

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第 1 項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2025年 6 月27日
【事業年度】	第48期(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
【会社名】	アズマハウス株式会社
【英訳名】	AZUMA HOUSE Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 東 行男
【本店の所在の場所】	和歌山県和歌山市黒田一丁目 2 番17号
【電話番号】	073-475-1018(代表)
【事務連絡者氏名】	常務取締役 真川 幸範
【最寄りの連絡場所】	和歌山県和歌山市黒田一丁目 2 番17号
【電話番号】	073-475-1018(代表)
【事務連絡者氏名】	常務取締役 真川 幸範
【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44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月
売上高 (千円)	14,286,145	13,910,554	14,163,106	13,087,624	13,279,293
経常利益 (千円)	1,094,294	1,175,380	1,151,184	961,945	1,152,338
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	760,108	755,918	723,941	797,069	765,328
包括利益 (千円)	804,675	797,792	761,327	716,306	765,328
純資産 (千円)	15,767,936	15,800,814	16,142,920	16,586,633	17,070,206
総資産 (千円)	31,279,521	31,326,800	30,878,306	32,436,444	31,739,466
1 株当たり純資産 (円)	1,904.37	1,966.71	2,008.28	2,060.41	2,120.48
1 株当たり当期純利益 (円)	94.61	94.09	90.30	99.06	95.07
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益 (円)	94.46	93.93	90.22	-	-
自己資本比率 (%)	48.9	50.4	52.3	51.1	53.8
自己資本利益率 (%)	5.1	4.9	4.5	4.9	4.5
株価収益率 (倍)	8.0	7.8	8.3	7.8	7.9
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,363,777	1,602,654	1,293,675	793,953	2,714,317
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	877,619	446,406	903,577	1,130,817	1,440,747
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	338,143	869,548	1,166,807	653,015	1,295,107
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	3,630,119	3,916,819	3,140,109	3,456,261	3,434,724
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕 (名)	244 〔 50 〕	260 〔 54 〕	249 〔 59 〕	239 〔 56 〕	235 〔 53 〕

- ( 注 ) 1 . 「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45期の期首から適用しており、第45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 . 2021年11月12日開催の取締役会決議において、2022年 3 月31日を基準日、2022年 4 月 1 日を効力発生日として、普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、第44期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1 株当たり純資産額、1 株当たり当期純利益及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益を算定しております。
- 3 . 第47期並びに第48期の潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## ( 2 ) 提出会社の経営指標等

回次	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	2021年 3 月	2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月
売上高 (千円)	13,093,660	12,553,978	12,864,439	11,804,029	11,900,923
経常利益 (千円)	1,066,365	1,115,915	1,123,479	872,055	1,034,815
当期純利益 (千円)	751,828	756,748	755,701	744,753	700,812
資本金 (千円)	596,763	596,763	596,763	596,763	596,763
発行済株式総数 (株)	4,031,700	4,031,700	8,063,400	8,063,400	8,063,400
純資産 (千円)	15,359,940	15,862,805	16,236,671	16,628,068	17,047,124
総資産 (千円)	30,538,882	31,477,179	31,131,618	32,638,465	31,903,528
1株当たり純資産 (円)	1,911.83	1,974.42	2,019.95	2,065.56	2,117.61
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	70.00 ( - )	70.00 ( - )	35.00 (17.50)	35.00 (17.50)	35.00 (17.50)
1株当たり当期純利益 (円)	93.58	94.19	94.26	92.56	87.06
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	93.43	94.03	94.17	-	-
自己資本比率 (%)	50.3	50.4	52.2	50.9	53.4
自己資本利益率 (%)	5.0	4.8	4.7	4.5	4.2
株価収益率 (倍)	8.0	7.8	7.9	8.3	8.6
配当性向 (%)	37.4	37.2	37.1	37.8	40.2
従業員数 〔外、平均臨時雇用人員〕 (名)	159 〔37〕	162 〔41〕	157 〔44〕	154 〔42〕	155 〔41〕
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	116.9 (142.1)	119.9 (145.0)	126.6 (153.4)	135.4 (216.8)	137.4 (213.4)
最高株価 (円)	1,590	739 (1,563)	780	790	782
最低株価 (円)	1,200	701 (1,450)	699	731	676

- ( 注 ) 1 . 持分法を適用した場合の投資利益は、当社は関連会社を有しておりませんので記載しておりません。
- 2 . 最高及び最低株価は、2022年 4 月 3 日以前は東京証券取引所 J A S D A Q ( スタンダード )、2022年 4 月 4 日以降は東京証券取引所スタンダード市場における株価を記載しております。
- 3 . 「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45期の期首から適用しており、第45期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 4 . 2021年11月12日開催の取締役会決議において、2022年 3 月31日を基準日、2022年 4 月 1 日を効力発生日として、普通株式 1 株につき 2 株の割合で株式分割を行っております。第44期の期首に当該株式分割が実施されたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後 1株当たり当期純利益を算定しております。なお、1株当たり配当額については、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。
- 5 . 第45期の株価については、当該株式分割に係る権利落ち後の株価となっており、( ) 内に当該株式分割による権利落ち前の最高株価及び最低株価を記載しております。
- 6 . 第47期並びに第48期の潜在株式調整後 1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

## 2【沿革】

年月	事項
1977年 5 月	不動産取引を目的として和歌山市手平(現 和歌山県和歌山市新生町)に資本金10百万円で東不動産株式会社を設立。
1977年 7 月	宅地建物取引業者免許(和歌山県知事 第1630号)を取得。
1981年 7 月	一般建設業許可(和歌山県知事 第6290号)を取得。
2004年 8 月	ワカヤマ第 1 富士ホテルを取得し、ホテル事業を開始。
2007年 5 月	不動産販売会社であった株式会社住まいの情報センター(2004年11月設立)、東不動産販売株式会社(2006年 5 月設立)を支店業務移管準備のため子会社化。
2008年 3 月	不動産販売会社であったオリンピックホーム株式会社(2000年11月設立)を支店業務移管準備のため子会社化。
2008年 4 月	本社ビル取得に伴い、和歌山県和歌山市黒田に本社を移転。 子会社へ支店業務を移管。 和歌山アーバンホテルを開業。
2010年 2 月	ワカヤマ第 2 富士ホテルを取得。
2010年 9 月	一級建築士事務所登録(和歌山県知事 第(リ)28号)。
2010年10月	事業整理のため、東都建設株式会社(1996年10月設立)を吸収合併。
2011年 3 月	資産管理会社であるドリームズコーポレーション株式会社及びウィッシュコーポレーション株式会社を資産取得のため子会社化。
2011年 4 月	岩出総合住宅展示場にモデルハウスを出展。
2011年 6 月	ドリームズコーポレーション株式会社及びウィッシュコーポレーション株式会社を事業整理のため吸収合併。
2011年 8 月	アズマハウス株式会社へ商号変更。
2012年 1 月	東不動産販売株式会社、オリンピックホーム株式会社及び株式会社住まいの情報センターを事業整理のため吸収合併。 商業エリア拡大のため、堺市北区に堺支店を開設。
2012年 3 月	和歌山総合住宅展示場にモデルハウスを出展。
2012年 8 月	不動産賃貸仲介事業を行っていたハウザー株式会社を事業拡大のため子会社化。
2013年 1 月	ハウザー株式会社を事業整理のため吸収合併。
2013年 4 月	土地有効活用事業(現：資産活用事業)開始。
2013年 9 月	不動産・建設事業の業務強化のため株式会社ハウスドゥと不動産仲介に関するフランチャイズ加盟契約を締結。(2018年 3 月フランチャイズ加盟契約解除)
2013年12月	東京証券取引所 J A S D A Q (スタンダード)へ上場。
2014年 4 月	不動産・建設事業において狭山金剛店を大阪狭山市に開設。 不動産賃貸事業においてエイブルネットワーク和歌山北店を和歌山市に開設。
2014年10月	不動産賃貸事業においてエイブルネットワーク岩出店を岩出市に開設。
2015年 4 月	介護サービス付き施設「介護施設はなみずき」を和歌山市に開設。(2020年 6 月事業譲渡)
2015年10月	不動産・建設事業において堺支店を狭山金剛店に支店統合。
2016年 3 月	焼肉店「天ざんPLUS」を和歌山市に開設。
2017年 6 月	100%出資子会社として、賃貸債務保証会社アズマファイナンシャルサービス株式会社を設立。
2017年 8 月	興國不動産株式会社(現連結子会社、本社：東京都葛飾区)の全株式を取得し、子会社化。
2020年 1 月	アイワグループ(株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター、株式会社アイワライフネット)の株式を取得。(2022年 2 月株式追加取得により完全子会社化)

年月	事項
2020年 8 月	エイブルネットワークを退会し、賃貸営業業務を株式会社賃貸住宅センターに移管。
2021年 1 月	アズマハウス株式会社大阪支店江坂オフィスを吹田市江坂に開設
2022年 4 月	東京証券取引所の市場再編により『スタンダード市場』に上場
2024年11月	株式会社シージェーシー管理センターが株式会社アイワライフネットを吸収合併

### 3【事業の内容】

当社グループは、事業区分を「不動産・建設事業」、「不動産賃貸事業」、「資産活用事業」、「ホテル事業」、「その他」の5事業に区分し、事業活動を展開しております。

また、主要な関係会社の異動は以下のとおりであります。

(不動産賃貸事業)

2024年11月1日付けで、株式会社シージェーシー管理センターは、株式会社アイワライフネットを吸収合併しております。

なお、事業区分は、「セグメント情報」と同一の区分であります。

#### (1) 不動産・建設事業

分譲土地販売、建売住宅販売、売建住宅販売、注文建築を主力に、不動産販売、不動産仲介にいたる不動産に関連する全ての業務について、和歌山県和歌山市に3支店、和歌山県岩出市及び大阪府大阪狭山市に各1支店を展開し、地域密着型の店舗運営を行っております。また、中古住宅のリフォーム提案及びリフォーム工事等の請負業務、不動産購入に伴う損害保険代理業務及びローン事務代行業務等も不動産取引派生事業として行っております。

#### (2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸経営を主力に、不動産賃貸管理、不動産賃貸仲介を、和歌山県和歌山市に4支店、和歌山県岩出市に1支店及び和歌山県橋本市に1支店を展開しております。

#### (3) 資産活用事業

資産運用提案型賃貸住宅、建売賃貸住宅販売を和歌山県及び大阪府を中心に事業展開しております。

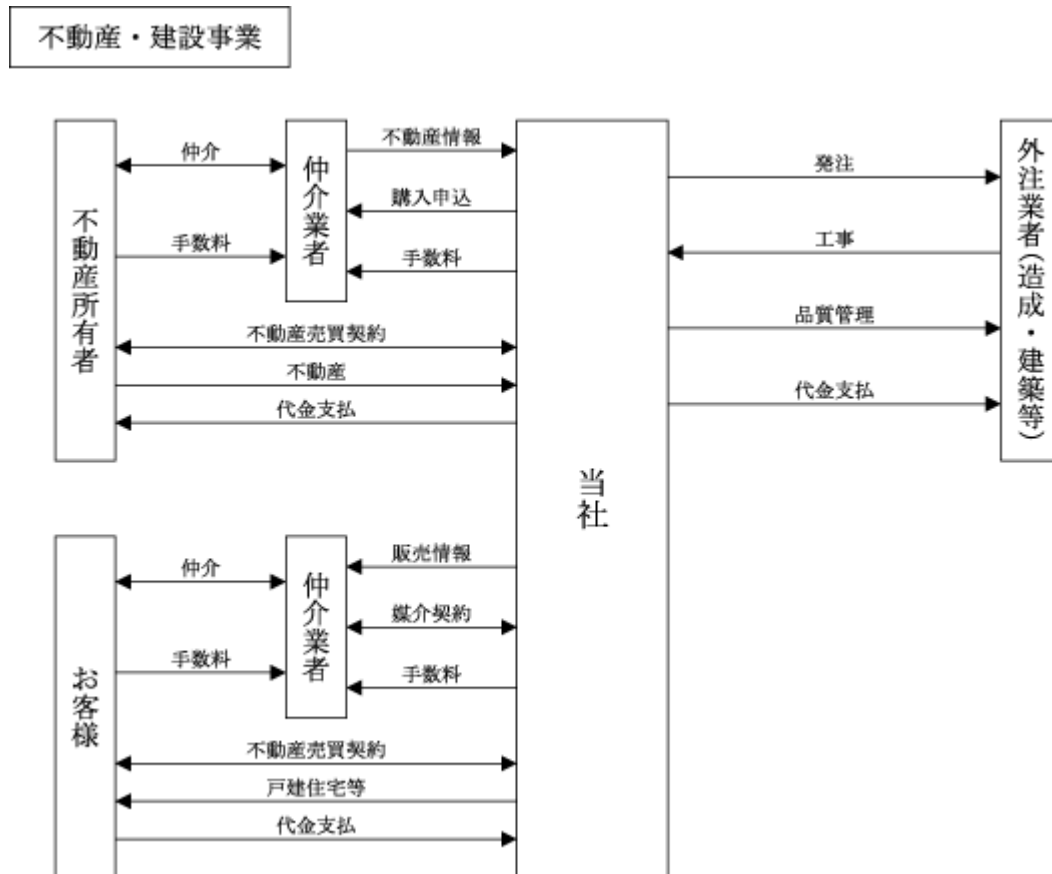
#### (4) ホテル事業

和歌山県和歌山市内にビジネスホテルを3箇所保有し、運営しております。また、和歌山県和歌山市と和歌山県岩出市に各1店舗焼肉店を、和歌山県和歌山市にカフェを1店舗運営しております。

#### (5) その他

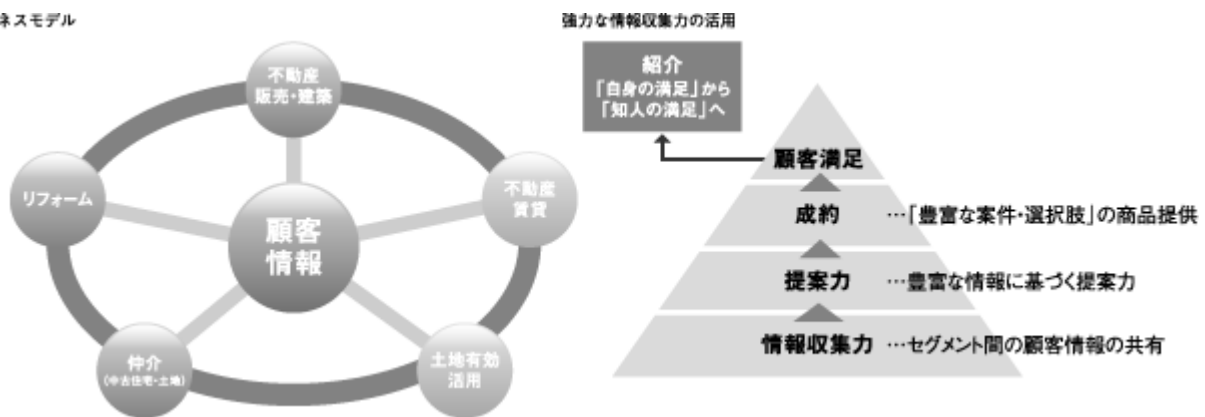
東京都において、不動産及び賃貸管理業務のエリア拡大を図る事を目的とし、事業展開しております。

当社の中心的な事業である不動産・建設事業の事業系統図を示すと下記のとおりであります。



当社のビジネスモデルを示すと下記のとおりであります。

ビジネスモデル



#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 又は出資金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社賃貸住宅セ ンター	和歌山県 和歌山市	10,000	不動産 賃貸事業	100	賃貸仲介事業を行っております。 役員の兼任 3 名
株式会社シージェー シー管理センター	和歌山県 和歌山市	10,000	不動産 賃貸事業	100	当社の賃貸等不動産の一部につい て管理業務を行っております。 役員の兼任 3 名
興國不動産株式会社	東京都 葛飾区	10,000	その他	100	役員の兼任 2 名

(注)「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。



## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

2025年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産・建設事業	86 [ - ]
不動産賃貸事業	82 [12]
資産活用事業	3 [ - ]
ホテル事業	32 [41]
全社(共通)	29 [ - ]
その他	3 [ - ]
合計	235 [53]

(注) 1. 従業員数は契約社員を含む就業人員であります。

2. 従業員数欄の[外書]は、臨時従業員(パートタイマー)の年間平均雇用人員(1日8時間換算)であります。

## (2) 提出会社の状況

2025年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
155 [41]	48.8	8.1	5,537

2025年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産・建設事業	86 [ - ]
不動産賃貸事業	5 [ - ]
資産活用事業	3 [ - ]
ホテル事業	32 [41]
全社(共通)	29 [ - ]
合計	155 [41]

(注) 1. 従業員数は契約社員を含む就業人員であります。

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. 従業員数欄の[外書]は、臨時従業員(パートタイマー)の年間平均雇用人員(1日8時間換算)であります。

4. 全社(共通)は、本社管理部門の従業員であります。

## (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はないため、記載を省略しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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) 経営方針

すべての分野において「より大切に、より迅速に、すべてはお客様のために」をモットーに、商品の品質・性能・お客様への対応・サービスの向上は無限と考え、徹底してこだわり、お客様満足を徹底的に追求していくということを経営理念としております。

また、公正な競争を通じて付加価値を創出し、雇用を生み出すなど経済社会の発展を担うとともに、広く社会にとって有用な存在であり続けたいと考えており、その実現のため働くすべての人々が企業理念に基づき、高い倫理観を持って活動し、社会的責任の重さを自覚し、あらゆる法令やルールを厳格に遵守し、社会から信頼され続ける企業を目指し行動する「企業行動憲章」を定めております。

#### (2) 経営戦略

当社グループは、外的環境の影響リスクを保守的に評価しつつ、総合不動産会社であるワンストップ体制のメリットを活かし、シナジー効果の最大化を推進することで、持続的成長と高収益体質の実現を目指してまいります。

今後の見通しにつきましては、資材原価の高止まりが継続し、金利上昇懸念など購買意欲の低下が予想されますが、高品質、高付加価値の住宅供給への住宅取得支援策や購買条件の変化などにより、景気動向につきましては緩やかな回復基調となることが期待されます。

このような中、安定的な成長を実現できる事業基盤を構築するため、既存事業の深耕及び拡大、経営基盤の強化を推進するとともに利益確保及び最大化を図ってまいります。

#### (3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループは、「(2) 経営戦略」に記載の当社グループの経営戦略を実現するため、優先的に対処すべき課題については以下のとおり取り組んでまいります。事業上及び財務上の課題においては、本書提出日現在において判断したものであり、実際の結果と異なる可能性があります。

##### 主要事業領域における深耕と拡大

当社の事業において継続的に安定した成長を実現していくためには、全社において個人主体から組織主体の体制への転換、人員の増加だけに頼らない規模の拡大をさせていく必要があります。そのために従業員一人ひとりのスキルアップを含め、作業効率の向上に必要なDXなど様々な方法を検討してまいります。また、主要商圏である和歌山をはじめ、大阪などの近隣地域への拡大も推進することで更なる不動産事業及び派生事業の深耕を強化してまいります。

##### 経営基盤の強化

上記の既存事業の深耕と拡大を推進していくためには、ガバナンス体制の強化、バックオフィス体制の見直し、財務基盤の強化を図ってまいります。

ガバナンス体制の強化については、危機管理体制の整備、事業継続計画（BCP）の策定・実施及び情報管理体制も含めたリスクマネジメント体制の強化を進めてまいります。

バックオフィス体制の見直しについては、全社横断的に業務効率化を図り、DX化を検討・導入して、生産性の向上を図ってまいります。

財務基盤の強化については、物件の仕入・販売のリスク管理・スケジュール管理を徹底していくとともに不動産特定共同事業法による参画など資金調達先の多様化を検討してまいります。

## 利益の確保及び最大化

当社は、株主の皆様への利益還元を重要な経営課題の一つとして位置付けております。株主の皆様への利益還元につきましては、収益力の向上を図り、配当原資を確保することにより継続的かつ安定的な配当の実施を基本方針として株主利益の最大化を目指した経営戦略を実践することにより、収益力の向上と事業基盤の拡大に努めてまいります。

## (4) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、収益性を明確に表す経常利益及び売上高経常利益率と安全性及び健全性を表す自己資本比率を経営指標としております。なお、売上高経常利益率については、8%以上、自己資本比率については、40%以上を維持することを目標としております。

## 2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

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





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



### <サステナビリティ基本方針>

当社グループは、「より大切に、より迅速に、すべてはお客様のために」をモットーに商品の品質・性能・お客様への対応・サービスの向上は無限と考え、徹底してこだわり、お客様満足を徹底的に追求していくという経営理念のもと、事業活動を通じてあらゆるお客様にとって有用な存在で在りたいと考えています。

「SDGs」(持続可能な開発目標)などの社会課題に対する企業が果たす役割の重要性を理解し、「人も環境も健康に」を実現するために地域密着型経営である当社の事業活動との関連を意識し、ESG(環境・社会・企業統治)経営に取り組み、地域社会の発展と活性化に貢献してまいります。また、社会的責任の重さを自覚し、あらゆる法令やルールを厳格に順守し、社会から信頼され続ける企業を目指してまいります。

当社グループでは、サステナビリティに関する活動を全社的な視点から、認識したマテリアリティ(重要課題)に対する取組テーマ及び取組内容については、以下のとおりですが、この取組を通じてSDGsへの貢献にも対応してまいります。

ESG区分	マテリアリティ	取組テーマ	取組内容	SDGsターゲット
環境 	住み続けられるまちづくり	中古住宅再生事業	性能やデザイン性の向上を図り、資産価値の向上と流通性の実効性を推進	
		ストック事業の推進	空き家対策として、リノベーションによる資産価値の向上を行い流通の実効性を推進	
	住環境の向上	断熱性能の向上によるヒートショック等の健康被害防止	全棟に高水準な省エネ性能、断熱性能を標準装備	
		耐震等級3レベルを実現した家づくり	全棟に耐震等級3レベルの耐震性能を標準装備	
社会 	地域社会への貢献	こども食堂の開催	未来を担うこどもたちの健やかな成長とコミュニケーションの場を提供	
		学童軟式野球大会の特別協賛	こどもたちの健康とスポーツマンシップの浸透を図り、健全な育成に貢献	
		小学生ドッジボール大会特別協賛	スポーツの楽しさと友情や仲間たちとの絆を深め、健全な育成に貢献	
		和歌山県サッカー協会オフィシャルスポンサー	豊かなスポーツ文化を創造し、インクルージョンを実現するために多様性の推進、心身の健全な発達と社会の発展に貢献	
		宇宙事業と宇宙人材の育成支援	スペースワン株式会社と資本提携することで、同社の推進する宇宙事業活動への参画と和歌山県教育委員会が実施する宇宙人材の育成プログラムを支援。	

ESG区分	マテリアリティ	取組テーマ	取組内容	SDGsターゲット
ガバナンス 	人権	健康経営優良法人（中小規模法人）の認定	従業員等の健康管理を経営的な視点で捉え、戦略的に実践することで、人材育成や会社の発展を推進	
		パートナーシップ構築宣言	オープンイノベーションを活用した新規事業創出に取組み、サプライチェーン全体の情報共有・可視化による業務の効率化を図るとともに取引先との労働環境の保全・維持のため労働健康寿命の伸長を推進	
		一般事業主行動計画の策定	3歳から小学校に入学するまでの子を持つ従業員を対象とした短時間勤務制度の導入及び不動産部門に占める女性の平均勤続年数を現状より1年の延長を目指す	
		コーポレート・ガバナンス	コーポレート・ガバナンス体制の強化、IR活動の強化	
		コンプライアンス	企業行動憲章を策定し、コンプライアンス意識の向上、従業員教育の実施、内部通報制度の体制整備	

### （１）ガバナンス

当社は、経営の健全性を維持しながら競争力を強化し、継続的に企業価値を向上させていくためにコーポレート・ガバナンスの充実を図ることが経営における重要課題であると認識しており、経営の透明性を自律的に確保し、経営環境の変化に迅速に対応できる体制の構築に努めております。ESG活動については、経営企画部が外部からの情報収集や各部署と連携を図り、必要に応じて経営会議で検討し、取締役会の承認を得ることとしております。また、サステナビリティに関連する重要課題や実効性の高い活動を実現するため、委員長を代表取締役社長 東行男とし、取締役及び各部門長から組織された「リスク・コンプライアンス委員会」にその機能を追加し、体制強化を実施いたしました。

### （２）戦略

当社における、人材の多様性の確保を含む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は、以下のとおりであります。

#### a．人材育成方針

企業の成長においては、従業員が会社の方針について理解・共感し、エンゲージメント高く働けることが重要であると考えております。

当社グループは広い視野と高い視座をもった人材の育成を図るため、様々な成長機会を提供しています。具体的にはOJTやOFF-JTによるスキルアップの為の指導や研修、管理職対象のセミナー実施、適切な人事評価とフィードバックなどを通じて従業員一人ひとりが成長を実感することによるモチベーションや生産性の向上に繋がることを目指し今後も継続して取り組んでまいります。

#### b．社内環境整備方針

当社グループは従業員一人ひとりが健康で意欲をもって活躍できる職場環境や仕組みの整備が重要であり、勤続年数の長期化や企業価値の向上にも繋がると考えております。

具体的には従業員の健康維持を図る為の健康づくりイベントの開催、職場の人間関係の円滑化を向上させる為の社内研修実施、育児や介護などの生活と仕事を両立するための支援制度等の取組をおこなっております。今後も働きがいのある職場環境の整備に継続的に取り組んでまいります。

### （３）リスク管理

当社は、危機管理規程を定めており、直面するおそれのある事態に迅速かつ的確に対処するための体制を確立し、リスクの防止を行っております。また、リスク・コンプライアンス委員会を設置し、各部門等より提出されたリスクの発生及び発生するおそれのあるリスクやコンプライアンス違反等にかかる事案について、未然の防止及び損失の最小化を検討するとともに事業の継続及び再建に関するBCPを策定しております。また、サステナビリティに関連するリスクについても、同委員会において管理を行っていますが、「人も環境も健康に」を実現するために同委員会においてその機能を追加することで体制強化を図り、サステナビリティに関連するリスクについても管理を行い、適切な対応を実施します。

## (4) 指標及び目標

当社は、上記「(2) 戦略」において、記載した人材の多様性の確保を含む人材育成に関する方針及び社内環境整備方針について、次の指標を用いております。当該指標に関する目標及び実績は、次のとおりであります。

## 女性活躍推進法に関する目標及び取組内容

当社は、女性活躍推進法に基づく行動計画を提出届出しており、以下の目標を掲げております。

1. 計画期間 2022年4月1日～2026年3月31日までの4年間。
2. 目標 不動産部門に占める女性の平均勤続年数を現状より1年の延長を目指す。
3. 取組内容と実施期間  
2023年度 女性管理職の割合を拡大、又は女性従業員の定着率の向上のため人事考課制度の見直しを図る。  
2024年度 男女ともに、より高度な知識を身につけるための研修の場を提供する。  
2025年度 育児休業を取得しやすい環境をつくるとともに所属長等の職場理解を深め、育児休業からの職場復帰を支援する。

## 4. 経過実績

当社の従業員の勤続年数は、以下のとおりとなっております。

数値が改善している背景には、業務効率化による残業時間の減少、福利厚生の拡充が寄与していると思われます。

今後も勤続年数の更なる長期化を目指して計画的に施策を実施してまいります。

不動産部門に占める平均勤続年数

単位：年

	実績値			目標値
	2023年3月	2024年3月	2025年3月	2026年3月までに
男性	12.3	12.4	12.8	13.1
女性	11.2	11.3	11.9	11.9
全体	12.0	12.1	12.6	12.8

(注) 1. 勤続年数は小数第2位を四捨五入しております。

2. 不動産部門とはホテル事業を除く不動産・建設事業、不動産賃貸事業、資産活用事業、本部を指しております。

3. 実績値は各年3月31日現在の数値を指しております。

提出会社の状況(参考値)

単位：年

	実績値			目標値
	2023年3月	2024年3月	2025年3月	2026年3月までに
男性	12.2	12.5	13.0	12.7
女性	11.7	12.0	12.6	12.3
全体	12.1	12.4	12.8	12.6

(注) 勤続年数は小数第2位を四捨五入しております。

次世代育成支援対策推進法に関する目標及び取組内容

- 1．計画期間 2022年4月1日～2026年3月31日までの4年間。
- 2．目標 3歳から小学校に入学するまでの子を持つ従業員を対象とした短時間勤務制度を導入する。  
( 現行の3歳までとしている短時間勤務を、小学校に入学するまでに適用年齢を緩和する。 )
- 3．取組内容と実施期間

	目標	実績
2023年度	従業員への多様な労働条件に関するヒアリングの実施。	2023年度実施済み
2024年度	短時間勤務制度の拡充。	2023年度実施済み

2022年に目標を掲げた「短時間勤務制度の適用年齢緩和」は2023年度に目標を達成しましたが、次世代育成支援対策推進法への継続的な取組として、2024年度は子の看護等休暇の取得条件緩和、看護等休暇と介護休暇を無給から有給へ取扱変更するなど、仕事と育児、介護の両立支援制度の強化を図りました。

### 3【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、当社グループといたしましては必ずしも事実上のリスクとは考えていない事項につきましても、投資判断の上で、あるいは当社グループの事業活動を理解する上で重要と考えられる事項につきましては、情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらのリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社グループの株式に関する投資判断は、本項記載内容等を慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、以下の記載につきましては、本書提出日現在における判断によるものであり、当社グループの事業等及び株式への投資に係るリスクを全て網羅するものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本書提出日現在で当社グループが判断したものであります。

#### (1) 不動産市況の動向について

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、経済情勢、金利動向、地価の動向等に影響を受けやすい特性があり、これらの影響から購入者の需要動向が悪化した場合等、取得価額と正味売却価額を比較し、正味売却価額が取得価額を下回っている場合には、商品評価損を計上することとしております。また、当初計画どおりに販売が進まない場合、販売用不動産が在庫として滞留する可能性があり、滞留期間が長期化した場合等は、期末における正味売却価額が簿価又は取得価額を下回り、商品評価損を計上することも予想され、当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

固定資産についても、将来キャッシュ・フロー等を算定し、減損損失の認識・測定を行っておりますので、地価動向や景気動向等によっては、固定資産の減損損失を計上することも予想され、当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

#### (リスクへの対応策)

当社グループは、保有する有形固定資産で実施する事業の収支状況などの計画と実績の差異を定期的にモニタリングすることで、減損の兆候を適時に把握することとしております。また、販売用不動産の販売状況などにおいても適時にモニタリングを行い、販売価格等の収支状況を把握し、適正価格などの検証などを行い、収益改善のための個別の対策を検討・実施しております。

#### (2) 法的規制について

当社グループは、不動産業及び建設業に属し、「宅地建物取引業法」、「建設業法」及び関連する各種法令により規制を受けております。また、ホテル業及び飲食業にも属し、「旅館業法」、「食品衛生法」及び関連する各種法令により規制もを受けております。

現時点において、当該免許及び許認可等が取消しとなる事由は発生しておりませんが、将来、何らかの理由により、当該免許及び許認可等が取消され、又はそれらの更新が認められない場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに、当社の業績及び財務状況に重大な影響を及ぼす可能性があります。

#### (リスクへの対応策)

当社グループでは、社員教育の徹底、コンプライアンス体制の整備を行うことで、関連法規制の遵守に努めるとともに遵守状況において、内部監査等において適時にモニタリングを行っております。また、各種法規制の動向について、業界団体や専門家、関係取引先等からの情報を収集・分析し、適宜、弁護士等のアドバイスを受けながら、対応の検討を行っております。さらに、当社グループの業績に重大な影響を及ぼすと予想されるものについては、リスク・コンプライアンス委員会において諮問し、対応の検討を行うことで、リスクの低減に努めております。

#### アズマハウス株式会社

免許、登録等の別	番号	有効期間	取消条項
宅地建物取引業免許	国土交通大臣（3）第8219号	自 2021年11月3日 至 2026年11月2日	宅地建物取引業法 第66条、67条

免許、登録等の別	番号	有効期間	取消条項
特定建設業許可	和歌山県知事(特-2)第15484号	自 2020年6月30日 至 2025年6月29日	建設業法第3条
特定建設業許可	和歌山県知事(特-2)第15484号	自 2020年9月7日 至 2025年9月6日	建設業法第3条
一級建築士事務所登録	和歌山県知事第(リ)28-3	自 2020年9月29日 至 2025年9月28日	建築士法第26条
賃貸住宅管理業免許	国土交通大臣(02)第001397号	自 2021年9月25日 至 2026年9月24日	賃貸住宅管理業法 第5条
旅館業営業許可	和歌山市指令保生第492号	2008年5月7日取得 有効期限なし	旅館業法第3条
旅館業営業許可	和歌山市指令保生第2005号	2004年8月11日取得 有効期限なし	旅館業法第3条
旅館業営業許可	和歌山市指令保生第4743号	2010年2月16日取得 有効期限なし	旅館業法第3条
飲食店営業許可	2-23-1-01-082号	自 2023年7月19日 至 2029年7月31日	食品衛生法第52条
食肉販売業許可	2-22-1-03-022号	自 2022年5月10日 至 2028年5月31日	食品衛生法第52条
飲食店営業許可	和歌山市指令保生第3509号	自 2022年3月2日 至 2028年3月31日	食品衛生法第52条
食肉販売業許可	和歌山市指令保生第286号	自 2022年4月27日 至 2028年4月30日	食品衛生法第52条
飲食店営業許可	和歌山市指令保生第1942号	自 2022年10月13日 至 2028年10月31日	食品衛生法第52条
飲食店営業許可	和歌山市指令保生第1943号	自 2022年10月13日 至 2028年10月31日	食品衛生法第52条
飲食店営業許可	和歌山市指令保生第5330号	自 2024年8月19日 至 2030年8月31日	食品衛生法第52条

株式会社賃貸住宅センター

免許、登録等の別	番号	有効期間	取消条項
宅地建物取引業免許	和歌山県知事(11)第2093号	自 2022年10月22日 至 2027年10月21日	宅地建物取引業法 第66条、67条



株式会社シージェーシー管理センター

免許、登録等の別	番号	有効期間	取消条項
賃貸住宅管理業免許	国土交通大臣(01)第002674号	自 2021年11月19日 至 2026年11月18日	賃貸住宅管理業法 第5条
一般建設業許可	和歌山県知事(般-2)第15323号	自 2021年2月9日 至 2026年2月8日	建設業法第3条

興國不動産株式会社

免許、登録等の別	番号	有効期間	取消条項
宅地建物取引業免許	東京都知事(17)第2518号	自 2023年12月24日 至 2028年12月23日	宅地建物取引業法 第66条、67条
マンション管理業免許	国土交通大臣(4)第030351号	自 2022年4月24日 至 2027年4月23日	マンション管理適正化法 第82条、83条
賃貸住宅管理業免許	国土交通大臣(02)第002385号	自 2021年11月5日 至 2026年11月4日	賃貸住宅管理業法 第5条

(3) 競合について

当社グループが事業展開する不動産業界においては、大手企業を含む事業者が多数存在し、これらの事業者との競合が生じておりますが、セグメント間のシナジー効果をはじめとする不動産関連派生事業などのワンストップ営業を展開し、他社との差別化を進め、事業基盤の拡充を図っていく所存であります。

しかしながら、同業他社においては、当社と比較して、資本力、ブランド力等に優れる企業が多数あり、これらの企業との競合等により当社の想定どおり進捗する保証はなく、更に競合が激化した場合には、販売期間の長期化や値引販売等による採算悪化等が生じ、当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループが事業展開するホテル業及び飲食業においても、顧客確保のための企業間競争は激化しており、品質及びサービスの向上を行い、他社との差別化を図ってまいりますが、企業間競争の激化が進行する場合、当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(リスクへの対応策)

当社グループは、長年にわたり培った経験と知見において、他社との差別化を図り、お客様ニーズを徹底的にこたえ、優位性を確保しております。顧客満足度の向上に特化した情報を活かし、販売力の強化と差別化を図ってまいります。

(4) 食材の品質管理について

当社グループは、飲食店を営業しておりますが、食品衛生法に基づき運営し、品質管理の重要性を十分認識した上で従業員に対して品質管理の指導を行っておりますが、食中毒、異物混入等の問題が発生した場合は、営業停止あるいは風評被害等により当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(リスクへの対応策)

当社グループは、食品衛生に関するマニュアルを定め、厚生労働省による「HACCP」に取り組んでおります。また、内部監査等による適時にモニタリングを行い、発生リスクの低減に努めております。

( 5 ) 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金によって調達しているため、有利子負債への依存度が高い水準にあります。今後は、主力行をはじめとする金融機関との良好な取引関係の構築・維持に努めるとともに資金調達手段の多様化に取り組んでまいります。金融情勢の変化等により金利水準が変動した場合は、当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

( リスクへの対応策 )

当社グループは、健全な財務体質の構築・維持に努め、金利動向や金融機関の融資姿勢を注視するとともに取引金融機関の開拓・拡大や親密なコミュニケーションを通じて関係強化を図り、資金調達の円滑化と多様化に努めております。

( 6 ) 人材の確保と育成について

当社グループは、縦割りの組織ではなく、横との連携を密に取り、効率的かつ機動的な経営を指向し、柔軟に事業推進を行い、少人数で最大のパフォーマンスを生み出す組織体制の構築を目指しております。当社グループが推進する不動産に係る事業については、様々なノウハウを要する業務であり、人材は極めて重要な経営資源であります。当社グループが確実な事業推進と企業成長をしていくためには、ノウハウ・情報の共有化、従業員の継続的能力の向上に努めるとともに、専門性の高い人材の確保やマネジメント層並びに次世代を担う若手社員の採用及び育成・教育が不可欠であります。しかしながら、当社グループが求める人材の確保や育成が計画どおり進まない場合は、あるいは、現時点における有能な人材が社外流出した場合は、当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

( リスクへの対応策 )

当社グループは、不動産業をはじめ、不動産賃貸業、建設業並びにホテル業、飲食業と多岐に事業を展開する上で、様々なセミナーの受講や専門家とのアドバイザリーにより、社員教育を有効的かつ積極的に活用しております。また、表彰制度や資格取得などの報奨金制度の策定などを通じ、従業員のスキルアップに積極的に取り組んでおります。「わかやま推進事業所」の認定や「健康経営優良法人2024(中小規模法人)」の認定を受け、従業員の健康管理を経営視点で捉え、より良い職場環境及び労働環境の保全を図り、人材の確保と育成リスクの低減に努めております。

( 7 ) 自然災害等について

大規模な地震や風水害等の自然災害、新型インフルエンザ等を含む重篤な感染症などの危機事象が発生し、従業員の生命に危機が生じるような緊急事態に陥った場合、事業継続が困難となる可能性があります。当社グループでは、危機管理規程及び事業継続計画(BCP)を策定しておりますが、危機事象の多くは発生を予測することが困難であり、このような対策をもってしてもすべての被害や影響を回避できるとは限りません。

( リスクへの対応策 )

自然災害等の発生リスクについては、データ保存及びインターネット回線の二重化、帰宅困難者対策、防災備蓄、防災訓練等を実施しています。また、当社グループが供給する建物については、耐震基準を満たした上で制震性能を装備し「住宅瑕疵担保責任保険」の付保とともに「地盤保証」も付保するなどリスクの低減・分散を実施しております。

( 8 ) 個人情報の管理について

当社グループは、事業活動により様々な個人情報をお預かりしております。当社グループは、個人情報の取扱いに関して、管理規程を設け、体制整備を行い、また、システム上においては、ファイル保管の厳重化、監視ソフトの導入、アクセス権限の制限等を行っており、個人情報以外の情報の取扱いも含めて情報管理全般にわたる体制強化を図っております。しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部に漏洩するような事態となった場合は、当社グループの信用の失墜、賠償責任を課せられる可能性もあり当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

( リスクへの対応策 )

個人情報を含む情報の管理については、情報に応じた閲覧権限の設定、ID登録、外部侵入防止システムの採用及び持ち出し制限システムなどにより情報流出の防止を図っております。また、「個人情報取扱管理規程」、「特定個人情報取扱管理規程」及び「情報管理規程」を定め、情報管理の知識及び意識の徹底を図ることにより情報漏えいリスクの低減に努めております。

( 9 ) 訴訟等のリスクについて

当社グループは、当連結会計年度末現在において、当社グループの業績に影響を及ぼす訴訟を提起されておりませんが、万が一将来において、顧客との認識の齟齬、瑕疵の発生等に伴いクレーム、トラブルが発生した場合、リスク・コンプライアンス委員会において対応の検討あるいは弁護士との関与のもと相手先との協議・交渉を行っておりますが、これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

( リスクへの対応策 )

当社グループでは、訴訟情報の前兆を把握するため、当社グループ内での報告・組織体制を構築しており、従来の職制ラインに加え、内部監査室が法務窓口となり、弁護士等との連絡を緊密にしております。また、当社グループでは、土地の選定・仕入、建築設計の段階から一貫して事業に携わることで、各工程で発生しうるリスクに対して早期に発見できる品質管理体制を構築しております。さらに、関連法令やマニュアルの遵守状況において内部監査等で適時にモニタリングを行うことにより、訴訟リスクの低減に努めております。

#### 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

###### 財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、物価上昇や原材料価格の高止まりが続く中、個人消費や企業の設備投資は堅調に推移し、景気は緩やかな持ち直しの動きがみられましたが、地政学リスクの高まり、欧米の高い金利水準の継続や中国経済の減速による下振れリスクに加え、米国の政策動向などにより依然として先行きが不透明な状況で推移いたしました。

不動産関連業界におきましては、建設資材の高騰による建築工事費や造成工事費の上昇が続いたほか、政策金利引き上げに伴う住宅ローン金利の上昇懸念等により消費に慎重な動きがみられました。

このような事業環境の中、当社グループは、在庫管理や原価管理などの管理体制を強化し、セグメント間及びグループ間のシナジー効果を最大限に活用することでフレキシブルな戦略を基にワンストップ体制を再構築し、収益力の見直しを行いました。

当社グループの不動産・建設事業においては、IoTを利用したスマートハウスやエネルギー消費量が正味ゼロとなるZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）仕様住宅や長期優良住宅の高付加価値提案をはじめ、改正された断熱性能等級への基準対応など断熱性及び耐震性を重視した住宅の販売に注力し、また、住宅取得支援策に支えられる中、子育て世代の獲得を中心にお客様ニーズを追求し、新規受注の獲得及び利益確保に努めてまいりました。

不動産賃貸事業につきましては、建築事業のメリットを活かし、IoTを利用したスマート賃貸住宅の建築をはじめ、利便性及び快適性を向上させ、入居者の募集を行い、管理物件においても高い入居率を確保するため及び安定的な収益を継続させるための提案をオーナー様一人ひとりと行うことで管理サービスの充実を図り利益確保に努めてまいりました。

資産活用事業につきましては、不動産賃貸事業とのセグメント間シナジー効果とさまざまな情報チャネルを活用して、安定的な賃貸経営の事業提案を行うとともに賃貸収益物件の販売にも注力し、土地の有効活用だけではなく、資産運用の最適を追求してまいりました。

ホテル事業につきましては、ホテル施設の改装や増床及びシステムの変更によるDX化を行い、効率性を高めることに注力しました。

その結果、当連結会計年度における業績は、売上高は13,279百万円（前年同期比1.5%増）、営業利益は1,230百万円（前年同期比21.6%増）、経常利益は1,152百万円（前年同期比19.8%増）、売上高経常利益率は8.7%（前年同期7.4%）、親会社株主に帰属する当期純利益は765百万円（前年同期比4.0%減）となりました。

セグメントごとの販売状況は次のとおりであります。

セグメントの名称	売上高(千円)	前年同期比(%)	内容
不動産・建設事業	7,823,840	101.1	分譲土地販売、建売分譲住宅販売、売建分譲住宅販売、注文建築、リフォーム及び公共工事、土地・中古住宅の買取・販売・仲介、保険代理業 (分譲土地270区画、建売分譲住宅102棟、売建分譲住宅39棟、注文住宅22棟、中古住宅25棟)
不動産賃貸事業	3,823,809	109.3	不動産賃貸経営、賃貸管理及び賃貸仲介 (自社物件2,277戸、管理物件14,915戸)
資産活用事業	848,299	82.0	資産運用提案型賃貸住宅販売及び建売賃貸住宅販売 (賃貸住宅17棟、賃貸中古住宅3棟)
ホテル事業	723,976	96.3	ビジネスホテル及び飲食店の運営
その他(注3)	65,188	93.8	連結子会社(興國不動産株式会社)等の事業活動
合計(注1)	13,285,113	101.4	
セグメント間取引	5,819	69.9	
連結財務諸表の売上高	13,279,293	101.5	

- (注) 1. セグメント間取引については含めて記載しております。
2. 主たる販売先は不特定多数の一般消費者であり、相手先別販売実績に対する割合が100分の10以上の販売先はありません。
3. 「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、連結子会社(興國不動産株式会社)等の事業活動を含んでおります。
4. 「土地有効活用事業」としていた報告セグメント名称について、事業内容をより適切に表示するため、「資産活用事業」に変更しております。当該セグメントの名称変更によりセグメント情報に与える影響はありません。また、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。
5. 当連結会計年度より、業績管理区分を見直したことにより、従来「不動産・建設事業」セグメントに含まれていた株式会社アイワライフネットの事業を「不動産賃貸事業」セグメントに含める方法に変更しております。また、前連結会計年度のセグメント情報についても変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

セグメント間取引については含めて記載しております。

(不動産・建設事業)

不動産・建設事業は、分譲土地270件、建物163件、中古住宅25件の販売を行いました。その結果、売上高は7,823百万円(前年同期比101.1%)、セグメント利益は316百万円(前年同期比140.7%)となりました。

(不動産賃貸事業)

不動産賃貸事業は、自社物件2,277戸、管理物件14,915戸を保有し、賃貸経営、賃貸管理及び賃貸仲介を行いました。その結果、売上高は3,823百万円(前年同期比109.3%)、セグメント利益は1,061百万円(前年同期比120.7%)となりました。

(資産活用事業)

資産活用事業は、賃貸住宅17件、賃貸中古住宅3件の販売を行いました。その結果、売上高は848百万円(前年同期比82.0%)、セグメント利益は87百万円(前年同期比73.1%)となりました。

(ホテル事業)

ホテル事業は、3箇所のビジネスホテル、3箇所の飲食店舗を運営しました。その結果、売上高は723百万円(前年同期比96.3%)、セグメント利益は89百万円(前年同期比76.0%)となりました。

(その他)

その他事業は、連結子会社(興國不動産株式会社)において不動産仲介及び賃貸管理を行いました。その結果、売上高は65百万円(前年同期比93.8%)、セグメント利益は15百万円(前年同期比92.7%)となりました。

## キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。 )は、前連結会計年度末に比べ21百万円減少し、当連結会計年度末には3,434百万円となりました。

また、当連結会計年度中における各キャッシュ・フローの状況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)

当連結会計年度において営業活動によるキャッシュ・フローは、2,714百万円の収入（前連結会計年度は793百万円の収入）となりました。主な増加要因は、棚卸資産の減少額1,678百万円、税金等調整前当期純利益1,134百万円及び非資金取引である減価償却費467百万円であります。主な減少要因は、法人税等の支払額473百万円、前受金の減少額61百万円及び仕入債務の減少額61百万円であります。

## (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、1,440百万円の支出（前連結会計年度は1,130百万円の支出）となりました。主な増加要因は、定期預金の払戻による収入65百万円及び補助金の受取額13百万円であります。主な減少要因は、有形固定資産（主として賃貸用不動産）の取得による支出1,521百万円であります。

## (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、1,295百万円の支出（前連結会計年度は653百万円の収入）となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入2,171百万円であります。主な減少要因は、長期借入金の返済による支出3,125百万円、配当金の支払額281百万円及び社債の償還による支出40百万円であります。

## 生産、受注及び販売の実績

## a . 生産実績

当社グループが営む事業では、生産実績を定義することが困難であるため「生産実績」は記載しておりません。

## b . 受注実績

当連結会計年度における不動産・建設事業、資産活用事業セグメントの受注高及び受注残高は次のとおりであります。不動産賃貸事業及びホテル事業においては受注が存在していないため、記載しておりません。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
不動産・建設事業	7,192,655	89.1	2,178,349	76.6
資産活用事業	1,038,316	101.1	376,614	140.7
合計	8,230,972	90.4	2,554,963	82.1

(注) 1 . セグメント間取引については、含めて記載しております。

2 . 金額は販売価格によっております。

3 . アズマハウス株式会社に関連する受注高及び受注残高を記載しております。

## c . 販売実績

当連結会計年度におけるセグメントごとの販売実績は、「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」に記載のとおりであります。なお、主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合については、当該割合が100分の10以上の主要な相手先がないため記載しておりません。

( 2 ) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討の内容

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。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の財政状態及び経営成績等は、以下のとおりであります。

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高は、13,279百万円（前年同期比1.5%増）となりました。

不動産・建設事業における売上高は、7,823百万円（前年同期比1.1%増）となりました。これは主に、分譲土地販売及びリフォーム工事の増加によるものであります。

不動産賃貸事業における売上高は、3,823百万円（前年同期比9.3%増）となりました。これは主に、当社グループが保有する自社物件及び管理物件の安定的な収益を維持しつつ、新規顧客の獲得及び管理サービスを行ったことによるものであります。

資産活用事業における売上高は、848百万円（前年同期比18.0%減）となりました。これは主に、賃貸住宅販売の件数の減少及び受注金額の影響によるものであります。

ホテル事業における売上高は、723百万円（前年同期比3.7%減）となりました。国内旅行者は増加傾向にあるものの、プライシングの遅れによるものであります。

その他における売上高は、65百万円（前年同期比6.2%減）となりました。これは主に、不動産仲介手数料収入の減少によるものであります。

(売上原価、売上総利益)

当連結会計年度の売上原価は8,760百万円（前年同期比1.1%増）、売上総利益は4,519百万円（前年同期比2.2%増）となりました。売上高に対する売上総利益率は34.0%（前年同期は33.8%）となりました。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、販売費及び一般管理費3,288百万円（前年同期比3.6%減）を受け、1,230百万円（前年同期比21.6%増）となり、前連結会計年度に比べ218百万円増加しました。売上高に対する営業利益率は9.3%（前年同期は7.7%）となりました。

(経常利益)

当連結会計年度の経常利益は、営業外収益116百万円（前年同期比6.0%減）と営業外費用194百万円（前年同期比11.8%増）を受け、1,152百万円（前年同期比19.8%増）となり、前連結会計年度に比べ190百万円増加しました。売上高に対する経常利益率は8.7%（前年同期は7.4%）であります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度における法人税、住民税及び事業税と法人税等調整額を合わせた税金費用は、税金等調整前当期純利益の減少に伴い1368百万円（前年同期比6.0%減）となりました。この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は765百万円（前年同期比4.0%減）となり、前連結会計年度に比べ31百万円減少しました。

## 財政状態の分析

### (資産)

当連結会計年度末における資産合計は、前連結会計年度末に比べ696百万円減少し、31,739百万円となりました。

流動資産については、前連結会計年度末に比べ2,058百万円減少し、8,557百万円となりました。これは主として、販売用不動産の減少1,530百万円、未成工事支出金の減少508百万円、現金及び預金の減少85百万円及びその他の流動資産の増加64百万円を反映したものであります。

固定資産については、前連結会計年度末に比べ1,361百万円増加し、23,182百万円となりました。これは主として、建物及び構築物（純額）の増加818百万円、土地の増加678百万円、建設仮勘定の減少84百万円及びのれんの減少37百万円を反映したものであります。

### (負債)

当連結会計年度末における負債合計は、前連結会計年度末に比べ1,180百万円減少し、14,669百万円となりました。

流動負債については、前連結会計年度末に比べ905百万円減少し、3,436百万円となりました。これは主として、その他の流動負債の増加56百万円、1年内返済予定の長期借入金の減少827百万円、未払法人税等の減少80百万円及び工事未払金の減少61百万円を反映したものであります。

固定負債については、前連結会計年度末に比べ275百万円減少し、11,232百万円となりました。これは主として、長期借入金の減少208百万円及び社債の減少40百万円を反映したものであります。

### (純資産)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べ483百万円増加し、17,070百万円となりました。これは主として利益剰余金の増加483百万円を反映したものであります。自己資本比率は53.8%（前連結会計年度末は51.1%）となりました。

## 当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因

「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。

## セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

「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 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりであります。



キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に関する情報

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

当社グループの資本の財源及び資金の流動性

当社グループの運転資金需要のうち主なものは、販売用不動産の仕入の他、工事費、販売費及び一般管理費等の営業費用であります。投資を目的とした資金需要は、賃貸用不動産等によるものであります。

当社グループは、事業運営上必要な資金の流動性と資金の源泉を安定的に確保することを基本方針としております。

短期運転資金は自己資金及び金融機関からの短期借入を基本としており、投資資金や長期運転資金の調達につきましては、金融機関からの長期借入を基本としております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められ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りましては、重要な会計方針等に基づき、資産・負債の評価及び収益・費用の認識に影響を与える見積り及び判断を行っております。これらの見積り及び判断に関しましては、継続して評価を行っておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果は見積りと異なる可能性があります。

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについて、当該見積り及び当該仮定の不確実性の内容や変動により経営成績に生じる影響など、「第5 経理の状況 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載しております。

経営上の目標達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループの当連結会計年度の経営成績は、業績予想に比べて売上高、営業利益及び経常利益は下回り、親会社株主に帰属する当期純利益は若干上回る結果となりました。

なお、経営指標としております、売上高経常利益率については、目標8%以上に対して8.7%、自己資本比率については、目標40%以上に対して53.8%とともに上回る結果となりました。

当連結会計年度の業績予想及び実績は以下のとおりであります。

指標	2025年3月期 (予想)	2025年3月期 (実績)	2025年3月期 (増減比)
売上高	13,300,000千円	13,279,293千円	20,706千円減 (0.2%減)
営業利益	1,150,000千円	1,230,474千円	80,474千円増 (7.0%増)
経常利益	1,070,000千円	1,152,338千円	82,338千円増 (7.7%増)
親会社株主に帰属する 当期純利益	700,000千円	765,328千円	65,328千円増 (9.3%増)

## 5【重要な契約等】

該当事項はありません。

## 6【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 第3【設備の状況】

### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資を事業セグメントごとに示すと、次のとおりであります。

#### (1) 不動産・建設事業

重要な設備の投資、除却又は売却等はありません。

#### (2) 不動産賃貸事業

当連結会計年度の設備投資等の主なものは、和歌山県和歌山市田中町のマンションの取得（721,136千円）、和歌山県和歌山市平井の貸地の取得（193,194千円）、和歌山県和歌山市十番丁のコインパーキングの取得（171,012千円）であります。

なお、重要な設備の除却又は売却等はありません。

#### (3) 資産活用事業

重要な設備の投資、除却又は売却等はありません。

#### (4) ホテル事業

当連結会計年度の設備投資等の主なものは、ワカヤマ第2富士ホテルの改修工事（170,157千円）であります。

なお、重要な設備の除却又は売却等はありません。

## 2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2025年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	その他	土地 (面積㎡)	合計	
本社 (和歌山県 和歌山市)	不動産・ 建設事業	本社機能	157,285	807	21,879	52,350 (708.80)	232,323	86
和歌山 アーバンホテル (和歌山県 和歌山市)	ホテル事業	ホテル設備	91,151	5,489	7,341	- (-)	103,982	12 (5)
ワカヤマ 第1富士ホテル (和歌山県 和歌山市)	ホテル事業	ホテル設備	37,889	-	166	34,700 (508.04)	72,756	6 (8)
ワカヤマ 第2富士ホテル (和歌山県 和歌山市)	ホテル事業	ホテル設備	207,489	8,862	1,691	44,299 (837.70)	262,343	9 (10)
営業部支店 (和歌山県 和歌山市他)	不動産・ 建設事業	店舗	18,340	0	647	124,944 (1,146.63)	143,931	32
加納貸地 美園他134件 (和歌山県 和歌山市)	不動産 賃貸事業	賃貸用不動産	4,360,578	15,540	41,029	8,412,458 (93,365.72)	12,829,606	5
岩出中央ショッ ピングセンター 他24件 (和歌山県 岩出市)	不動産 賃貸事業	賃貸用不動産	756,750	4,643	11,798	2,816,182 (73,665.29)	3,589,374	
田辺市稲成町 テナント他57件 (和歌山県 田辺市他)	不動産 賃貸事業	賃貸用不動産	501,507	2,356	3,014	1,022,976 (29,564.98)	1,529,855	
岸和田市貸地 他34件 (大阪府 岸和田市他)	不動産 賃貸事業	賃貸用不動産	1,230,168	0	8,406	1,908,640 (18,700.20)	3,147,215	

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。  
2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、リース資産であります。  
3. 従業員数の( )は、臨時雇用者数を外書しております。  
4. 「帳簿価額」は、建設仮勘定を除く有形固定資産の帳簿価額であります。

( 2 ) 国内子会社

2025年 3 月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
				建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	その他	土地 (面積㎡)	合計	
株式会社 賃貸住宅セ ンター	賃貸住宅セ ンター (和歌山県 和歌山市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産等	22,585	0	1,062	140,020 (2,318.29)	163,668	33 (5)
株式会社 シージェー シー管理セ ンター	シージェー シー管理セ ンター (和歌山県 和歌山市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産等	143,934	-	1,851	149,501 (648.28)	295,286	44 (7)
興國不動産 株式会社	興國不動産 (東京都 葛飾区)	その他	賃貸用 不動産等	23,403	0	0	- ( - )	23,403	3

- ( 注 ) 1 . 現在休止中の主要な設備はありません。  
2 . 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。  
3 . 従業員数の( )は、臨時雇用者数を外書しております。  
4 . 「帳簿価額」は、建設仮勘定を除く有形固定資産の帳簿価額であります。  
5 . 株式会社シージェーシー管理センターは、株式会社アイワライフネットを吸収合併しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

( 1 ) 重要な設備の新設等

事業所名 (所在地)	セグメン トの名称	設備の内容	投資予定金額		資金 調達 方法	着手及び完了予定年月	
			総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了
西小二里店舗 (和歌山県和歌山市)	不動産 賃貸事業	賃貸テナント	136,192	63,211	借入	2024年 8 月	2025年10月

( 2 ) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

## 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	10,000,000
計	10,000,000

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2025年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2025年6月27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	8,063,400	8,063,400	東京証券取引所 スタンダード市場	権利内容に何ら限定のない当社における標準的な株式であり、単元株式数は100株であります。
計	8,063,400	8,063,400		

## (2)【新株予約権等の状況】

## 【ストック・オプション制度の内容】

該当事項はありません。

## 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

## (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

## (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (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)
2022年4月1日(注)	4,031,700	8,063,400	-	596,763	-	528,963

(注) 2021年11月12日開催の取締役会決議において、2022年3月31日を基準日、2022年4月1日を効力発生日として、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施いたしました。これにより株式数は4,031,700株増加し、発行済株式総数は8,063,400株となりました。

## ( 5 ) 【所有者別状況】

2025年3月31日現在

2023年3月31日現在

区分	株式の状況( 1 単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	1	16	32	9	3	2,784	2,845	-
所有株式数 (単元)	-	130	2,275	5,574	481	8	72,083	80,551	8,300
所有株式数 の割合(%)	-	0.16	2.82	6.92	0.60	0.01	89.49	100.00	-

( 注 ) 自己株式132単元は「個人その他」に含まれております。

## ( 6 ) 【大株主の状況】

2025年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 (自己株式を除く。)の総数に対 する所有株式数 の割合(%)
東 行男	和歌山県和歌山市	2,910	36.15
東 優子	和歌山県和歌山市	1,240	15.40
スリーエースコーポレーション 株式会社	和歌山県和歌山市木広町3丁目1	420	5.22
山本 知宏	神奈川県横浜市青葉区	241	3.00
東 さゆり	和歌山県和歌山市	240	2.98
東 祐子	和歌山県和歌山市	240	2.98
アズマハウス社員持株会	和歌山県和歌山市黒田1丁目2-17	215	2.68
吉田 忠義	千葉県千葉市花見川区	83	1.03
徳田 芳和	香川県高松市	70	0.87
J P モルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3 東京ビルディング	69	0.86
計	-	5,730	71.18

## ( 7 ) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2025年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 13,200		権利内容に何ら限定のない当社における標準的な株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,041,900	80,419	同上
単元未満株式	普通株式 8,300		同上
発行済株式総数	8,063,400		
総株主の議決権		80,419	

## 【自己株式等】

2025年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) アズマハウス株式会社	和歌山県和歌山市 黒田一丁目2番17号	13,200	-	13,200	0.2
計		13,200	-	13,200	0.2

## 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 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
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	13,234	-	13,234	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2025年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び買増請求による売渡による株式数は含めておりません。



### 3【配当政策】

当社の主要事業である不動産・建設事業は、安定性を重視した事業展開が必要であります。また不動産賃貸事業は、事業規模の拡大戦略に基づき購入計画を立てておりますが、物件情報は不定期に取得されるものであること及び投資額が計画より大きくなる場合もあり、時期や規模等を事前に予想することは困難であります。このような市場で事業展開を円滑に行うためには、安定的な経営基盤の確保と財務体質の強化を図ることが重要な課題であります。

株主各位の将来の安定的な利益確保を図るため、企業体質の強化・充実と今後の事業展開に備えて内部留保の拡大に努めるとともに、株主各位への利益配分につきましては、安定的な配当継続とともに、各期の業績に応じた配当等を実施することを基本方針としております。内部留保資金につきましては、事業拡大を目的とした事業原資として利用していく予定であります。

当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本的な方針としておりましたが、2022年5月27日に発表いたしました「配当方針の変更（中間配当）及び配当予想の修正に関するお知らせ」のとおり、株主の皆様への利益還元之机会を充実させることを目的として、中間配当と期末配当の年2回実施する方針に変更し、2023年3月期より中間配当を実施することといたしました。

なお、当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款で定めており、中間配当の基準日は毎年9月30日、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。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株につき35.00円（うち中間配当金17.50円）とさせていただきます。この結果、当事業年度の配当性向は40.2%となりました。

今後につきましても、上記、基本方針に基づき株主への利益還元に積極的に取り組んでいく方針であります。

当事業年度に係る剰余金配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2024年11月14日 取締役会決議	140,877	17.50
2025年6月26日 定時株主総会決議	140,877	17.50

#### 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

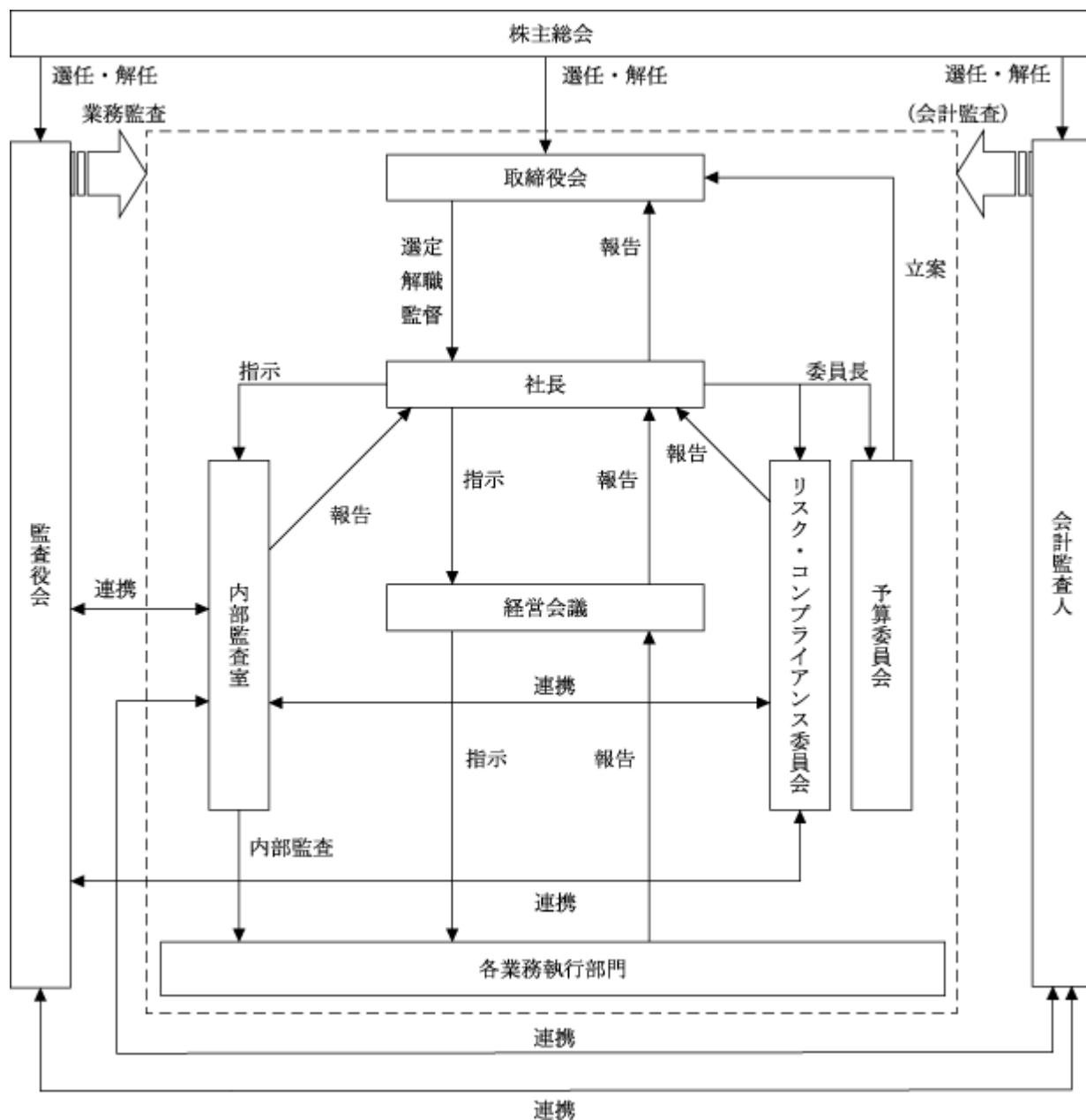
##### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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、経営の健全性を維持しながら競争力を強化し、継続的に企業価値を向上させていくために、コーポレート・ガバナンスの充実を図ることが経営における重要課題であると認識しており、経営の透明性を自律的に確保し、経営環境の変化に迅速に対応できる体制の構築に努めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社の機関、内部統制体制の概要は以下の図のとおりであります。



a．取締役会

当社の取締役会は、代表取締役社長 東行男が議長を務めております。その他のメンバーは、取締役 大東篤史、取締役 平山豊和、取締役 真川幸範、社外取締役 北畑米嗣の取締役5名（うち社外取締役1名）で構成されており、毎月の定例取締役会の他、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会は、法令・定款に定められた事項の他、取締役会規程に基づき決議し、各取締役の業務執行の状況を監督しております。

また、取締役会には、全ての監査役が出席し、取締役の業務執行の状況を監視できる体制となっております。

b．監査役会

当社は、監査役会制度を採用しております。社外監査役 田中郁久（議長）、社外監査役 上岡美穂、社外監査役 小西順士の常勤監査役1名、非常勤監査役2名で構成されており、全て社外監査役であります。監査役会は、毎月の定例監査役会の他、必要に応じて臨時監査役会を開催しております。常勤監査役は、取締役会の他、経営会議などの重要な会議に出席し、必要に応じて意見陳述を行う等、常に取締役の業務執行を監視できる体制となっております。

c．経営会議

経営会議は、代表取締役社長 東行男が議長を務めております。その他のメンバーは、取締役 大東篤史、取締役 平山豊和、取締役 真川幸範で構成されており、必要に応じて業務執行部門の役職員を招集し、円滑かつ適正な経営を図るため、重要施策及び重要な執行について、審議、協議、調整及び決定を行うことで、効率的かつ効果的な業務の執行を行っております。

d．内部監査室

内部監査室は、内部監査室長 谷口弘二が内部監査規程に基づきグループ会社を含む各部門の業務活動に関して、内部統制システムの有効性や業務プロセスの適正性、妥当性及び効率性、コンプライアンスの遵守状況についての監査を定期的に行い、代表取締役社長のみならず、取締役会並びに監査役及び監査役会に対しても直接報告を行うとともに被監査部門に対して、改善事項の指摘、指導を行っています。

また、会計監査人とも報告し、意見交換を行っております。

e．リスク・コンプライアンス委員会

リスク・コンプライアンス委員会は、代表取締役社長 東行男が委員長を務めております。そのメンバーは、取締役 大東篤史、取締役 平山豊和、取締役 真川幸範を含み部署長で構成されており、必要に応じて業務執行部門の役職員を招集し、当社内で発生しうるリスクの分析やリスクの未然防止策、発生時の対処方法について協議することで、リスク管理体制の構築・強化を図っております。

企業統治に関するその他の事項

a．内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法に定める「業務の適正を確保するための体制及び体制の運用状況」に関しては、下記のとおり取締役会において決議し、進めております。

1 当社並びに当社及び子会社からなる企業集団（以下「当社企業集団」という。）取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- ・当社及び当社企業集団における役職員の業務執行が、法令及び定款に適合することを確保するため、「企業行動憲章」を策定し、これに基づき、当社及び当社企業集団における全役職員は、法令、社会規範及び社内規程を遵守し、倫理的な活動を行う。
- ・内部監査部門として、代表取締役社長直属の内部監査室を設置し、「内部監査規程」に基づき当社及び当社企業集団の内部監査を実施し、内部管理体制の適正性・有効性を検証する。また、内部監査室は、必要に応じて、監査役、会計監査人と連携し、効果的な内部監査を実施する。

- 2 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
  - ・取締役会の職務の執行に係る情報を記録する取締役会議事録、稟議書等の文書及び電磁的記録は、「文書管理規程」に基づき、適切に保存し、管理する。
- 3 当社及び当社企業集団の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
  - ・損失の危険の管理に関する規程として、「危機管理規程」を策定し、当社及び当社企業集団におけるリスク管理に関する必要な事項を定め、リスクの防止及び損失の最小化を図り、危機発生時には、企業価値の毀損を極小化するための体制を整備する。
  - ・代表取締役社長のもとに「リスク・コンプライアンス委員会」を設置し、担当部署から報告された多様なリスクの発生を可能な限り未然に防止し、発生した場合の損失の最小化を検討する。
  - ・監査役及び内部監査部門は、リスクマネジメントの実効性について監査する。
- 4 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
  - ・取締役会は、経営の最高意思決定機関として、法令及び定款に定める事項並びにその他重要な事項を決議するため、毎月1回定例取締役会を開催する他、機動的に意思決定を行うため、臨時取締役会を開催するものとする。
  - ・業務執行の重要事項を決定するための意思決定機関として、業務執行を行う取締役を構成員とする経営会議を設置し、効率的な意思決定を行う。
  - ・取締役の職務執行に関する個別経営課題を実務的な観点から審議するために、代表取締役社長を委員長とする予算委員会及びリスク・コンプライアンス委員会を設置する。
  - ・日常の職務の執行において、「稟議規程」、「職務権限規程」を整備・運用することにより、決裁権限を明確にし、権限委譲を図る。
  - ・取締役会の監督機能を強化するため、社外取締役を設置する。
- 5 当社及び当社企業集団の業務の適正性を確保するための体制
  - ・子会社の経営の自主性及び独立性を尊重しつつ、当社及び子会社全体の経営における適正かつ効率的な運営を図るため、子会社管理に関する基本規程を策定する。
  - ・子会社等の取締役などの意思決定及び業務執行の監督についてモニタリングを行うことを基本とし、業務執行の状況などを確認する。
  - ・子会社等の業務の適正を確保する観点から必要な規定・ルールなどを整備するとともに子会社等に係る内部統制を担当する所管は、必要に応じて業務の状況を取締役会、経営会議に報告する。
  - ・監査部門は子会社を定期的な監査の対象とし、子会社の業務執行の統制状況、内部統制システムの有効性に関する監査を行うとともにその結果とその後の改善状況を取締役会、経営会議に報告する。
  - ・子会社の責任者等は、財務報告の適正性及び法令遵守等に係る諸施策の実施状況について、当社経理部管掌役員に対して定期的に報告し、その実効性を確認するとともに、定期的な見直しを行う。
  - ・子会社に内部通報制度の窓口を設置する。また、その運用に関する規定を定めて通報を行った者の秘匿性の確保と不利益の防止を図る。
- 6 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項、その使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項
  - ・監査役の職務を補助すべき使用人は、必要に応じてその人員を確保する。
  - ・当該使用人が監査役の職務を補助すべき期間中の指揮権は、監査役に委嘱されたものとして、取締役の指揮命令は受けないものとする。

- 7 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制及び当該報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- ・ 監査役・監査役会が、職務に必要な情報を収集し、必要に応じて、取締役会等に問題提起ができるよう、監査役は、取締役会の他、経営会議、その他重要会議に出席することができる。
  - ・ 当社及び当社企業集団における取締役は、会社に著しい損害を与えるおそれのある事実を発見したときは、監査役会に報告する。
  - ・ 内部監査部門等の当社及び当社企業集団の使用人は、監査役からの定期・不定期の報告聴取に応じる他、会社に著しい損害を与えるおそれがある事実を発見し、かつ緊急の場合は、直接監査役に当該事実を報告することができる。
  - ・ 当社は、監査役への報告を行った当社及び当社企業集団の役職員に対し、当該報告を行ったことを理由とする不利な取扱いを禁止し、その旨を当社及び当社企業集団の役職員に周知徹底する。
  - ・ 各事業部門における職制ラインの他、内部通報制度を整備し、コンプライアンス違反などによる企業信用の失墜など、企業価値を大きく毀損するような重大な事態の発生を未然に防ぐ仕組みを構築し、報告のあった事項については、監査役に報告する。
- 8 監査役職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他監査費用等の処理に係る方針に関する事項
- ・ 監査役がその職務の執行について、当社に対し、必要な費用の前払等の請求をしたときは、当社は、速やかに当該費用又は債務を処理する。
- 9 その他監査役職務の執行が実効的に行われることを確保するための体制
- ・ 監査役・監査役会は、代表取締役社長及び内部監査室と定期的な意見交換を行う。
  - ・ 監査役・監査役会は、会計監査人と緊密な連携を図り、効率的な監査を実施する。
  - ・ 監査役・監査役会は、職務の執行に当たり必要な場合には、弁護士又は公認会計士等の外部専門家との連携を図る。
- 10 反社会的勢力排除に向けた体制整備に関する内容
- ・ 「企業行動憲章」において、「反社会的勢力に対する姿勢」について明文化し、全職員の行動指針とする。
  - ・ 反社会的勢力の排除を推進するため経営企画部を統括管理部署とし、また、不当要求対応の責任者を設置する。
  - ・ 「反社会的勢力対策規程」等の関係規程を整備し、反社会的勢力排除のための体制構築に取り組む。
  - ・ 取引先等について、反社会的勢力との関係に関して新規取引時及び定期的に確認を行う。
  - ・ 反社会的勢力の該当有無の確認のため、外部関係機関等から得た反社会的勢力情報の収集に取り組む。
  - ・ 反社会的勢力からの不当要求に備え、平素から警察、和歌山県暴力追放県民センター、弁護士等の外部専門機関と密接な連携関係を構築する。
  - ・ 社内では主要な会議（経営会議）や、朝礼などの機会を利用し、定期的に、その内容の周知徹底を図る。

b. リスク管理体制の整備の状況

1 コンプライアンス体制

当社及び当社の子会社は、コンプライアンス規程を定め、法令及び定款を遵守するための取組を継続的に行っております。

また、内部通報制度運用規程を定め、取引業者、当社の使用人に対して、研修での教育及び会議体での説明を行い、コンプライアンス体制の実効性の向上に努めております。

## 2 リスク管理体制

当社及び当社の子会社は、危機管理規程を定め、リスク管理項目と担当部門を設定し、管理体制の強化を図っております。

また、リスク・コンプライアンス委員会を設置し、当事業年度は4回開催しております。リスク・コンプライアンス委員会では、各部門等より提出されたリスクの発生及び発生するおそれのあるリスクやコンプライアンス違反等にかかわる事案について、未然の防止及び損失の最小化を検討しております。

## 3 モニタリング体制

当社及び当社の子会社の業務の適正を確保するための体制についての整備・運用状況をコンプライアンス担当部署がモニタリングし、取締役会をはじめとする各会議体に上程することで実効的な改善を検討しております。

また、内部監査部門においても発見されたリスク等に対し、被監査部門のみではなく関連部門にも意見等を求め、適切かつ効率的な改善に向けた指摘・指導を行っております。

### 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。

区分	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役社長	東 行男	14回	14回
専務取締役	大東 篤史	14回	14回
専務取締役	平山 豊和	14回	14回
常務取締役	真川 幸範	14回	14回
取締役（社外取締役）	北畑 米嗣	14回	14回
常勤監査役（社外監査役）	田中 郁久	14回	14回
監査役（社外監査役）	上岡 美穂	14回	13回
監査役（社外監査役）	小西 順士	14回	14回

主な検討内容については以下のとおりであります。

テーマ	主な審議事項
経営戦略	年度予算の承認、重要な営業戦略・目標値の決定等、代表取締役選定、役付取締役選定、子会社間の合併及び事業セグメントの変更
サステナビリティ	サステナビリティ基本方針、地域社会への貢献に関するマテリアリティ関連
コーポレート・ガバナンス	コーポレート・ガバナンス基本方針の改正、株主総会関連、関連当事者取引関連、内部統制評価、会社役員賠償責任保険関連
決算・財務	決算（四半期含む）、予算・資金計画、配当関連、固定資産の戦略的改修
営業施策	分譲地計画及び取得、収益不動産計画及び取得、子会社業務執行等
その他	規程の改廃

#### 取締役の定数

当社の取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

#### 取締役の選任の決議要件

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

#### 株主総会決議事項を取締役会決議でできるとしている事項

##### a．中間配当

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

##### b．自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議により自己株式の取得を行うことのできる旨を職務権限規程に定めております。これは経済情勢の変化に対応し、機動的な資本政策を遂行することを目的とするものであります。

#### 取締役及び監査役の責任限定契約

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、社外取締役及び社外監査役との間で、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結できる旨を定款で定めており、現在社外取締役及び社外監査役との間で当該契約を締結しております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

#### 取締役及び監査役の役員等賠償責任保険契約

当社は、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、被保険者が当社の役員としての業務につき行った行為（不作為を含む。）に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る法律上の損害賠償金や争訟費用等を当該保険契約により填補することとしております。なお、故意又は重過失による違法行為を行った役員自身の損害等は補償対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じております。また、当該保険の被保険者である役員のすべてが、その保険料の約1割を自己負担しております。

#### 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める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以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

## ( 2 ) 【役員の状況】

## 役員一覧

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 社長	東 行男	1957年11月11日	1977年 5月 当社入社 1978年 6月 当社取締役就任 1991年 5月 当社代表取締役社長就任 2012年 1月 当社代表取締役会長就任 2014年 8月 当社代表取締役社長就任(現任) 2017年 8月 興國不動産㈱代表取締役社長就任(現任) 2020年 1月 ㈱賃貸住宅センター取締役就任 2020年 1月 ㈱シージェーシー管理センター取締役就任 2020年 1月 ㈱アイワライフネット取締役就任 2021年 8月 ㈱賃貸住宅センター代表取締役社長就任(現任) 2021年 8月 ㈱シージェーシー管理センター代表取締役社長就任(現任)	(注) 1	2,910,000
専務取締役 開発事業部管掌 賃貸部管掌 ホテル部管掌	大東 篤史	1968年11月18日	1992年 2月 クマイ不動産入社 2003年 1月 当社入社 2014年 9月 当社業務管理部長就任 2015年 6月 当社取締役業務管理部長就任 2021年 6月 当社専務取締役業務管理部長就任 2021年 8月 ㈱賃貸住宅センター専務取締役就任(現任) 2021年 8月 ㈱シージェーシー管理センター専務取締役就任(現任) 2021年 8月 当社専務取締役開発事業部長就任 2022年10月 当社専務取締役就任(現任)	(注) 1	6,190
専務取締役 営業部管掌 資産活用部管掌 建設部管掌 営業業務管理部管掌	平山 豊和	1970年 6月 1日	1996年 7月 ㈱アクティブマドリード入社 2001年 1月 当社入社 2012年 6月 当社営業部長就任 2015年 6月 当社取締役営業部長就任 2021年 6月 当社専務取締役営業部長就任 2021年 8月 興國不動産㈱専務取締役就任(現任) 2022年 4月 当社専務取締役就任(現任)	(注) 1	10,574
常務取締役 財務部管掌 経営企画部管掌 経理部管掌	真川 幸範	1964年 2月 1日	1995年 4月 又一住宅建設㈱入社 1998年11月 当社入社 2001年 4月 当社総務部長就任 2008年 4月 当社管理部長就任 2012年 1月 当社監査役就任 2015年 6月 当社取締役管理部長就任 2021年 6月 当社常務取締役管理部長就任 2022年10月 当社常務取締役就任(現任)	(注) 1	5,000
取締役	北畑 米嗣 (注) 3	1955年 2月 7日	1989年 2月 税理士登録 1989年 6月 北畑会計事務所開設(現任) 2001年 4月 和歌山商工会議所エキスパートバンク登録講師(現任) 2004年 4月 和歌山家庭裁判所家事調停委員 2007年度 関西経営品質賞審査員 2008年度 ひょうご経営革新賞審査員 2008年 6月 丸肥運送㈱ 監査役就任(現任) 2008年 6月 豊月運送㈱ 監査役就任(現任) 2013年 1月 ㈱和歌山プロジェクト 代表取締役就任(現任) 2015年 5月 ㈱和歌山毎日広告 監査役就任(現任) 2016年 6月 当社取締役就任(現任)	(注) 2	-



役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	田中 郁久 (注) 6	1961年 4 月11日	1984年 4 月 ㈱紀陽銀行入行 高野口支店 2000年10月 同行 笠田支店支店長 2012年10月 同行 鶴原支店支店長 2014年 4 月 同行 東岸和田住宅ローンセンターセンター長 2016年10月 同行 和歌山統括住宅ローンセンターセンター長 2021年 7 月 ㈱紀陽銀行(当社出向) 2022年 6 月 当社監査役就任(現任) 2022年 6 月 ㈱賃貸住宅センター監査役就任(現任) 2022年 6 月 ㈱シージェーシー管理センター監査役就任(現任)	(注) 4	-
監査役	上岡 美穂 (注) 6	1982年 1 月20日	2008年 9 月 司法試験合格 2009年12月 和歌山弁護士会に弁護士登録 2009年12月 吹上法律事務所弁護士(現任) 2013年 5 月 和歌山弁護士協同組合理事(現任) 2017年 6 月 当社監査役就任(現任) 2025年度 令和7年度和歌山弁護士会副会長(現任)	(注) 5	-
監査役	小西 順士 (注) 6	1955年 7 月 1 日	1979年 4 月 和歌山県巡査拝命 2009年 3 月 橋本警察署長 2011年 3 月 岩出警察署長 2014年 3 月 和歌山西警察署長 2016年 4 月 三井住友海上火災保険㈱損害サポート顧問 2020年 7 月 当社顧問 2021年 6 月 当社監査役就任(現任)	(注) 5	-
計					2,931,764

- (注) 1. 取締役の任期は、2025年 6 月26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。
2. 取締役の任期は、2024年 6 月27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。
3. 取締役 北畑米嗣は、社外取締役であります。
4. 監査役の任期は、2022年 6 月28日開催の定時株主総会終結の時から 4 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. 監査役の任期は、2025年 6 月26日開催の定時株主総会終結の時から 4 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. 監査役 田中郁久、監査役 上岡美穂及び監査役 小西順士は、社外監査役であります。

## 社外役員の状況

当社グループの社外取締役は1名、社外監査役は3名であります。

北畑米嗣は、税理士事務所の経営者のみならず、税理士としての豊富な経験と幅広い知見を有しており、独立の立場で経営の監督等の職務を遂行するのに適任であることから、社外取締役に選任しております。現在において他の会社の役員を兼任しておりますが、当該会社及び同氏と当社グループの間では特別な利害関係はありません。

田中郁久は、過去に社外取締役又は社外監査役となること以外の方法で会社の経営に関与したことはありませんが、長年にわたり金融機関で支店長やローンセンター長などを務め、支店運営や審査などの業務において、財務及び会計に関する相当程度の知見とその経験に培われた実務的なモニタリング力を有し、正確性と妥当性を判断する能力も有していることから、当社の社外監査役として選任しております。同氏は当社グループの取引金融機関に勤務しておりましたが同金融機関との取引は一般的な銀行取引であります。同氏と当社グループとの間では特別な利害関係はありません。

上岡美穂は、弁護士としての豊富な経験と専門的な知識を有しており、企業経営の健全性の確保を図るにあたり、業務執行の適法性等について監査いただくため、社外監査役に選任しております。同氏と当社グループとの間では特別な利害関係はありません。

小西順士は、長年に渡り務めた警察官としての豊富な経験と専門知識を有しており、組織・法務的な実務の知見を有していることから、社外監査役に選任しております。同氏と当社グループとの間では特別な利害関係はありません。

当社グループは、企業経営に対し監視機能を充実することが重要と考え、社外取締役及び社外監査役を選任しております。社外取締役及び社外監査役は、経営陣や特定の利害関係者から独立した客観的な視点に立ち、一般株主の保護並びに株主共同の利益の確保のために経営の監督を担っております。社外取締役及び社外監査役は、取締役会の中で、意思決定、業務執行に関し、一般株主の視点に立ち発言することに加え、専門知識と豊富な企業経験に基づいて適宜助言を行い、経営戦略の高度化、経営の効率性及び透明性の向上に貢献しております。

なお、当社グループにおいて、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準や方針は特段定めておりませんが、当社グループとの人的関係、資本的関係等の特別な利害関係、高い知見に基づき経営監視ができること等を総合的に判断し、選任しております。

また、責任限定契約については、社外取締役及び各社外監査役とは、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、同法第425条第1項で定める最低限度額であります。

なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役及び社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

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

内部監査室、監査役及び会計監査人は、互いに面識を持ち十分な情報交換を行っており、相互に連絡を取りながら効果的な監査の実施を行う体制にあります。

## ( 3 ) 【監査の状況】

## 監査役監査の状況

当社グループにおける監査役監査は、社外監査役 3 名とし、常勤監査役 1 名が非常勤監査役 2 名をサポートし、取締役会開催の都度、事前に付議案件の説明を行っております。監査役会は、取締役会と協働して会社の管理機能の一翼を担い、株主の負託を受けた独立の機関として、取締役の職務執行を監査することにより、会社の健全で持続的成長を確保し、社会的信頼に応える良質な企業統治体制を確立する責務を負うことを基本的な方針と定め、期中及び期末監査を実施しております。

当事業年度において当社は監査役会を14回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

区分	氏名	開催回数	出席回数
常勤監査役（社外監査役）	田中 郁久	14回	14回
監査役（社外監査役）	上岡 美穂	14回	13回
監査役（社外監査役）	小西 順士	14回	14回

監査役会における具体的な検討内容は、以下のとおりであります。

監査の方針及び監査計画の策定、内部統制システムの構築・運用の状況の監査、協業取引・利益相反取引等の取締役の義務に違反する事実がないことの監査、会計監査人の監査の方法及び監査の結果の相当性等です。

監査役会の主な活動は、以下のとおりであります。

監査役会は、組織的・継続的監査の担い手は常勤監査役とし、監査役会及び会計監査人との定期的な情報交換会を通じて可能な限り情報提供に努め、非常勤監査役との間で情報の共有を図っています。

常勤監査役は、取締役会その他重要な会議への出席、重要な決裁書類の閲覧、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況の調査、子会社の取締役等と意思疎通及び情報の交換や子会社からの事業報告の確認を行っております。

## 内部監査の状況

## a．体制及び手続

当社グループの内部監査は、代表取締役社長直轄である内部監査室（1人）が年度毎の内部監査計画に基づいて、法令及び社内規程の遵守状況、内部管理体制の適正性・有効性の監査を行っています。監査結果については、代表取締役社長のみならず、取締役会並びに監査役会に対しても直接報告するとともに被監査部門に対して、改善事項の指摘、指導を行っております。

## b．内部監査の実効性及びレポーティング

内部監査の実効性を担保するため、取締役会にて、内部監査や金融商品取引法に基づく財務報告に係る内部統制の整備と運用状況の評価の結果と内部監査の実施結果報告等を共有しております。また、会計監査人とリスクの特定と評価の意見交換、内部監査の結果などの情報共有を行っております。

項目	内容	対象	頻度
内部監査 及び 内部統制監査	計画	代表取締役社長 取締役会（監査役）	年 1 回
	進捗	代表取締役社長 取締役会（監査役） 被監査部門	年 2 回
	結果	代表取締役社長 被監査部門 取締役会（監査役）	都度
その他	リスクの特定と評価	会計監査人	都度

会計監査の状況

a．監査法人の名称

PwC Japan有限責任監査法人

b．継続監査期間

14年間

c．業務を執行した公認会計士

田口 真樹

山下 大輔

d．監査業務に係る補助者の構成

当社グループの会計監査に係る補助者は、公認会計士3名、その他7名であります。

e．監査法人の選定方針と理由

品質管理体制、独立性、倫理観・職業的専門性・適正なメンバー構成等から総合的に検討し、監査チームの評価、監査体制及び監査項目・監査品質から見た監査報酬の妥当性、経営陣や監査役とのコミュニケーション、グループ監査の状況、不正リスクへの対応等全てが妥当であることと、会社法第340条第1項各号に規定する解任事由に該当すると判断したときは、監査役会で協議の上、会計監査人を解任する方針であります。また、会計監査人の職務の遂行が適切に行われることを確保するための独立性、監査体制、品質管理体制が整備されていないと認められる場合は、解任又は不再任の決定を行う方針であります。

f．監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社グループの監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。

当該監査法人は、「監査品質に関する報告書 2024」を公表し、品質管理に対する実効的な経営機関、経営機能を監督・評価する機関を設け、組織的な運営が行われており、企業倫理に関する方針及び手続、独立性が適切に保持されるための方針及び手続が作成され、行動規範を遵守しており、監査役会は、会計監査人の解任又は不再任の決定の方針及びその他の評価基準に基づき、引き続き適正な監査を期待できると評価し、PwC Japan有限責任監査法人を再任することが適当であると判断しました。

g. 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しております。

第46期（連結・個別）	P w C 京都監査法人
第47期（連結・個別）	PwC Japan有限責任監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

- ・異動に係る監査公認会計士等の名称

存続する監査公認会計士等の名称	PwC Japan有限責任監査法人
消滅する監査公認会計士等の名称	P w C 京都監査法人
- ・異動の年月日  
2023年12月 1 日
- ・消滅する監査公認会計士等の直近における就任年月日  
2011年 3 月10日
- ・消滅する監査公認会計士等が直近 3 年間に作成した監査報告書等又は内部統制監査報告書における意見等に関する事項  
該当事項はありません。
- ・当該異動の決定又は異動に至った理由及び経緯  
当社の会計監査人である P w C 京都監査法人（消滅監査法人）は、2023年12月 1 日付けで P w C あらた有限責任監査法人（存続監査法人）と合併し、消滅しました。また、P w C あらた有限責任監査法人は、同日付けでPwC Japan有限責任監査法人に名称を変更しました。これに伴いまして、当社の監査証明を行う監査公認会計士等はPwC Japan有限責任監査法人となります。
- ・上記の理由及び経緯に対する監査報告書等又は内部統制監査報告書の記載事項に係る消滅する監査公認会計士等の意見  
特段の意見はないとの申し出を受けております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

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	22,000	-	21,500	-
連結子会社	-	-	-	-
計	22,000	-	21,500	-

b. その他重要な報酬の内容

該当事項はありません。

c. 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

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

会計監査人の監査計画における監査時間及び監査報酬の推移並びに過年度の監査計画と実績の状況を確認し、監査役会の同意のもと適切に決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況、監査時間及び監査報酬の推移並びに報酬見積りの算定根拠が適切であるかどうか検討した結果、会計監査人の報酬等の額につき、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に係る事項

a . 取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針に関する事項

当社は、2023年5月15日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。決定方針の内容は次のとおりです。

1 基本方針

- ・当社の取締役の報酬は、基本報酬（金銭報酬）と長期インセンティブとしての株式報酬によって構成し、株主総会の決議により定められた報酬限度の範囲内で決定する。また、個人別の取締役の報酬は、持続的な企業価値の向上を動機づける報酬とすること及び株主をはじめとするステークホルダーに対して説明責任を果たせる、「透明性」、「公正性」、「合理性」の高い報酬とする。

2 基本報酬の額の決定に関する方針

- ・基本報酬は、役位や職務内容、業績貢献度等を考慮して年額を決定し、毎月均等額を支給する。

3 非金銭報酬の内容及び額又は数の決定に関する方針

- ・社外取締役を除く取締役（以下「対象取締役」という。）に対し、譲渡制限付株式（割当てを受けた日より、取締役会が予め定める役職員の地位を退任・退職した直後の時点までの間、譲渡等の処分をしてはならない旨その他の条件が付された当社の普通株式をいう。）を付与するための金銭債権を支給する。
- ・各対象取締役に対して支給される金銭債権の額及び当該金銭債権を現物出資財産として払込むことにより割当てられる譲渡制限付株式の数については、株主総会の決議により定められた総額及び総数の範囲内で、取締役会において具体的な支給時期と併せて決定する。

4 基本報酬の額と非金銭報酬の額の割合の決定に関する方針

- ・基本報酬と株式報酬の比率は特段定めないが、概ね基本報酬90％：株式報酬10％と設定する。

5 取締役の個人別の報酬の内容についての決定方法

- ・企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分機能し、株主利益とも連動し、かつ、経営計画も踏まえた報酬体系を構築すべく取締役の個人別の報酬の内容にかかる決定方針の原案を取締役会に上程し、決議する。
- ・取締役の報酬については、同業他社との比較や業績等を取締役会において審議し、取締役会による委任を受けた代表取締役社長 東行男が決定方針に基づいてその具体的内容（基本報酬の額、株式報酬の付与数等）を決定する。
- ・委任権限が適切に行使されるよう、取締役会にて社外取締役の意見を求める場を設ける等の措置を講ずる。

## b. 取締役及び監査役の報酬等について株主総会の決議に関する事項

当社取締役の金銭報酬の額は、2013年6月29日開催の第36期定時株主総会において、年額300百万円以内と決議されております。当該定時株主総会終結時点での取締役の員数は5名です。役員の金銭報酬は、固定報酬とし、年額で決定された報酬を月額により支給することとしています。

また、役員報酬制度の見直しの一環として、当社の取締役（社外取締役を除く。以下「対象取締役」という。）に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めるため、2023年6月28日開催の第46期定時株主総会において、対象取締役に對して年額25百万円を上限として、報酬枠の範囲内にて設定する、譲渡制限付株式の割当のための金銭報酬債権を支給することを決議いただき、譲渡制限付株式報酬制度を導入いたしました。当該定時株主総会終結時点での取締役の員数は5名（うち社外取締役1名）です。

当社監査役の金銭報酬の額は、2013年6月29日開催の第36期定時株主総会において、年額30百万円以内と決議されております。当該定時株主総会終結時点での監査役の員数は2名（うち、社外監査役は1名）です。また、監査役の報酬は、監査役の協議により決定しております。

## c. 取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

当社は、取締役会の委任決議に基づき代表取締役社長 東行男が取締役の個人別の報酬額を決定しております。

代表取締役社長に委任をした理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役の担当領域や職責の評価を行うには代表取締役社長が最も適しているからであります。決定するに際しては、取締役会で決議された決定方針に基づき決定しなければならないものとしています。また、取締役会は、当該権限が代表取締役社長によって適切に行使されるよう同業他社との比較や業績等を審議することとしており、当該手続きを経て取締役の個人別の報酬額が決定されていることから、取締役会は、その内容が決定方針に沿うものであり、相当であると判断しております。

## 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)
		固定報酬	業績連動報酬	非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	123,438	121,200	-	2,238	4
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-
社外取締役	3,600	3,600	-	-	1
社外監査役	13,800	13,800	-	-	3

(注) 1. 上記非金銭報酬等は、譲渡制限付株式報酬として当事業年度に費用計上した額であります。

2. 非金銭報酬等として、取締役に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、譲渡制限付株式報酬を支給しております。当該譲渡制限付株式は、譲渡制限期間を当社の取締役会が予め定める地位を退任又は退職した直後の時点とし、当社取締役会が正当と認める理由により譲渡制限期間が満了する前に当社の取締役会を退任した場合には、譲渡制限を解除するものであります。なお、譲渡制限期間が満了する前に当社取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、当社の取締役を退任した場合は、当社が無償取得するものとしております。



( 5 ) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、株式を取得し保有する場合にその目的から、株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする投資株式を純投資株式、純投資株式以外で取引関係の維持強化のため保有することを目的とする投資株式を政策保有株式に区分し、政策保有株式のうち、上場株式を特定投資株式として区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

当社は、政策保有株式については、原則的に保有しないこととしておりますが、対象先との長期的・安定的な関係の強化、事業戦略上のメリットの享受が図られ、対象先及び当社グループの企業価値の向上に資すると判断される場合において、限定的に保有することがあります。

個別銘柄毎に経済合理性や将来の見通しを踏まえ、保有に伴うリスク・リターン、営業上の取引関係や業務提携等の事業戦略における保有意義等について、年1回以上、総合的な検証を行い、取締役会において保有の可否を判断することとしております。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

該当事項はありません。

( 当事業年度において株式数が増加した銘柄 )

該当事項はありません。

( 当事業年度において株式数が減少した銘柄 )

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計 上額の合計額 (千円)	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	3,846	1	15,053
非上場株式以外の株式	-	-	-	-

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額(千円)	売却損益の 合計額(千円)	評価損益の 合計額(千円)
非上場株式	-	-	11,207
非上場株式以外の株式	-	-	-

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

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

## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

### 2．監査証明について

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

### 3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には会計基準等の内容を適正に把握し、又は会計基準等の変更等についての的確に対応して財務諸表を適切に作成できる体制を整備するために、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び財務・会計の専門書の購読を行っております。

## 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3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 4,635,250	3 4,549,418
売掛金	1 39,187	1 40,899
販売用不動産	3 4,165,314	3 2,635,066
未成工事支出金	1,302,638	794,347
貯蔵品	11,371	11,373
その他	1 464,634	1 528,862
貸倒引当金	3,029	2,654
流動資産合計	10,615,366	8,557,315
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	3, 5 6,740,204	3 7,558,413
機械装置及び運搬具（純額）	32,395	5 37,700
土地	3 14,041,962	3 14,720,091
建設仮勘定	176,481	91,934
その他（純額）	112,321	102,126
有形固定資産合計	4 21,103,365	4 22,510,265
無形固定資産		
のれん	266,550	229,310
その他	48,667	5 44,838
無形固定資産合計	315,217	274,148
投資その他の資産		
投資有価証券	2 25,053	2 13,846
長期貸付金	20,218	15,520
繰延税金資産	205,699	226,620
その他	151,523	141,748
投資その他の資産合計	402,495	397,736
固定資産合計	21,821,078	23,182,151
資産合計	32,436,444	31,739,466

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	18,956	18,933
工事未払金	515,634	454,292
短期借入金	3 251,500	3 259,900
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
1年内返済予定の長期借入金	3, 6 2,438,845	3, 6 1,611,419
未払法人税等	262,510	182,056
賞与引当金	75,238	74,578
その他	7 739,269	7 795,627
流動負債合計	4,341,954	3,436,808
固定負債		
社債	350,000	310,000
長期借入金	3, 6 10,533,370	3, 6 10,325,276
資産除去債務	77,426	74,535
繰延税金負債	15,261	10,049
その他	3 531,799	3 512,589
固定負債合計	11,507,856	11,232,451
負債合計	15,849,811	14,669,259
純資産の部		
株主資本		
資本金	596,763	596,763
資本剰余金	536,885	536,885
利益剰余金	15,462,583	15,946,156
自己株式	9,598	9,598
株主資本合計	16,586,633	17,070,206
純資産合計	16,586,633	17,070,206
負債純資産合計	32,436,444	31,739,466

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
売上高	1 13,087,624	1 13,279,293
売上原価	2 8,663,775	2 8,760,144
売上総利益	4,423,848	4,519,149
販売費及び一般管理費		
役員報酬	156,114	151,638
給料及び手当	1,076,588	1,068,794
賞与	273,441	242,664
法定福利費	228,617	218,992
広告宣伝費	198,842	190,151
租税公課	291,237	253,473
支払手数料	367,920	346,440
貸倒引当金繰入額	1,500	267
減価償却費	84,893	78,583
賞与引当金繰入額	75,238	94,737
その他	657,346	643,467
販売費及び一般管理費合計	3,411,741	3,288,675
営業利益	1,012,107	1,230,474
営業外収益		
受取利息	217	344
受取配当金	15,512	29
受取手数料	52,852	52,087
受取事務手数料	8,437	8,461
受取賃貸料	10,647	18,748
受取保険金	8,549	9,229
解約金収入	12,271	13,835
受取補助金	3,663	2,022
その他	11,835	11,795
営業外収益合計	123,986	116,554
営業外費用		
支払利息	158,791	174,042
その他	15,356	20,647
営業外費用合計	174,148	194,689
経常利益	961,945	1,152,338

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
特別利益		
固定資産売却益	3 10,191	3 4,975
投資有価証券売却益	309,879	-
補助金収入	7 16,783	7 13,500
その他	-	41
特別利益合計	336,854	18,516
特別損失		
固定資産売却損	4 23	-
減損損失	6 668	6 9,546
固定資産除却損	5 6,707	5 1,315
固定資産圧縮損	7 16,783	7 13,500
投資有価証券評価損	84,946	11,207
リース解約損	-	1,046
特別損失合計	109,129	36,615
税金等調整前当期純利益	1,189,671	1,134,239
法人税、住民税及び事業税	435,902	395,043
法人税等調整額	43,301	26,132
法人税等合計	392,601	368,911
当期純利益	797,069	765,328
親会社株主に帰属する当期純利益	797,069	765,328

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
当期純利益	797,069	765,328
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	80,762	-
その他の包括利益合計	<sup>1</sup> 80,762	-
包括利益	716,306	765,328
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	716,306	765,328
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

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

(単位：千円)

	株主資本					その他の包括 利益累計額	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証 券 評価差額金	
当期首残高	596,763	536,637	14,947,059	18,302	16,062,157	80,762	16,142,920
当期変動額							
剰余金の配当			281,545		281,545		281,545
親会社株主に帰属する 当期純利益			797,069		797,069		797,069
自己株式の処分		248		8,703	8,952		8,952
株主資本以外の項目 の 当 期 変 動 額 ( 純 額 )						80,762	80,762
当期変動額合計	-	248	515,523	8,703	524,475	80,762	443,712
当期末残高	596,763	536,885	15,462,583	9,598	16,586,633	-	16,586,633

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

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	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	596,763	536,885	15,462,583	9,598	16,586,633	16,586,633
当期変動額						
剰余金の配当			281,755		281,755	281,755
親会社株主に帰属する 当期純利益			765,328		765,328	765,328
当期変動額合計	-	-	483,572	-	483,572	483,572
当期末残高	596,763	536,885	15,946,156	9,598	17,070,206	17,070,206



## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
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	1,189,671	1,134,239
減価償却費	441,147	467,677
減損損失	668	9,546
のれん償却額	37,239	37,239
貸倒引当金の増減額（ は減少）	527	374
受取利息及び受取配当金	15,730	373
支払利息	158,791	174,042
固定資産売却損益（ は益）	10,168	5,016
固定資産除却損	6,707	1,315
賞与引当金の増減額（ は減少）	4,570	659
棚卸資産の増減額（ は増加）	362,134	1,678,170
仕入債務の増減額（ は減少）	2,336	61,364
投資有価証券売却損益（ は益）	309,879	-
前受金の増減額（ は減少）	11,369	61,770
投資有価証券評価損益（ は益）	84,946	11,207
補助金収入	16,783	13,500
固定資産圧縮損	16,783	13,500
リース解約損	-	1,046
前払金の増減額（ は増加）	93,343	1,582
その他	22,371	10,720
小計	1,306,362	3,372,623
利息及び配当金の受取額	15,730	373
利息の支払額	148,456	183,912
リース解約損の支払額	-	1,046
法人税等の支払額	379,681	473,720
営業活動によるキャッシュ・フロー	793,953	2,714,317
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	1,811,484	1,521,884
有形固定資産の売却による収入	21,232	10,981
投資有価証券の売却による収入	546,879	-
定期預金の預入による支出	1,205	1,206
定期預金の払戻による収入	109,098	65,500
補助金の受取額	16,783	13,500
その他	12,120	7,638
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,130,817	1,440,747

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
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 ）	11,400	8,400
長期借入れによる収入	4,092,100	2,171,007
長期借入金の返済による支出	3,099,384	3,125,261
社債の償還による支出	40,000	40,000
配当金の支払額	279,845	281,774
自己株式の処分による収入	8,952	-
その他	17,405	27,478
財務活動によるキャッシュ・フロー	653,015	1,295,107
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額（ は減少 ）	316,151	21,537
現金及び現金同等物の期首残高	3,140,109	3,456,261
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 3,456,261	<sup>1</sup> 3,434,724

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

3社

主要な連結子会社の名称

株式会社賃貸住宅センター

株式会社シージェーシー管理センター

興國不動産株式会社

(注) 2024年11月1日付にて、株式会社シージェーシー管理センターは、株式会社アイワライフネットを吸収合併しております。

(2) 主要な非連結子会社名

アズマファイナンシャルサービス株式会社

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は、小規模会社であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)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であります。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用した関連会社数

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、株式会社賃貸住宅センター(1月31日)並びに株式会社シージェーシー管理センター(1月31日)を除き、連結決算日と一致しております。なお、株式会社賃貸住宅センター並びに株式会社シージェーシー管理センターについては、同社の決算日現在の財務諸表を使用して連結決算を行っております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

棚卸資産の評価基準及び評価方法

a 販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法(連結貸借対照表額については、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

b 貯蔵品

最終仕入原価法(連結貸借対照表額については、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

( 2 ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	3～50年
機械装置及び運搬具	3～17年

無形固定資産

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。

ソフトウェア	5年
--------	----

リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係る資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算定する方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検討し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

( 4 ) 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、要求払預金及び取得日から3ヶ月以内に満期日の到来する流動性の高い、容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期的な投資であります。

( 5 ) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは10年～20年間の均等償却しております。

( 6 ) 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。

不動産売買

a 分譲住宅及び土地の販売

分譲住宅及び土地の販売は、用地の仕入から造成、設計、施工までを行った分譲住宅（土地付き建物）を販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。取引の対価については、契約の定めにより、契約時、引渡し時に分割して受領している場合があります。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

b 注文住宅及びリフォームの請負

注文住宅及びリフォームの請負は、建築工事を請け負う事業であり、建物工事請負契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。

当該建物工事請負契約においては、当社グループの義務の利用により資産（仕掛品）が創出され又は増価し、資産の創出又は増価につれて顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は一定期間にわたり充足される履行義務であり、契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足されるため、工事の進捗度に応じて収益を計上しております。なお、進捗度の測定は、発生原価が履行義務の充足における記号の進捗度に寄与及び概ね比例していると考えられることから、発生原価に基づくインプット法によっております。

取引の対価については、契約の定めにより、契約時、進捗に応じた時、引渡し時、引渡し後（概ね 1 か月以内）に分割して受領している場合があります。

ただし、建物工事請負契約について、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集積を認識せず、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。

c 収益不動産の販売

収益不動産の販売は、賃貸マンション等を取得し、リーシング並びにリノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として個人及び事業会社等へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っています。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

不動産売買仲介に係る手数料

不動産の仲介は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる事業であり、関連する一連の業務に関する義務を負っております。

これらの取引は、仲介対象の不動産が引き渡された時点で収益を認識しております。

賃貸仲介に係る手数料

賃貸仲介は、借主と貸主の間に立ち、賃貸契約を成立させる事業であり、関連する一連の業務に関する義務を負っております。

これらの取引は、借主が仲介対象の賃貸物件への入居が可能となった時点で収益を認識しております。

賃貸管理に係る手数料

賃貸管理事業では、不動産オーナーが保有する物件について、建物などのメンテナンス管理及び契約者・テナントに対する管理業務を行っています。

これらの取引は、管理業務を提供した時点（通常は月次）で収益を認識しております。

室料売上及び飲食売上に係る収益

当該事業では、顧客に対して宿泊サービスを提供又は飲食サービスを提供しており、顧客が宿泊を行った時点又は飲食を行った時点で収益を認識することとしております。

#### サービス及びその他の販売に係る収益

サービス及びその他の販売に係る収益には、賃貸物件の保険代理業務に係る手数料、浄化槽等管理に係る手数料等が含まれ、これらの取引は契約上のサービスが提供された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

なお、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識しております。

いずれの取引においても、契約に重要な金融要素は含まれておらず、対価の金額に変動性はありません。

#### ( 7 ) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

##### 資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は、当連結会計年度の費用として計上しております。ただし、繰延消費税等とした金額については、5年間で償却を行っております。

##### 支払利息の会計処理

支払利息につきましては、原則として発生時に費用処理をしておりますが、分譲地開発に要する借入金に係る支払利息は、取得原価に算入しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売目的で保有する不動産(棚卸資産)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

販売目的で保有する不動産の評価減金額

(千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	24,933	70,139

販売目的で保有する不動産の帳簿価額

(千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	4,165,314	2,635,066
未成工事支出金	1,302,638	794,347

(2) 認識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

算出方法

当社グループは取得する不動産の事業計画用地取得時、工事発注時に策定し、その都度販売価格及び工事原価等の設定・見直しを実施し、それらに基づく正味売却価額にて、販売目的で保有する不動産を評価しております。具体的には、以下の場合に販売用不動産・未成工事支出金の評価減を計上しています。

A) 販売時の見込利益がマイナスとなっている販売用不動産について、関連する建物等の販売を含めても販売時に損失が生じる見込みである場合

B) 販売可能となった月から一定期間を経過した販売用不動産について、販売計画の精査を実施し、建物等の販売を含めても販売時に損失が生じる見込みである場合

上記の結果、評価減を計上する場合、帳簿価額を正味売却価額(販売見込額から販売に直接要するコストを差し引いて算出)に切り下げることにより評価減を計上しています。

主要な仮定

仮定の変動は、販売目的で保有する不動産(棚卸資産)の評価損が認識されるか否かの判定、及びその金額に重要な影響を及ぼす可能性があります。事業計画において設定している販売価格で販売可能であることが主要な仮定です。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

計画している販売価格どおりに販売できない場合やできない見込みとなった場合、追加的な評価損や販売時にける損失が計上される可能性があります。

2. 賃貸事業目的で保有する不動産(有形固定資産)の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

賃貸事業目的で保有する不動産の減損金額

該当事項はありません。

賃貸事業目的で保有する不動産の帳簿価額

(千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
建物及び構築物	6,279,838	6,983,471
土地	13,629,932	14,337,210
合計	19,909,771	21,320,681

(2) 認識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

算出方法

当社グループは賃貸事業目的で保有する不動産について、主として物件ごとにグルーピングを行い、それぞれについて減損の兆候が生じた場合に、当該不動産及び賃貸事業目的で保有する不動産について将来キャッシュ・フローの見積りを行っています。減損の兆候は主として以下のとおりです。

- A) 資産又は資産グループが使用されている営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっているか、あるいは、継続してマイナスとなる見込みである
- B) 資産又は資産グループが使用されている範囲又は方法について、当該資産又は資産グループの回収可能価額を著しく低下させる変化が生じたか、あるいは、生ずる見込みである
- C) 資産又は資産グループが使用されている事業に関連して、経営環境が著しく悪化したか、あるいは、悪化する見込みである
- D) 資産又は資産グループの市場価格が著しく下落している

いずれかの減損の兆候が認められる場合、将来の割引前キャッシュ・フロー又は正味売却価額のいずれか高い方と帳簿価額を比較し、帳簿価額の方が高い場合に減損損失を計上しています。減損損失は、帳簿価額を回収可能価額まで減額することにより計算され、回収可能価額は使用価値又は正味売却価額のいずれか高い方を用います。使用価値は、現在の収益・費用等を参考に必要な調整を実施した上で将来キャッシュ・フローを算出し、それらを割引いた現在価値の合計として算出しております。正味売却価額は、主として外部の不動産鑑定士による鑑定評価額等を用いております。

主要な仮定

仮定の変動は、賃貸事業目的で保有する不動産の減損が認識されているか否かの判定、及びその金額に重要な影響を及ぼす可能性があります。主要な仮定は将来キャッシュ・フローの算定に用いられる収益や費用です。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当連結会計年度末時点において、減損の兆候が認められる物件は4件(341,996千円)となっております。これらについては、回収可能価額が帳簿価額を上回っているため減損損失を計上しておりませんが、翌連結会計年度以降、将来キャッシュ・フローの見込額の減額や正味売却価額の下落により、追加的な減損損失が発生する可能性があります。



(会計方針の変更)

「法人税、住民税及び事業税等に関する基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

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

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日)
- ・「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3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

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(追加情報)

(有形固定資産から販売用不動産への振替)

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

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
建物及び構築物	104,012千円	84,333千円
土地	170,453 "	158,664 "
その他	418 "	66 "
計	274,884千円	243,064千円

(販売用不動産及び未成工事支出金から有形固定資産への振替)

所有目的の変更により、販売用不動産及び未成工事支出金の一部を有形固定資産に振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
建物及び構築物	210,647千円	355,539千円
土地	177,068 "	373,109 "
計	387,715千円	728,649千円

(連結貸借対照表関係)

- 1 売掛金及びその他のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、それぞれ以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
売掛金	39,187千円	40,899千円
完成工事未収入金	115,090 "	133,120 "
未収入金	23,861 "	88,894 "

- 2 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
投資有価証券(株式)	10,000千円	10,000千円

- 3 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
現金及び預金	15,959千円	15,959千円
販売用不動産	2,047,953 "	1,644,616 "
建物	4,668,943 "	5,270,885 "
土地	10,461,193 "	10,433,856 "
計	17,194,050千円	17,365,318千円

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
短期借入金	154,500千円	259,900千円
長期借入金	11,272,649 "	10,627,990 "
預り保証金	15,959 "	15,959 "
計	11,443,109千円	10,903,850千円

- 4 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
減価償却累計額	4,625,820千円	4,998,174千円

## 5 圧縮記帳額

補助金等により有形固定資産の取得価額から控除している圧縮記帳額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
建物及び構築物	16,783千円	- 千円
機械装置及び運搬具	- "	10,000 "
その他(無形固定資産)	- "	3,500 "

## 6 財務制限条項

前連結会計年度（2024年 3 月31日）

長期借入金840,000千円（1年内返済予定の長期借入金140,000千円を含む）について以下の財務制限条項が付されており、いずれかに抵触し、借入先金融機関の請求があった場合、当該借入金について期限の利益を喪失する可能性があります。

2020年 3 月期末日以降の事業年度末日における借入人（当社）の連結貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の70%以上に維持すること。

2020年 1 月期末日以降の事業年度末日における各対象会社（株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネット）の貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の80%以上に維持すること。

2020年 3 月期末日以降の事業年度末日における借入人（当社）の連結損益計算書に示される営業損益を 2 期連続して損失としないこと。

2020年 1 月期末日以降の事業年度末日における各対象会社（株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネット）の損益計算書に示される営業損益の合計を損失としないこと。

当連結会計年度（2025年 3 月31日）

長期借入金700,000千円（1年内返済予定の長期借入金140,000千円を含む）について以下の財務制限条項が付されており、いずれかに抵触し、借入先金融機関の請求があった場合、当該借入金について期限の利益を喪失する可能性があります。

2020年 3 月期末日以降の事業年度末日における借入人（当社）の連結貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の70%以上に維持すること。

2020年 1 月期末日以降の事業年度末日における各対象会社（株式会社賃貸住宅センター並びに株式会社シージェーシー管理センター）の貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の80%以上に維持すること。

2020年 3 月期末日以降の事業年度末日における借入人（当社）の連結損益計算書に示される営業損益を 2 期連続して損失としないこと。

2020年 1 月期末日以降の事業年度末日における各対象会社（株式会社賃貸住宅センター並びに株式会社シージェーシー管理センター）の損益計算書に示される営業損益の合計を損失としないこと。

長期借入金750,000千円（１年内返済予定の長期借入金25,212千円を含む）について以下の財務制限条項が付されており、いずれかに抵触し、借入先金融機関の請求があった場合、当該借入金について期限の利益を喪失する可能性があります。

2024年３月期決算を初回とし、以降各年度の決算期末日における借入人（当社）の単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の事業年度の決算期の末日における借入人の単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上とすること。

各年度の決算期における借入人の単体の損益計算書に示される経常損益が、2024年３月期決算を初回とし、以降の決算期につき２期連続して損失とならないようにすること。なお、遵守に関する最初の判定は、2024年３月期決算及びその直後の期の決算を対象として行われる。

7 その他のうち、契約負債の金額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年４月１日 至 2024年３月31日)	当連結会計年度 (自 2024年４月１日 至 2025年３月31日)
契約負債	133,797千円	75,707千円

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

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
不動産事業等売上原価	24,933千円	70,139千円

3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
土地	5,004千円	678千円
建物及び構築物	2,586 "	4,296 "
機械装置及び運搬具	2,499 "	- "
その他	99 "	- "
計	10,191千円	4,975千円

4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
土地	23千円	- 千円
機械装置及び運搬具	0 "	- "
計	23千円	- 千円

5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
建物及び構築物	6,488千円	1,315千円
機械装置及び運搬具	- "	0 "
その他	218 "	0 "
計	6,707千円	1,315千円

## 6 減損損失の内容は、次のとおりであります。

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

用途	種類	場所	減損損失
ホテル事業	建物及び構築物	和歌山県岩出市	668千円

当社グループは、事業領域を基礎とした商品・サービス別のセグメントに基づきグルーピングを行っております。

前連結会計年度においては、ホテル事業に供している資産のうち、営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっているか、あるいは、継続してマイナスとなる見込みである資産グループの簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失668千円として特別損失に計上しました。なお、当資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等により評価しております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

用途	種類	場所	減損損失
不動産賃貸事業	工具、器具及び備品	和歌山県和歌山市	1,786千円
ホテル事業	工具、器具及び備品	和歌山県岩出市	1,697千円
ホテル事業	その他有形固定資産	和歌山県和歌山市	6,062千円

当社は、事業領域を基礎とした商品・サービス別のセグメントに基づきグルーピングを行っております。

当連結会計年度においては、不動産賃貸事業に供している資産のうち、遊休状態になり回収可能価額を著しく低下させる変化が生じた資産の簿価額を備忘価額まで減額し、当該減少額を減損損失1,786千円として特別損失に計上しました。

また、ホテル事業に供している資産のうち、営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっているか、あるいは、継続してマイナスとなる見込みである資産グループの簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失7,759千円として特別損失に計上しました。なお、当資産の回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等により評価しております。

## 7 補助金収入及び固定資産圧縮損

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

補助金等の受入額は「補助金収入」として特別利益に計上するとともに、当該補助金等にかかる固定資産の圧縮記帳額は「固定資産圧縮損」として特別損失に計上しております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

補助金等の受入額は「補助金収入」として特別利益に計上するとともに、当該補助金等にかかる固定資産の圧縮記帳額は「固定資産圧縮損」として特別損失に計上しております。

(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 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	193,740千円	- 千円
組替調整額	309,879 "	- "
法人税等及び税効果調整前	116,138 "	- "
法人税等及び税効果額	35,375 "	- "
その他有価証券評価差額金	80,762 "	- "
その他の包括利益合計	80,762千円	- 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4月1日 至 2024年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	8,063,400	-	-	8,063,400

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	25,234	-	12,000	13,234

(変動事由の概要)

譲渡制限付株式報酬の付与による減少 12,000株

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 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6月28日 定時株主総会	普通株式	140,667	17.50	2023年3月31日	2023年6月29日
2023年11月14日 取締役会	普通株式	140,877	17.50	2023年9月30日	2023年12月8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6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	140,877	17.50	2024年3月31日	2024年6月28日

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	8,063,400	-	-	8,063,400

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	13,234	-	-	13,234

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 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6月27日 定時株主総会	普通株式	140,877	17.50	2024年3月31日	2024年6月28日
2024年11月14日 取締役会	普通株式	140,877	17.50	2024年9月30日	2024年12月6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6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	140,877	17.50	2025年3月31日	2025年6月27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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
現金及び預金	4,635,250千円	4,549,418千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	1,178,988 "	1,114,694 "
現金及び現金同等物	3,456,261千円	3,434,724千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産

主として、不動産・建設事業、不動産賃貸事業及びホテル事業における空調設備(建物附属設備)であります。

リース資産の減価償却の方法

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

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

- ・有形固定資産

主として、不動産賃貸事業における太陽光発電システム(機械装置)であります。

リース資産の減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産・建設事業及び不動産賃貸事業を行うための事業計画に照らして必要な資金を、主に銀行等金融機関からの借入及び社債発行等により調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

当社グループの主たる事業である不動産・建設事業においては、取引先が主として個人の顧客であり、建築請負工事の受注契約及び販売契約時には顧客の信用状況について十分に把握することで信用リスクの管理に努めております。また、取引は現金決済をもって完了するため、原則として営業債権である受取手形及び売掛金は発生しません。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式等であり、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が、四半期ごとに時価の把握を行い、保有状況を継続的に見直しております。なお、期末日時点で投資有価証券(上場株)は保有しておりません。

借入金及び社債は、主に不動産・建設事業及び不動産賃貸事業において商品となる不動産の仕入に必要な資金の調達であり、主に変動金利を採用しているため金利変動リスクに晒されております。金利変動リスクについては、月次単位で金融機関毎の借入金利の一覧表を作成の上、変動状況をモニタリングし、急激な金利変動がないか管理を行っております。また、一部の長期借入金の金利変動リスクに対しては金利スワップ取引により支払利息の固定化を実施しております。また、各部署からの報告に基づき借入金等の返済計画を立てております。販売計画の遅延等により、借入金の期限返済が困難な場合には、金融機関と協議の上、返済期限の延長等のリファイナンスをしております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額の他、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。金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

## ２．金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度（2024年３月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(１) 社債 (２)	390,000	384,798	5,201
(２) 長期借入金 (２)	12,972,215	12,940,458	31,756
負債計	13,362,215	13,325,257	36,958

- １．「現金及び預金」、「工事未払金」、「短期借入金」及び「未払法人税等」については、現金であること、また預金、工事未払金、短期借入金及び未払法人税等が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．連結貸借対照表では流動負債に含まれている１年内償還予定の社債及び１年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。
- ３．市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額25,053千円）は含まれておりません。

当連結会計年度（2025年３月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(１) 社債 (２)	350,000	341,084	8,915
(２) 長期借入金 (２)	11,936,695	11,909,090	27,605
負債計	12,286,695	12,250,174	36,521

- １．「現金及び預金」、「工事未払金」、「短期借入金」及び「未払法人税等」については、現金であること、また預金、工事未払金、短期借入金及び未払法人税等が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．連結貸借対照表では流動負債に含まれている１年内償還予定の社債及び１年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。
- ３．市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額13,846千円）は含まれておりません。

## 3. 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2024年3月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
社債	40,000	40,000	40,000	270,000	-	-
長期借入金	2,438,845	2,595,505	1,556,325	1,186,868	1,079,017	4,115,654
合計	2,478,845	2,635,505	1,596,325	1,456,868	1,079,017	4,115,654

当連結会計年度（2025年3月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
社債	40,000	40,000	270,000	-	-	-
長期借入金	1,611,419	2,434,234	1,491,414	1,129,994	733,810	4,535,822
合計	1,651,419	2,474,234	1,761,414	1,129,994	733,810	4,535,822

## 4. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2024年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2025年3月31日）

該当事項はありません。

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

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	384,798	-	384,798
長期借入金	-	12,940,458	-	12,940,458
負債計	-	13,325,257	-	13,325,257

当連結会計年度（2025年3月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	341,084	-	341,084
長期借入金	-	11,909,090	-	11,909,090
負債計	-	12,250,174	-	12,250,174

（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

社債（1年内償還予定含む）

これらの時価は、市場価格のあるものは市場価格に基づき、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いたリスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金（1年内返済予定含む）

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似しているものと考えられるため、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。固定金利によるものは、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算出しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2024年3月31日)

該当事項はありません。

なお、非上場株式等(連結貸借対照表計上額25,053千円)については、市場価格のない株式のため、非上場株式の時価を記載しておりません。

当連結会計年度(2025年3月31日)

該当事項はありません。

なお、非上場株式等(連結貸借対照表計上額13,846千円)については、市場価格のない株式のため、非上場株式の時価を記載しておりません。

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(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	546,879	309,879	-

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

当連結会計年度において、有価証券について84,946千円(その他有価証券で時価評価されていない株式84,946千円)の減損処理を行っております。

なお、時価のない有価証券については、実質価額が取得原価に比べ50%以上下落した場合には、回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行うこととしております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

当連結会計年度において、有価証券について11,207千円(その他有価証券で時価評価されていない株式11,207千円)の減損処理を行っております。

なお、時価のない有価証券については、実質価額が取得原価に比べ50%以上下落した場合には、回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行うこととしております。

(退職給付関係)

当社及び連結子会社では、退職金制度を採用していないため、該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。



(税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	12,299千円	9,568千円
賞与引当金	22,503 "	22,389 "
税務上の売上原価認識差額	12,369 "	29,227 "
投資有価証券評価損	25,873 "	30,149 "
減価償却費	17,013 "	14,102 "
資産除去債務	19,775 "	19,404 "
減損損失	54,830 "	55,406 "
固定資産評価差額金	40,925 "	40,763 "
その他	77,592 "	93,663 "
繰延税金資産小計	283,183千円	314,675千円
評価性引当額	50,408 "	39,776 "
評価性引当額小計	50,408千円	39,776千円
繰延税金資産合計	232,774千円	274,898千円
繰延税金負債		
税務上の収益認識差額	13,775千円	31,368千円
固定資産評価差額金	21,590 "	20,338 "
その他	6,970 "	6,620 "
繰延税金負債合計	42,336千円	58,327千円
繰延税金資産の純額	190,438千円	216,571千円

## 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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
法定実効税率	30.5 %	30.5 %
(調整)		
住民税均等割等	0.4 %	0.4 %
留保金課税	1.8 "	1.2 "
評価性引当額の増減	1.0 "	0.9 "
その他	1.3 %	1.3 %
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	33.0 %	32.5 %

## 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

税法の改正に伴い、翌々連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.5%から31.4%に変更し計算しております。

この税率変更による連結財務諸表等に与える影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

( 1 ) 当該資産除去債務の概要

店舗、賃貸営業目的用地の不動産賃貸借に伴う原状回復義務等であります。

( 2 ) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を不動産賃貸借契約期間とし、割引率はその期間に対応する国債利回りを使用して、資産除去債務の金額を計算しております。

( 3 ) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
期首残高	78,028千円	77,426千円
時の経過による調整額	1,648 "	1,591 "
資産除去債務の履行による減少額	2,250 "	- "
その他増減額( は減少 )	- "	4,481 "
期末残高	77,426千円	74,535千円

## (賃貸等不動産関係)

## ( 1 ) 賃貸等不動産の状況に関する事項

和歌山市その他の地域において、賃貸用オフィスビルや賃貸用住宅等(土地を含む。)を所有しております。

前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、856,086千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価並びに販売費及び一般管理費に計上)であります。

当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、1,062,343千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価並びに販売費及び一般管理費に計上)であります。

## ( 2 ) 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	18,427,675	19,909,771
	期中増減額	1,482,095	1,410,910
	期末残高	19,909,771	21,320,681
期末時価		21,754,020	22,999,147

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

2 . 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、大阪府泉佐野市日根野のマンションの取得(407,795千円)、和歌山県和歌山市鷹匠町のテナントの取得(323,308千円)、大阪府泉佐野市日根野のマンションの取得(275,493千円)、和歌山県田辺市稲成町のテナントの取得(231,777千円)及び和歌山県和歌山市小雑賀の月極駐車場の取得(68,168千円)であります。前連結会計年度の主な減少は、和歌山県和歌山市吐前のテナントの除売却(60,690千円)、和歌山県和歌山市西浜の戸建賃貸の除売却(44,557千円)及び和歌山県和歌山市木ノ本の集合住宅の除売却(43,545千円)であります。当連結会計年度の主な増加は、和歌山県和歌山市田中町のマンションの取得(721,136千円)、和歌山県和歌山市平井の貸地の取得(193,194千円)、和歌山県和歌山市十番丁のコインパーキングの取得(165,066千円)、和歌山県和歌山市西浜の集合住宅の取得(78,728千円)及び和歌山県和歌山市砂山南の戸建賃貸の取得(75,066千円)であります。当連結会計年度の主な減少は、和歌山県和歌山市小雑賀の月極駐車場の除売却(68,168千円)、和歌山県和歌山市六番丁のテナントの除売却(50,775千円)、和歌山県和歌山市園部の戸建賃貸の除売却(31,449千円)及び和歌山県和歌山市神前の展示場の除売却(30,886千円)であります。

## 3 . 時価の算定方法

主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準等に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や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いない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(収益認識関係)

( 1 ) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計
	不動産・ 建設事業	不動産 賃貸事業	資産活用 事業	ホテル事業	計		
不動産売買(新築・ リフォームの請負を 含む)	7,605,170	413,570	1,034,335	-	9,053,075	-	9,053,075
売買仲介	87,245	-	270	-	87,515	26,001	113,517
賃貸仲介	-	174,733	-	-	174,733	3,706	178,439
賃貸管理	-	306,794	-	-	306,794	24,633	331,428
室料売上	-	-	-	522,335	522,335	-	522,335
飲食売上	-	-	-	229,087	229,087	-	229,087
その他	44,270	350,556	-	-	394,826	6,138	400,965
顧客との契約から生じ る収益	7,736,686	1,245,654	1,034,605	751,423	10,768,369	60,480	10,828,850
その他の収益(注) 2	-	2,249,878	-	-	2,249,878	8,894	2,258,773
外部顧客への売上高	7,736,686	3,495,533	1,034,605	751,423	13,018,248	69,375	13,087,624

(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、連結子会社(興國不動産株式会社)等の事業活動を含んでおります。

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

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注) 1	合計
	不動産・ 建設事業	不動産 賃貸事業	資産活用 事業	ホテル事業	計		
不動産売買(新築・ リフォームの請負を 含む)	7,670,508	509,200	847,245	-	9,026,955	-	9,026,955
売買仲介	105,748	-	1,053	-	106,801	19,190	125,992
賃貸仲介	-	167,276	-	-	167,276	4,622	171,899
賃貸管理	-	305,338	-	-	305,338	24,231	329,569
室料売上	-	-	-	505,340	505,340	-	505,340
飲食売上	-	-	-	218,613	218,613	-	218,613
その他	44,552	364,864	-	-	409,416	8,487	417,904
顧客との契約から生じ る収益	7,820,809	1,346,679	848,299	723,954	10,739,742	56,532	10,796,274
その他の収益(注) 2	-	2,474,392	-	-	2,474,392	8,626	2,483,019
外部顧客への売上高	7,820,809	3,821,071	848,299	723,954	13,214,134	65,158	13,279,293

(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、連結子会社(興國不動産株式会社)等の事業活動を含んでおります。

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

3. 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、セグメント区分を変更しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項 (セグメント情報等) セグメント情報」の「1 報告セグメントの概要 (3) 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載のとおりであります。

なお、前連結会計年度の顧客との契約から生じる収益を分解した情報については、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを記載しております。

## (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

収益を理解するための基礎となる情報は、「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (6) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

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

## 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	153,435	178,138
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	178,138	262,914
契約資産（期首残高）	-	-
契約資産（期末残高）	-	56,783
契約負債（期首残高）	134,705	133,797
契約負債（期末残高）	133,797	75,707

契約資産は、建物工事請負契約について、当該履行義務は一定期間にわたり充足される履行義務であり、契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足されるため、期末時点で未請求の工事に係る対価に対する権利に関するものであります。契約資産は、対価に関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、主に収益を認識する不動産売買契約及び建物工事請負契約について、顧客から受け取った前受金及び未成工事受入金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、114,105千円であります。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、127,247千円であります。

## 残存履行義務に配分した取引金額

残存履行義務に配分した取引金額の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。なお、以下には会計基準第80-22項(1)の定めに従い、当初に予想される契約期間が1年以内の「売買仲介」、「賃貸仲介」、「賃貸管理」、「室料売上」及び「その他」の収益に関連する履行義務については含めておりません。

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
1年以内	2,957,979	2,065,454
1年超2年以内	204,482	529,008
合計	3,162,462	2,594,462

(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

(1) 報告セグメントの決定方法

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

当社は、事業部門ごとに取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。従って、当社は、事業領域を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産・建設事業」、「不動産賃貸事業」、「資産活用事業」、「ホテル事業」の4つとなっております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産・建設事業」は、主に分譲土地販売、建売住宅販売、売建住宅販売、注文建築及びリフォーム工事、不動産仲介等を行っております。「不動産賃貸事業」は、不動産賃貸経営、賃貸管理及び賃貸仲介の運営を行っております。「資産活用事業」は、資産運用提案型賃貸住宅販売及び建売賃貸住宅販売を行っております。「ホテル事業」は、ビジネスホテル及び飲食店の運営を行っております。

(3) 報告セグメントの変更等に関する事項

「土地有効活用事業」としていた報告セグメント名称について、事業内容をより適切に表示するため、「資産活用事業」に変更しております。当該セグメントの名称変更によりセグメント情報に与える影響はありません。また、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。

当連結会計年度より、業績管理区分を見直したことにより、従来「不動産・建設事業」セグメントに含まれていた株式会社アイワライフネットの事業を「不動産賃貸事業」セグメントに含める方法に変更しております。また、当社グループの株式会社シージェーシー管理センターと株式会社アイワライフネットは、2024年11月1日付けで存続会社を「株式会社シージェーシー管理センター」として合併いたしました。前年同期間との比較につきましても、合併後の区分に基づいております。前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

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方法は、連結財務諸表の作成方法と概ね同一であります。

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

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注) 3	合計
	不動産・ 建設事業	不動産 賃貸事業	資産活用 事業	ホテル事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	7,736,686	3,495,533	1,034,605	751,423	13,018,248	69,375	13,087,624
セグメント間の内部 売上高又は振替高	5,511	2,703	-	-	8,215	106	8,321
計	7,742,198	3,498,237	1,034,605	751,423	13,026,463	69,481	13,095,945
セグメント利益	225,229	879,727	120,048	117,145	1,342,151	16,218	1,358,370
セグメント資産	9,631,659	21,903,867	2,944	476,321	32,014,792	201,092	32,215,885
その他の項目							
減価償却費	32,247	378,154	-	28,023	438,425	2,109	440,535
のれん償却額	-	31,491	-	-	31,491	5,748	37,239
受取利息	118	13	-	-	132	0	132
支払利息	64,093	94,095	-	454	158,643	147	158,791
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	64,686	2,189,584	-	21,557	2,275,828	-	2,275,828

(注) 1. 負債については、事業セグメントに配分しておりません。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

3. 「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、連結子会社（興國不動産株式会社）等の事業活動を含んでおります。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注) 3	合計
	不動産・ 建設事業	不動産 賃貸事業	資産活用 事業	ホテル事業	計		
売上高							
外部顧客への売上高	7,820,809	3,821,071	848,299	723,954	13,214,134	65,158	13,279,293
セグメント間の内部 売上高又は振替高	3,030	2,737	-	22	5,789	29	5,819
計	7,823,840	3,823,809	848,299	723,976	13,219,924	65,188	13,285,113
セグメント利益	316,953	1,061,998	87,768	89,085	1,555,805	15,030	1,570,836
セグメント資産	7,464,836	23,198,522	2,091	646,027	31,311,478	191,742	31,503,220
その他の項目							
減価償却費	28,890	411,387	-	25,104	465,382	2,039	467,422
のれん償却額	-	31,491	-	-	31,491	5,748	37,239
受取利息	70	65	-	-	135	23	159
支払利息	53,661	119,069	-	1,161	173,892	149	174,042
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	1,751	2,017,665	-	209,981	2,229,398	-	2,229,398

(注) 1. 負債については、事業セグメントに配分しておりません。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

3. 「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、連結子会社（興國不動産株式会社）等の事業活動を含んでおります。

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

(単位: 千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	13,026,463	13,219,924
「その他」の区分の売上	69,481	65,188
セグメント間取引消去	8,321	5,819
連結財務諸表の売上高	13,087,624	13,279,293

(単位: 千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	1,342,151	1,555,805
「その他」の区分の利益	16,218	15,030
全社費用(注)	396,474	418,497
セグメント間取引	50	-
連結財務諸表の経常利益	961,945	1,152,338

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない人件費及び管理部門の一般管理費であります。

(単位: 千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	32,014,792	31,311,478
「その他」の区分の資産	201,092	191,742
全社資産(注)	220,559	236,245
連結財務諸表の資産合計	32,436,444	31,739,466

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない投資有価証券、繰延税金資産等であります。

(単位: 千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費	438,425	465,382	2,109	2,039	612	255	441,147	467,677
のれん償却額	31,491	31,491	5,748	5,748	-	-	37,239	37,239
受取利息	132	135	0	23	84	184	217	344
支払利息	158,643	173,892	147	149	-	-	158,791	174,042
有形固定資産 及び 無形固定資産の 増加額	2,275,828	2,229,398	-	-	714	-	2,276,542	2,229,398



【関連情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

## 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	合計
	不動産・ 建設事業	不動産 賃貸事業	資産活用 事業	ホテル事業	計		
減損損失	-	-	-	668	668	-	668

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他	合計
	不動産・ 建設事業	不動産 賃貸事業	資産活用 事業	ホテル事業	計		
減損損失	-	1,786	-	7,759	9,546	-	9,546

## 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注)	合計
	不動産・ 建設事業	不動産 賃貸事業	資産活用 事業	ホテル事業	計		
当期償却額	-	31,491	-	-	31,491	5,748	37,239
当期末残高	-	188,949	-	-	188,949	77,600	266,550

(注)「その他」の金額は、連結子会社(興國不動産株式会社)等の事業活動に係るものであります。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注)	合計
	不動産・ 建設事業	不動産 賃貸事業	資産活用 事業	ホテル事業	計		
当期償却額	-	31,491	-	-	31,491	5,748	37,239
当期末残高	-	157,457	-	-	157,457	71,852	229,310

(注)「その他」の金額は、連結子会社(興國不動産株式会社)等の事業活動に係るものであります。

## 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

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

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る）等

前連結会計年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を所有 している 会社等	(株)日和設計 (注) 1	和歌山県 和歌山市	10,000	建築設計 業務	なし	設計業務 の委託	当社の 建築物 の設計 (注) 2	22,945	-	-

(注) 1. 当社代表取締役社長東行男の近親者が議決権の過半数を保有している会社であります。

2. 設計料は、(株)日和設計以外から見積りを入手し、市場の実勢価格を勘案して発注先及び発注額を決定しております。

当連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

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	東 行男	-	-	-	(被所有) 36.18	当社代表 取締役社長	建築工事 の取引 (注) 1	10,463	-	-
役員及び その近親 者が議決 権の過半 数を所有 している 会社等	(株)日和設計 (注) 2	和歌山県 和歌山市	10,000	建築設計 業務	なし	設計業務 の委託	当社の 建築物 の設計 (注) 3	10,076	-	-

(注) 1. 売買価格は、近隣の市場の実勢価格を参考に一般取引条件と同様に決定しております。

2. 当社代表取締役社長東行男の近親者が議決権の過半数を保有している会社であります。

3. 設計料は、(株)日和設計以外から見積りを入手し、市場の実勢価格を勘案して発注先及び発注額を決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

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 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
1 株当たり純資産	2,060.41円	2,120.48円
1 株当たり当期純利益	99.06円	95.07円

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

2. 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	797,069	765,328
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)	797,069	765,328
普通株式の期中平均株式数(株)	8,046,473	8,050,166

3. 1 株当たり純資産の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (2025年 3 月31日)
純資産の部の合計額(千円)	16,586,633	17,070,206
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	16,586,633	17,070,206
1 株当たり純資産の算定に用いられた期末の普通株式の 数(株)	8,050,166	8,050,166

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
アズマハウス(株)	第13回無担保社債	2020年 8月25日	250,000	250,000	0.4	無担保社債	2027年 8月25日
アズマハウス(株)	第14回無担保社債	2022年 7月21日	140,000	100,000 (40,000)	0.5	無担保社債	2027年 7月25日
合計	-	-	390,000	350,000 (40,000)	-	-	-

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

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)
40,000	40,000	270,000	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	251,500	259,900	1.2	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,438,845	1,611,419	1.3	-
1年以内に返済予定のリース債務	13,501	12,954	2.8	-
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く)	10,533,370	10,325,276	1.5	2026年4月～ 2054年12月
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く)	74,621	54,899	2.3	2026年6月～ 2038年6月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	13,311,838	12,264,450	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

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

区分	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	2,434,234	1,491,414	1,129,994	733,810
リース債務	10,726	7,406	5,581	4,301

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

( 2 ) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

(累計期間)	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高 (千円)	6,685,227	13,279,293
税金等調整前中間(当期)純利益 (千円)	653,651	1,134,239
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (千円)	445,706	765,328
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	55.37	95.07

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 3,619,953	1 3,494,376
売掛金	39,187	40,899
販売用不動産	1 4,165,314	1 2,635,066
未成工事支出金	1,297,658	793,676
貯蔵品	9,193	9,285
前払金	129,082	130,665
前払費用	55,228	52,460
その他	2 232,438	2 235,736
貸倒引当金	3,029	2,654
流動資産合計	9,545,026	7,389,512
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	1 6,518,166	1 7,352,275
構築物	15,449	17,010
機械及び装置	32,395	37,700
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	31,485	35,454
土地	1 13,752,724	1 14,430,853
建設仮勘定	176,481	91,934
その他	79,010	64,594
有形固定資産合計	20,605,712	22,029,822
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	10,923	7,777
その他	4,043	2,898
無形固定資産合計	14,966	10,675
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	15,053	3,846
関係会社株式	1 2,110,155	1 2,110,155
出資金	1,460	1,460
長期貸付金	20,218	15,520
長期前払費用	27,219	13,558
繰延税金資産	196,220	221,859
その他	102,431	107,117
投資その他の資産合計	2,472,758	2,473,517
固定資産合計	23,093,438	24,514,015
資産合計	32,638,465	31,903,528

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	18,956	18,933
工事未払金	2 485,408	2 411,876
短期借入金	1 251,500	1 259,900
1年内償還予定の社債	40,000	40,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 3 2,438,845	1, 3 1,611,419
未払費用	123,994	2 198,766
未払法人税等	233,703	160,352
未払消費税等	15,186	36,613
前受金	2 190,309	2 129,986
預り金	100,675	120,605
賞与引当金	44,262	45,334
その他	26,935	32,327
流動負債合計	3,969,777	3,066,115
固定負債		
社債	350,000	310,000
長期借入金	1, 2, 3 11,103,370	1, 2, 3 10,915,276
資産除去債務	64,926	61,886
その他	1, 2 522,322	1, 2 503,125
固定負債合計	12,040,619	11,790,288
負債合計	16,010,397	14,856,403
純資産の部		
株主資本		
資本金	596,763	596,763
資本剰余金		
資本準備金	528,963	528,963
その他資本剰余金	440	440
資本剰余金合計	529,403	529,403
利益剰余金		
利益準備金	2,500	2,500
その他利益剰余金		
別途積立金	6,653,000	6,653,000
繰越利益剰余金	8,855,999	9,275,056
利益剰余金合計	15,511,499	15,930,556
自己株式	9,598	9,598
株主資本合計	16,628,068	17,047,124
純資産合計	16,628,068	17,047,124
負債純資産合計	32,638,465	31,903,528



## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
売上高	1 11,804,029	1 11,900,923
売上原価	1 8,283,369	1 8,286,969
売上総利益	3,520,660	3,613,953
販売費及び一般管理費	1, 2 2,613,675	1, 2 2,510,973
営業利益	906,985	1,102,979
営業外収益		
受取利息	202	254
受取配当金	15,512	29
受取手数料	1 89,852	1 88,087
解約金収入	12,271	13,571
受取賃貸料	10,647	18,748
受取補助金	3,213	1,261
その他	15,070	9,069
営業外収益合計	146,770	131,023
営業外費用		
支払利息	1 166,879	1 182,424
その他	14,820	16,762
営業外費用合計	181,700	199,187
経常利益	872,055	1,034,815
特別利益		
固定資産売却益	10,191	4,975
投資有価証券売却益	309,879	-
補助金収入	16,783	13,500
その他	-	41
特別利益合計	336,854	18,516
特別損失		
固定資産売却損	23	-
減損損失	668	9,546
固定資産除却損	6,587	197
固定資産圧縮損	16,783	13,500
投資有価証券評価損	84,946	11,207
リース解約損	-	1,046
特別損失合計	109,008	35,497
税引前当期純利益	1,099,901	1,017,834
法人税、住民税及び事業税	397,028	342,661
法人税等調整額	41,881	25,639
法人税等合計	355,147	317,022
当期純利益	744,753	700,812

【売上原価明細書】

a 不動産事業等売上原価明細書

		前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)		当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産仕入高		3,673,071	47.2	2,464,822	42.9
新築工事費		3,638,741	46.8	2,803,511	48.9
リフォーム工事費		467,592	6.0	468,857	8.2
小計		7,779,405	100.0	5,737,191	100.0
期首棚卸高		5,191,921		5,462,972	
合計		12,971,326		11,200,163	
期末棚卸高		5,462,972		3,428,743	
他勘定振替高		387,715		728,649	
不動産事業等売上原価		7,120,638		7,042,771	

(注) 他勘定振替高の内容は、次のとおりであります。

項目	前事業年度	当事業年度
保有目的の変更による 有形固定資産への振替	387,715千円	728,649千円

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

b 賃貸原価明細書

		前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)		当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
減価償却費		356,254	35.4	389,094	35.6
水道光熱費		83,069	8.2	90,365	8.3
衛生管理費		74,899	7.4	79,165	7.2
租税公課		156,811	15.6	157,555	14.4
その他		335,927	33.4	377,976	34.5
賃貸原価		1,006,962	100.0	1,094,157	100.0

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

c ホテル売上原価明細書

		前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)		当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
ホテル仕入高		64,347	41.3	64,702	43.1
その他飲食原価		91,420	58.7	85,338	56.9
ホテル売上原価		155,768	100.0	150,041	100.0

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、総合原価計算による実際原価計算であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
						別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	596,763	528,963	191	529,155	2,500	6,653,000	8,392,792	15,048,292
当期変動額								
剰余金の配当							281,545	281,545
当期純利益							744,753	744,753
自己株式の処分			248	248				
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	248	248	-	-	463,207	463,207
当期末残高	596,763	528,963	440	529,403	2,500	6,653,000	8,855,999	15,511,499

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	18,302	16,155,908	80,762	80,762	16,236,671
当期変動額					
剰余金の配当		281,545			281,545
当期純利益		744,753			744,753
自己株式の処分	8,703	8,952			8,952
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			80,762	80,762	80,762
当期変動額合計	8,703	472,159	80,762	80,762	391,396
当期末残高	9,598	16,628,068	-	-	16,628,068

当事業年度(自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
						別途積立金	繰越利益剰余金	
当期首残高	596,763	528,963	440	529,403	2,500	6,653,000	8,855,999	15,511,499
当期変動額								
剰余金の配当							281,755	281,755
当期純利益							700,812	700,812
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	419,056	419,056
当期末残高	596,763	528,963	440	529,403	2,500	6,653,000	9,275,056	15,930,556

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	9,598	16,628,068	16,628,068
当期変動額			
剰余金の配当		281,755	281,755
当期純利益		700,812	700,812
当期変動額合計	-	419,056	419,056
当期末残高	9,598	17,047,124	17,047,124

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

其他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額については、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法(貸借対照表価額については、収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～47年
構築物	7～20年
機械及び装置	6～17年
工具、器具及び備品	3～15年

(2) 無形固定資産

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。

ソフトウェア	5年
--------	----

(3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係る資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零として算定する方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検討し、回収不能見込額を計上しております。

##### (2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

#### 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) 不動産売買

###### 分譲住宅及び土地の販売

分譲住宅及び土地の販売は、用地の仕入から造成、設計、施工までを行った分譲住宅（土地付き建物）を販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。取引の対価については、契約の定めにより、契約時、引渡し時に分割して受領している場合があります。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

###### 注文住宅及びリフォームの請負

注文住宅及びリフォームの請負は、建築工事を請け負う事業であり、建物工事請負契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。

当該建物工事請負契約においては、当社グループの義務の利用により資産（仕掛品）が創出され又は増価し、資産の創出又は増価につれて顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は一定期間にわたり充足される履行義務であり、契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足されるため、工事の進捗度に応じて収益を計上しております。なお、進捗度の測定は、発生原価が履行義務の充足における記号の進捗度に寄与及び概ね比例していると考えられることから、発生原価に基づくインプット法によっております。

取引の対価については、契約の定めにより、契約時、進捗に応じた時、引渡し時、引渡し後（概ね1か月以内）に分割して受領している場合があります。

ただし、建物工事請負契約について、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集積を認識せず、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。

###### 収益不動産の販売

収益不動産の販売は、賃貸マンション等を取得し、リーシング並びにリノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として個人及び事業会社等へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っています。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

##### (2) 不動産売買仲介に係る手数料

不動産の仲介は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる事業であり、関連する一連の業務に関する義務を負っております。

これらの取引は、仲介対象の不動産が引き渡された時点で収益を認識しております。

( 3 ) 賃貸仲介に係る手数料

賃貸仲介は、借主と貸主の間に立ち、賃貸契約を成立させる事業であり、関連する一連の業務に関する義務を負っております。

これらの取引は、借主が仲介対象の賃貸物件への入居が可能となった時点で収益を認識しております。

( 4 ) 賃貸管理に係る手数料

賃貸管理事業では、不動産オーナーが保有する物件について、建物などのメンテナンス管理及び契約者・テナントに対する管理業務を行っています。

これらの取引は、管理業務を提供した時点（通常は月次）で収益を認識しております。

( 5 ) 室料売上及び飲食売上に係る収益

当該事業では、顧客に対して宿泊サービスを提供又は飲食サービスを提供しており、顧客が宿泊を行った時点又は飲食を行った時点で収益を認識することとしております。

( 6 ) サービス及びその他の販売に係る収益

サービス及びその他の販売に係る収益には、賃貸物件の保険代理業務に係る手数料、浄化槽等管理に係る手数料等が含まれ、これらの取引は契約上のサービスが提供された時点をもって履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

なお、一定の期間にわたり履行義務を充足する取引については、履行義務の充足に係る進捗度に応じて収益を認識しております。

いずれの取引においても、契約に重要な金融要素は含まれておらず、対価の金額に変動性はありません。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として計上しております。ただし、繰延消費税等とした金額については、5年間で償却を行っております。

支払利息の会計処理

支払利息につきましては、原則として発生時に費用処理をしておりますが、分譲地開発に要する借入金に係る支払利息は、取得原価に算入しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売目的で保有する不動産(棚卸資産)の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

販売目的で保有する不動産の評価減金額

(千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	24,933	70,139

販売目的で保有する不動産の帳簿価額

(千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	4,165,314	2,635,066
未成工事支出金	1,297,658	793,676

(2) 認識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

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)1. 販売目的で保有する不動産(棚卸資産)の評価」に記載した内容と同一であります。

2. 賃貸事業目的で保有する不動産(有形固定資産)の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

賃貸事業目的で保有する不動産の減損金額

該当事項はありません。

賃貸事業目的で保有する不動産の帳簿価額

(千円)

	前事業年度	当事業年度
建物及び構築物	6,138,347	6,849,005
土地	13,447,226	14,154,504
合計	19,585,573	21,003,509

(2) 認識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

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)2. 賃貸事業目的で保有する不動産(有形固定資産)の減損」に記載した内容と同一であります。

(会計方針の変更)

「法人税、住民税及び事業税等に関する基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。

なお、当該方針の変更による財務諸表への影響はありません。



(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供されている資産及び担保付債務は下記のとおりであります。

担保に供されている資産

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
現金及び預金	15,959千円	15,959千円
販売用不動産	2,047,953 "	1,644,616 "
建物	4,668,943 "	5,270,885 "
土地	10,461,193 "	10,433,856 "
子会社株式	1,910,150 "	1,910,150 "
計	19,104,201千円	19,275,468千円

担保付債務

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
短期借入金	154,500千円	259,900千円
長期借入金	11,272,649 "	10,627,990 "
預り保証金	15,959 "	15,959 "
計	11,443,109千円	10,903,850千円

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
短期金銭債権	350千円	378千円
短期金銭債務	1,149 "	1,111 "
長期金銭債務	572,022 "	622,022 "

### 3 財務制限条項

#### 前事業年度（2024年3月31日）

長期借入金840,000千円（1年内返済予定の長期借入金140,000千円を含む）について以下の財務制限条項が付されており、いずれかに抵触し、借入先金融機関の請求があった場合、当該借入金について期限の利益を喪失する可能性があります。

2020年3月期末日以降の事業年度末日における借入人（当社）の連結貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の70%以上に維持すること。

2020年1月期末日以降の事業年度末日における各対象会社（株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネット）の貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の80%以上に維持すること。

2020年3月期末日以降の事業年度末日における借入人（当社）の連結損益計算書に示される営業損益を2期連続して損失としないこと。

2020年1月期末日以降の事業年度末日における各対象会社（株式会社賃貸住宅センター、株式会社シージェーシー管理センター及び株式会社アイワライフネット）の損益計算書に示される営業損益の合計を損失としないこと。

#### 当事業年度（2025年3月31日）

長期借入金700,000千円（1年内返済予定の長期借入金140,000千円を含む）について以下の財務制限条項が付されており、いずれかに抵触し、借入先金融機関の請求があった場合、当該借入金について期限の利益を喪失する可能性があります。

2020年3月期末日以降の事業年度末日における借入人（当社）の連結貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の70%以上に維持すること。

2020年1月期末日以降の事業年度末日における各対象会社（株式会社賃貸住宅センター並びに株式会社シージェーシー管理センター）の貸借対照表における純資産の部の金額を直前決算期の純資産の部の金額の80%以上に維持すること。

2020年3月期末日以降の事業年度末日における借入人（当社）の連結損益計算書に示される営業損益を2期連続して損失としないこと。

2020年1月期末日以降の事業年度末日における各対象会社（株式会社賃貸住宅センター並びに株式会社シージェーシー管理センター）の損益計算書に示される営業損益の合計を損失としないこと。

長期借入金750,000千円（1年内返済予定の長期借入金25,212千円を含む）について以下の財務制限条項が付されており、いずれかに抵触し、借入先金融機関の請求があった場合、当該借入金について期限の利益を喪失する可能性があります。

2024年3月期決算を初回とし、以降各年度の決算期末日における借入人（当社）の単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の事業年度の決算期の末日における借入人の単体の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上とすること。

各年度の決算期における借入人の単体の損益計算書に示される経常損益が、2024年3月期決算を初回とし、以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。なお、遵守に関する最初の判定は、2024年3月期決算及びその直後の期の決算を対象として行われる。

## (損益計算書関係)

## 1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
営業取引による取引高		
売上高	9,031千円	7,120千円
売上原価	1,714 "	1,587 "
販売費及び一般管理費	73,915 "	79,204 "
営業取引以外の取引による取引高	47,636 "	47,376 "

## 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。

## 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額

	前事業年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当事業年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
給料及び手当	681,708千円	683,767千円
租税公課	281,680 "	245,264 "
支払手数料	370,931 "	355,205 "
貸倒引当金繰入額	1,500 "	267 "
減価償却費	62,374 "	55,282 "
賞与引当金繰入額	44,262 "	45,334 "

## おおよその割合

販売費	61.6 %	62.5 %
一般管理費	38.4 "	37.5 "

## (有価証券関係)

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 (2024年 3 月31日)	当事業年度 (2025年 3 月31日)
子会社株式	2,110,155	2,110,155
計	2,110,155	2,110,155

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	12,299千円	9,568千円
賞与引当金	13,481 "	13,808 "
税務上の売上原価認識差額	12,369 "	29,227 "
投資有価証券評価損	25,873 "	30,149 "
減価償却費	17,013 "	14,102 "
資産除去債務	19,775 "	19,404 "
減損損失	54,830 "	55,406 "
その他	61,322 "	88,181 "
繰延税金資産合計	216,966千円	259,849千円
繰延税金負債		
税務上の収益認識差額	13,775千円	31,368千円
その他	6,970 "	6,620 "
繰延税金負債合計	20,745千円	37,989千円
繰延税金資産純額	196,220千円	221,859千円

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.5 %	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税率等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
住民税均等割等	0.4 %	
留保金課税	1.5 "	
その他	0.1 "	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.3 %	

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

税法の改正に伴い、翌々事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.5%から31.4%に変更し計算しております。

この税率変更による財務諸表等に与える影響は軽微であります。

(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、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているので、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	10,288,029	1,324,563	157,167	405,168	11,455,424	4,103,149
	構築物	93,480	4,981	-	3,421	98,462	81,451
	機械及び装置	213,744	20,618	10,760	5,313	223,602	185,902
	車両運搬具	16,643	-	-	-	16,643	16,643
	工具、器具及び備品	297,965	23,147	16,595 (3,484)	15,628	304,518	269,064
	土地	13,752,724	842,759	164,630	-	14,430,853	-
	建設仮勘定	176,481	496,730	581,277	-	91,934	-
	その他	116,146	-	7,000 (6,062)	8,354	109,146	44,552
	計	24,955,215	2,712,801	937,430 (9,546)	437,885	26,730,585	4,700,763
無形固定資産	ソフトウェア	94,425	5,700	3,500	5,346	96,625	88,848
	その他	11,753	-	-	1,144	11,753	8,855
	計	106,179	5,700	3,500	6,491	108,379	97,703

(注) 1. 当事業年度の有形固定資産の増加の主な内訳は、以下のとおりであります。

建物	和歌山県和歌山市田中町 5 丁目 5 - 10	592,271千円
土地	和歌山県和歌山市平井149、151- 1、152- 2	193,194千円
建物	和歌山県和歌山市湊紺屋町 1 丁目18 他	173,382千円
建物	和歌山県和歌山市十番丁14、15、16	161,157千円
土地	和歌山県和歌山市田中町 5 丁目 5 - 10	128,865千円

2. 当事業年度の有形固定資産の減少の主な内訳は、以下のとおりであります。

土地	和歌山県和歌山市小雑賀二丁目38- 2	68,168千円
土地	和歌山県和歌山市六番丁 8	34,294千円
建物	和歌山県和歌山市園部1023-25	20,274千円
建物	和歌山県和歌山市神前110番23	17,095千円
建物	和歌山県和歌山市六番丁 8	16,481千円

3. 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得原価により記載しております。

4. 当期減少額の( )内は内書きで、減損損失の計上額であります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	3,029	2,654	3,029	2,654
賞与引当金	44,262	45,334	44,262	45,334

(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	毎年 4 月 1 日から翌年 3 月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後 3 ヶ月以内
基準日	毎年 3 月31日
剰余金の配当の基準日	毎年 9 月30日 毎年 3 月31日
1 単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目 6 番 3 号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当会社の公告は、電子公告の方法により行う。ただし、やむを得ない事由により電子公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告はインターネット上の当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 <a href="https://azumahouse.com/ir/notice">https://azumahouse.com/ir/notice</a>
株主に対する特典	なし

(注) 当会社の単元未満株式を有する株主は、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行使することができない旨、定款に定めております。

会社法第189条第 2 項各号に掲げる権利

会社法第166条第 1 項の規定による請求をする権利

株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第47期(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日) 2024年6月28日近畿財務局長に提出。

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

2024年6月28日近畿財務局長に提出。

#### (3) 半期報告書及び確認書

第48期中(自 2024年4月1日 至 2024年9月30日) 2024年11月14日近畿財務局長に提出。

#### (4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

2024年6月28日近畿財務局長に提出。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。



## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2025年 6 月26日

アズマハウス株式会社  
取締役会 御中

PwC Japan有限責任監査法人  
京都事務所

指定有限責任社員 公認会計士 田 口 真 樹  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山 下 大 輔  
業務執行社員

### < 連結財務諸表監査 >

#### 監査意見

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

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

#### 監査意見の根拠

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

#### 監査上の主要な検討事項

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

販売目的で保有する不動産の評価	
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、販売目的で保有する不動産（以下、「販売用不動産等」という。）を、連結貸借対照表に棚卸資産として、販売用不動産2,635,066千円及び未成工事支出金794,347千円を計上している。販売用不動産等は、将来における住宅販売市況の変化、開発の遅延などのリスクに晒されており、販売価格の下落により、評価損が発生する可能性がある。会社は、関連する注記を重要な会計上の見積りに関する注記に記載している。</p> <p>会社は、販売用不動産等について策定した事業計画等によって算定された正味売却価額により評価を実施しているが、当該事業計画は経営者の主観的な判断を伴うものである。</p> <p>販売用不動産等の評価は金額的な重要性があり、事業計画において設定している販売価格で販売可能であるという正味売却価額の見積りに使用された重要な仮定は見積りの不確実性と経営者の主観的な判断を伴うものであることから、当監査法人は当該領域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、販売用不動産等に係る評価が適切に行われているかを検討するために、以下の手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>帳簿価額と事業計画等によって算定された正味売却価額との比較や販売可能となった月から一定期間経過した物件の抽出を含む、販売用不動産等の評価に関する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 販売用不動産等の評価に関する検証</p> <p>販売用不動産等に係る評価が適切に行われているかを検討するために、以下の手続を実施した。</p> <p>販売中の物件について、事業計画上の販売見込額と帳簿価額の比較を実施した。</p> <p>販売可能となった月から一定期間が経過した重要な物件について、事業計画を閲覧するとともに、事業計画の見直しを要する事象が発生していないかについて質問を行った。</p> <p>過去に販売された物件について、事業計画上の販売価格と実際の売価との突合を実施した。</p> <p>評価に影響する事象を把握するために、取締役会等の議事録の閲覧及び所管部署への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。</p>

賃貸事業目的で保有する不動産の減損	
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、賃貸事業目的で保有する不動産（以下、「賃貸不動産」という。）を、連結貸借対照表に固定資産として、建物及び構築物、土地等に21,320,681千円計上している。会社は賃貸不動産を原則として物件ごとにグルーピングしているが、そのうち減損の兆候が認識されている物件は341,996千円となっている。賃貸不動産は、将来における収益不動産に係る市況の変化等のリスクに晒されており、賃料の低下等により、その帳簿価額が回収できなくなる可能性がある。会社は、関連する注記を重要な会計上の見積りに関する注記に記載している。</p> <p>賃貸不動産の減損の認識の判定プロセスは、将来の割引前キャッシュ・フローの算定に利用される収益や費用についての経営者の主観的な判断を伴うものである。</p> <p>賃貸不動産は金額的な重要性があり、将来キャッシュ・フローの見積りに使用される重要な仮定は見積りの不確実性や経営者の主観的な判断を伴うものであることから、当監査法人は当該領域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、賃貸不動産に係る減損が適切に認識されているかを検討するために、以下の手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>減損の兆候が識別された物件に関する割引前キャッシュ・フローの基礎となる収益や費用の算定などの重要な仮定の設定を含む、賃貸事業目的で保有する不動産の減損に関する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 賃貸事業目的で保有する不動産の減損に関する検証</p> <p>賃貸事業目的で保有する不動産の減損が適切に行われているかを検討するために、以下の手続を実施した。</p> <p>会社が減損の兆候を網羅的に識別していることを確認するために、会社が作成した減損検討資料を入手し、物件別の損益及び帳簿価額を会計帳簿と突合するとともに、評価額を根拠資料と突合した。</p> <p>評価に影響する事象を把握するために、取締役会等の議事録の閲覧及び所管部署への質問を実施し、把握された事象が減損の兆候の識別に反映されているか検討した。</p> <p>減損の兆候が識別されたすべての物件を対象に、帳簿価額と割引前キャッシュ・フローの合計額の比較を行った。</p> <p>減損の兆候が識別されたすべての物件につき、割引前キャッシュ・フローに係る収益や費用等の設定根拠を把握するとともに、過去の実績との比較に基づく検討を行った。</p>

## その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

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

#### < 内部統制監査 >

##### 監査意見

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

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

##### 監査意見の根拠

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

##### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

##### 内部統制監査における監査人の責任

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

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

#### < 報酬関連情報 >

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

#### 利害関係

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

以 上

---

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

２．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 6 月26日

アズマハウス株式会社  
取締役会 御中

PwC Japan有限責任監査法人  
京都事務所

指定有限責任社員 公認会計士 田 口 真 樹  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山 下 大 輔  
業務執行社員

### < 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」に掲げられているアズマハウス株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第48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、アズマハウス株式会社の2025年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

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

#### 監査上の主要な検討事項

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

販売目的で保有する不動産の評価	
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、販売目的で保有する不動産（以下、「販売用不動産等」という。）を、貸借対照表に棚卸資産として、販売用不動産2,635,066千円及び未成工事支出金793,676千円を計上している。販売用不動産等は、将来における住宅販売市況の変化、開発の遅延などのリスクに晒されており、販売価格の下落により、評価損が発生する可能性がある。会社は、関連する注記を重要な会計上の見積りに関する注記に記載している。</p> <p>会社は、販売用不動産等について策定した事業計画等によって算定された正味売却価額により評価を実施しているが、当該事業計画は経営者の主観的な判断を伴うものである。</p> <p>販売用不動産等の評価は金額的な重要性があり、事業計画において設定している販売価格で販売可能であるという正味売却価額の見積りに使用された重要な仮定は見積りの不確実性と経営者の主観的な判断を伴うものであることから、当監査法人は当該領域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、販売用不動産等に係る評価が適切に行われているかを検討するために、以下の手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>帳簿価額と事業計画等によって算定された正味売却価額との比較や販売可能となった月から一定期間経過した物件の抽出を含む、販売用不動産等の評価に関する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 販売用不動産等の評価に関する検証</p> <p>販売用不動産等に係る評価が適切に行われているかを検討するために、以下の手続を実施した。</p> <p>販売中の物件について、事業計画上の販売見込額と帳簿価額の比較を実施した。</p> <p>販売可能となった月から一定期間が経過した重要な物件について、事業計画を閲覧するとともに、事業計画の見直しを要する事象が発生していないかについて質問を行った。</p> <p>過去に販売された物件について、事業計画上の販売価格と実際の売価との突合を実施した。</p> <p>評価に影響する事象を把握するために、取締役会等の議事録の閲覧及び所管部署への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。</p>

賃貸事業目的で保有する不動産の減損	
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、賃貸事業目的で保有する不動産（以下、「賃貸不動産」という。）を、貸借対照表に固定資産として、建物及び構築物、土地等に21,003,509千円計上している。会社は賃貸不動産を原則として物件ごとにグルーピングしているが、そのうち減損の兆候が認識されている物件は341,996千円となっている。賃貸不動産は、将来における収益不動産に係る市況の変化等のリスクに晒されており、賃料の低下等により、その帳簿価額が回収できなくなる可能性がある。会社は、関連する注記を重要な会計上の見積りに関する注記に記載している。</p> <p>賃貸不動産の減損の認識の判定プロセスは、将来の割引前キャッシュ・フローの算定に利用される収益や費用についての経営者の主観的な判断を伴うものである。</p> <p>賃貸不動産は金額的な重要性があり、将来キャッシュ・フローの見積りに使用される重要な仮定は見積りの不確実性や経営者の主観的な判断を伴うものであることから、当監査法人は当該領域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、賃貸不動産に係る減損が適切に認識されているかを検討するために、以下の手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価</p> <p>減損の兆候が識別された物件に関する割引前キャッシュ・フローの基礎となる収益や費用の算定などの重要な仮定の設定を含む、賃貸事業目的で保有する不動産の減損に関する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 賃貸事業目的で保有する不動産の減損に関する検証</p> <p>賃貸事業目的で保有する不動産の減損が適切に行われているかを検討するために、以下の手続を実施した。</p> <p>会社が減損の兆候を網羅的に識別していることを確認するために、会社が作成した減損検討資料を入手し、物件別の損益及び帳簿価額を会計帳簿と突合するとともに、評価額を根拠資料と突合した。</p> <p>評価に影響する事象を把握するために、取締役会等の議事録の閲覧及び所管部署への質問を実施し、把握された事象が減損の兆候の識別に反映されているか検討した。</p> <p>減損の兆候が識別されたすべての物件を対象に、帳簿価額と割引前キャッシュ・フローの合計額の比較を行った。</p> <p>減損の兆候が識別されたすべての物件につき、割引前キャッシュ・フローに係る収益や費用等の設定根拠を把握するとともに、過去の実績との比較に基づく検討を行った。</p>



## その他の記載内容

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

当監査法人の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並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

## 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

#### < 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

#### 利害関係

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

以 上

---

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

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。