が、独自に成長戦略を描き、各社の体制構築、権限と責任の明確化、意思決定の迅速化により、経営のスピードをさらに引き上げることで、グループ全体の成長を促進し、事業基盤を強化・拡大していき、更なる収益拡大に向け当社グループ一丸となって事業活動を推進してまいります。

## 5 【重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6 【研究開発活動】

該当する開発活動等はありません。



### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

#### 2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

##### (1) 提出会社

2025年7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(単位：千円)				従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都目黒区)	全社	本社事務所	27,206	-	17,605	44,811	49
協栄組本社ビル (東京都世田谷区)	建設事業	事務所設備	300,165	437,750 (504.15)	130	738,045	-
ライオンズマン ション西洞院 (京都府京都市)	賃貸事業	賃貸用不動産	11,443	2,968 (356.89)	-	14,412	-

- (注) 1. 帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品及びリース資産であります。  
 2. 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は42,255千円であります。なお、当該本社事務所の一部を(株)明豊プロパティーズ、(株)明豊エンジニアリング及び(株)協栄組に転貸しております。  
 3. 協栄組本社ビルは、(株)協栄組に賃貸しております。

##### (2) 国内子会社

2025年7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(単位：千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)明豊プロパティーズ	本社 (東京都目黒区)	不動産賃貸 事業	本社事務所	18,650	- (-)	12,387	31,037	25
(株)明豊プロパティーズ	クレールアスカ (東京都北区)	不動産賃貸 事業	賃貸用不動産	128,891	183,144 (120.75)	-	312,035	-

- (注) 1. 帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品及びリース資産であります。  
 2. 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は28,539千円であります。

2025年7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(単位：千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)ハウスセゾンエンター プライズ	本社 (京都府京都市)	不動産賃貸 事業	本社事務所	180,378	428,215 (348.50)	2,006	610,599	17

- (注) 帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品及び車両運搬具であります。

2025年6月30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(単位：千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)協栄組	本社 (東京都世田谷区)	建設事業	本社事務所	1,142	- (-)	2,028	3,170	35
(株)協栄組	アルスクリオ藤沢 マンション (神奈川県藤沢市)	建設事業	賃貸用不動産	5,831	28,533 (-)	-	34,364	-
(株)協栄組	アライブハイツ2 (東京都府中市)	建設事業	賃貸用不動産	52,851	4,210 (828.17)	-	57,061	-

- (注) 帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品及び車両運搬具であります。

2025年 7 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(単位：千円)				従業員数 （人）
				建物及び 構築物	土地 （面積㎡）	その他	合計	
㈱明豊エンジニアリング	本社 (東京都目黒区)	建設事業	本社事務所	2,600	- ( - )	5,562	8,162	25

（注）１．帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品であります。  
2．本社事務所は賃借しており、年間賃借料は22,394千円であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設

特記すべき事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

## 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	122,159,600
計	122,159,600

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2025年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2025年10月31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	30,539,900	30,539,900	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株であります。
計	30,539,900	30,539,900	-	-

## (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】

当社は2024年6月28日開催の取締役会決議に基づき、第三者割当による新株予約権を発行しております。

決議年月日	2024年6月28日
新株予約権の個数	30,598 個 [ 21,208個 ] 第3回新株予約権 13,333 個 [ 3,943個 ] 第4回新株予約権 6,154 個 第5回新株予約権 11,111 個
新株予約券のうち自己新株予約権の数	-
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数	普通株式3,059,800株 [ 2,120,800株 ] (新株予約権1個につき100株) 第3回新株予約権 1,333,300株 [ 394,300株 ] 第4回新株予約権 615,400株 第5回新株予約権 1,111,100株
新株予約権の行使時の払込金額(円)	2,005,540,297円 本第3回新株予約権 新株予約権発行による調達額: 4,133,230円 新株予約権行使による調達額: 599,985,000円 本第4回新株予約権 新株予約権発行による調達額: 855,406円 新株予約権行使による調達額: 400,010,000円 本第5回新株予約権 新株予約権発行による調達額: 566,661円 新株予約権行使による調達額: 999,990,000 円
新株予約権の行使期間	2024年7月17日から2027年7月16日まで
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格および資本組入額(円)	1. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする(計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。) 2. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合の資本準備金の増加額は、前号の普通株式等増加限度額から前号の資本金の増加額を控除した額とする。
新株予約権の行使の条件	本新株予約権の一部行使は認められない。

新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権は、割当予定先に対する第三者割当の方法により発行されるものであり、かつ本買受契約において譲渡制限が付されており、当社の事前の承諾がない限り、割当予定先から第三者へは譲渡されません。
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-

当事業年度の末日（2025年7月31日）における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在（2025年9月30日）にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を〔 〕内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2023年1月10日 (注1)	5,878,900	30,539,900	514,403	614,403	514,403	514,403

(注) 1. 有償第三者割当

発行価格 175円

資本組入額 87.5円

割当先 矢吹満 5,347,000株、桑畑智 531,900株

(5) 【所有者別状況】

2025年7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)	-	2	24	48	16	34	6,604	6,728	
所有株式数 (単元)	-	2,683	8,113	42,569	2,679	417	248,821	305,282	11,700
所有株式数 の割合(%)	-	0.88	2.66	13.94	0.88	0.14	81.50	100.00	

(注) 1. 自己株式1,047,160株は「個人その他」に10,471単元及び「単元未満株式の状況」に60株を含めて記載しております。

2. 「その他の法人」の欄には、名義書換失念株式が4単元含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2025年7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(%)
矢吹 満	東京都目黒区	13,219	44.82
株式会社プリマベアラ	東京都港区赤坂 8 丁目 2 番10号	2,400	8.14
田中 成奉	東京都千代田区	1,210	4.10
株式会社ハウスセゾン	京都府京都市上京区河原町通今出川下る 2 丁目栄町364	1,115	3.78
井元 喜一	滋賀県大津市	722	2.45
佐藤 隆子	宮城県仙台市	452	1.53
瀬尾 美美	東京都中央区	433	1.47
株式会社翔栄	東京都港区元麻布 3 丁目 2 番 1 3 号	428	1.45
桑畑 智	沖縄県中頭郡	400	1.36
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町 2 丁目 2 番 2 号	266	0.90
計	-	20,644	70.00

(注) 上記のほか当社所有の自己株式1,047千株があります。

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2025年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,047,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 29,481,100	294,811	-
単元未満株式	普通株式 11,700	-	-
発行済株式総数	普通株式 30,539,900	-	-
総株主の議決権	-	294,811	-

- (注) 1. 「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400株含まれております。  
「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数4個が含まれております。  
2. 単元は当社所有の自己株式60株が含まれております。

## 【自己株式等】

2025年7月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社明豊エンタープライズ	東京都目黒区目黒 二丁目10番11号	1,047,100	-	1,047,100	3.43
計	-	1,047,100	-	1,047,100	3.43

- (注) 上記の株式数には、「単元未満株式」60株は含めておりません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】普通株式

### (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】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、株式交付、 会社分割に係る移転を行った 取得自己株式				
その他 ( )				
保有自己株式数	1,047,160	-	1,047,160	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2025年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

## 3 【配当政策】

当社は、株主への利益還元を重要な使命として認識しており、利益配当につきましては将来の事業展開と経営体質強化のために必要な内部留保を確保しつつ、累進配当を継続していくことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。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。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、継続的な安定配当の基本方針のもと、1株当たり12円(うち中間配当金5.50円)としております。

内部留保金の用途につきましては、今後の事業展開への備えと経営体質強化のために投入していくこととしております。

なお、当社は中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2025年3月17日 取締役会決議	162,210	5.50
2025年10月23日 定時株主総会決議	191,702	6.50

## 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、企業を通じてより良い社会を建設することともに、株主・顧客・従業員など様々なステークホルダーの皆様から信頼される企業として継続的に企業価値を高めていくことを目指しております。

このような認識のもと、当社は経営上の重要な課題の一つであるコーポレート・ガバナンスの充実とともに経営の健全性・透明性・効率性の確保に努め、的確な経営の意思決定とそれに基づく迅速な業務執行及び適正な監督・監視・牽制機能の強化・充実に努めてまいります。

#### 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、2015年5月1日に「会社法の一部を改正する法律」（2014年法律第90号）が施行されたことに伴い、2015年10月29日開催の第47期定時株主総会の決議に基づき、監査等委員会設置会社へ移行いたしました。

これにより、当社における企業統治の体制は、取締役会、取締役の監査・監督機能の充実を図るため、監査等委員会設置会社の体制を採用しております。

#### イ 企業統治の体制の概要

##### （取締役会）

取締役会は監査等委員である取締役を除く取締役、矢吹満、安田俊治、吉田茂樹の3名と、社外取締役である萱野唯、山本泰史、松本悠平、神田有宏、柴田陽子の監査等委員である取締役5名で構成し、議長は、代表取締役会長矢吹満が務めております。

取締役会は、原則月1回の定例取締役会と必要に応じて臨時取締役会を開催し、相互に他の取締役の業務執行の監督を行っております。また、経営に関する重要事項の決定、ならびに法令又は定款で定められた事項の決定を行っております。

##### （監査等委員会）

監査等委員会は、社外取締役である萱野唯、山本泰史、松本悠平、神田有宏、柴田陽子の監査等委員である取締役5名（社外取締役5名）で構成し、委員長である萱野唯が議長を務め、原則月1回開催することとしております。監査等委員は、取締役会等の重要会議に出席し、独立した立場での意見表明、経営監視、議決権の行使を行うことにより監査等委員でない取締役の職務遂行を監督するとともに、監査等委員でない取締役の業務の執行状況について適法性及び妥当性の観点から内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査等委員会規程及び年間監査計画に基づいて監査を行うこととしております。

##### （執行役員会）

当社と子会社の常勤取締役・執行役員・各部門長が出席する執行役員会を月1回以上開催しており、業務執行に関する重要事項の協議や決議を行っております。また、監査等委員である取締役も出席し業務の意思決定並びに業務の執行状況について、法令・定款に違反していないかなどのチェックを行っております。

##### （会計監査人）

当社の会計監査人は城南監査法人であります。会計監査人は当社の監査を行うとともに、グループ各社の監査を定期的実施しております。

##### （内部監査室）

内部監査室は、代表取締役直属の内部監査室（専任者1名）を設置し年間計画に基づき、法令、定款及び社内規定の遵守状況や職務執行の手続き及び内容の妥当性につき、子会社の各業務執行部門もその対象として定期的に監査を実施しております。

監査の結果は、随時代表取締役、取締役会および監査等委員会に報告され、必要に応じて被監査部門に対して是正・改善指導を行います。

#### ロ 当該体制を採用する理由

当社は、社外取締役で構成する監査等委員会を設置し、監査等委員である取締役は、取締役会における議決権行使を通じて、業務執行の適法性・妥当性の監査・監督機能の強化とコーポレート・ガバナンスの一層の充実を図っております。

有価証券報告書提出日（2025年10月31日）現在、取締役8名のうち過半数の5名が監査等委員である社外取締役であり、経営監視機能の客観性・中立性は十分確保される体制となっております。また、監査等委員である取締役は、内部監査室及び会計監査人と密接に連携し監査の有効性・効率性を高めることとしております。

当社の子会社の管理は、関係会社管理規程に従っており、その経営状況に関する情報は随時当社の経営会議に報告され、その経営にかかる重要な意思決定には当社の意思が反映される体制となっております。



**株主総会**

The diagram illustrates the corporate governance structure. At the top is the **株主総会** (Shareholders' Meeting). Below it, the internal structure is shown in a light blue box, and external bodies are on the right. Arrows indicate the flow of reports, instructions, and supervision.

```
graph TD
    SGM[株主総会] -- "選任・解任" --> BO[取締役会]
    SGM -- "選任・解任" --> SAC[監査等委員会]
    SGM -- "選任・解任" --> AIA[会計監査人  
監査法人]
    SGM -- "選任・解任" --> CIP[顧問弁護士]
    
    BO -- "指示" --> EEC[執行役員会]
    BO -- "報告" --> EEC
    BO -- "選定・解職" --> CEO[代表取締役]
    CEO -- "報告" --> BO
    CEO -- "指示" --> CM[経営会議]
    CM -- "報告" --> CEO
    CEO -- "指示" --> DEPT[部門]
    DEPT -- "報告" --> CEO
    DEPT -- "内部監査" --> IIR[内部監査室]
    IIR -- "報告" --> BO
    IIR -- "報告" --> CEO
    IIR -- "報告" --> SAC
    
    EEC -- "監督・監査" --> SAC
    SAC -- "報告・連携" --> BO
    SAC -- "報告・連携" --> CEO
    SAC -- "報告・連携" --> IIR
    SAC -- "報告・意見陳述" --> SGM
    
    AIA -- "報告" --> SAC
    CIP -- "助言" --> SGM
```

**内部組織 (左側):**

- 取締役会** (Board of Directors): 選任・解任 (株主総会より)、執行役員会へ指示、代表取締役を選定・解職、内部監査室へ報告。
- 代表取締役** (Representative Director): 取締役会からの報告、経営会議へ指示、部門へ指示、内部監査室へ報告。
- 執行役員会** (Executive Officers Meeting): 取締役会からの指示、報告。
- 経営会議** (Management Meeting): 代表取締役からの報告。
- 部門** (Department): 代表取締役からの指示、報告、内部監査室からの内部監査。
- 内部監査室** (Internal Audit Room): 代表取締役からの報告、取締役会への報告、監査等委員会への報告・連携。

**外部組織 (右側):**

- 監査等委員会** (Audit and Supervisory Committee): 株主総会からの選任・解任、取締役会からの監督・監査、報告・意見陳述 (株主総会へ)、報告・連携 (取締役会・代表取締役・内部監査室へ)。
- 会計監査人 監査法人** (Auditor/Accounting Firm): 監査等委員会からの報告。
- 顧問弁護士** (Consulting Lawyer): 株主総会からの助言。

イ 内部統制システムの整備の状況

ロ リスク管理体制の整備の状況

また、事業活動上の重大な事態が発生した場合には、緊急対策会議を招集、損失・被害を最小限にとどめることとしています。更に必要に応じて、社外の専門家たる顧問弁護士等にリスクに対する公正・適切な助言指導を受けております。

## 八 取締役の責任免除

当社は、取締役が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第426条第1項の規定により、取締役会決議をもって、取締役（取締役であった者を含む）の当会社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で免除することができる旨定款に定めております。

なお、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第427条第1項の規定により、取締役会決議をもって、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間に、当会社に対する損害賠償責任に関する契約を締結することができます。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が定める金額とする旨定款に定めております。

## 二 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、当社及び子会社の取締役、監査役及び執行役員を被保険者として、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保険会社との間で締結し、被保険者が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、填補することとしております。ただし、法令違反の行為のあることを認識して行った行為に起因して生じた損害は填補されないなど、一定の免責事由があります。保険料は当社が全額負担しており、被保険者の実質的な保険料負担はありません。

## ホ 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は8名以内とする旨定款に定めております。

また、当社の監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。

## ヘ 取締役の選任の決議要件

当社の取締役選任は、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して、株主総会において、議決権の行使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定款に定めております。

なお、取締役の選任については、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。

## ト 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定による株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨定款に定めております。

## チ 株主総会決議事項を取締役会で決議できることとした事項

### a 自己株式の取得

当社は、機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議により、市場取引等による自己株式の取得を行うことができる旨定款に定めております。

### b 取締役の責任免除

当社は、取締役が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第426条第1項の規定により、取締役会決議をもって、取締役（取締役であった者を含む）の当会社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で免除することができる旨定款に定めております。

なお、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第427条第1項の規定により、取締役会決議をもって、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間に、当会社に対する損害賠償責任に関する契約を締結することができます。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が定める金額とする旨定款に定めております。

### c 中間配当

当社は、会社法第454条第1項の規定により、株主総会の決議により、毎事業年度末日の株主名簿に記載または記録された株主もしくは登録株式質権者に対し、期末配当を行うことができる旨定款に定めておりますが、配当政策の円滑な実行に資するため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議により、毎年1月31日の株主名簿に記載または記録された株主もしくは登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

リ 支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方針に関する指針

当社は、支配株主等との取引については、当社と関連を有さない第三者との取引における一般的取引条件と同様に決定いたします。また、当社と支配株主との間に支出あるいは契約を伴う事項が発生する場合は、当社規程に規定する手続きを経て、適正な審議の上、決定いたします。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を27回（会社法第370条及び当社定款第23条の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議については14回）開催しており、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。

氏名	開催回数	出席回数
矢吹 満	27回	27回
安田 俊治	27回	27回
吉田 茂樹	27回	27回
萱野 唯	27回	27回
山本 泰史	27回	26回
松本 悠平	27回	26回
島村 和也	4回	4回

- （注）１．島村和也氏は、2024年10月24日開催の第56期定時株主総会終結の時をもって退任いたしましたので、出席状況は退任以前の回数を記載しております。
- ２．取締役の神田有宏氏、柴田陽子氏は2025年10月23日の第57回定時株主総会で新任取締役として選任されているため、出席状況の記載はありません。

取締役会における具体的な活動内容として、業績見通しに関する定例的な議題を踏まえ、今後の成長戦略や、コーポレート・ガバナンスの強化、コンプライアンス及びリスク管理を含めた内部統制システムの運用状況等について、重点的に審議しております。

## (2) 【役員の状況】

## 役員一覧

男性7名 女性1名 ( 役員のうち女性の比率12.5% )

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長兼社長	矢 吹 満	1969年9月5日生	2000年8月 2007年3月 2020年9月 2022年10月	(株)麻布ビルディング 代表取締役社長(現任) ランド・キャピタルパートナーズ(株) 代表取締役社長(現任) 当社代表取締役会長 当社代表取締役会長兼社長(現任)	(注)3	13,218,600
取締役専務 執行役員 管理担当	安 田 俊 治	1960年1月6日生	1983年4月 2003年10月  2006年4月 2008年8月 2010年10月 2012年2月 2015年8月  2015年10月 2017年10月 2017年10月  2020年9月 2020年9月  2021年10月 2022年9月 2023年1月  2024年10月  2024年10月	大豊建設(株)入社 同社経営企画室経営企画課長 兼法務課長 当社入社 当社執行役員 法務部長 当社取締役 管理部長 当社執行役員 管理部長 (株)ハウスセゾンエンタープライズ 監査役 当社取締役執行役員 当社取締役常務執行役員 (株)ハウスセゾンエンタープライズ 取締役 株明豊プロパティーズ 監査役 (株)ハウスセゾンエンタープライズ 監査役 当社取締役専務執行役員(現任) (株)協栄組 取締役(現任) (株)明豊エンジニアリング 取締役 (現任) (株)明豊プロパティーズ 取締役 (現任) (株)ハウスセゾンエンタープライズ 取締役(現任)	(注)3	8,300
取締役 執行役員 営業本部長	吉 田 茂 樹	1957年8月17日生	1980年4月 1982年7月 2002年6月 2013年6月  2015年6月 2016年8月 2021年10月  2022年9月 2022年10月 2023年1月  2024年12月	日本新都市開発(株)入社 近鉄不動産(株)入社 近鉄不動産(株) 首都圏事業本部部長 近鉄不動産(株) 執行役員 名古屋支 店 支店長 当社入社 営業統括部長 当社執行役員営業本部長 (株)明豊プロパティーズ 取締役 (現任) (株)協栄組 取締役 当社取締役営業本部長(現任) (株)明豊エンジニアリング 取締役 (現任) (株)協栄組 代表取締役(現任)	(注)3	34,300

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	萱 野 唯	1985年4月28日生	2013年12月 2013年12月 2020年1月 2020年9月	弁護士登録 ヴァスコ・ダ・ガマ法律会計事務所 入所 同所パートナー(現任) 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	
取締役 (監査等委員)	山 本 泰 史	1976年6月19日生	2001年4月 2008年1月 2013年9月 2015年4月 2020年9月 2022年4月 2023年1月	ゴールドマン・サックス証券(株)入社 (株)ローン・スター・ジャパン・アク イジッションズ入社 (株)シグマクシス入社 (株)S X A 転籍 当社取締役(監査等委員)(現任) (株)S X A 代表取締役 カタリスト・インベストメント・ゲ ループ(株) 取締役(現任)	(注)4	
取締役 (監査等委員)	松 本 悠 平	1984年9月9日生	2008年4月 2008年11月 2012年4月 2013年5月 2014年12月 2015年6月 2019年3月 2021年10月 2024年4月	(株)リーマン・ブラザーズ証券入社 (株)アドバンテッジパートナーズ ヴァイスプレジデント (株)カチタス 監査役 (株)ほくおうホールディングス 監査役 (株)カチタス 取締役 (株)ウェイブダッシュ 監査役 (株)フィットライフ 代表取締役社長 当社取締役(監査等委員)(現任) (株)Seibii 取締役(現任)	(注)5	
取締役 (監査等委員)	神 田 有 宏	1963年5月29日生	1986年4月 1991年9月 1997年9月 1998年5月 2008年9月 2012年5月 2020年11月 2021年6月 2025年9月 2025年10月	東海銀行 入社 東海銀行 ロサンゼルス支店 メリルリンチ日本証券(株) 入社 ゴールドマン・サックス証券 入社 (株)アコーディア・ゴルフ 取締役 PGMホールディングス(株) 代表取締役社長 ブルックフィールドジャパン(株) シニアアドバイザー ブルックフィールドジャパン(株) 日本代表 FountainVest Group シニアアドバイザー(現任) 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	
取締役 (監査等委員)	柴 田 陽 子	1971年12月19日生	1995年7月 2004年7月 2018年7月 2025年10月	(株)WDI 入社 (有)柴田陽子事務所 代表取締役(現 任) (株)BORDERS at BALCONY 代表取締役(現任) 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	
計						13,261,200

- (注) 1. 当社は、監査等委員会設置会社であります。
2. 取締役 萱野唯、山本泰史、松本悠平、神田有宏及び柴田陽子は監査等委員である社外取締役であります。
3. 監査等委員以外の取締役の任期は、2025年7月期に係る定時株主総会終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査等委員である取締役の任期は、2024年10月24日開催の定時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 監査等委員である取締役の任期は、2025年10月23日開催の定時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
6. 取締役の萱野唯、山本泰史、松本悠平、神田有宏及び柴田陽子は東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
7. 当社の監査等委員会の体制は、以下のとおりであります。  
委員長 萱野唯    委員 山本泰史    委員 松本悠平    委員 神田有宏    委員 柴田陽子
8. 柴田陽子氏は旧姓且つ職業上使用している氏名を上記のとおり表記しておりますが、戸籍上の氏名は道面陽子であります。
9. 当社は、法令に定める監査等委員である取締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項に定める補欠の監査等委員である取締役1名を選任しております。補欠の監査等委員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(株)
内橋 徹	1978年11月27日	2007年9月 2007年9月	弁護士登録 田宮合同法律事務所入所	

- (注) 1. 補欠監査等委員と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 補欠監査等委員内橋徹氏は、補欠の社外取締役であります。

#### 社外役員の状況

当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、その選定に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

当社の社外取締役は5名であります。

社外取締役萱野唯氏は、弁護士としての職歴を通じて、豊富な経験と高い見識・専門性を有しており、法律に関する専門家として、経営から独立した立場で取締役会の意思決定機能や監督機能の実効性を強化していただけると判断し、選任しております。その他の特段の利害関係はありません。

社外取締役山本泰史氏は、複数の企業で培ってきた経験と幅広い見識を中立的及び客観的な立場から当社の監査等委員会体制に活かしていただけると判断し、選任しております。また、当社との間に特別な利害関係はなく、一般株主との間に利益相反が生じるおそれがない独立した立場にあると判断し、本人の同意を得たうえで独立役員として選任しております。

社外取締役松本悠平氏は、企業経営について知識と経験を有しており、客観的な視点から取締役の職務遂行を監視していただけると判断し選任しております。その他の特段の利害関係はありません。

社外取締役神田有宏氏は、プライベートエクイティ事業を通じて、複数の投資先企業の取締役及び監査役として、投資先企業の評価・バリュアップを行うなどの幅広い業務経験、また経営者としての幅広い見識を活かしていただけると判断し、選任しております。

社外取締役柴田陽子氏は、経営者として長年培ってきた経験を当社の監査等委員会体制に活かしていただけると判断し、選任しております。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会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

社外取締役は、取締役会に出席し独立した立場で適宜、意見表明、経営監視を行うとともに、内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査等委員会規程及び年間監査計画に基づいて監査を実施しております。

また、取締役8名中の5名を社外取締役とすることで、外部から客観的、中立的な経営監視の機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

## (3) 【監査の状況】

## 内部監査及び監査等委員会監査の状況

当社は、代表取締役直属の内部監査室(専任者1名)を設置し、年間監査計画に基づき、法令、定款及び社内規程の遵守状況や職務執行の手続き及び内容の妥当性につき内部監査を実施しております。監査結果は随時代表取締役、取締役会および監査等委員会に報告され、必要に応じて被監査部門に対して是正・改善指導を行います。

当社は、経営監督機能として、監査等委員会制度を採用しており、監査等委員会が取締役の職務遂行の監査を実施しております。

当社における監査等委員会は、監査等委員である社外取締役5名で構成され、取締役会等の重要会議に出席し、独立した立場での意見表明、経営監視、議決権の行使を行うことにより監査等委員でない取締役の職務遂行を監督するとともに、監査等委員でない取締役の業務の執行状況及び内部統制システムの運用状況について適法性及び妥当性の観点から内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査等委員会規程及び年間監査計画に基づいて監査することとしております。

当事業年度において当社は定例の監査等委員会を月1回開催しており、必要に応じて臨時の監査等委員会を開催しております。個々の監査等委員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
萱野 唯	12回	12回
山本 泰史	12回	12回
松本 悠平	12回	11回
島村 和也	3回	3回

(注) 1. 島村和也氏は、2024年10月24日開催の第56期定時株主総会終結の時をもって退任いたしましたの

9. で、出席状況は退任以前の回数を記載しております。

2. 監査等委員の神田有宏氏、柴田陽子氏は2025年10月23日の第57回定時株主総会で新任監査等委員として選任されているため、出席状況の記載はありません。

監査等委員会における主な検討事項は、監査計画や監査方針、業務の適正を確保するための体制の整備及び運用の状況、会計監査人の職務執行の適切性評価、再任適否及び報酬等に関する同意等であります。

## 会計監査の状況

## イ 監査法人の名称

城南監査法人

## ロ 継続監査期間

4年間

## ハ 業務を執行した公認会計士

公認会計士 塩野 治夫

公認会計士 山川 貴生

なお、審査体制につきましては、当社の監査に従事していない公認会計士(審査担当者)による審査を受けております。

## 二 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 5名

その他 2名

## ホ 監査法人の選定方針と理由

日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を参考に、会計監査人の評価、関係者からのヒアリング等を行い、会計監査人の職務の遂行状況、監査体制、独立性及び専門性などが適切であるか確認しております。

監査等委員会は会計監査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、会計監査人の選任又は不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査等委員会は、監査法人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。

## へ 監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に基づき会計監査人の職務の遂行状況、監査体制、独立性及び専門性などが適切であるか評価しております。

## 監査報酬の内容等

### イ 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	23,000		23,000	
連結子会社				
計	23,000		23,000	

### ロ 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（イを除く）

該当事項はありません。

## ハ その他重要な報酬の内容

該当事項はありません。

## 二 監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容

前連結会計年度（自 2023年8月1日 至 2024年7月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年8月1日 至 2025年7月31日）

該当事項はありません。

## ホ 監査報酬の決定方針

監査公認会計士等の監査計画の内容、従前の職務執行状況や監査報酬の見積り根拠などを検討し、また、監査の有効性及び効率性を踏まえ、必要な監査を十分行うことができる報酬額となっているか否かを検証し、監査等委員会の同意を得て決定しております。

## へ 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は日本監査役協会が定めた「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、取締役、社内関係部署及び会計監査人から必要な資料を入手しかつ報告を受け、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りの算出根拠などが適切であるか検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

## (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の内容及び決定方法

当社の役員の報酬等の額は、株主総会の決議によって監査等委員である取締役とそれ以外の業務執行取締役とを区別して上限を定めております。なお、当社の役員報酬は、固定報酬のみとしており、業績連動報酬は採用しておりません。

### イ 当該方針の決定方法

当社は、2021年2月25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の決定に関する方針を決議しております。

### ロ 取締役報酬の算定方法の決定方針を決定する機関、権限の内容及び裁量の範囲

業務執行取締役の報酬は、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲において取締役会により代表取締役会長矢吹満への委任としております。委任された代表取締役は、担当職務、貢献度等、経済情勢等を総合的に勘案し、社外取締役の意見を踏まえたうえで、各取締役の報酬額を決定しております。

監査等委員である取締役の報酬は、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲内で、監査等委員会の協議にて決定しております。

ハ 当該事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理



由

取締役会は当該権限が代表取締役によって適切に行使されるよう、取締役の個人別報酬額の案について、社外取締役からの意見を十分に勘案し、その内容を踏まえて決定されていることから、当該方針に沿うものであると判断しております。

## 二 取締役報酬等に関する株主総会の決議年月日及び当該決議内容

当社は、2015年10月29日開催の定時株主総会にて監査等委員会設置会社に移行し、取締役報酬については、業務執行取締役（監査等委員である取締役を除く。）は年額200百万円以内、取締役（監査等委員である取締役）は年額20百万円以内と決議いただいております。提出日現在、対象となる役員は、業務執行取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名、取締役（監査等委員である取締役）5名となります。

## ホ 当事業年度の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会等の活動内容

当事業年度の実績は、以下のとおり協議・決定いたしました。

2021年10月27日の取締役会にて取締役（監査等委員を除く。）、監査等委員会にて社外役員それぞれの報酬額を協議し、決定しております。

## 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役（監査等委員を除く。） （社外取締役を除く。）	117,282	117,282	-	-	-	3
取締役（監査等委員） （社外取締役を除く。）	-	-	-	-	-	-
社外役員	12,210	12,210	-	-	-	4

## イ 役員ごとの連結報酬等の総額等

報酬総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

## ロ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

## (5) 【株式の保有状況】

### 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、株式の価値の変動または株式に係る配当によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式に区分しております。

### 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

#### イ 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

政策保有株式については、保有先企業との取引関係の維持強化を通じて当社の中長期的な企業価値向上に資する場合に取得・保有することとしております。また、その保有意義について、当社の取締役会で定期的に検証を行い、保有意義が乏しい株式については、市場への影響等に配慮しつつ売却を進めることとしております。

## □ 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	0
非上場株式以外の株式	1	18,650

(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。

## 八 特定投資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) 貸借対照表計上額 (千円)	株式数(株) 貸借対照表計上額 (千円)		
南海辰村建設 株式会社	50,000	50,000	共同で外断熱工法の開発等を行っており、今後のマンション開発における相乗効果を勘案し、同社との取引関係の維持・強化を目的として、株式を保有しております。また、外断熱工法について、共同特許を取得するとともに業務提携も行っております。定量的な保有効果の記載は困難ですが、保有方針、保有意義を検証しており、当事業年度末日において保有する意義があるものと判断しております。	有
	18,650	17,850		

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。以下、「連結財務諸表規則」という。)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。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2024年8月1日から2025年7月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年8月1日から2025年7月31日まで)の財務諸表について、城南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みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また、経理部門にて会計基準等の動向を解説した機関誌の定期購読のほか、外部セミナーへの参加、外部講師を招聘しての経理セミナーの開催などを行っております。

## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (2025年 7 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 3,109,904	2 5,093,162
売掛金及び契約資産	1 881,706	1 707,071
販売用不動産	2 2,436,136	658,886
仕掛販売用不動産	2 18,427,433	2 19,663,952
1年内回収予定の長期貸付金	287	319
その他	446,422	516,117
貸倒引当金	710	490
流動資産合計	25,301,180	26,639,019
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,701,459	1,178,706
減価償却累計額	539,606	323,008
建物及び構築物（純額）	2 1,161,852	2 855,697
土地	2 1,081,153	2 1,103,705
リース資産	16,179	20,423
減価償却累計額	8,614	5,892
リース資産（純額）	7,564	14,530
その他	88,252	90,081
減価償却累計額	50,731	57,251
その他（純額）	37,520	32,829
有形固定資産合計	2,288,090	2,006,763
無形固定資産	20,856	21,071
投資その他の資産		
投資有価証券	17,850	32,712
長期貸付金	425,370	425,049
長期未収入金	375,440	365,440
繰延税金資産	164,118	145,232
その他	312,034	254,249
貸倒引当金	800,440	790,440
投資その他の資産合計	494,373	432,244
固定資産合計	2,803,321	2,460,079
資産合計	28,104,501	29,099,099

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年7月31日)	当連結会計年度 (2025年7月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,071,826	1,246,217
短期借入金	<sup>2</sup> 2,013,000	<sup>2</sup> 2,669,000
1年内返済予定の長期借入金	<sup>2</sup> 5,736,857	<sup>2</sup> 6,414,247
リース債務	2,192	3,719
未払法人税等	508,708	560,182
賞与引当金	173,130	220,808
完成工事補償引当金	964	964
その他	1,126,502	1,359,243
流動負債合計	10,633,182	12,474,383
固定負債		
長期借入金	<sup>2</sup> 9,148,852	<sup>2</sup> 6,829,870
退職給付に係る負債	70,072	71,335
リース債務	6,273	12,624
繰延税金負債	106,014	100,367
その他	149,730	83,914
固定負債合計	9,480,942	7,098,111
負債合計	20,114,125	19,572,494
純資産の部		
株主資本		
資本金	614,403	614,403
資本剰余金	2,014,814	2,010,421
利益剰余金	5,732,726	7,272,547
自己株式	380,474	380,474
株主資本合計	7,981,471	9,516,898
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金	3,350	4,150
その他の包括利益累計額合計	3,350	4,150
新株予約権	5,555	5,555
純資産合計	7,990,376	9,526,604
負債純資産合計	28,104,501	29,099,099

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
売上高	1 20,562,348	1 29,796,484
売上原価	16,010,542	24,099,252
売上総利益	4,551,805	5,697,232
販売費及び一般管理費	2 2,210,185	2 2,323,529
営業利益	2,341,620	3,373,703
営業外収益		
受取利息	18,932	6,098
保険金収入	500	12,694
貸倒引当金戻入額	10,000	9,989
損害賠償収入	18,787	-
営業補償金収入	40,000	37,292
その他	11,550	15,038
営業外収益合計	99,769	81,113
営業外費用		
支払利息	376,685	554,933
支払手数料	164,837	211,220
その他	4,294	4,841
営業外費用合計	545,817	770,995
経常利益	1,895,572	2,683,821
特別利益		
固定資産売却益	-	3 78,029
特別利益合計	-	78,029
特別損失		
固定資産除却損	-	4 2,249
特別損失合計	-	2,249
税金等調整前当期純利益	1,895,572	2,759,601
法人税、住民税及び事業税	648,784	852,020
法人税等還付税額	17,772	-
法人税等調整額	111,022	13,238
法人税等合計	519,990	865,259
当期純利益	1,375,582	1,894,341
非支配株主に帰属する当期純利益	-	607
親会社株主に帰属する当期純利益	1,375,582	1,893,734

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
当期純利益	1,375,582	1,894,341
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,300	800
その他の包括利益合計	1 1,300	1 800
包括利益	1,376,882	1,895,141
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,376,882	1,894,534
非支配株主に係る包括利益	-	607

【連結株主資本等変動計算書】  
前連結会計年度(自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	614,403	2,014,814	4,755,296	380,474	7,004,040
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			1,375,582		1,375,582
剰余金の配当			398,152		398,152
子会社株式の追加取得					-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	977,430	-	977,430
当期末残高	614,403	2,014,814	5,732,726	380,474	7,981,471

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	2,050	2,050	-	7,006,090
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益				1,375,582
剰余金の配当				398,152
子会社株式の追加取得				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,300	1,300	5,555	6,855
当期変動額合計	1,300	1,300	5,555	984,285
当期末残高	3,350	3,350	5,555	7,990,376



当連結会計年度(自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	614,403	2,014,814	5,732,726	380,474	7,981,471
当期変動額					
親会社株主に帰属する当期純利益			1,893,734		1,893,734
剰余金の配当			353,914		353,914
子会社株式の追加取得		4,392			4,392
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	4,392	1,539,820	-	1,535,427
当期末残高	614,403	2,010,421	7,272,547	380,474	9,516,898

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	3,350	3,350	5,555	7,990,376
当期変動額				
親会社株主に帰属する当期純利益				1,893,734
剰余金の配当				353,914
子会社株式の追加取得				4,392
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	800	800	-	800
当期変動額合計	800	800	-	1,536,227
当期末残高	4,150	4,150	5,555	9,526,604

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 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	1,895,572	2,759,601
減価償却費	63,907	75,148
固定資産売却損益（は益）	30	78,029
新株予約権発行費	2,424	-
受取利息及び受取配当金	19,353	7,056
支払利息及び社債利息	376,685	554,933
貸倒引当金の増減額（は減少）	9,932	10,220
賞与引当金の増減額（は減少）	72,697	47,678
その他の引当金の増減額（は減少）	662	1,262
売上債権の増減額（は増加）	607,042	174,634
棚卸資産の増減額（は増加）	5,812,287	373,175
前渡金の増減額（は増加）	80,376	44,002
仕入債務の増減額（は減少）	322,522	174,390
前受金の増減額（は減少）	86,821	303,937
預り金の増減額（は減少）	33,477	42,982
その他	77,426	153,881
小計	3,926,646	4,216,596
利息及び配当金の受取額	19,353	6,710
利息の支払額	369,989	545,084
法人税等の支払額	371,799	821,472
法人税等の還付額	34,792	-
賠償金の受取額	58,787	37,292
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,555,502	2,894,042
投資活動によるキャッシュ・フロー		
その他預金の預入による支出	49,170	233,200
その他預金の払戻による収入	117,172	86,000
有形及び無形固定資産の取得による支出	65,916	62,354
有価証券の取得による支出	-	14,062
有形固定資産の売却による収入	-	510,293
貸付金の回収による収入	498,405	288
出資による支出	25,700	30
投資活動によるキャッシュ・フロー	474,791	286,934

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
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）	296,370	656,000
リース債務の返済による支出	1,830	2,696
長期借入れによる収入	9,484,300	9,561,840
長期借入金の返済による支出	5,767,771	11,203,432
社債の償還による支出	16,000	-
新株予約権の発行による収入	3,131	-
配当金の支払額	402,397	351,630
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	-	5,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,595,802	1,344,918
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	484,908	1,836,058
現金及び現金同等物の期首残高	3,437,612	2,952,703
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 2,952,703	<sup>1</sup> 4,788,761

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(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 4社

連結子会社の名称

株式会社明豊プロパティーズ

株式会社ハウスセゾンエンタープライズ

株式会社協栄組

株式会社明豊エンジニアリング

(2) 主要な非連結子会社

東京明豊開発股份有限公司

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、連結範囲から除外しております。

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち株式会社協栄組の決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、6月30日現在の仮決算に基づく財務諸表を使用しております。なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、必要な調整を行っております。

なお、その他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。

3. 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

決算日の市場価格等に基づく時価法(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

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法(連結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(流動資産「その他」に含む)

移動平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産除く)

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

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 7～50年

無形固定資産（リース資産除く）

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。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

### (3)重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の損失に備えるため、過去の実績等を勘案して見積った金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

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。

不動産開発事業

不動産開発事業においては、共同事業及び自社単独によるマンション開発を行っております。自社単独マンション開発は顧客に財を引き渡した時点で履行義務は充足され则认为、当該時点で収益を認識しております。

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、住宅・事務所及び店舗等の賃貸並びに他者所有不動産に係る契約関連業務及び建物管理業務を行っております。なお、住宅・事務所及び店舗等の賃貸に係る収益は「リース取引に関する会計基準」に従って認識しております。契約関連業務及び建物管理業務は入退去等契約の完了した時点で、建物管理業務はサービスの提供が完了した時点で、それぞれ履行義務は充足され则认为、当該時点で収益を認識しております。

不動産仲介事業

不動産仲介事業においては、不動産開発事業に関連し発生するマンション用地等の仲介を行っております。仲介事業は顧客における売買契約の成立時点で履行義務は充足され则认为、当該時点で収益を認識しております。

建設事業

建設事業においては、工事請負、リフォーム工事の施工を行っております。当該事業は工事の進捗に従って当社の履行義務は充足され则认为、一定の期間にわたって収益を認識しております。ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合には、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

### (6)連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクを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的な投資であります。

(7)その他連結財務諸表作成のための重要な事項

繰延資産の処理方法

社債発行費は支出時に全額費用処理しております。

株式交付費は支出時に全額費用処理しております。

新株予約権発行費は支出時に全額費用処理しております。

消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等は、一括して投資その他の資産の「その他」に計上して5年間均等償却し、販売費及び一般管理費に計上しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 不動産開発事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1)当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	2,436,136	658,886
仕掛販売用不動産	18,427,433	19,663,952
棚卸資産の簿価切下げ額		

(2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、販売用不動産等について、当連結会計年度末における帳簿価額と正味売却価額のいずれか低い方の金額で評価しており、また、正味売却価額は売価から見積追加工事原価及び見積販売直接経費（以下「見積追加コスト」という。）を控除することにより算定しております。

正味売却価額の算定に当たっては、売価については、売買契約締結済みの物件では契約金額を使用し、売買契約未締結の物件の場合は当該物件を賃貸に供した場合に得られると見積もられる収入（以下「予測賃貸収入」という。）を期待利回りで割り戻すことにより算定した金額を使用し見積りを行っております。当該見積りには、販売エリアの販売単価及び当社グループの実績に基づく工事単価等の仮定を用いております。

上記の予測賃貸収入及び期待利回りは不動産市況の変化の影響を受け、また、見積追加コストは、主に開発の遅延等に伴う工事原価の変動の影響を受けることから、販売用不動産等に関する評価損の計上が必要と判断された場合の連結財務諸表に対する影響は重要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(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）
- ・「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）

ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1)概要

国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

(2)適用予定日

2028年6月期の期首より適用予定であります。

(3)当該会計基準等の適用による影響

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ます。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めておりました「保険金収入」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた12,050千は、「保険金収入」500千円、「その他」11,550千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

非連結子会社及び関連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7月31日)	当連結会計年度 (2025年7月31日)
関係会社出資金	-	14,062千円
(注) 上記の「関係会社出資金」は、連結財務諸表では投資その他の資産の「投資有価証券」に含めて表示しております。		

1 売掛金及び契約資産のうち、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)契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

2 担保に供している資産及びこれに対応する債務

(1)担保に供している資産

	前連結会計年度 (2024年7月31日)	当連結会計年度 (2025年7月31日)
現金及び預金	18,000千円	205,000千円
販売用不動産	2,047,546千円	- 千円
仕掛販売用不動産	17,496,494千円	19,206,003千円
建物及び構築物	977,115千円	678,780千円
土地	968,389千円	1,006,359千円
計	21,507,545千円	21,096,144千円

(2)上記に対応する債務

	前連結会計年度 (2024年7月31日)	当連結会計年度 (2025年7月31日)
短期借入金	1,543,000千円	2,234,000千円
1年内返済予定の長期借入金	5,591,610千円	6,342,535千円
長期借入金	8,915,417千円	6,582,022千円
計	16,050,027千円	15,158,557千円

## (連結損益計算書関係)

## 1 顧客との契約から生じる収益

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

## 2 販売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 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
役員報酬	185,615千円	209,827千円
給与手当	620,326千円	660,973千円
賞与引当金繰入額	173,130千円	220,808千円
報酬費用	75,812千円	80,618千円
租税公課	216,111千円	211,961千円

## 3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
建物及び土地	千円	78,019千円
器具備品	千円	9千円

## 4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
車両運搬具	千円	0千円
器具備品	千円	2,249千円

## (連結包括利益計算書関係)

## 1 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 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	1,300千円	800千円
組替調整額	- 千円	- 千円
法人税等及び税効果調整前	1,300千円	800千円
法人税等及び税効果額	- 千円	- 千円
その他有価証券評価差額金	1,300千円	800千円
その他の包括利益合計	1,300千円	800千円

## (連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 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総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	30,539,900	-	-	30,539,900
自己株式				
普通株式	1,047,160	-	-	1,047,160

## 2. 新株予約権等に関する事項



区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 (親会社)	第3回新株予約権	普通株式	-	1,333,300	-	1,333,300	4,133
	第4回新株予約権	普通株式	-	615,400	-	615,400	855
	第5回新株予約権	普通株式	-	1,111,100	-	1,111,100	566
合 計			-	3,059,800	-	3,059,800	5,555

(注) 当連結会計年度の増加は、第3回から第5回の新株予約権の発行によるものであります。

## ３．配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	１株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年10月26日 定時株主総会	普通株式	265,434	9.00	2023年 7 月31日	2023年10月27日
2024年 1 月25日 取締役会	普通株式	132,717	4.50	2024年 1 月31日	2024年 3 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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	１株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年10月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	191,702	6.50	2024年 7 月31日	2024年10月25日

当連結会計年度(自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 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総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	30,539,900	-	-	30,539,900
自己株式				
普通株式	1,047,160	-	-	1,047,160

## ２．新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権 の内訳	新株予約権の 目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第 3 回新株 予約権	普通株式	1,333,300	-	-	1,333,300	4,133
	第 4 回新株 予約権	普通株式	615,400	-	-	615,400	855
	第 5 回新株 予約権	普通株式	1,111,100	-	-	1,111,100	566
合 計			3,059,800	-	-	3,059,800	5,555

## ３．配当に関する事項

## (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	１株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年10月24日 定時株主総会	普通株式	191,702	6.50	2024年 7 月31日	2024年10月25日
2025年 3 月17日 取締役会	普通株式	162,210	5.50	2025年 1 月31日	2025年 3 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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	１株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年10月23日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	191,702	6.50	2025年 7 月31日	2025年10月24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 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
現金及び預金勘定	3,109,904千円	5,093,162千円
預入期間が3か月を超える預金等	157,200千円	304,400千円
現金及び現金同等物	2,952,703千円	4,788,761千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引 (借主側)

(1) 所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

イ 有形固定資産

主として、本社における事務関連設備(工具、器具及び備品)であります。

ロ 無形固定資産

会計システムのソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「3. 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。

(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、事業計画及び設備投資計画に基づき、必要な資金を主に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

売掛金は、取引先の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主として株式であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されております。

長期貸付金及び長期未収入金は、取引先に対する長期貸付金及び長期未収入金であります。取引先に対する長期貸付金及び長期未収入金(以下、「長期債権」という。)は、中国において不動産開発事業に出資をしている取引先に対する債権であったところ、当該不動産開発事業からの回収が困難となり、当該事業主であった企業の日本法人からの回収に切り替えたものであり回収懸念リスク及び取引先の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金の使途は主に棚卸不動産の取得資金であり、一部の長期借入金は金利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、営業債権については、当社グループ社内管理規程に沿ってリスク低減を図っております。また、各部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

長期債権については、取引先の回収懸念リスク及び信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、適切な債権管理を実施する体制としております。

市場リスク(株価や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、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し取締役会に報告しております。また、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

借入金については、金融機関ごとに借入金利の一覧を作成し、借入金利の変動状況をモニタリングしております。

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

当社グループは、各部署からの報告に基づき管理部財務グループが適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持など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、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる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。

前連結会計年度（2024年7月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資有価証券			
その他有価証券	17,850	17,850	-
長期債権			
長期貸付金	425,657		
(1年以内回収予定の長期貸付金を含む)			
長期未収入金	375,440		
貸倒引当金( 2 )	800,440		
	657	665	8
資産計	18,507	18,515	8
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	14,885,709	14,741,422	144,287
負債計	14,885,709	14,741,422	144,287

- ( 1 ) 「現金及び預金」「売掛金及び契約資産」「支払手形及び買掛金」「短期借入金」については、現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- ( 2 ) 長期貸付金及び長期未収入金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。
- ( 3 ) 市場価格のない株式等はありません。

当連結会計年度（2025年7月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資有価証券			
その他有価証券	18,650	18,650	-
長期債権			
長期貸付金	425,369		
(1年以内回収予定の長期貸付金を含む)			
長期未収入金	365,440		
貸倒引当金( 2 )	790,440		
	369	370	0
資産計	19,019	19,020	0
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	13,244,117	13,111,331	132,785
負債計	13,244,117	13,111,331	132,785

- ( 1 ) 「現金及び預金」「売掛金及び契約資産」「支払手形及び買掛金」「短期借入金」については、現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- ( 2 ) 長期貸付金及び長期未収入金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。
- ( 3 ) 市場価格のない株式等は「投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	連結貸借対照表計上額
関係会社株式	14,062千円

(注1) 金銭債権又は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7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	3,109,904	-	-	-
売掛金及び契約資産	881,706	-	-	-
長期貸付金	287	425,370	-	-
長期未収入金	10,000	40,000	325,440	-
資産計	4,001,897	465,370	325,440	-

当連結会計年度(2025年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	5,093,162	-	-	-
売掛金及び契約資産	707,071	-	-	-
長期貸付金	319	425,049	-	-
長期未収入金	10,000	40,000	315,440	-
資産計	5,810,553	465,049	315,440	-

(注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7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,013,000	-	-	-	-	-
長期借入金	5,736,857	7,617,515	107,905	96,910	96,910	1,229,612
合計	7,749,857	7,617,515	107,905	96,910	96,910	1,229,612

当連結会計年度(2025年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,669,000	-	-	-	-	-
長期借入金	6,414,247	5,659,807	115,227	115,227	103,157	836,452
合計	9,083,247	5,659,807	115,227	115,227	103,157	836,452

### ３．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の３つのレベルに分類しております。

レベル１の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル２の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル１のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて使用した時価

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た算定の時価

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) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融商品

前連結会計年度（2024年７月31日）

区分	時価（千円）			
	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 株式	17,850	-	-	17,850
資産計	17,850	-	-	17,850

当連結会計年度（2025年７月31日）

区分	時価（千円）			
	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 株式	18,650	-	-	18,650
資産計	18,650	-	-	18,650

#### (2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融商品

前連結会計年度（2024年７月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
長期債権	-	665	-	665
資産計	-	665	-	665
長期借入金	-	14,741,422	-	14,741,422
負債計	-	14,741,422	-	14,741,422

当連結会計年度（2025年７月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
長期債権	-	370	-	370
資産計	-	370	-	370
長期借入金	-	13,111,331	-	13,111,331
負債計	-	13,111,331	-	13,111,331

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は主に取引所の価格によっており、その時価をレベル1の時価に分類しております。

長期債権(長期貸付金及び長期末収入金)

長期貸付金のうち、「従業員に対する長期貸付金」の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

その他の長期貸付金及び長期末収入金については、貸倒懸念債権であり、担保及び債務者の財務内容に基づく回収見込額等を用いた割引現在価値により時価を算定しております。

これらについては算定された時価はレベル2の時価に分類しております。

長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額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する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. 其他有価証券

前連結会計年度(2024年7月31日)

(単位：千円)

	種類	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	17,850	14,500	3,350
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	17,850	14,500	3,350
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		17,850	14,500	3,350



当連結会計年度(2025年7月31日)

(単位：千円)

	種類	連結貸借対照表計上額	取得原価	差額
連結貸借対照表 計上額が取得原 価を超えるもの	(1) 株式	18,650	14,500	4,150
	(2) 債券	-	-	-
	国債・ 地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	18,650	14,500	4,150
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( )	14,062	14,062	-
	(2) 債券	-	-	-
	国債・ 地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	14,062	14,062	-
合計		32,712	28,562	4,150

( ) 非連結子会社の株式(連結貸借対照表計上額14,062千円)を含んでおります。

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(2024年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2025年7月31日)

該当事項はありません。

3. 減損処理を行った有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、退職金手当を組込んだ年俸制を採用しておりますが、これに加えて総合設立型厚生年金基金(全国不動産業厚生年金基金)に加入しております。このうち、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができない制度については、確定拠出制度と同様に会計処理しております。

また、一部の連結子会社については、退職一時金制度を採用しておりますが、小規模企業等(従業員300人未満)に該当するため、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(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上しております。

2. 複数事業主制度

確定拠出制度と同様に会計処理する、複数事業主制度の厚生年金基金制度への要拠出額は、前連結会計年度8,915千円、当連結会計年度 11,631千円でありました。

(1)複数事業主制度の直近の積立状況

	前連結会計年度 2024年3月31日現在	当連結会計年度 2025年3月31日現在
年金資産の額	14,767,564 千円	14,628,166 千円
年金財政計算上の数理債務の額と 最低責任準備金の額との合計額	13,934,728 千円	13,971,501 千円
差引額	832,836 千円	656,665 千円

(2)複数事業主制度の給与総額に占める当社グループの割合

前連結会計年度(2024年3月分) 1.2%

当連結会計年度(2025年3月分) 1.3%

(3)補足説明

上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高であります。

本制度における過去勤務債務の償却方法は8年以内の弾力償却であります。

なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致しません。

## 3. 簡便法を適用した確定給付制度

## (1) 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		当連結会計年度	
	自 2023年 8 月 1 日	至 2024年 7 月31日	自 2024年 8 月 1 日	至 2025年 7 月31日
退職給付に係る負債の期首残高	70,735	千円	70,072	千円
退職給付費用	11,020	千円	2,275	千円
退職給付の支払額	11,683	千円	1,013	千円
退職給付に係る負債の期末残高	70,072	千円	71,335	千円

## (2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前事業年度11,020千円 当事業年度2,275千円

(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7月31日)	当連結会計年度 (2025年7月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	209,235千円	172,620千円
貸倒引当金	251,874千円	302,082千円
未払事業税	31,753千円	30,834千円
賞与引当金	54,901千円	29,920千円
投資有価証券	14,339千円	14,761千円
減価償却費調整	53,454千円	51,597千円
退職給付に係る負債	23,733千円	24,161千円
その他	64,793千円	47,653千円
繰延税金資産小計	704,086千円	673,633千円
税務上の繰越欠損金に係る評価 性引当金額	209,235千円	172,620千円
将来減算一時差異等の合計に係 る評価性引当額	330,732千円	355,779千円
評価性引当額小計	539,968千円	528,400千円
繰延税金資産合計	164,118千円	145,232 千円
繰延税金資産の純額	164,118千円	145,232千円
繰延税金負債		
有形固定資産時価評価差額	106,014千円	100,367千円
繰延税金負債合計	106,014千円	100,367千円
繰延税金負債の純額	106,014千円	100,367千円

(注) 1. 税務上の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7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	209,235	209,235千円
評価性引当額	-	-	-	-	-	209,235	209,235千円
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	(b) -

(a)税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b)当該税務上の繰越欠損金(法定実効税率を乗じた額)については、繰延税金資産を計上しておりません。

当連結会計年度(2025年7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	172,620	172,620千円
評価性引当額	-	-	-	-	-	172,620	172,620千円
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	(b) -

(a)税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b)当該税務上の繰越欠損金(法定実効税率を乗じた額)については、繰延税金資産を計上しておりません。

## 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7月31日)		当連結会計年度 (2025年7月31日)
法定実効税率	30.62	%	-
(調整)			
評価性引当額増減	0.26	%	-
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.22	%	-
未実現利益	1.30	%	-
法人税等還付税額	0.94	%	-
税額控除	1.22	%	-
その他	0.32	%	-
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.43	%	-

(注) 当連結会計年度は、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差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(2025年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より防衛特別法人税が新設されることとなりました。

これに伴い、2026年8月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.62%から31.52%に変更し計算しております。

なお、この実効税率の変更に伴う影響は軽微であります。

(企業結合等関係)

(共通支配下の取引)

子会社株式の追加取得

当社は、2025年4月24日開催の取締役会において、連結子会社である株式会社協栄組の株式を追加取得することを決議し、2025年5月2日付で完全子会社化いたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称：株式会社協栄組

事業の内容：建設事業

(2) 企業結合日

2025年5月2日

(3) 企業結合の法的形式

非支配株主からの株式取得

(4) 結合後企業の名称

名称に変更はありません。

(5) その他取引の概要に関する事項

追加取得した株式の議決権比率は1.02%であり、当該取引により株式会社協栄組を当社の完全子会社といたしました

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引等のうち、非支配株主との取引として処理しております。

3. 子会社株式を追加取得した場合に掲げる事項

被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	5,000千円
-------	----	---------

取得原価	5,000千円
------	---------

4. 非支配株主との取引に係る当社の持分変動に関する事項

(1) 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

(2) 非支配株主との取引によって減少した資本剰余金の金額

4,392千円

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)

当社グループは、建物賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しております。

当連結会計年度において、当社のオフィスの増床に伴う新たな情報の入手により、退去時に必要とされる原状回復費用及び使用見込期間に関して見積りの変更を行っております。

資産除去債務については、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する簡便的な方法によっております。

当連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

当社グループは、建物賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しております。

資産除去債務については、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用に計上する簡便的な方法によっております。

(賃貸等不動産関係)

一部の連結子会社は、京都府京都市の中心地に賃貸用ビル(土地を含む。)及び賃貸用1棟マンションを保有しております。

また一部の連結子会社は東京都内その他に賃貸不動産(1棟マンション、区分所有マンション)を保有しております。

2024年7月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は46,820千円(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。

2025年7月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は47,407千円(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、期中増減額及び時価は、以下のとおりであります。

(単位:千円)

		前連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)	当連結会計年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	965,288	1,375,613
	期中増減額	410,325	271,635
	期末残高	1,375,613	1,103,977
期末時価		1,476,489	1,125,941

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の増加は販売用不動産の賃貸用不動産への振替等(444,962千円)、減少は減価償却費(34,637千円)であります。
- 当連結会計年度の増加は、賃貸用不動産の購入(27,860千円)及び販売用不動産の賃貸用不動産への振替等(171,670千円)、減少は賃貸用不動産の売却(433,523千円)及び減価償却費(37,643千円)であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づいております。
- なお、第三者からの取得時点及び直近の評価時点から、適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じておらず時価の変動が軽微である場合には、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 8月 1日 至 2024年 7月31日)

(単位: 千円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計
	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	建設事業	計		
売上高							
EL FARO・MIJAS	14,924,978	-	-	-	14,924,978	-	14,924,978
その他	998,147	569,454	1,970	2,627,945	4,197,517	51,575	4,249,092
顧客との契約から生じ る収益	15,923,125	569,454	1,970	2,627,945	19,122,495	51,575	19,174,070
その他の収益(注2)	-	1,388,277	-	-	1,388,277	-	1,388,277
外部顧客に対する売上 高	15,923,125	1,957,732	1,970	2,627,945	20,510,773	51,575	20,562,348

(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、主に保険代理業を含んでおります。

2. その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。当該履行義務については「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づき、収益を認識しております。

当連結会計年度(自 2024年 8月 1日 至 2025年 7月31日)

(単位: 千円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計
	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	建設事業	計		
売上高							
EL FARO・MIJAS	18,082,842	-	-	-	18,082,842	-	18,082,842
その他	6,292,021	548,125	54,016	3,667,713	10,561,877	102,540	10,664,417
顧客との契約から生じ る収益	24,374,864	548,125	54,016	3,667,713	28,644,719	102,540	28,747,260
その他の収益(注2)	-	1,049,224	-	-	1,049,224	-	1,049,224
外部顧客に対する売上 高	24,374,864	1,597,350	54,016	3,667,713	29,693,944	102,540	29,796,484

(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、主に保険代理業を含んでおります。

(注) 2. その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。当該履行義務については「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づき、収益を認識しております。

## 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

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 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)(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业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  
前連結会計年度（自 2023年8月1日 至 2024年7月31日）

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	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	27,018	28,554
契約資産	247,645	853,151
契約負債	512,337	453,021

契約資産は、工事契約において期末日時点で完了しているが未請求の履行義務に係る対価に対する権利に関するものです。契約資産は、対価に対する権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、販売用物件に係る不動産売買契約に基づき顧客から受け取った手付金等の前受金、不動産賃貸事業における契約関連業務及び建物管理業務に係る前受金並びに工事請負契約における顧客から受け取った未成工事受入金であります。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額のうち、収益の期首現在の契約負債残高に含まれていた額は512,337千円であります。

また当連結会計年度において、契約資産が増加した主な理由は、工事進行基準を適用する請負工事案件の増加によるものです。

なお当連結会計年度において、契約負債が減少した主な理由は、工事請負契約における顧客から受け取った未成工事受入金の減少によるものです。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価額の注記にあたって実務上の簡便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

当連結会計年度末において未充足（又は部分的に未充足）の履行義務は、1,562,718千円であります。当該履行義務は、請負事業における長期請負工事に関するものであり、期末日後1年以内に約80%、残り約20%がその後2年以内に収益として認識されると見込んでおります。

なお、顧客との契約から生じる対価の額に、取引価格に含まれていない重要な変動対価の額等はありません。

当連結会計年度（自 2024年8月1日 至 2025年7月31日）

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	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	28,554	26,731
契約資産	853,151	680,340
契約負債	453,021	762,766

契約資産は、工事契約において期末日時点で完了しているが未請求の履行義務に係る対価に対する権利に関するものです。契約資産は、対価に対する権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、販売用物件に係る不動産売買契約に基づき顧客から受け取った手付金等の前受金、不動産賃貸事業における契約関連業務及び建物管理業務に係る前受金並びに工事請負契約における顧客から受け取った未成工事受入金であります。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額のうち、収益の期首現在の契約負債残高に含まれていた額は453,021千円であります。

また当連結会計年度において、契約資産が減少した主な理由は、工事進行基準を適用する請負工事案件の進行によるものです。

なお当連結会計年度において、契約負債が増加した主な理由は、工事請負契約における顧客から受け取った未成

工事受入金の増加によるものです。

(2)残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価額の注記にあたって実務上の簡便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

当連結会計年度末において未充足（又は部分的に未充足）の履行義務は、1,268,145千円であります。当該履行義務は、建設事業における長期請負工事に関するものであり、期末日後1年以内に約76%、残り約24%がその後2年以内に収益として認識されると見込んでおります。

なお、顧客との契約から生じる対価の額に、取引価格に含まれていない重要な変動対価の額等はありません。

(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

当社グループ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。

当社グループは、共同事業及び自社単独によるマンション開発を行っている「不動産開発事業」、住宅・事務所及び店舗等の賃貸を行っている「不動産賃貸事業」、不動産開発事業に関連し発生するマンション用地等の仲介を行っている「不動産仲介事業」、工事請負、リフォーム工事の施工を行っている「建設事業」の4つを報告セグメントとしております。

( 報告セグメントの変更等に関する事項 )

当連結会計年度より、事業内容をより明確に表現することを目的に、報告セグメントのうち従来の「不動産分譲事業」を「不動産開発事業」に、「請負事業」を「建設事業」にそれぞれ変更しています。

この変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。なお、前連結会計年度のセグメント情報についても変更後の名称で記載しております。

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」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

### ３．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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 8月 1日 至 2024年 7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額(注)	連結財務諸表 計上額
	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	建設事業	計				
売上高									
外部顧客に対する売上高	15,923,125	1,957,732	1,970	2,627,945	20,510,773	51,575	20,562,348	-	20,562,348
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	28,366	-	274	28,641	-	28,641	28,641	-
計	15,923,125	1,986,099	1,970	2,628,219	20,539,414	51,575	20,590,989	28,641	20,562,348
セグメント利益又は損失( )	2,941,395	49,519	1,958	440,747	2,552,126	51,199	2,603,326	261,705	2,341,620
セグメント資産	23,130,325	1,704,219	251	3,136,130	27,970,927	20,012	27,990,939	113,561	28,104,501
その他の項目									
減価償却費	4,871	26,815	-	30,828	62,515	-	62,515	1,391	63,907
支払利息	326,063	9,054	-	7,402	342,520	-	342,520	34,164	376,685
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,915	36,251	-	20,626	58,792	-	58,792	12,634	71,427

(注) １．調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益又は損失( )の調整額 261,705千円は、セグメント間取引消去 913千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 260,791千円であります。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であります。

(2)セグメント資産の調整額113,561千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産113,561千円が含まれております。全社資産は、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。

(3)減価償却費の調整額1,391千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額12,634千円は、全て全社資産に係るものであります。

(4)支払利息の調整額34,164千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。

２．「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、主に保険代理業を含んでおります。

３．セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2024年 8月 1日 至 2025年 7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額(注)	連結財務諸表 計上額
	不動産開発 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	建設事業	計				
売上高									
外部顧客に対する売上高	24,374,864	1,597,350	54,016	3,667,713	29,693,944	102,540	29,796,484	-	29,796,484
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	33,872	1,228	-	35,101	-	35,101	35,101	-
計	24,374,864	1,631,223	55,245	3,667,713	29,729,046	102,540	29,831,586	35,101	29,796,484
セグメント利益又は損失( )	3,578,403	1,865	52,869	82,313	3,550,825	97,868	3,648,693	274,990	3,373,703
セグメント資産	24,577,806	2,268,550	12,667	1,885,952	28,744,977	41,686	28,786,664	312,434	29,099,099
その他の項目									
減価償却費	6,023	61,508	-	6,326	73,858	-	73,858	1,290	75,148
支払利息	500,412	16,430	-	3,521	520,364	-	520,364	34,568	554,933
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	38,742	-	4,600	43,342	15,209	58,552	-	58,552

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失( )の調整額 274,990千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用274,990千円であります。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であります。
  - (2) セグメント資産の調整額312,434千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産312,434千円が含まれております。全社資産は、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
  - (3) 減価償却費の調整額1,290千円は、全て全社資産に係るものであります。
  - (4) 支払利息の調整額34,568千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。
2. 「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、主に保険代理業を含んでおります。
3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

## 【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年 8月 1日 至 2024年 7月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

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

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦以外の売上高がないため、記載を省略しております。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社Yotei Two 2	3,227,928	不動産開発事業

当連結会計年度(自 2024年 8月 1日 至 2025年 7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
いちごオーナーズ株式会社	3,821,233	不動産開発事業

【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】

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】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 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 8月 1日 至 2024年 7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	矢吹満			当社 代表取締役会 長兼社長	(被所有) 直接 44.82	債務被保証	債務被保証 (注) 1	78,608		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 当社の金融機関からの金銭消費貸借契約に対して、債務の保証を受けております。なお、債務被保証の取引金額は2024年 7月31日の借入残高を記載しております。また、保証料の支払いは行っておりません。

当連結会計年度（自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	矢吹満			当社 代表取締役会 長兼社長	(被所有) 直接 44.82	債務被保証	債務被保証 (注) 1	65,900		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1 . 当社の金融機関からの金銭消費貸借契約に対して、債務の保証を受けております。なお、債務被保証の取引金額は2025年 7 月31日の借入残高を記載しております。また、保証料の支払いは行っておりません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 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 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日）

種類	会社等の 名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要株主 (注) 1	(株)ハウスセゾン	京 都 府 京 都 市 上 京 区	97,000	賃貸不動産業	(被所有) 直接 3.78 (注) 1	資金の貸付	貸付の返済	494,773	短期貸付金 (注) 1	-
							利息の受取 (注) 2	18,598	その他流動 資産	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1 . (株)ハウスセゾンは前連結会計年度においては主要株主でありましたが、議決権等の被所有割合は当連結会計年度において減少し、2023年9月5日付で7.54%となり主要株主に該当しないこととなり、その後連結会計年度末日においては3.78%となっております。上記注記の取引金額は期末までの取引金額を、また期末残高については期末時点における残高を表示しております。なお当連結会計年度において(株)ハウスセゾンに対する貸付金494,773千円を回収したことにより、(株)ハウスセゾンに対する貸付金は全額回収されております。

2 . 資金の貸付については、貸付利率は市場金利を勘案しつつも、早期弁済を促すために貸付先と協議のうえ前連結会計年度において貸付利率をアップしております。

当連結会計年度（自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日）

該当事項はありません。

(イ) 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 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社（当該会社の子会社を含む）	(株)麻布ビルディング（注）1	東京都渋谷区	3,000	不動産の賃貸及び管理		販売用不動産の取引	工事の受注（注）2	137,838	完成工事未収入金	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

- （注）1. 当社代表取締役会長兼社長矢吹満が議決権の100%を直接保有しております。  
2. 工事の受注については、独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

当連結会計年度（自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日）

記載すべき重要な事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

前連結会計年度（自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日）

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日）

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

## ( 1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
1 株当たり純資産額	270.74円	322.83円
1 株当たり当期純利益	46.64円	64.21円

(注) 1 . 潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式が存在するものの、希薄化が生じてい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、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,375,582	1,893,734
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	1,375,582	1,893,734
普通株式の期中平均株式数(株)	29,492,740	29,492,740
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第 3 回新株予約権 新株予約権の数 13,333個 普通株式数 1,333,300株  第 4 回新株予約権 新株予約権の数 6,154個 普通株式数 615,400株  第 5 回新株予約権 新株予約権の数 11,111個 普通株式数 1,111,100株	第 3 回新株予約権 新株予約権の数13,333 個 普通株式数 1,333,300株  第 4 回新株予約権 新株予約権の数 6,154個 普通株式数 615,400株  第 5 回新株予約権 新株予約権の数11,111 個 普通株式数 1,111,100株

3 . 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2024年 7 月31日)	当連結会計年度 (2025年 7 月31日)
純資産の部の合計額(千円)	7,990,376	9,526,604
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	5,555	5,555
(うち新株予約権(千円))	(5,555)	(5,555)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	7,984,821	9,521,048
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)	29,492,740	29,492,740

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。



## 【連結附属明細表】

## 【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,013,000	2,669,000	5.2	
1年以内に返済予定の長期借入金	5,736,857	6,414,247	3.8	
1年以内に返済予定のリース債務	2,192	3,719	-	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	9,148,852	6,829,870	3.0	2026年～2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	6,273	12,624	-	2026年～2030年
その他有利子負債	-	-	-	
合計	16,907,174	15,929,460		

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高等に対する加重平均利率を記載しております。

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(1年以内に返済予定のものを除く)及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	5,659,807	115,227	115,227	103,157
リース債務	3,876	4,039	3,009	1,698

## 【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

## (2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	第1四半期 連結累計期間	中間連結会計期間	第3四半期 連結累計期間	当連結会計年度
売上高 (千円)	7,192,337	11,752,119	19,843,721	29,796,484
税金等調整前 中間(四半期)(当期)純利益 (千円)	593,895	719,672	1,584,748	2,759,601
親会社株主に帰属する 中間(四半期)(当期)純利益 (千円)	384,714	460,460	1,049,632	1,893,734
1株当たり中間(四半期)(当期)純利益 (円)	13.04	15.61	35.59	64.21

	第1四半期 連結会計期間	第2四半期 連結会計期間	第3四半期 連結会計期間	第4四半期 連結会計期間
1株当たり四半期純利益 (円)	13.04	2.57	19.98	28.62

(注) 第1四半期連結累計期間及び第3四半期連結累計期間に係る財務情報に対するレビュー：有

## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年 7 月31日)	当事業年度 (2025年 7 月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,050,476	1 4,034,541
販売用不動産	1 2,116,807	608,063
仕掛販売用不動産	1 17,930,962	1 19,608,334
貯蔵品	3,096	318
前渡金	208,632	175,417
前払費用	15,034	17,972
未収入金	31	1,471
1年以内回収予定の関係会社長期貸付金	280,000	-
その他	607,710	771,376
流動資産合計	23,212,753	25,217,497
固定資産		
有形固定資産		
建物	334,443	346,468
減価償却累計額	13,784	26,769
建物（純額）	1 320,658	1 319,698
構築物	22,258	22,258
減価償却累計額	1,428	3,142
構築物（純額）	1 20,829	1 19,115
工具、器具及び備品	22,448	24,531
減価償却累計額	10,557	14,851
工具、器具及び備品（純額）	11,890	9,679
土地	1 437,750	1 440,718
リース資産	13,382	10,833
減価償却累計額	6,237	2,777
リース資産（純額）	7,144	8,055
有形固定資産合計	798,273	797,268
無形固定資産	3,365	5,632
投資その他の資産		
投資有価証券	17,850	32,712
関係会社株式	320,169	725,169
長期貸付金	425,000	425,000
長期未収入金	375,440	365,440
繰延税金資産	89,076	92,570
その他	131,678	129,098
貸倒引当金	800,440	790,440
投資その他の資産合計	558,773	979,550
固定資産合計	1,360,412	1,782,452
資産合計	24,573,165	26,999,949

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年7月31日)	当事業年度 (2025年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	132,283	266,682
短期借入金	<sup>1</sup> 2,322,000	<sup>1</sup> 4,014,000
1年内返済予定の長期借入金	<sup>1</sup> 5,601,730	<sup>1</sup> 6,729,908
リース債務	1,681	2,314
未払金	230,550	241,344
未払費用	17,520	16,702
前受金	427,525	654,175
預り金	83,786	23,175
賞与引当金	112,458	151,278
未払法人税等	393,798	433,048
その他	16,593	21,585
流動負債合計	9,339,927	12,554,214
固定負債		
長期借入金	<sup>1</sup> 8,073,980	<sup>1</sup> 6,056,072
リース債務	6,273	6,797
預り保証金	61,912	60,292
固定負債合計	8,142,165	6,123,162
負債合計	17,482,093	18,677,376
純資産の部		
株主資本		
資本金	614,403	614,403
資本剰余金		
資本準備金	514,403	514,403
その他資本剰余金	1,488,913	1,488,913
資本剰余金合計	2,003,316	2,003,316
利益剰余金		
利益準備金	25,000	25,000
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,819,921	6,050,621
利益剰余金合計	4,844,921	6,075,621
自己株式	380,474	380,474
株主資本合計	7,082,166	8,312,866
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	3,350	4,150
評価・換算差額等合計	3,350	4,150
新株予約権	5,555	5,555
純資産合計	7,091,072	8,322,572
負債純資産合計	24,573,165	26,999,949

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当事業年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
売上高		
不動産売上高	15,923,125	24,374,864
不動産賃貸収益	79,190	51,520
不動産仲介収益	1,970	8,591
その他	31,900	124,047
売上高合計	16,036,185	24,559,023
売上原価		
不動産売上原価	12,548,253	20,108,141
不動産賃貸原価	75,850	43,351
不動産仲介原価	-	1,955
その他	-	47,276
売上原価合計	<sup>1</sup> 12,624,104	<sup>1</sup> 20,200,725
売上総利益	3,412,081	4,358,298
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 1,369,929	<sup>2</sup> 1,498,545
営業利益	2,042,152	2,859,752
営業外収益		
受取利息	17,183	12,101
損害賠償収入	18,253	-
受取配当金	<sup>3</sup> 682,384	<sup>3</sup> 102,869
貸倒引当金戻入額	10,000	10,000
その他	4,660	2,326
営業外収益合計	732,480	127,297
営業外費用		
支払利息	373,780	555,412
支払手数料	161,523	210,110
その他	3,284	22
営業外費用合計	538,588	765,545
経常利益	2,236,045	2,221,505
税引前当期純利益	2,236,045	2,221,505
法人税、住民税及び事業税	469,261	640,385
法人税等還付税額	17,772	-
法人税等調整額	50,462	3,494
法人税等合計	401,026	636,891
当期純利益	1,835,018	1,584,614

## 【売上原価明細書】

## 不動産売上原価

		前事業年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)		当事業年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		6,497,956	51.8	12,569,314	62.5
建物等		6,050,296	48.2	7,538,827	37.5
計		12,548,253	100.0	20,108,141	100.0

## 不動産賃貸原価

		前事業年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)		当事業年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
減価償却費		10,512	13.9	13,819	31.9
業務委託費		30,591	40.3	13,666	31.5
広告宣伝費		31,844	42.0	10,773	24.9
租税公課		-		2,695	6.2
その他		2,901	3.8	2,383	5.5
計		75,850	100.0	43,351	100.0

## 不動産仲介原価

		前事業年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)		当事業年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託費		-	-	1,955	100.0
計		-	-	1,955	100.0

## その他原価

		前事業年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)		当事業年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託費		-	-	47,276	100.0
計		-	-	47,276	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	614,403	514,403	1,488,913	2,003,316	25,000	3,383,055	3,408,055
当期変動額							
当期純利益						1,835,018	1,835,018
剰余金の配当						398,152	398,152
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,436,865	1,436,865
当期末残高	614,403	514,403	1,488,913	2,003,316	25,000	4,819,921	4,844,921

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	380,474	5,645,301	2,050	2,050	-	5,647,351
当期変動額						
当期純利益		1,835,018				1,835,018
剰余金の配当		398,152				398,152
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）			1,300	1,300	5,555	6,855
当期変動額合計	-	1,436,865	1,300	1,300	5,555	1,443,721
当期末残高	380,474	7,082,166	3,350	3,350	5,555	7,091,072

当事業年度(自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	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	614,403	514,403	1,488,913	2,003,316	25,000	4,819,921	4,844,921
当期変動額							
当期純利益						1,584,614	1,584,614
剰余金の配当						353,914	353,914
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,230,699	1,230,699
当期末残高	614,403	514,403	1,488,913	2,003,316	25,000	6,050,621	6,075,621

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	380,474	7,082,166	3,350	3,350	5,555	7,091,072
当期変動額						
当期純利益		1,584,614				1,584,614
剰余金の配当		353,914				353,914
株主資本以外の項目 の当期変動額（純額）			800	800	-	800
当期変動額合計	-	1,230,699	800	800	-	1,231,499
当期末残高	380,474	8,312,866	4,150	4,150	5,555	8,322,572

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(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

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額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) 貯蔵品

移動平均法による原価法

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

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 8～50年

工具、器具及び備品 4～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、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支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。



## 5. 収益及び費用の計上基準

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)不動産開発事業

不動産開発事業においては、共同事業及び自社単独によるマンション分譲を行っております。自社単独マンション分譲は顧客に財を引き渡した時点で履行義務は充足され则认为、当該時点で収益を認識しております。

### (2)不動産賃貸事業

当社における不動産賃貸事業に係る収益は「リース取引に関する会計基準」に従って認識しております。

### (3)不動産仲介事業

不動産仲介事業においては、不動産開発事業に関連し発生するマンション用地等の仲介を行っております。仲介事業は顧客における売買契約の成立時点で履行義務は充足され则认为、当該時点で収益を認識しております。

## 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### (1)繰延資産の処理方法

社債発行費は支出時に全額費用処理しております。

株式交付費は支出時に全額費用処理しております。

新株予約権発行費は支出時に全額費用処理しております。

### (2)消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等は、一括して投資その他の資産の「その他」に計上して5年間均等償却し、販売費及び一般管理費に計上しております。

### (重要な会計上の見積り)

不動産開発事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

#### (1)当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	2,116,807	608,063
仕掛販売用不動産	17,930,962	19,608,334
棚卸資産の簿価切下げ額		-

#### (2)識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1)の金額の算出方法は、「1. 連結財務諸表等 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載されている内容と同一のため、記載を省略しています。

### (会計方針の変更)

該当事項はありません。

### (表示方法の変更)

#### (売上原価明細書「不動産賃貸原価」)

前事業年度において、売上原価明細書の不動産賃貸原価「その他」に含めて表示しておりました「租税公課」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。また、前事業年度において、区分掲記しておりました「修繕費」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。

これらの表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の売上原価明細書の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の売上原価明細書の不動産賃貸原価において表示していた「修繕費」1,302千円及び「その他」1,598千円は、「その他」2,901千円として組み替えを行っております。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

# 1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

## (1)担保に供している資産

	前事業年度 (2024年7月31日)	当事業年度 (2025年7月31日)
現金及び預金	- 千円	200,000千円
販売用不動産	1,728,296千円	- 千円
仕掛販売用不動産	17,496,494千円	19,206,003千円
建物	292,415千円	281,049千円
構築物	20,829千円	19,115千円
土地	437,750千円	437,750千円
計	19,975,785千円	20,143,918千円

## (2)上記に対応する債務

	前事業年度 (2024年7月31日)	当事業年度 (2025年7月31日)
短期借入金	1,402,000千円	2,234,000千円
1年内返済予定の長期借入金	5,532,342千円	6,297,520千円
長期借入金	7,905,880千円	5,920,360千円
計	14,840,222千円	14,451,880千円

# 2 . 保証債務

下記の連結子会社の金融機関からの借入に対して、債務保証を行っております。

	前事業年度 (2024年7月31日)	当事業年度 (2025年7月31日)
株式会社明豊プロパティーズ	154,800千円	147,600千円
株式会社ムーンアセット	347,400千円	- 千円
株式会社協栄組	141,000千円	45,830千円
計	643,200千円	193,430千円

## (損益計算書関係)

- 1 各科目に含まれている関係会社に対する営業費用は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当事業年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
仕入高	3,771,082千円	3,644,956千円

- 2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当事業年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
役員報酬	109,152千円	128,517千円
給与手当	266,891千円	289,988千円
賞与引当金繰入額	112,458千円	151,278千円
租税公課	183,233千円	181,178千円
減価償却費	6,263千円	7,313千円
広告宣伝費	43,840千円	44,584千円
報酬費用	334,208千円	370,579千円

## おおよその割合

販売費	1.9%	0.6%
一般管理費	98.1%	99.4%

- 3 各科目に含まれている関係会社に対する営業外収益は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当事業年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)
受取配当金	682,000千円	102,000千円

## (有価証券関係)

前事業年度(2024年 7 月31日)

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	前事業年度
子会社株式	320,169

当事業年度(2025年 7 月31日)

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	当事業年度
子会社株式	725,169

## (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7月31日)	当事業年度 (2025年7月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	245,094千円	249,056千円
投資有価証券	14,339千円	14,761千円
その他	69,826千円	84,666千円
繰延税金資産小計	329,260千円	348,484千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	240,184千円	255,913千円
評価性引当額小計	240,184千円	255,913千円
繰延税金資産合計	89,076千円	92,570千円
繰延税金資産の純額	89,076千円	92,570千円

## 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7月31日)	当事業年度 (2025年7月31日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
評価性引当額増減	1.53%	1.22%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.08%	0.09%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.31%	1.41%
適格現物配当益金不算入項目	6.02%	- %
税額控除	1.03%	1.02%
法人税等還付税額	0.79%	- %
その他	3.13%	1.61%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	17.93%	28.67%

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(2025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が新設されることとなりました。

これに伴い、2026年8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30.62%から31.52%に変更し計算しております。

なお、この実効税率の変更に伴う影響は軽微であります。

## (企業結合等関係)

## (共通支配下の取引等)

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、「第5 経理の状況 2. 財務諸表等 注記事項(重要な会計方針) 5. 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：千円)

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額	当期償却額	差引当期末 残高
有形固定資産							
建物	334,443	12,242	217	346,468	26,769	13,201	319,698
構築物	22,258	-	-	22,258	3,142	1,713	19,115
工具、器具及び備品	22,448	2,083	-	24,531	14,851	4,293	9,679
土地	437,750	2,968	-	440,718	-	-	440,718
リース資産	13,382	2,715	5,264	10,833	2,777	1,804	8,055
有形固定資産計	830,282	20,009	5,482	844,808	47,539	21,011	797,268
無形固定資産							
その他	-	-	-	5,752	-	120	5,632
無形固定資産計	-	-	-	5,752	-	120	5,632

(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。

ライオンズマンション西洞院 建物 11,862千円

土地 2,968千円

2. 無形固定資産の金額が資産総額の1%以下であるため、無形固定資産の「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

## 【引当金明細表】

(単位：千円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額 (目的使用)	当期減少額 (その他)	当期末残高
貸倒引当金	800,440	-	-	10,000	790,440
賞与引当金	112,458	151,278	112,458	-	151,278

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、債権の回収による減少であります。

## (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	8月1日から7月31日まで
定時株主総会	10月中
基準日	7月31日
剰余金の配当の基準日	1月31日、7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	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	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	当会社の公告方法は、電子公告とする。 ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、定款の定めにより、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有していません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割り当て及び募集新株予約権の割り当てを受ける権利
- (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

## 第 7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

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56期)(自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)

2024年10月31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

事業年度(第56期)(自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)

2024年10月31日関東財務局長に提出。

#### (3) 半期報告書及び確認書

第57期中(自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

2025年3月17日関東財務局長に提出。

#### (4) 臨時報告書

2024年10月25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（定時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。

2025年10月24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（定時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10月29日

株式会社明豊エンタープライズ  
取締役会 御中

城南監査法人  
東京都渋谷区

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 塩 野 治 夫

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 山 川 貴 生

< 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」に掲げられている株式会社明豊エンタープライズの2024年8月1日から2025年7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、株式会社明豊エンタープライズ及び連結子会社の2025年7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。

不動産開発事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、当連結会計年度の連結貸借対照表において販売用不動産658,886千円及び仕掛販売用不動産19,663,952千円（以下、「販売用不動産等」という。）を計上しており、これらの合計金額の連結総資産に占める割合は70%である。</p> <p>会社は、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、販売用不動産等の評価に関して、帳簿価額と正味売却価額のいずれか低い方の金額で評価している。</p> <p>正味売却価額は売価から見積追加コストを控除することで算定される。売価は予測賃貸収入を期待利回りで割り戻すことにより算定されるが、これらの見積りは不動産市況の変化の影響を受け変動するため不確実性を伴う。また見積追加コストは主に開発の遅延等に伴う工事原価の変動の影響を受け変動するため不確実性を伴う。</p> <p>販売用不動産等の評価は、連結財務諸表への潜在的な影響が大きく、正味売却価額の基礎である売価及び見積追加コストの見積りは、経営者による仮定と判断を伴うものであることから、当監査法人は当該事項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、販売用不動産等の評価を検討するために、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・販売用不動産等の評価に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</li><li>・直近の稼働や販売の状況、今後の販売方針等について、会社に対して質問を行った。</li><li>・売価予測額の妥当性を確かめるため、売価予測額が合理的な事業収支計画に基づき見積もられていることの確認、売価予測額と過去の販売実績や近隣賃貸相場との比較検討、物件の想定利益率と過去の実績利益率の比較検討、過去の売価予測額とその後の実際売価とを比較することによる会社の見積り精度の検討、等の手続を実施した。</li><li>・見積追加コストの妥当性を確かめるため、見積追加コストが合理的な事業収支計画に基づき見積もられていることの確認、見積追加コストと過去の原価実績との比較検討、過去の見積追加コストとその後の実際原価発生額とを比較することによる会社の見積り精度の検討、等の手続を実施した。</li></ul>

## 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、監査等委員会の責任は、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及び監査等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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、監査等委員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。

## &lt; 内部統制監査 &gt;

## 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、株式会社明豊エンタープライズの2025年7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、株式会社明豊エンタープライズが2025年7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及び監査等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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。

## &lt; 報酬関連情報 &gt;

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．XBRL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10月29日

株式会社明豊エンタープライズ

取締役会 御中

城南監査法人  
東京都渋谷区

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 塩 野 治 夫

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 山 川 貴 生

### < 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」に掲げられている株式会社明豊エンタープライズの2024年8月1日から2025年7月31日までの第57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、株式会社明豊エンタープライズの2025年7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。

#### 不動産開発事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

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（不動産開発事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、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及び監査等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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、監査等委員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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。