

## 【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24日
【事業年度】	第36期（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）
【会社名】	ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社
【英訳名】	Yamaichi Uniheim Real Estate Co., Ltd
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山田 茂
【本店の所在の場所】	和歌山県和歌山市中之島1518番地 中之島801ビル5階
【電話番号】	073-436-1010（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役 経営企画本部長 山田 裕之
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区瓦町二丁目4番7号（新瓦町ビル1階）
【電話番号】	06-6204-0123（代表）
【事務連絡者氏名】	専務取締役 経営企画本部長 山田 裕之
【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32期	第33期	第34期	第35期	第36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)	15,024,559	19,177,743	18,626,327	20,083,621	20,909,686
経常利益 (千円)	1,515,178	2,552,853	2,134,492	1,935,513	1,216,614
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	803,577	1,602,507	1,307,386	1,255,194	682,538
包括利益 (千円)	801,986	1,608,030	1,315,008	1,286,307	689,040
純資産額 (千円)	6,514,613	8,096,014	10,887,460	11,962,827	13,642,606
総資産額 (千円)	38,344,072	37,890,960	41,332,750	49,113,404	50,695,657
1株当たり純資産額 (円)	1,223.17	1,520.09	1,517.18	1,664.58	1,589.26
1株当たり当期純利益 (円)	150.88	300.88	193.84	174.76	80.52
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	191.99	174.30	80.41
自己資本比率 (%)	16.9	21.3	26.3	24.4	26.8
自己資本利益率 (%)	13.1	21.9	13.8	11.0	5.3
株価収益率 (倍)	-	-	4.82	5.73	9.25
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	781,014	4,997,710	1,030,985	1,820,944	2,367,633
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	880,193	1,107,960	2,711,263	2,696,430	1,009,627
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	594,929	3,027,818	3,516,868	2,937,924	1,826,760
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	3,030,478	3,892,410	3,667,029	5,729,468	4,178,968
従業員数 (名)	96	100	112	113	170
〔ほか、平均臨時雇用人員〕	〔47〕	〔45〕	〔34〕	〔32〕	〔32〕

(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33期の期首から適用しており、第33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。

- 第32期から第33期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
- 当社は2022年6月20日に東京証券取引所スタンダード市場に上場したため、第34期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から第34期の末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
- 第32期から第33期までの株価収益率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。
- 従業員数は、就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。)は、年間の平均人員を〔 〕外数で記載しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第32期	第33期	第34期	第35期	第36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)	9,035,238	18,959,224	18,391,926	18,158,431	17,631,194
経常利益 (千円)	1,198,338	2,540,907	2,183,196	1,903,611	1,274,659
当期純利益 (千円)	3,055,378	1,594,048	1,357,852	1,192,031	848,954
資本金 (千円)	45,000	45,000	836,478	838,650	1,426,219
発行済株式総数 (株)	5,326,000	5,326,000	7,176,100	7,186,700	8,544,400
純資産額 (千円)	6,453,357	8,026,299	10,868,210	11,877,879	13,662,123
総資産額 (千円)	38,301,354	37,753,048	39,564,377	46,864,611	47,650,326
1株当たり純資産額 (円)	1,211.67	1,507.00	1,514.50	1,652.76	1,598.96
1株当たり配当額 (円)	10.00	20.00	30.00	33.00	30.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(5.00)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	573.67	299.30	201.32	165.96	100.15
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	199.40	165.66	100.01
自己資本比率 (%)	16.8	21.3	27.5	25.3	28.7
自己資本利益率 (%)	61.7	22.0	14.4	10.5	6.6
株価収益率 (倍)	-	-	4.64	6.03	7.44
配当性向 (%)	1.7	6.7	14.9	19.9	30.0
従業員数 (名)	75	80	78	81	80
〔ほか、平均臨時雇用人員〕	〔2〕	〔2〕	〔2〕	〔2〕	〔2〕
株主総利回り (%)	-	-	-	104.0	79.7
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	950	1,043	984
最低株価 (円)	-	-	750	801	743

(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33期の期首から適用しており、第33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. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、第32期から第33期は潜在株式が存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

3. 第36期の1株当たり配当額30円00銭は全額が期末配当額であり、2025年6月25日開催予定の定時株主総会の決議事項となっております。

4. 第32期から第33期までの株価収益率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。

5. 従業員数は、就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。)は、年間の平均人員を〔 〕外数で記載しております。

6. 第32期から第33期までの株主総利回り及び比較指標については、2022年6月20日に東京証券取引所スタンダード市場に上場したため、記載しておりません。また、第36期の株主総利回り及び比較指標については、第34期の末日における株価又は株価指数を基準として算定しております。

7. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。なお、2022年6月20日をもって同市場に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については記載しておりません。

## 2【沿革】

当社は、1989年6月に和歌山県和歌山市において、主に一般顧客向けの不動産仲介を取り扱う会社として設立され、その後、自社による不動産開発を基礎として宅地販売、戸建建築、不動産賃貸、分譲マンション販売を事業展開するとともに、和歌山市周辺から大阪市を中心とする近畿圏全域へと主要な営業エリアを拡大してまいりました。

沿革の概要については次のとおりであります。

年月	概要
1989年6月	不動産仲介を主たる事業として、和歌山県和歌山市本町において、ヤマイチエステート株式会社（資本金500万円）を設立。
1991年6月	本社を和歌山県和歌山市本町から和歌山県和歌山市太田三丁目へ移転。
1993年5月	住宅用地の開発と販売を開始。
1998年3月	建築工事の部門を新設し、建築請負を開始。
1999年10月	賃貸用不動産を取得し、不動産賃貸事業を開始。
2004年11月	本社を和歌山県和歌山市太田三丁目から和歌山県和歌山市太田二丁目へ移転。
2005年11月	和歌山県海南市日方の不動産を取得後、フルリノベーションを実施し、高齢者向けマンション「ウェルネス・コート」と名称を変更。
2006年5月	高齢者向けマンション「ウェルネス・コート」の管理運営を主たる事業とする株式会社ウェルネス・コート（現連結子会社）を設立。
2007年2月	「ウェルネス・コート」の居住区画を高齢者向けのマンションとして賃貸、分譲販売を開始。また、同施設にて、介護事業等の高齢者向け事業及び温泉事業を開始。
2008年4月	郊外型商業施設の開発を開始し、不動産賃貸事業の営業エリアを和歌山県外へと拡大。
2011年8月	自社住宅展示場である「ヤマイチハウジング紀伊川辺住宅展示場」を開設。
2013年2月	代表取締役社長である山田茂の出資会社として設立したヤマイチハウジング株式会社（2001年8月設立）、ダイヤモンドホーム株式会社（2005年3月設立）、株式会社ウェルネス・コート（2006年5月設立）の3社を株式交換により完全子会社化。
2013年7月	自社住宅展示場である「ヤマイチハウジング和歌山北住宅展示場」を開設。
2014年9月	商品差別化を図るため、株式会社LIXIL住宅研究所の運営するGLホームのFCに加盟し、2×4工法の住宅販売を開始。
2015年9月	経営効率を高める目的でヤマイチハウジング株式会社を吸収合併。
2016年3月	ユニハイムエステート株式会社（旧株式会社ユニチカエステート）を完全子会社化し、マンション分譲事業を開始。
2017年9月	経営効率を高める目的でダイヤモンドホーム株式会社を吸収合併。
2017年12月	本社を和歌山県和歌山市太田二丁目より和歌山県和歌山市中之島（自社所有不動産「中之島801ビル」内）へ移転。
2018年9月	和歌山総合住宅展示場にGLホームモデルハウスを出展。
2019年3月	和歌山県和歌山市吐前にて産業用地を開発し販売開始。
2019年6月	ユニハイムエステート株式会社が賃貸用不動産の取得を目的に株式会社グランドを完全子会社化。
2019年10月	ユニハイムエステート株式会社が株式会社グランドを吸収合併。
〃	兵庫県西宮市にて約40,000㎡の分譲用宅地開発（夙川St Terrace秀麗の丘）を完成し、兵庫県での宅地販売を開始。
2021年3月	ユニハイムエステート株式会社を吸収合併し、ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社へ商号を変更。
〃	大阪市中央区に本社機能を移転。
2022年6月	東京証券取引所スタンダード市場へ上場。
2022年11月	ニューライフサービス株式会社を完全子会社化し、マンション管理事業を開始。
2023年1月	株式会社エルアンドビーを完全子会社化し、関東圏での店舗開発事業を拡大。
2024年2月	賃貸用不動産の取得を目的に富士物産株式会社を完全子会社化。
2024年3月	首都圏での戸建住宅事業開始のため、株式会社大成住宅と資本業務提携契約を締結し、株式の総議決権の19%を取得。
2024年5月	首都圏での不動産賃貸仲介・管理事業を強化するため株式会社エスティリンクを子会社化。
2024年9月	首都圏での戸建住宅事業拡大のため、株式会社大成住宅の株式の総議決権の81%を取得し、同社を完全子会社化。
2024年10月	経営効率を高める目的で富士物産株式会社を吸収合併。

### 3【事業の内容】

当社グループは当社及び連結子会社（株式会社ウェルネス・コート、ニューライフサービス株式会社、株式会社エルアンドビー、株式会社エスティリンク、株式会社大成住宅）の計6社で構成されており、不動産開発を通じて、土地の価値が最大限に発揮される可能性を追求する事業に取り組んでおります。特に地権者調整が複雑な素地（宅地開発が必要な農地等）からの開発プロジェクトの経験値と、自社において用地取得から宅地造成そして売却又は長期保有までフルラインでカバーしている点をコア・コンピタンスと位置付けております。

当社グループの不動産開発は「土地を起点とした発想」でプロジェクトを構築し、中長期的なキャッシュ・フローが最大化する出口戦略に基づいて事業を推進するため、年度ごとに各セグメントの業績への寄与率が変動する特徴があります。

当社グループは、開発した不動産の用途と収益形態に応じて、商業施設や共同住宅等の賃貸用不動産の保有により賃料収入を得る「不動産開発・賃貸事業」、住宅用地や産業用地の分譲販売、戸建並びに店舗事務所の建築を行う「不動産開発・販売事業」、マンションの企画開発、分譲販売並びに管理業を行う「マンション事業」、高齢者向けサービス事業等を行う「その他の事業」の4事業に区分して展開しております。

2024年5月に株式会社エスティリンクの株式の総議決権の52%を取得し、同社が強みとする首都圏での賃貸仲介・管理事業をベースとし、当社の首都圏における収益不動産の取得に際しては、客付けおよび管理業務をグループ内で内製化し、外注依存の低減と経営資源の最適活用を通じて、さらなる経営効率の向上を目指してまいります。

2024年9月には、埼玉県東武東上線沿線を主要な営業エリアとする株式会社大成住宅を完全子会社化し、同社の情報ネットワークや販売網と当社の土地開発力を活かし、首都圏での戸建住宅事業のシナジー創出を図ってまいります。

なお、各セグメントにおける主要な関係会社の名称等は「4 関係会社の状況」に記載のとおりであります。

#### (1) 不動産開発・賃貸事業

当該事業は、主に賃貸用不動産の開発・取得及び賃貸を行う事業であり、各不動産が生み出す長期的なキャッシュ・フローを投資判断の指標としています。特定の用途に偏らない分散投資を行うことを基本とし、共同住宅、商業施設、オフィスビル及び駐車場等を保有しております。開発エリアは、近畿圏を中心に展開しており、近年は東海エリア及び首都圏にも進出してまいります。

事業スキームとしては、一般的な不動産の自社保有に加えて、複数の土地所有者から土地を賃借し、一団の土地としてテナント企業に転貸する形態も扱っております。長期保有による安定収益源の確保を基本方針としつつも、周辺地域の趨勢を総合的に勘案し、分譲事業へと切り替えて売却益を得るなど、不動産（＝プロジェクト）単位の収益性に基づき柔軟かつ果敢な経営判断を行ってまいります。

#### (2) 不動産開発・販売事業

当該事業は、主に住宅用地の開発・販売や企業向けの産業用地の開発・販売を行っており、また、住宅用地の分譲販売と併せて戸建住宅の一般建築請負を行っております。子会社の株式会社エルアンドビーでは、テナントのオーダーに基づいた店舗建築を行っており、店舗開発事業の拡大を図っております。

住宅用地の分譲販売は、当社では主に和歌山県と兵庫県において、子会社では埼玉県において展開しており、各地域の特性や顧客層に応じた分譲地のプランニングや価格設定を行っております。戸建建築については木造軸組工法（注1）と2×6工法（注2）を取り扱っており、幅広い顧客ニーズと価格帯に対応できる商品ラインナップを有しております。

産業用地の販売は、倉庫、物流拠点や工場等の用途に適した条件を満たす用地の取得・開発を行い、自社又は仲介業者を介した販売活動を行っております。

（注1）柱（縦の構造材）に梁（横の構造材）などの軸組みで支える工法のこと。

（注2）フレーム状に組まれた木材の骨組みに合板を打ちつけたものをパネル化し、それらを壁・床・天井に使う枠組壁工法的一种。

#### (3) マンション事業

当該事業は、主にファミリー層向け分譲マンションの企画開発及び分譲販売を行う事業であり、一次取得者を主要顧客層としております。

自社ブランドとしてミドル～アッパークラスをターゲットとした「ユニハイム」及びハイエンドブランドである「ユニハイムエクシア」を中心として展開しており、また当社ブランドの「Only-I」という内装のオーダー対応オプションによる他社との差別化を図っております。近年は、都市型のコンパクトタイプのマンションブランド「アウラ」を立ち上げ、新たなブランドの柱として着実に実績を積み上げてまいります。

また、一般顧客ではなく、投資家や事業者に販売するためのマンション開発事業も開始しており、新たな収益獲得を目指してまいります。

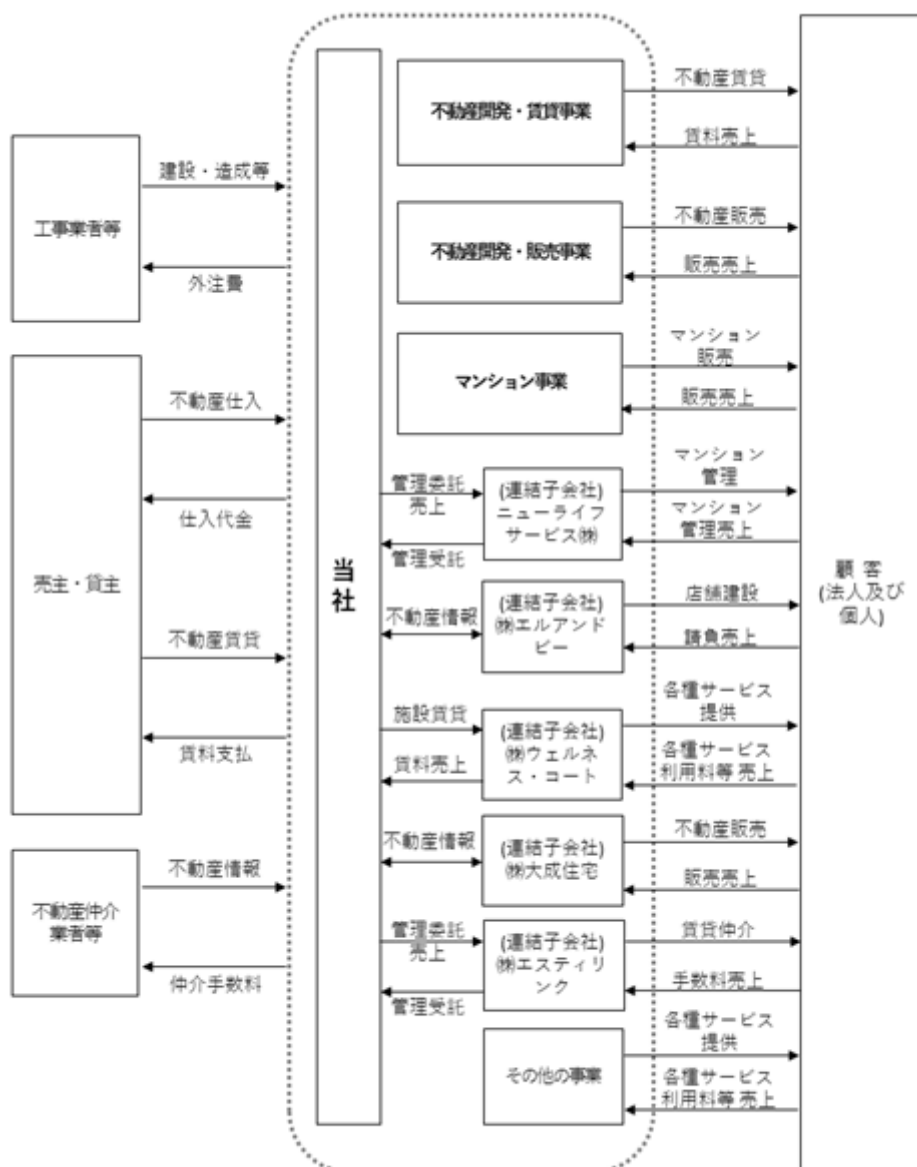
#### (4) その他の事業

当該事業は、シニア向けマンションの賃貸・分譲・管理運営、訪問介護や居宅介護支援サービス、和食飲食店の運営及び温泉施設運営等により構成されております。また、当社の不動産関連ビジネスに付随して、損害保険代理店業、当社保有地の太陽光発電による売電事業による収益が含まれております。

〔事業系統図〕

事業の系統図は次のとおりです。

ヤマイチ・ユニハイムエステートグループ  
(YUEG)



## 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(親会社) Ys' Assortment株式会社	和歌山県和歌山市	1,000	資産管理	46.81	同社は、当社代表取締役山田茂氏が議決権割合の64.33%を所有しており、同氏及び当社取締役山田裕之氏並びにその親族の資産管理会社である。
(連結子会社) 株式会社 ウェルネス・コート	和歌山県和歌山市	10,000	その他の事業	100.00	当社の建物等設備を賃貸している。 役員の兼任あり
(連結子会社) ニューライフサービス 株式会社	大阪市中央区	12,000	マンション事業	100.00	当社の賃貸等不動産の一部について管理をしている。 役員の兼任あり
(連結子会社) 株式会社エルアンドビー	埼玉県熊谷市	100,000	不動産開発・販売事業 不動産開発・賃貸事業	100.00	役員の兼任あり
(連結子会社) 株式会社エスティリンク	東京都渋谷区	10,000	不動産開発・販売事業 不動産開発・賃貸事業	52.00	当社の賃貸等不動産の一部について管理をしている。 役員の兼任あり
(連結子会社) 株式会社大成住宅	埼玉県鶴ヶ島市	22,000	不動産開発・販売事業	100.00	役員の兼任あり

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

2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

## 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）
不動産開発・賃貸事業	12 ( - )
不動産開発・販売事業	88 ( 3 )
マンション事業	17 ( 8 )
その他の事業	13 ( 20 )
全社（共通）	40 ( 1 )
合計	170 ( 32 )

(注) 1. 従業員数は就業人員（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマーを含み、人材会社からの派遣社員を除く。）は、年間平均雇用人員（1日8時間換算）を（ ）外数で記載しております。

2. 全社（共通）は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

3. 従業員数が当連結会計年度において57人増加しておりますが、これは主に業容の拡大に伴う採用の増加及びM & Aによる連結子会社の増加によるものであります。

## (2) 提出会社の状況

2025年3月31日現在

従業員数（名）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
80 ( 2 )	40.9	7.5	5,824

セグメントの名称	従業員数（名）
不動産開発・賃貸事業	10 ( - )
不動産開発・販売事業	30 ( 2 )
マンション事業	15 ( - )
全社（共通）	25 ( - )
合計	80 ( 2 )

(注) 1. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマーを含み、人材会社からの派遣社員を除く。）は、年間平均雇用人員（1日8時間換算）を（ ）外数で記載しております。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 全社（共通）は、総務及び経理等の管理部門等の従業員であります。

## (3) 労働組合の状況

当社グループにおいて労働組合は結成されておませんが、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】

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

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

#### (1) 企業理念と経営の基本的な方針

当社グループは、不動産事業を通じた「街づくり」と「地域活性化」を使命と考え、「人々が"安心"して住める街づくり」・「人々が"快適"に暮らせる街づくり」・「人々が"満足"する街づくり」を通して、地域の発展とそこに住む人々の幸せを追求することを企業理念に掲げております。

当社グループは、事業用不動産の取得（入口）～開発（商品化）～販売・賃貸（出口）までを縦断的にフルラインで扱う少数精鋭の専門家集団としての特徴を基盤とし、不動産業の一部領域に特化するのではなく、社会構造の変化、経済の動向、国策の転換等に応じて、柔軟に経営資源の選択と集中を行い、長期にわたり安定的成長を続けていくことを目指しております。

#### (2) 経営環境

当連結会計年度におけるわが国経済は、賃上げの進展やインバウンド需要の回復を背景に、個人消費が堅調に推移しました。2024年3月には、日本銀行が17年ぶりにマイナス金利政策を解除し、金融政策は大きな転換点を迎えました。こうした動きは、我が国経済がデフレからの脱却を果たし、持続的な物価上昇と賃金上昇の好循環が視野に入りつつあることを示すものと考えられます。

一方で、中国経済の減速、地政学的リスクの高まりに加え、2024年11月に再選を果たした米国大統領の下で打ち出された各種経済政策は、国際金融市場に不確実性をもたらし、世界経済全体として先行きの不透明感が高まる状況が続いています。

不動産市場においては、都市部を中心に新築マンション価格の上昇が続きました。特に東京23区では、平均価格が前年比13%上昇し、過去最高を更新しました。背景には、都心回帰を志向する富裕層や投資家による旺盛な需要に加え、円安による資材価格の上昇、建設業界の人手不足、さらには2024年4月に施行された働き方改革関連法による時間外労働の上限規制が影響し、建設コストの上昇を招いたことが挙げられます。

一方、地方都市においては、実需層の所得の伸び悩みと住宅価格の上昇との間にギャップが生じており、地域によっては住宅取得意欲が抑制され、不動産市場が冷え込む傾向も見られました。

#### (3) 経営戦略

当社グループは、土地の価値を最大化する不動産開発を掲げており、特定のエリアや用途に固執するのではなく、将来性のある優良地を見極め、中長期的な収益が最大化となる土地活用を追求する戦略を採っております。

当社グループは、土地の価値に対する分析力とその価値を最大限に引き出す企画構成力を活かし、社会経済情勢やニーズの変化に即応する付加価値の高い不動産を提供してまいります。特に、素地からの不動産開発については、土地ごとの個性が高く、また、専門的知識と豊富な経験値が要求されることから、当社グループの独自性の高いアプローチとして、エリアや規模を問わず競争力を発揮できるものと考えており、このノウハウを活用して、近畿圏でのプレゼンスを高めると共に、首都圏へと営業エリアを拡大し、成長を加速させていきたいと考えております。

当社グループの不動産開発では、用地取得から売上獲得までのリードタイムに関して、1年以内の短期プロジェクトから、5年程度かかる比較的大きなプロジェクトまで、異なる投資・回収サイクルの事業を展開しており、期間の長いプロジェクトほど売上規模や利益率が高くなる傾向があります。これら様々なリードタイムのプロジェクトをバランスよく組み合わせることで、切れ目のないキャッシュインを実現し、安定的成長を目指しております。

事業ごとの具体的な施策は以下のとおりです。

##### 不動産開発・賃貸事業

当事業では、長期保有による安定した賃貸収益の獲得を目指しており、継続的に賃貸用不動産の保有数の積上げを進めております。賃貸用不動産の取得は、次の通り大別されますが、いずれも保有期間のキャッシュ・フローを投資の判断材料としております。本事業は主に当社で展開しており、取得した不動産における店舗建築を子会社の株式会社エルアンドビーで、居住用不動産の管理・客付け等を株式会社エスティリンクにてそれぞれ行うことで、グループシナジーの創出と経営効率化を図ってまいります。

##### a) 既存賃貸用不動産の取得

これまで当社グループでは、不動産の「目利き力」を活かして、高い収益性が見込まれる賃貸用不動産を取得してまいりました。過去のバブル崩壊やリーマンショックなどの経済的混乱が生じた際には、様々な理由で手放される「割安」な不動産を積極的に取得し、成長の糧としてまいりました。取得した不動産については長期保有を原則とし、設備更新やテナント管理、入居促進等によるバリューアップを図ることで安定的収益を獲得しているものと考えております。近年は、低金利環境等により収益不動産の市場価格が上昇したことを受

け、含み益の大きな保有不動産については売却を実施し、手元資金を厚くすることで、新たな優良不動産を獲得する方針であります。

b) 新規賃貸用不動産の自社開発

当社グループは、素地からの土地開発力を活かし、ロードサイドの商業施設開発を進めております。開発した土地について、当社が貸主となる事業用定期借地権（土地の用途が事業用に限定され、契約期間が10年から50年未満とされている借地権）を活用し、テナントから長期の安定収益を獲得するスキームに注力してまいりました。こうした素地からの開発には、既存不動産の取得に比べて許認可の取得や地権者との折衝といった一定のリスク等がある反面、素地価格での取得や開発業務の分離発注等を通じて原価を抑制することが期待でき、収益性を高めることができる特徴があると考えております。また、開発行為に一定の期間を要するものの、計画の初期段階で借主となるテナントの誘致活動を行い、借主が内定した時点で開発作業を本格推進することができることから、在庫リスクを低減することが可能であります。引き続き、新規賃貸用不動産の自社開発に積極的に取り組んでまいります。

子会社化した埼玉県熊谷市に本社を置く株式会社エルアンドビーは、埼玉県下を中心とする首都圏において店舗開発ビジネスを展開しており、当社グループの事業エリアの拡大に寄与するものと考えております。

不動産開発・販売事業

当事業では、戸建分譲地と、住宅以外の用途として産業用地（倉庫や工場用地などの事業活動に供する土地）の開発・販売を行っております。本事業は主に当社ならびに子会社の株式会社大成住宅で取り組んでおります。

a) 戸建分譲

当社では、和歌山市周辺エリアを主要な営業エリアとしつつ、関西エリアにおいて戸建分譲地の開発・販売と、住宅の建築請負事業を行っています。また、子会社の株式会社大成住宅では、主に埼玉県東部エリアにおいて戸建分譲事業を行っています。いずれも、仕入～建築まで製販一体のビジネスモデルで高い収益性の獲得を目指しております。

b) 産業用地

近年は、企業をターゲットとした産業用地の開発・販売事業に注力しております。具体的には、立地特性に応じて、物流や倉庫、あるいはサービス事業の用地として取得・開発した土地を事業会社に売却するビジネスを進めています。こうした産業用地については、希少性の高い土地を提供することで取引規模や単価が高くなる傾向があり、そこで当社の強みである素地からの開発力を活かすことにより、高い利益率を確保できるよう計画を進めております。

c) 店舗建築

子会社である株式会社エルアンドビーは、商業地開発に付随してテナントからのオーダーに基づいて店舗や事務所等の建築事業を扱うようになりました。これにより、ロードサイド店舗開発のビジネスデザインの幅が広くなり、これまで以上に柔軟な対応が可能になっております。

マンション事業

当事業では、50年以上にわたる分譲実績とブランド力を活かし、今後も大阪市中心部をはじめ、交通利便性の高いマンション適地を積極的に取得し、マンション供給数を着実に拡大していく方針です。また、これまで外部委託していた販売業務の一部を内製化することで収益力の向上と販売ノウハウの充実を図っており、セグメント利益率の改善に寄与しております。

分譲マンション管理を手掛けてきたニューライフサービス株式会社を子会社化したことで、分譲マンションの管理業に進出しました。今後、当社グループが企画したマンションの管理事業を行うことで、顧客との長期リレーションを確立し、将来的なリフォーム需要や買替需要といったストックビジネスの拡充を図ってまいります。

また、近年は首都圏での用地取得を進めており、2024年3月期以降は首都圏での分譲マンションプロジェクトを順次リリースしております。着実に案件を積上げることで、首都圏でのユニハイムブランドの認知度を高めてまいります。

(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、不動産開発を基礎とした事業展開を行っており、不動産の仕入から販売に至るまでをフルラインでカバーすることで高い収益性を達成することを目指しており、目標達成状況を判断する材料として、自己資本当期純利益率(ROE)を客観的な指標としております。また、当社グループでは賃貸不動産の積み上げを戦略の中心としていることに加えて、近年ではM & Aを活用した業容拡大を図っているため、償却額が増加傾向にあります。償却前の収益力の拡大を評価するために、EBITDAに関しても重要な指標としてモニタリングしております。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

### 建設コストの上昇とプロジェクト遅延への対策

円安基調を背景とする資材価格の上昇や建設業界の深刻な人手不足に起因する人件費の高騰に加えて、いわゆる働き方改革の影響により、特に規模の大きな建設に関して、プロジェクトの遅延や採算性の悪化が懸念されております。

プロジェクト利益の確保のために、当社グループの強みである土地開発のノウハウを活かし、土地の取得段階での工夫により土地原価を抑え、建物原価の上昇分を吸収できるよう対策を講じてまいります。また、経済の趨勢を見極めて、販売価格や賃料設定について、より一層きめ細やかなコントロールを行うことが必要であります。

建設期間については、期間の長い案件と短い案件の組み合わせと投資バランスを考慮し、キャッシュ獲得の時期が偏らないように配慮してまいります。

### 優秀な人材の確保

不動産のワンストップサービスを向上させるためには、優秀な人材の確保が必要であると考えております。当社グループでは、不動産に関する幅広い知識と高い専門性を養うために、採用した人材について配置転換や部署横断的なキャリアプロセスを通じて、モチベーションの持続を図るとともにマルチスキルを有する人材としての育成を進めております。また、企業成長を促進するために、従来の人材育成プロセスを継続する一方で、即戦力となる経験豊富な人材も獲得し、営業エリアの拡大や新たなビジネス領域への進出を進めてまいります。

### 開発用地の取得

当社グループの不動産販売では、土地部分から得られる収益獲得に注力しており、優良な土地をできるだけ安価に仕入れることが重要であります。直ちに利用可能な既成市街地での不動産取得は競合が多く、価格が上昇する傾向にあることから、相続により権利関係の調整が必要なケースや、事業承継に課題がある企業に対して不動産取得のためのM & Aを提案するケース、あるいは、開発許可をとることが難しい調整区域等で宅地開発するケースなど、用地取得の競合が起こりにくい開発用地の取得を推進してまいります。

### 首都圏でのビジネス深耕

事業拡大のためには、近畿圏だけでなく、より大きなマーケットである首都圏での営業展開が必要と考えております。M & Aの活用により首都圏での事業拠点の整備を進め、当社が近畿圏で成長してきたビジネスモデルを首都圏で深耕し、さらなる飛躍を目指してまいります。

### 金利上昇リスクと資金調達の多様化

当社グループにおける事業の資金調達は、主に金融機関からの借入に依存しております。我が国において、マイナス金利が解除され、政策金利が少しずつ上昇してきております。今後の金融機関からの借入コストや支払利息の上昇リスクについて注視が必要であります。経営安定化のため、資金調達の多様化を検討し、適切な財務バランスとなるよう配慮してまいります。また、必要に応じて保有不動産の入替を実施し、売却による含み益の獲得により財務健全性を高めてまいります。

### 資本コストや株価を意識した経営

投資家をはじめとするステークホルダーの期待に応え、中長期的な企業価値の向上を実現するためには、戦略的な経営資源の配分が必要であります。当社グループではPBRが1倍未満となっていることから、株式評価を改善することが急務であると考えております。このために、業績目標を着実に達成しつつ、積極的な株主との対話を推進することや丁寧な開示を通じて当社グループの展望についての説明義務を果たし、当社グループの経営資源配分の方針について理解を得られるように努めてまいります。

## 2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、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。

事業環境が急激に変化する時代となり、企業にとって、経済だけではなく社会や自然環境における持続可能性への取組が重要な経営課題となりました。当社グループでは、企業活動を通じてサステナブル社会の実現に貢献することを基本方針とし、常に長期的視点に立った不動産事業を進めてまいります。

### [理念・価値観]

- ・スローガン  
拓く力、街に息吹。
- ・ミッション  
「安心」・「快適」・「満足」な街づくりと地域の活性化
- ・ビジョン  
夢がかなう世界に。
- ・バリュー  
柔軟な発想、迅速な行動、常に挑戦

### [事業領域]

当社グループは、不動産開発を通じて、土地の価値が最大限に発揮される可能性を追求する事業に取り組んでおります。土地や建物は長い年月にわたって存在し人間活動の基盤となることから、持続可能な社会の実現において不動産が果たす役割は極めて重要であると認識しております。

### [重要課題]

当社グループの理念や価値観に基づき、不動産・建設業界における社会課題や環境関連課題について、国交省の「不動産分野TCFD対応ガイダンス」等の資料やSDGs関連資料を参照しつつ、当社グループのリスクマネジメント委員会及びコンプライアンス委員会において取り上げられてきた課題の精査を行いました。それぞれのプロセスで抽出されたテーマについて、「弊社にとって重要性の高いもの」と「ステークホルダーの皆様にとって重要性の高いもの」という2軸の観点で絞り込みを行いました。そして、2023年3月開催の取締役会において、環境問題・社会課題への貢献を中心とした次の9つの重要課題を特定いたしました。

#### ・当社グループが取り組むべき重要課題

「安心」・「快適」・「満足」な居住環境の提供 持続可能な街づくりと地域の活性化 健やかな生活 低炭素社会への貢献 省エネ・創エネの推進 防災・減災への貢献 人材の多様性 柔軟な雇用形態 成長機会の提供
--

#### (1) ガバナンス

当社グループでは、サステナビリティ委員会において当社グループのサステナビリティ関連の重要課題への取組を推進しております。サステナビリティ委員会は、コンプライアンス委員会、リスクマネジメント委員会、経営会議と連携して目標設定やモニタリングを統括し、取締役会への報告を行います。取締役会はサステナビリティ委員会の監督や経営会議を通じてサステナビリティ経営を実践してまいります。

#### (2) 戦略

当社グループにおける環境関連の課題と動向について、重要なものは次のとおりと考えております。

## 大テーマ 低炭素社会（温室効果ガス排出抑制）への移行

小テーマ	リスク	機会
政策・法規制	新たな税負担・規制導入によるコスト増加	認証取得/低炭素不動産への需要増
技術の発達	新技術・設備への切り替えコスト増加	省エネ等によるランニングコストの減少
社会認識の変化	未対応による企業ブランドの毀損、競争力の低下	対応による企業ブランドの向上
投資家・金融機関からの評価	未対応による低評価	対応による評価向上
市場の変化	炭素税・カーボンプライシングによるコスト・逸失利益	炭素税・カーボンプライシング対応によるコスト減/収益獲得

## 大テーマ 気候変動の物理的影響

リスク分類	小テーマ	具体的な損害・被害
急性リスク	風水害の激甚化	・不動産の物理的損傷 ・復旧コストの増加 ・沿岸地域の資産価値の低下 ・従業員のケガ・事故
	風水害による事業停止	・浸水・停電・降雪・強風等による事業停止 ・サプライチェーンの断絶による事業停止
慢性リスク	平均気温の上昇	・空調コストの増加 ・冬季リゾート地の需要減少 ・労働生産性の低下 ・労働環境の悪化 ・浸水被害の増加
	水リスク	・水不足、干ばつによる事業の制限 ・水道料金の増加
	保険料	・保険適用範囲の縮小 ・保険料の増額

## ・環境関連課題への対応方針

これら環境関連のうち、低炭素社会への移行リスク/機会への対応として、住宅や店舗建築において環境負荷の低い材料や、省エネ・創エネの採用を進めていく方針であります。また、気候変動の物理的影響については、損害・被害を遞減することを目的として、新規開発時には防災・減災設備の充実やレジリエントな企画を進めることとし、また既存不動産については各物件の長期修繕計画を精査し、リノベーションや大規模修繕による不動産価値向上と耐用年数の延長を図ってまいります。

当社グループの不動産開発・賃貸事業は、長期保有を基本原則としており、できるだけ長期にわたり資産価値が保持されるように適切な管理と投資を行ってまいります。

当社グループにおける社会課題と動向、人的資本に関連する項目について、重要なものは次の通りと考えております。

課題・動向	リスク	機会
ジェンダー平等 （女性エンパワーメント）	・企業イメージ ・労働生産性 ・人手不足	・企業イメージ ・生産性向上 ・採用/人材確保 ・新規サービス、事業
働き方の多様化	・企業イメージ ・労働生産性 ・人手不足	・企業イメージ ・生産性向上 ・採用/人材確保 ・新規サービス、事業
人権問題（サプライチェーン）	・企業イメージ ・不買運動 ・サプライチェーンの停止	・企業イメージ ・ファンづくり ・原材料確保
雇用環境の改善	・企業イメージ ・採用、人材確保 ・離職率と採用コスト ・労働意欲	・企業イメージ ・採用、人材確保 ・離職率と採用コスト ・労働意欲

人材育成投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企業イメージ</li> <li>・研修コスト</li> <li>・導入、モニタリングコスト</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企業イメージ</li> <li>・人材確保</li> <li>・生産性の向上</li> <li>・許認可要件の充足</li> </ul>
社会構造の変化 (少子化・晩婚化・高齢化)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マーケットサイズの縮小</li> <li>・ボリュームゾーンの変化</li> <li>・ニーズの変容</li> <li>・所得、資産格差</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・差別化の推進</li> <li>・新規商品、サービス</li> </ul>
地方の活力低下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マーケット縮小</li> <li>・資産価値の減退</li> <li>・在庫リスク</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規事業/サービスの推進</li> <li>・公的機関との連携</li> <li>・ドミナント戦略の推進</li> </ul>

(注) 印は、人的資本関連課題であります。

#### ・人材の多様性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

先行きの予測が困難な時代となり、これまで以上に柔軟な発想で、迅速な行動がとれる人材の確保が重要と認識しております。また、当社グループでは創業以来、不動産業はお客様の夢をカタチにする事業であること、そして、社員自身も夢を持ち、その実現に向けて努力することが大切であると考えてまいりました。自分自身とお客様の夢の実現に向けて取り組む人材が当社グループの事業を支えており、これからの企業価値向上のためにも大切な価値観であると考えております。

当社グループでは不動産事業をワンストップで扱うビジネスモデルを展開していることから、幅広い知識と経験及び高い専門性を有する人材が必要であります。

こうした考え方に基づき、当社グループでは、企業の成長ステージや営業エリアの拡大に合わせて即戦力のキャリア採用、異業種からの転職者、新卒採用などを通じて多様な人材の獲得を進めております。

育成方針としては、知識や資格取得のための研修制度を充実することで学びの機会を増やし、また、事業推進において必須な項目については研修成果の評価プロセスを通じてモチベーションの維持を図ってまいります。

社内環境の整備として、働き方の多様化を踏まえ、また、育児・介護といった各社員の家庭状況に応じた柔軟な業務内容や勤務形態が採れる体制の整備を進めてまいります。

加えて、柔軟な配置転換や役割変更を実施することで多様なキャリアパスを用意し、高い意欲が損なわれない工夫をしてまいります。

#### ・社会課題対応に関する方針

当社グループでは、コンプライアンス委員会やリスクマネジメント委員会において、当社の事業と関連性の高い社会課題の抽出を行い、各テーマに沿った研修や意見交換を実施しております。交わされた議論に基づき、当社グループの規模に応じて実行可能な施策に順次取り組んでまいります。

### (3) リスク管理

サステナビリティ関連のリスク及び機会を識別、評価、及び管理するために、サステナビリティ委員会を推進役として位置付けております。同委員会は、代表取締役社長を議長とし、常勤取締役並びに執行役員により構成されております。同委員会では、コンプライアンス委員会で議論される環境・ガバナンス関連の課題や、リスクマネジメント委員会で取り上げられる環境・社会にかかわる事項の抽出や見直しを行い、経営会議を通じて目標設定や具体的なアクションプランの設定とモニタリングを行っております。

取締役会はサステナビリティ委員会と連携し、効果測定や進捗率について協議を行い、当社グループの各事業計画や中期計画との整合を図りつつ、経営会議や各事業責任者への指導を通じて改善指導を行ってまいります。

### (4) 指標及び目標

上記「(2) 戦略」において記載した環境関連課題への対応方針に基づき、モニタリングとして次の指標を用いております。当社グループは、各社の業態、営業エリアが異なり、商品構成や規模が異なるため、提出会社の主要事業のうち、每期一定量の供給等が見込まれる指標について具体的な目標を記載しております。

また、自社ビルでのCO<sub>2</sub>排出量モニタリングは2024年3月期より継続的に実施しておりますが、現在はデータ蓄積の初期段階にあり、排出量の分析ロジックや社内運用体制の構築を進めている段階です。こうした状況を踏まえ、目標の設定については今後の進捗を見ながら慎重に検討してまいります。

指標	目標	実績(当連結会計年度)
住宅事業(和歌山エリア) 新築太陽光搭載率	2030年 搭載率80%	搭載率10.6%
住宅事業(和歌山エリア) ZEH比率	2030年 普及率50%	普及率8.5%

自社ビルCO2排出量（従業員１人当たり）	未設定	3.9t-CO <sub>2</sub>
----------------------	-----	----------------------

１ 株式会社三井住友銀行提供のSustanaを用いて算出しており、提出会社にて使用した範囲に限ります。

また、上記「（２）戦略」において記載した人材の多様性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に基づき、モニタリングとして次の指標を用いております。なお、当社グループは状況の異なるM＆A直後の子会社を含んでおり連結グループにおける記載が困難であるため、提出会社における指標について記載しております。

指標	目標	実績（当連結会計年度）
女性採用率 1	2030年 50%	41.7%
男女の賃金の差異 2	2030年 100%	92.9%

１ （年間女性採用数）÷（年間総採用数）

２ 労働者(管理監督者を除く)に関して、平均基本給（女性）÷平均基本給（男性）

### 3【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 社会経済情勢の変動について

当社グループの事業は、景気、個人消費、金利、地価・不動産需要、各種税制及び補助制度等の動向により影響を受けます。景気の急速な悪化や個人消費の冷え込み、大幅な金利上昇、不動産需給の悪化、住宅税制の変更等が生じた場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

著しい販売不振が生じた場合には、販売促進のための費用増加や値引施策の実施等により採算悪化が生じるリスクがあり、これらのリスクが顕在化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 土地の仕入について

当社グループの事業は、賃貸又は分譲販売に用いる優良な土地を取得することが重要であり、取引事業者や金融機関等からの情報に基づき、不動産毎の立地、周辺環境、価格、顧客ニーズ等を踏まえた事業化・商品化を検討し、収益性等を考慮の上で新規取得を行っております。

今後において、良質な不動産情報入手が困難となる場合や地価上昇その他の要因により収益性確保が可能な不動産が減少した場合及び、その他何らかの要因により取得が困難となった場合、当社グループの事業展開の制約要因となり、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (3) 原材料・資材価格等の変動について

当社グループの事業展開においては、戸建建築及びマンション等の建築において、木材・鉄材・セメント等の各種原材料・資材等を使用しております。それらの仕入価格は市場価格の変動により影響を受けており、今後において、原材料市況や需給、為替等の変動により仕入価格が高騰した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特に、海外での新築住宅需要の急増や商流の変動により、新築住宅建築に必要な材木価格が上昇傾向にあります。仕様見直しや代替品確保等による企業努力で吸収できないコスト増分については、建築請負による販売利益の圧縮や営業計画の変更が必要となる可能性があります。

#### (4) 外注企業の活用について

当社グループの各事業においては、開発用地のプランニング、開発許可申請、造成工事にかかる設計施工等について外注企業を活用しております。また、「不動産開発・販売事業」においては、戸建建築等に際して、自社にて設計業務及び管理者（監理技術者・主任技術者）配置による施工管理業務を行うほか、施工工事等は外注企業を活用しており、「マンション事業」においては、設計から施工までの各工程について外注により対応しております。当社グループの事業運営において、外注活用の重要性は高いことから、外注企業の確保及び育成に努めております。

今後の事業展開において、外注企業にかかる十分なリソース確保が困難となった場合には、当社グループの事業拡大の制約要因となる可能性があるほか、外注企業の経営不振や請負契約の不履行、設計・施工上の不具合の発生やその他予期せぬ事象が発生した場合には、工事等の中断又は大幅な遅延、建設コストの上昇等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (5) 契約不適合について

戸建建築及び分譲マンションについては、宅地建物取引業法及び住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、売主に対して物件引渡後10年間にわたる契約不適合責任が課せられております。

当社グループは、開発、分譲及び販売等を行う不動産にかかる品質管理を徹底しており、土壌汚染、使用建材、耐火・耐震性能及び施工品質等について、自社及び第三者機関の検査等を含むチェック体制を構築しております。

今後において、当社グループが供給する不動産について、販売・引渡し後に上記事項を含む何らかの契約不適合が判明した場合、当社グループに対する信頼性低下や損害賠償請求の発生等により、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (6) 賃貸用不動産にかかる稼働率について

当社グループが展開する不動産賃貸においては、商業施設やオフィスビルにおける主要テナント企業の出店戦略変更等に伴う退去や、入居者獲得競争の激化等により、賃貸用不動産にかかる稼働率に低下が生じる可能性があります。また、代替テナント等の確保のため賃料引下げが必要となる場合もあり、これらの要因による収益性低下が当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。



## (7) 大型開発案件について

当社グループは、着手から販売まで数年単位の期間を要する不動産開発を事業の軸としています。

大規模開発には、用地取得等にかかる多額の投資が必要であるほか、開発許可取得、各種関係者の調整や工事等の多くの業務プロセスが必要であります。開発に際し、近隣住民等の反対運動が発生し結果としてプロジェクトの中止や遅延が発生する可能性があるほか、必要とされる許認可の取得や関係者の調整ができない場合は、事業が中止となるリスクを有しております。

## (8) エリア展開について

当社グループの営業地域は、和歌山県を中心とした近畿エリアに集中しております。当該地域において、地域経済の悪化や人口動態に変化が生じた場合又は台風や地震等の大規模災害による影響が発生した場合には、当該エリアにおける不動産市況等に影響が生じ、当社グループの経営成績及び財務状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社グループは、当該地域を中心として事業エリア拡大を推進していく方針であります。新たな営業エリアにおける競合や事業実績が限定的であること等に起因して、当社グループの想定する事業拡大が実現出来ない可能性があり、営業拠点分散に伴う業務効率の悪化等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (9) 人材の確保について

当社グループの事業は、専門的な知識及び経験に加えて、不動産取引に係るソリューション提供や調整能力、高いコミュニケーション能力を有する人材が重要な要素であります。

今後における事業拡大を図るため、優秀な人材の確保及び育成が必要であると考えておりますが、これらが計画通り進まない場合又は現在在籍する人材の流出が生じた場合には、当社グループの事業展開に影響が生じ、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (10) 法的規制について

当社グループの事業である不動産・建設・介護・飲食・温泉等に関する事業活動において、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「国土利用計画法」、「借地借家法」等の法的規制を受けており、特に「宅地建物取引業法」に関しては当社の主要な事業活動の前提となっております。

当社グループは、法令遵守に留意した事業展開を行っており、現時点において当該許認可が取消しとなる事由は発生しておりませんが、今後において何らかの理由により、当該許認可が取消される又はこ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、経営成績及び財政状態に重大な影響を与える可能性があります。

また、将来において、当社グループの事業に関連する法規制等が改廃された場合や新たな法規制等が設けられた場合には、事業展開において制約要因となる可能性があります。

## (11) 個人情報の管理について

当社グループは、事業活動において顧客等の個人情報を取得しており、また、各種契約に際してはその性質上プライバシー性の高い情報を扱っております。当社グループは、個人情報の取り扱いにかかる社内規程及びマニュアルの整備及び運用を実施すること等により厳正な管理を行っておりますが、不測の事態により情報漏洩が発生した場合、信用低下や企業イメージの毀損、また損害賠償請求等により経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (12) 不動産の引渡時期等による業績の変動について

当社グループの「不動産開発・販売事業」及び「マンション事業」においては、不動産売買契約後において顧客に対する引渡をもって売上を計上する引渡基準を採用しております。

当社グループの四半期業績は、不動産引渡しのタイミングにより売上及び利益が変動しており、大型開発案件の有無や各不動産の完成・引渡しの時期により大きく依存しております。当該要因から、四半期ごとの業績については、必ずしも他の四半期業績と同水準にはならず、また、各四半期業績の偏重度合は過年度のそれと同様にならない可能性があります。

また、当社グループの計画に対して、販売活動や建築工事の遅延等に起因して、引渡時期が各決算期末を超える可能性があり、当社グループの通期経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。このほか、完成・引渡し不動産の取得価額や販売価格の高低等により業績が変動する場合、当社グループの通期経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## (13) 有利子負債について

当社グループは、販売用不動産及び賃貸用不動産にかかる不動産取得資金について、主に金融機関借入により賄っております。また、事業成長を目的としてこれら投資を継続していることから、当社グループの連結総資産額に占める有利子負債の割合は、当連結会計年度末時点で63.3%（前期59.9%）となっております。

当該状況から、今後、金利の急激な上昇が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、金融情勢の急速な変動等の何らかの理由により将来における十分な資金調達が困難となる場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 保有資産の減損について

当社グループの保有資産について、棚卸資産においては販売用不動産（仕掛含む）が、固定資産においては賃貸用不動産が、それぞれ多くを占めております。不動産市況の著しい悪化等によりこれら棚卸資産及び固定資産の価値が下落した場合、評価損の計上や減損処理が適用され、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 訴訟等について

当社グループの事業においては、不動産売買や賃貸借、土地開発、設計施工その他の各種取引、飲食や介護等にかかる各種サービス提供について、予期せぬトラブルや問題が生じるリスクがあり、その要因が当社グループに起因するか否かに拘らず、紛争等が発生する可能性があります。また、紛争等に対する対応が不適当であった場合には、風評を含めた信頼性低下や訴訟に発展する可能性があり、場合によっては多額の費用負担が生じる可能性がある等、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 大株主に関するリスク

当社の親会社であるYs' Assortment株式会社（以下「同社」といいます。）は、2025年3月末時点で当社発行済株式総数の46.81%を保有しております。同社の株式の過半は当社代表取締役山田茂が有しており、引き続き安定株主として一定の議決権を保有し、その議決権行使に当たっては株主共同の利益を追求するとともに、少数株主の利益にも配慮する方針ですが、将来的に何らかの事情により同社の当社株式が売却され議決権比率が低下した場合、当社株式の市場価格及び議決権の行使に影響を及ぼす可能性があります。

(17) M & Aに関するリスク

当社グループでは、事業領域の拡大や新たな収益獲得のためにM & Aを実施する場合があります。当社グループの経常的なビジネスモデルと異なり、投資先の探索については、対象企業ごとに状況が大きく異なり、安定的に優良案件を獲得できるとは限りません。また、M & A実施時に発生する一時的なコストにより、業績が悪化する可能性があります。また、想定した事業計画が予定通り進捗しない場合は、のれんの減損処理等により当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(18) 大規模な地震、風水害等の災害、感染症の流行等によるリスク

当社グループでは、全国各地で住宅・商業施設・オフィスビルなどの開発・販売・保有・管理を行っております。大規模な地震や災害等が発生した場合、当社グループの従業員や取引先の生命・身体の安全が脅かされ、事業継続に必要な人員確保が困難になる場合や建物倒壊や開発地の浸水などにより、営業活動に支障をきたす可能性があるとともに、保有資産の価値が低下し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

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

##### (1) 経営成績等の状況の概要

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

##### 財政状態の状況

###### （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1,582,253千円増加し、50,695,657千円となりました。

その主な要因は、仕掛販売用不動産が1,877,613千円増加したこと及び販売用不動産が1,036,406千円増加した一方で、現金及び預金が1,425,566千円減少したことによるものであります。

###### （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97,526千円減少し、37,053,051千円となりました。

その主な要因は、借入金が2,548,232千円増加した一方で、支払手形及び買掛金が2,442,665千円減少したことによるものであります。

###### （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1,679,779千円増加し、13,642,606千円となりました。

その主な要因は、利益剰余金が445,377千円増加したこと及び公募増資及び第三者割当により資本金及び資本剰余金がそれぞれ571,109千円増加したこと並びに譲渡制限付株式報酬としての新株発行により資本金及び資本剰余金がそれぞれ16,317千円増加したことによるものであります。

##### 経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国の経済は、個人消費が堅調に推移し、17年ぶりにマイナス金利政策が解除されるなど、持続的な物価上昇と賃金上昇の好循環が見通せるフェーズに入ってきました。

一方で、中国経済の減速や地政学的リスクの高まりに加えて、米国の各種経済政策が国際金融市場に不確実性をもたらし、世界経済全体として先行きの不透明感が高まる状況が続いています。

不動産市場においては、都市部を中心に新築マンション価格の上昇が続きましたが、地方においては、実需層の所得の伸び悩みと住宅価格の上昇との間にギャップが生じており、地域によっては住宅取得意欲が抑制され、不動産市場が冷え込む傾向も見られました。

当社グループは、不動産開発を通じて、土地の価値が最大限に発揮される可能性を追求する事業に取り組んでおり、特定の建物用途に固執せず、「土地を起点とした発想」で中長期的なキャッシュ・フローの最大化ができるように、時代の変化に応じて柔軟な事業展開を行っております。不動産売却による利益の一部は、賃貸用不動産の獲得に投資し、安定収益の上積み継続することを基本戦略としております。

当社グループは、開発した不動産の用途と収益形態に応じて、商業施設や共同住宅等の賃貸用不動産の保有により賃料収入を得る「不動産開発・賃貸事業」、戸建用地や産業用地の分譲販売と住宅建築を行う「不動産開発・販売事業」、マンションの企画開発及び分譲販売を行う「マンション事業」、高齢者向けサービス事業等を行う「その他の事業」の4事業に区分して展開しております。

このような状況の下、当社グループの当連結会計年度の経営成績は、売上高20,909,686千円（前年同期比4.1%増）、営業利益1,753,774千円（前年同期比25.2%減）、経常利益1,216,614千円（前年同期比37.1%減）、親会社株主に帰属する当期純利益682,538千円（前年同期比45.6%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

###### （不動産開発・賃貸事業）

当セグメントにおきましては、兵庫県神戸市の収益不動産（アーデンコート住吉川）の保有目的を変更して売却したことが減収要因となりましたが、前期新たに取得した収益不動産が減収分を補いました。滋賀県大津市の商業施設のキーテナントの一部入替が発生しましたが、長期の空白が生じることなく進められました。既存の保有物件は全体的に堅調に稼働しましたが、都市部における収益不動産の利回りがさらに低下傾向にあり、当社の投資目線に合う長期保有に適した物件の新規取得が課題となりました。

これらの結果、セグメント売上としては3,151,602千円（前年同期比9.2%増）、セグメント利益は980,264千円（前年同期比22.4%増）となりました。

**（不動産開発・販売事業）**

当セグメントにおきましては、2023年に取得した埼玉県朝霞市の土地（約860坪）の開発計画が決定し、土地売却から自社マンション開発に変更したことから収益獲得の時期が後ろにずれ、大きな減収減益の要因となりました。その他の法人向けの不動産販売についても、一部が翌期の販売予定へとずれ込むことになりました。

一般顧客向けの不動産販売について、和歌山エリアの土地相場の下落や市況の悪化により、土地の販売区画数・建物販売棟数ともに計画をやや下まわる結果となりました。ただし建物販売に関しては、商品仕様の見直しや新商品の投入等により、建築原価率の改善ができており、来期以降への弾みとなりました。

兵庫県西宮市の大型開発案件（「夙川 St Terrace 秀麗の丘」プロジェクト）が完売となりました。株式会社大成住宅をグループインしたことで、売上を一部補うことができましたが、M & Aに伴う一過性のコストやのれん償却等によりセグメントの利益としてはマイナス要因となりました。

これらの結果、セグメント売上としては5,508,009千円（前年同期比5.0%減）、セグメント利益は584,466千円（前年同期比51.5%減）となりました。

**（マンション事業）**

当セグメントにおきましては、初の関東エリア分譲プロジェクトである「ユニハイム横浜神之木台」が竣工完売するなど、新築マンションの分譲販売は計画数値を達成することができましたが、不動産開発・販売セグメントから振り替わった埼玉県朝霞市のプロジェクトの資金調達にかかる手数料が発生し、セグメント利益を押し下げる要因となりました。

これらの結果、セグメント売上としては11,963,311千円（前年同期比7.7%増）、セグメント利益は1,194,040千円（前年同期比1.8%増）となりました。

**（その他の事業）**

当セグメントにおきましては、シニアマンションの稼働が低下したことでシニア向けサービスの収益が低下しました。レジャー事業に関しては、2024年8月に発令された「南海トラフ地震臨時情報」の影響で利用客のキャンセルが多発し、収益を下げる要因となりました。

これらの結果、セグメント売上としては286,763千円（前年同期比1.3%減）、セグメント利益は54,580千円（前年同期比41.2%減）となりました。

**キャッシュ・フローの状況**

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は前連結会計年度末に比べ1,550,500千円減少し、4,178,968千円（前連結会計年度末比27.1%減）となりました。

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

**（営業活動によるキャッシュ・フロー）**

営業活動の結果、使用した資金は2,367,633千円（前年同期は1,820,944千円の収入）となりました。主な増加要因は、税金等調整前当期純利益1,201,641千円及び減価償却費685,324千円であり、主な減少要因は棚卸資産の増加額1,224,467千円及び仕入債務の減少額2,588,112千円並びに法人税等の支払額963,127千円であります。

**（投資活動によるキャッシュ・フロー）**

投資活動の結果、使用した資金は1,009,627千円（前年同期は2,696,430千円の支出）となりました。主な減少要因は、有形固定資産の取得による支出916,334千円及び定期預金の増加額223,961千円であります。

**（財務活動によるキャッシュ・フロー）**

財務活動の結果、得られた資金は1,826,760千円（前年同期は2,937,924千円の収入）となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入11,961,880千円及び株式の発行による収入1,175,139千円であり、主な減少要因は、短期借入金の純減少額4,114,859千円及び長期借入金の返済による支出7,014,764千円であります。

## 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

当社グループでは、受注生産として、注文建築の請負工事が該当しますが、金額の重要性が低いため「受注実績」としての記載は省略しております。

## c．販売実績

当連結会計年度の販売実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	金額（千円）	前年同期比
不動産開発・賃貸事業	3,151,602	9.2%
不動産開発・販売事業	5,508,009	5.0%
マンション事業	11,963,311	7.7%
その他の事業	286,763	1.3%
合計	20,909,686	4.1%

（注）１．セグメント間の取引については相殺消去しております。

２．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は次のとおりであります。

相手先	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)	
	金額（千円）	割合（％）	金額（千円）	割合（％）
H C 夙川合同会社	2,208,846	11.0	-	-

（注）当連結会計年度におけるH C 夙川合同会社に対する販売実績は、総販売実績に対する割合が10%未満のため記載を省略しております。

## (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

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

## 重要な会計方針及び見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載しておりますが、特に下記の会計方針が連結財務諸表作成に係る重要な見積りの判断等に影響を及ぼすと考えております。

## a．賃貸不動産（固定資産）の減損

当社グループは、「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき、減損の要否を検討しております。将来の事業計画や市場環境の変化により、減損の兆候が発生した場合、減損損失を計上する可能性があります。

なお、当連結会計年度末の賃貸不動産（固定資産）の減損に関する算定は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

## b．繰延税金資産

当社グループの繰延税金資産については、将来の課税所得を合理的に見積り、回収可能性を判断し計上しております。市場環境の変化等により課税所得の見積り額が変動した場合や、税制改正により実効税率が変更された場合及び将来の不確実な経済条件の変動等により見直しが必要となった場合、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において認識する繰延税金資産及び法人税等調整額の金額に重要な影響を与える可能性があります。

## c．販売用不動産の評価

当連結会計年度末の販売用不動産の評価に関する見積りに用いた仮定は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4．会計方針に関する事項」に記載のとおりであり、当連結会計年度末の販売用不動産の評価に関する算定については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

## 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

## a. 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討

## (売上高)

当連結会計年度における売上高は20,909,686千円（前年同期比4.1%増）となりました。これは主に、マンション事業において、ファミリー向けの分譲マンションを238戸（前期205戸）に引渡しを中心とする売上高が11,963,311千円（前年同期比7.7%増）、不動産開発・販売事業において、戸建用土地販売97区画（前期73区画）・建物販売76棟（前期47棟）・店舗建築販売4棟の引渡しをしたこと、及び法人向け不動産の販売をしたことにより売上高5,508,009千円（前年同期比5.0%減）を計上したことによるものであります。

## (売上原価、売上総利益)

当連結会計年度における売上原価は15,724,487千円（前年同期比6.0%増）となりました。これは主に売上高の増加に伴う原価の増加によるものであります。

この結果、売上総利益は5,185,198千円（前年同期比1.1%減）となりました。

## (販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は3,431,424千円（前年同期比18.3%増）となりました。これは主に、住宅・マンションの売上戸数に応じた広告宣伝費や販売促進費等の変動費用が増加したこと及び子会社の取得に伴いのれんが発生したことで、のれん償却費が増加したことによるものであります。

この結果、営業利益は1,753,774千円（前年同期比25.2%減）となりました。

## (営業外損益、経常利益)

当連結会計年度における営業外収益は112,623千円（前年同期比17.6%増）となりました。これは主に定期保険解約による受取保険金の増加によるものであります。また、営業外費用は649,783千円（前年同期比29.0%増）となりました。これは主に、物件の仕入れに伴う借入の支払利息及び支払手数料の増加によるものであります。

この結果、経常利益は1,216,614千円（前年同期比37.1%減）となりました。

## (特別損益、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特別利益は43,635千円（前年同期比16.2%減）となりました。これは、投資有価証券の売却に伴う投資有価証券売却益の増加によるものであります。また、特別損失は58,607千円（前年同期比21.9%増）となりました。これは主に、当期に子会社の取得に伴う段階取得に係る差損の増加によるものであります。

当連結会計年度における法人税等合計は508,564千円（前年同期比25.7%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682,538千円（前年同期比45.6%減）となりました。

## b. 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。

## c. 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係る情報

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。

当社グループの資金需要の主なものは、販売用及び賃貸用不動産の取得資金であります。その所要資金については自己資金、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、案件ごとに調達条件を検討して決定しております。

## 財政状態の分析

「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 財政状態の状況」に記載のとおりであります。

経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等の進捗状況について

当社グループは、不動産開発を基礎として、不動産の仕入から販売に至るまでをフルラインでカバーすることで高い収益性を達成することを目指しております。目標達成状況を判断する材料として、自己資本当期純利益率（ROE）を客観的な指標としております。

なお、過去2年間の自己資本当期純利益率（ROE）及びEBITDAは以下のとおりであります。

決算年月	2024年3月期	2025年3月期
自己資本当期純利益率（ROE）	11.0%	5.3%
EBITDA	3,111,097千円	2,603,470千円

## 5【重要な契約等】

### （株式取得）

当社は、2024年4月30日開催の取締役会において、株式会社エスティリンクの株式を取得し、子会社化することについて決議し、2024年5月2日付で株式譲渡契約を締結し、同日付で、同社の株式を取得いたしました。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（企業結合等関係）」をご参照ください。

当社は、2024年9月26日開催の取締役会において、株式会社大成住宅の株式を取得し、子会社化することについて決議し、2024年9月30日付で株式譲渡契約を締結し、同日付で、同社の株式を取得いたしました。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（企業結合等関係）」をご参照ください。

### （合併契約）

当社は、2024年8月9日開催の取締役会において、不動産開発・賃貸事業における事業運営の効率化と意思決定の迅速化を図るため、当社の完全子会社である富士物産株式会社を合併することを決議し、同日付で両社は合併契約を締結し、2024年10月1日を効力発生日とする吸収合併を行っております。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（企業結合等関係）」をご参照ください。

### （財務制限条項が付された借入金契約）

主な借入先	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱UFJ銀行 株式会社埼玉りそな銀行 （アレンジャー兼エージェント 株式会社三井住友銀行）	株式会社三井住友銀行 株式会社南都銀行 （アレンジャー兼エージェント 株式会社三井住友銀行）	株式会社三井住友銀行 株式会社南都銀行 株式会社みずほ銀行 （アレンジャー兼エージェント 株式会社三井住友銀行）
契約形態	シンジケートローン	シンジケートローン	シンジケートローン
契約締結日	2024年11月19日	2023年2月22日	2024年3月26日
借入実行日	2024年11月22日	2023年2月28日	2024年3月29日
当期末残高	タームローン 4,830,000千円	1,525,000千円	4,149,000千円
資金使途	マンションのプロジェクト資金 （土地の取得代金及び建物工事 代金への充当。）	マンションのプロジェクト資金 （土地の取得代金及び建物工事代 金への充当。）	既存の賃貸用不動産の借換資金
借入期間	タームローン 27カ月	17カ月	240カ月
担保の有無	有（注）	有（注）	有（注）
財務制限条項	有（注）	有（注）	有（注）

（注）詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（連結貸借対照表関係）」に記載しております。

### （譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行）

当社は、2024年6月26日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬としての新株式発行について決議し、2024年7月23日付で「譲渡制限付株式割当契約書」を締結いたしました。

新株式発行の概要は、次のとおりであります。

#### （1）払込期日

2024年7月26日

#### （2）発行する株式の種類及び数

当社普通株式 37,000株

#### （3）発行価額

1株につき882円

#### （4）発行総額

32,634千円

#### （5）割当先

取締役（ ） 5名 28,900株

監査等委員である取締役 3名 3,000株

執行役員 3名 5,100株

（ ）監査等委員である取締役を除き、社外取締役を含む。

## 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の総額は916,334千円であり、セグメントごとの設備投資について示すと、次のとおりであります。なお、有形固定資産のほか、無形固定資産への投資を含めて記載しております。

##### (1) 不動産開発・賃貸事業

当連結会計年度の主な設備投資の内容は、賃貸用不動産の取得及び改修であり、その総額は849,438千円であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

##### (2) 不動産開発・販売事業

当連結会計年度の主な設備投資の内容は、不動産の取得であり、その総額は3,093千円であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

##### (3) マンション事業

当連結会計年度の主な設備投資の内容は、設備等の取得であり、その総額は230千円であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

##### (4) その他の事業

当連結会計年度の主な設備投資の内容は、設備等の取得であり、その総額は50,535千円であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

##### (5) 全社共通

当連結会計年度の主な設備投資の内容は、設備等の取得であり、その総額は13,037千円であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

## 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	土地 (面積㎡)	その他	合計	
中之島801ビル (和歌山県和歌山市)	全社共通 不動産開発・ 賃貸事業	本社機能 賃貸用不動産	221,793	104,804 (2,317)	24,839	351,437	40
サンシティ広瀬 (和歌山県和歌山市)	不動産開発・ 賃貸事業	賃貸用不動産	198,497	228,442 (2,800)	-	426,939	-
ウェルネス・コート海南 (和歌山県海南市)	不動産開発・ 賃貸事業	高齢者向け 賃貸マンション	250,604	75,496 (4,091)	16,904	343,004	-
奈良パワーシティ (奈良県奈良市)	不動産開発・ 賃貸事業	賃貸用不動産	473,215	1,720,133 (13,292) [24,582]	-	2,193,349	-
レイクサイドガーデン (滋賀県大津市)	不動産開発・ 賃貸事業	賃貸用不動産	374,247	1,152,538 (23,850)	-	1,526,785	-
シェモア平野 (大阪市平野区)	不動産開発・ 賃貸事業	賃貸用不動産	453,409	606,226 (2,926)	2,935	1,062,571	-
シェモア平野駅前 (大阪市平野区)	不動産開発・ 賃貸事業	賃貸用不動産	179,872	165,000 (859)	-	344,873	-
エンゼルプラザ瀬田駅前 (滋賀県大津市)	不動産開発・ 賃貸事業	賃貸用不動産	393,080	183,009 (812)	11,046	587,137	-
グランド西長堀 (大阪市西区)	不動産開発・ 賃貸事業	賃貸用不動産	143,665	902,310 (542)	0	1,045,975	-
ヤマイチPLAZAさくら夙 川 (兵庫県西宮市)	不動産開発・ 賃貸事業	賃貸用不動産	928,545	399,237 (2,624)	681	1,328,464	-

(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、機械装置、工具器具・備品及びリース資産の合計額であります。

3. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であります。

4. ウェルネス・コート海南は、連結子会社に賃貸しております。

5. 奈良パワーシティは、建物及び土地の一部を賃借しており、年間賃借料は116,400千円であります。なお、賃借している土地の面積については、[ ]で外書きしております。

6. 上記の他、連結会社以外から賃借している主要な設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	賃借料 (千円)
ヤマイチGARDEN紀伊川辺 他2件 (和歌山県和歌山市)	不動産開発・賃貸事業	賃貸用不動産	210,988

## (2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員 数 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積 ㎡)	その他	合計	
株式会社エル アンドビー	LBビル (埼玉県熊谷市)	全社共通 不動産開発・ 賃貸事業	本社機能 賃貸用不動産	291,334	25,250 (605)	1,214	317,799	12

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、機械装置、工具器具・備品及びリース資産の合計額であります。

2. 従業員数は就業人員(子会社から社外への出向者を除き、社外から子会社への出向者を含む。)であります。

## (3) 在外子会社

該当事項はありません。

## 3 【設備の新設、除却等の計画】

## (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

## (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

## 1【株式等の状況】

## (1)【株式の総数等】

## 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	21,300,000
計	21,300,000

## 【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24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	8,544,400	8,544,400	東京証券取引所 (スタンダード市場)	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式であり ます。なお、単元株式数は 100株であります。
計	8,544,400	8,544,400	-	-

(注)1. 提出日現在の発行数には、2025年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

## ( 2 ) 【新株予約権等の状況】

## 【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2019年 3 月28日
付与対象者の区分及び人数	当社並びに当社子会社の取締役 7 名 当社並びに当社子会社の執行役員 2 名 当社並びに当社子会社の従業員69名(注) 1
新株予約権の数(個)	1,540(注) 2
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 15,400(注) 2、5
新株予約権の行使時の払込金額(円)	260 (注) 3、5
新株予約権の行使期間	2021年 3 月29日～2029年 3 月28日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 260 資本組入額 130(注) 5
新株予約権の行使の条件	新株予約権者は、権利行使時において当社又は当社子会社の取締役、執行役員、従業員のいずれかの地位を有していることを要する。ただし、取締役会が認めた場合はこの限りでない。 その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結した「新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権は、譲渡することができない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4

当事業年度の末日(2025年 3 月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2025年 5 月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。

(注) 1 . 付与対象者の権利行使、当社従業員等の退職による権利喪失、取締役の辞任により、有価証券報告書提出日現在、付与対象者の区分及び人数は、当社執行役員 1 名、当社並びに当社子会社の従業員13名となっております。

2 . 新株予約権 1 個につき目的となる株式数は、10株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整し、調整の結果生じる 1 株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

3 . 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる 1 円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる 1 円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行(処分)株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$

4 . 組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社が、合併消滅会社となる合併契約が当社株主総会で承認されたとき、又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画が当社株主総会(株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会)で承認されたときは、当該合併、株式交換又は株式移転の効力発生日以後、本新株予約権は行使することができない。

5 . 2019年11月11日開催の当社取締役会の決議に基づき、2019年12月 5 日付をもって普通株式 1 株を10株に分割したことにより、「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

## 【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6月19日 (注) 1	1,700,000	7,026,000	746,937	791,937	746,937	746,937
2022年7月20日 (注) 2	80,900	7,106,900	35,545	827,482	35,545	782,482
2022年6月20日～ 2023年3月31日 (注) 3	69,200	7,176,100	8,996	836,478	8,996	791,478
2023年4月1日～ 2024年3月31日 (注) 3	8,400	7,184,500	1,092	837,570	1,092	792,570
2024年2月16日 (注) 4	2,200	7,186,700	1,079	838,650	1,079	793,650
2024年4月15日 (注) 5	1,249,500	8,436,200	540,771	1,379,421	540,771	1,334,421
2024年5月9日 (注) 6	70,100	8,506,300	30,338	1,409,759	30,338	1,364,759
2024年7月26日 (注) 4	37,000	8,543,300	16,317	1,426,076	16,317	1,381,076
2024年4月1日～ 2025年3月31日 (注) 3	1,100	8,544,400	143	1,426,219	143	1,381,219

## (注) 1．有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 950円

引受価額 878.75円

資本組入額 439.37円

## 2．有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

発行価格 878.75円

資本組入額 439.37円

割当先 野村證券㈱

## 3．新株予約権の行使による増加であります。

## 4．譲渡制限付株式の発行による増加であります。

## 5．有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）

発行価格 923円

引受価額 865.58円

資本組入額 432.79円

## 6．有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）

発行価格 923円

引受価額 865.58円

資本組入額 432.79円

## ( ５ ) 【所有者別状況】

2025年 3月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	2	7	64	5	12	3,170	3,260	-
所有株式数（単元）	-	701	183	47,252	576	95	36,603	85,410	3,400
所有株式数の割合（％）	-	0.82	0.21	55.32	0.68	0.11	42.86	100.00	-

## ( 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（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（％）
Ys' Assortment株式会社	和歌山県和歌山市西浜 1 丁目 3 番36号	4,000,000	46.81
ウィル・アセット株式会社	和歌山県和歌山市西浜 1 丁目 2 番 9 号	500,000	5.85
山田 茂	和歌山県和歌山市	303,400	3.55
堂村 眞由美	和歌山県和歌山市	266,200	3.11
上田八木短資株式会社	大阪市中央区高麗 2 丁目 4 - 2	59,700	0.70
小川 由晃	和歌山県和歌山市	58,300	0.68
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海 1 丁目 8 - 12	56,300	0.65
内藤 征吾	東京都中央区	53,400	0.62
鳥毛 克義	埼玉県春日部市	52,200	0.61
大岩 徳成	和歌山県和歌山市	51,000	0.60
計	-	5,400,500	63.20

（注）１．当社代表取締役山田茂の所有株式数には、日本証券金融株式会社との株式貸借契約書に基づく貸株86,300株を含めて表記しております。

## ( 7 ) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2025年3月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式（自己株式等）	-	-	-
議決権制限株式（その他）	-	-	-
完全議決権株式（自己株式等）	-	-	-
完全議決権株式（その他）	普通株式 8,541,000	85,410	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 3,400	-	-
発行済株式総数	8,544,400	-	-
総株主の議決権	-	85,410	-

## 【自己株式等】

該当事項はありません。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

## ( 1 ) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## ( 2 ) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

## ( 3 ) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

## ( 4 ) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

## 3 【配当政策】

当社の配当政策の基本方針としましては、収益力の強化や事業基盤の整備を実施しつつ、内部留保の充実状況及び企業を取り巻く事業環境を勘案したうえで、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施する方針であります。内部留保資金につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

また、剰余金の配当を行う場合の決定機関は株主総会となっております。期末配当の年1回を基本としておりますが、業績の見通しに基づき、状況に応じて中間配当を取締役会の決議によって行うことができる旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2025年6月25日 定時株主総会決議（予定）	256,332	30.00



## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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、常に実効性の高いコーポレート・ガバナンス体制の構築を継続して追求することを重要な経営課題として位置づけております。そのために、透明性・公正性の高い経営に努めるとともに、全てのステークホルダーとの適切な協議を行い、持続的な成長及び長期的な企業価値の発展を目指し、次の基本的な考え方に沿って、コーポレート・ガバナンスの充実に取り組みます。

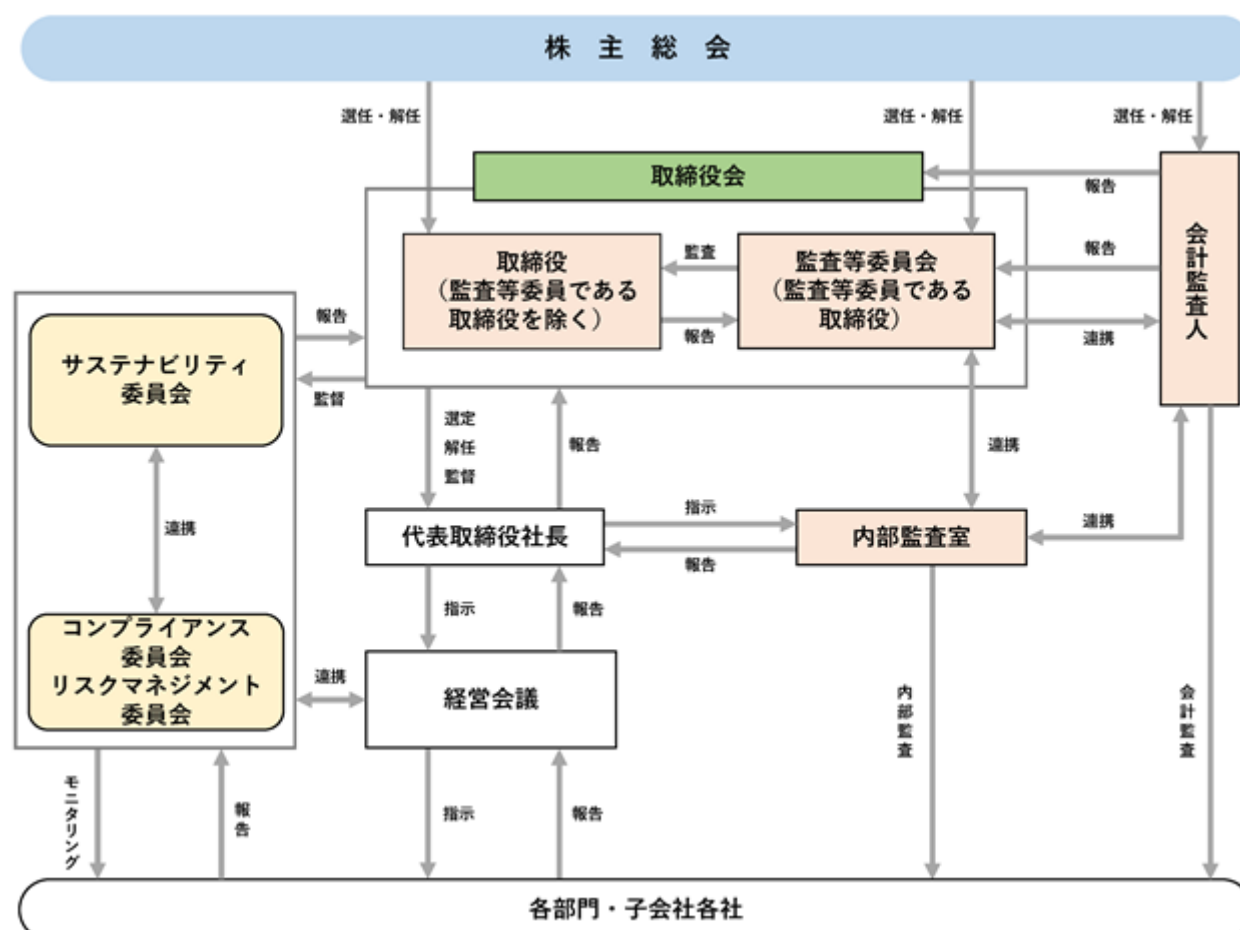
- ・株主の権利を尊重し平等性が確保されるように適切に対応します。
- ・全てのステークホルダーとの適切な協議に努めます。
- ・会社情報を適切に開示し、平等性、透明性が確保されるように適切に対応します。
- ・取締役会等が、その役割と責任を適切に果たすように努めます。
- ・業績を適切に反映した配当を安定的かつ継続的に行えるよう、株主との建設的な対話を行えるよう努めます。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

#### ・企業統治の体制の概要

当社は取締役8名からなる取締役会、監査等委員である取締役3名（3名は社外取締役）からなる監査等委員会、代表取締役社長直轄の内部監査室並びに第三者としての公正な立場で財務諸表の内容及び会計処理の適正について監査を実施する会計監査人による実効性の高いコーポレート・ガバナンス体制を整備しております。この体制は固定的なものではなく、今後も継続的に改良改善の推進が重要な経営課題であると認識しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりになります。



## a. 取締役会

当社の取締役会は、代表取締役社長 山田茂が議長を務めております。その他の構成員は、専務取締役 山田裕之、取締役 園田賢志、取締役 國定主征、取締役 川上確（社外取締役）、監査等委員である3名の取締役 取締役 松原広幸（社外取締役）、取締役 谷口博則（社外取締役）、取締役 寺戸高史（社外取締役）で構成されております。取締役会は経営方針その他経営に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務執行を監督しております。原則として毎月1回の定時取締役会を開催し、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。

## b. 監査等委員会

当社は監査等委員会設置会社であります。常勤の監査等委員である取締役 谷口博則（社外取締役）が議長を務めております。その他の構成員は、非常勤の監査等委員である取締役 松原広幸（社外取締役）、及び寺戸高史（社外取締役）であり、議長を含む合計3名で構成されております。常勤の監査等委員が社内的重要会議や稟議書類の閲覧を通じて、必要に応じた意見を述べる等の日常継続的な監査を行う体制を維持することに加え、すべての監査等委員に対し、監査等委員会の決議により、独立した立場から業務執行状況の調査及び監査を実施する権限等を付与できる体制としております。原則として毎月1回の定時監査等委員会を開催し、必要に応じて臨時監査等委員会を開催しております。

## c. 経営会議

当社の取締役会決議事項の事前確認やその他の重要事項についての審議を行う機関であり、原則として毎月2回開催しております。

代表取締役社長 山田茂が議長を務めており、その他の構成員は、専務取締役 山田裕之、取締役 園田賢志、取締役 國定主征、監査等委員である取締役 谷口博則（社外取締役）、執行役員 浅井三義、執行役員 伊藤由哉、執行役員 藤井一嘉、執行役員 古賀学、執行役員 山崎大輔で構成されております。

この他、議題や内容に応じて、取締役 川上確（社外取締役）、監査等委員である取締役 松原広幸（社外取締役）、監査等委員である取締役 寺戸高史（社外取締役）等が参加しております。

## d. 内部監査室

内部監査室は内部監査室長 島達也が内部監査規程に基づき、子会社を含む各部門の業務活動に関して、実行可能性、収益性、手続きの適正性、効率性、コンプライアンス遵守等を検証し、改善のための提言又は是正のための勧告を行っております。

## e. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長 山田茂が委員長を務めております。その他の構成員は、専務取締役 山田裕之、取締役 園田賢志、取締役 國定主征、監査等委員である取締役 谷口博則（社外取締役）、内部監査室長 島達也、及び各社各部のコンプライアンス担当者等により構成されております。コンプライアンス遵守のための方針の策定、教育等に関する企画、不祥事等が発生した場合の再発防止策の検討を行っております。

## f. リスクマネジメント委員会

リスクマネジメント委員会は、代表取締役社長 山田茂が委員長を務めております。その他の構成員は、専務取締役 山田裕之、取締役 園田賢志、取締役 國定主征、監査等委員である取締役 谷口博則（社外取締役）、執行役員 浅井三義、執行役員 伊藤由哉、執行役員 古賀学、執行役員 山崎大輔及び部長等の業務執行部門の従業員により構成されております。リスク対策を適切に行うため、予見されるリスクの洗い出し・評価・防止策等の方針及び施策等を検討しております。

## g. サステナビリティ委員会

「第2 事業の状況 2 サステナビリティに関する考え方及び取組」に記載のとおりであります。

## h. 会計監査人

当社は仰星監査法人与監査契約を締結し、公正不偏の立場から会計に関する監査を受けております。

## ・当該企業統治の体制を採用する理由

当社の現在の事業規模・事業内容を考慮し、現行の企業統治体制が、効果的な経営監視機能を実現しながら迅速かつ適切な経営判断・業務執行を行うことが可能であると判断し、当該体制を採用しております。

## 企業統治に関するその他の事項

## ・内部統制システムの整備の状況

当社の内部統制システムは、取締役会にて「内部統制システムに関する基本方針」を決議しており、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制並びにその他業務の適正を確保するための体制を適切に運用しております。

なお、当社の内部統制システムの整備状況は次のとおりであります。

## a．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

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するため、「ヤマイチグループ行動憲章」「コンプライアンス規程」を定めており、コンプライアンス委員会の運営を通じて定期的にコンプライアンス勉強会を実施しております。また、「内部通報制度管理規程」を定め、コンプライアンス上疑義のある行為等を知った場合に、報告・相談等を行うことができる「相談窓口」を設置しております。

## b．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

取締役会を意思決定・監督機関と位置づけ、運営及び付議事項等は、「取締役会規程」「取締役会付議事項」にて定められております。取締役会は、全役職員が共有する毎年度の経営方針、経営計画、部門目標を決定し、各担当取締役、部門長は、これらに沿って効率的な業務遂行を実践することとしております。

## c．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

取締役の職務の執行に係る情報については、文書（電磁的記録を含む）の整理、保管・保存を定めた「文書管理規程」に基づき適正な管理及び保存を行い、株主総会・取締役会・各会議及び委員会については、議事録を作成し適切に管理・保存します。秘密情報は「秘密情報管理規程」に基づき、区分に応じて定められる管理規程に従い適切に管理し、個人情報については、法令及び「個人情報保護規程」に基づき厳正に管理します。

## d．損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスクに関する事項の一元管理とリスク発生時の対応を的確に行うため「リスクマネジメント統括規程」を定めており、代表取締役社長を委員長とするリスクマネジメント委員会を設置し、的確かつ迅速な対応が取られる体制を整備しております。内部監査室は、リスク管理体制の有効性及び適切性について監査を行い、その結果を、代表取締役社長を通じて取締役会に報告するとともに、必要に応じてリスクマネジメント委員会並びに被監査部門に改善すべき事項を示達し、その改善状況の検証を行います。

## e．当社及びその子会社から成るグループ企業における業務の適正を確保するための体制

当社及びグループ企業は、情報の共有を図るための会議等を開催します。また、子会社の業務執行に係る重要事項については、当社の取締役会に付議するなど適切な関係を構築しております。内部監査室は、グループ企業に対し業務の有効性等の監査を行います。監査等委員会は、グループ企業に対し往査を含め監査を行うとともに、グループにおける業務の適正を確保するため、監査に関して子会社の取締役、監査役と意見交換等を行うなど連携を図ります。

## f．監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項並びにその独立性及び指示の実効性の確保に関する事項

監査等委員会がその職務を補助すべき職員の配置を求めた場合は、取締役会において協議のうえ、監査の対象となる業務等について十分な能力を有する者を配置します。監査等委員会の職務を補助すべき者に対する業務遂行上の指示命令権は、監査等委員会に移譲します。また、その者に対する勤務評価、配置換等は、監査等委員会と協議します。

## g．財務報告の信頼性を確保するための体制

当社グループでは、財務諸表及び財務諸表に重要な影響を及ぼす可能性のある情報の信頼性を確保するために、業務分掌による牽制、日常的なモニタリング、独立的評価等を実施し、財務報告の適正性を確保する体制を運用しています。

#### h. 反社会的勢力を排除するための体制

反社会的勢力対応規程を制定しており、反社会的勢力の不当な介入を許さず断固として排除する方針を明確にしています。全契約について契約書への暴排条項の記載と、定期的な取引先の調査を実施し、反社会的勢力との関わりを一切排除しています。

#### i. 監査等委員会への報告及び報告をしたことを理由として不利益な取扱いを受けないことを確保するための体制

内部通報制度等を利用して監査等委員会への報告を行った者が当該報告を理由として、不当な取扱いを行うことを禁止しております。監査等委員会に報告を行った者の個人情報及び報告内容を開示してはならないこととしております。また、不当な取扱いを行った者がいた場合は、「内部通報制度管理規程」、「就業規則」に則り厳正な処分を行います。

#### j. 監査等委員会の職務の執行について生じる費用又は債務に関する事項

監査等委員会の職務の執行について生じる費用又は債務については速やかに支払うものとします。

#### k. その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査等委員会は、重要な意思決定の過程及び業務執行の状況を把握するため、取締役会等の会議に出席します。監査等委員会は、取締役等や部門長とのミーティング、子会社への往査を定期的の実施します。

#### ・リスク管理体制の整備状況

当社のリスク管理体制は、様々な経営リスクについて統括的に管理を行うリスクマネジメント委員会及び法令・諸規則等の遵守を徹底するためのコンプライアンス委員会を設置しており、当社の重要会議である取締役会及び経営会議と連携し、多面的かつ多層的にコーポレート・ガバナンスの実効性を高めております。また、当社の子会社の業務の適正を確保するため、「関係会社管理規程」を定め、定期的に経営状況の報告を義務付けるとともに、事前に親会社の承諾を得る事項を定めることで必要な牽制機能を整備しております。

#### ・取締役の定数

当社では、定款にて取締役（監査等委員である取締役を除く。）の員数を7名以内、監査等委員である取締役の員数を5名以内とそれぞれ定めております。

#### ・取締役の選解任の決議要件

当社では、取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の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で定めております。また、解任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めております。

#### ・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項の規定に基づき、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準として中間配当を行うことができる旨を定款で定めております。

#### ・自己株式の取得

当社は、自己株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式を取得することができる旨を定款で定めております。

#### ・取締役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であったものを含む。）の賠償責任を法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たし得る環境を整備することを目的とするものであります。

#### ・責任限定契約の内容

当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。以下「非業務執行取締役」という。）は、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しています。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としており、責任限定が認められるのは、非業務執行取締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無い時に限られます。

#### ・役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、取締役及び執行役員の全員を被保険者とする会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社の取締役(社外取締役を含む)及び執行役員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。被保険者が会社の職務執行に関して行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることとなります。ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者が、犯罪行為や法令違反を認識しながら行った行為等に起因する損害等は、填補の対象としないこととしています。

#### ・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を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

#### 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原則月1回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏 名	開催回数	出席回数
山田 茂	15回	15回
山田 裕之	15回	15回
園田 賢志	15回	15回
國定 主征	15回	15回
川上 確	15回	15回
谷口 博則	15回	15回
松原 広幸	15回	15回
寺戸 高史	15回	15回

（注）１．上表の取締役会の開催回数のほか、会社法第370条及び定款の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議が1回ありました。

取締役会における主な検討内容は次のとおりです。

テーマ	主な審議事項
経営戦略	中期計画の承認 年度計画の承認 M & A エリア展開
ガバナンス	規程の制定・変更 ガバナンス体制 サステナビリティ関連 コンプライアンス関連 リスクマネジメント関連 内部統制評価 取締役会実効性評価
指名・報酬	役付取締役 特定取締役 役員報酬関連
決算	決算（四半期含む）関連 業績予測 配当関連 政策保有株式
グループ管理	子会社業務執行管理 子会社役員
財務	資金計画 重要な借財
営業施策	不動産投資 事業計画

## ( 2 ) 【役員の状況】

## 役員一覧

1. 2025年6月24日(有価証券報告書提出日)現在の当社の役員の状況は以下のとおりです。

男性 8名 女性 - 名 ( 役員のうち女性の比率 - % )

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	山田 茂	1957年8月21日	1981年4月 1985年3月 1989年6月  2018年6月 2018年6月 2023年1月 2024年9月	延時商事(株)入社 山一不動産設立 ヤマイチエステート(株)(現当社)設立 代表取締役社長就任(現任) ユニハイムエステート(株)取締役就任 (株)ウェルネス・コート取締役就任(現任) (株)エルアンドビー代表取締役就任(現任) (株)大成住宅取締役就任(現任)	(注)3	4,789,800
専務取締役 経営企画本部長	山田 裕之	1981年9月29日	2010年4月  2012年4月 2012年5月 2012年7月 2012年9月 2015年9月 2017年5月 2018年6月 2018年6月  2018年6月 2022年11月  2023年1月 2023年6月 2024年9月 2024年10月	京都大学大学院薬学研究科医薬創生情報科学 システムバイオロジー分野 研究員着任 同分野 特任助教就任 同分野 退職 ヤマイチエステート(株)(現当社)入社 当社総務管掌取締役就任 当社工務部管掌取締役就任 当社経営企画本部管掌取締役就任(現任) ユニハイムエステート(株)取締役就任 (株)ウェルネス・コート代表取締役就任(現 任) 当社常務取締役就任 ニューライフサービス(株)代表取締役就任(現 任) (株)エルアンドビー取締役就任(現任) 当社専務取締役就任(現任) (株)大成住宅取締役就任(現任) (株)エスティリンク取締役就任(現任)	(注)3	6,800
取締役 管理本部長	園田 賢志	1969年9月6日	1993年4月  2013年6月 2017年10月 2020年6月 2021年3月 2022年11月	(株)ユニチカエステート(旧ユニハイムエ ステート(株))入社 管理部長就任 同社 執行役員管理部長就任 同社 取締役管理部長就任 当社管理本部管掌取締役就任(現任) ニューライフサービス(株)取締役就任(現任)	(注)3	5,900
取締役 不動産事業本部長	國定 主征	1969年6月14日	2017年5月 2019年3月 2021年3月  2023年1月 2023年6月	当社入社 当社取締役就任、不動産賃貸部管掌 当社執行役員就任、不動産開発本部管掌不動 産開発本部長 (株)エルアンドビー取締役就任(現任) 当社取締役就任、不動産開発本部管掌(現 任)	(注)3	23,400
取締役	川上 確	1976年4月10日	2002年10月 2019年7月 2019年8月  2021年6月	大阪本町法律事務所入所 大阪本町法律事務所退所 筒井・川上法律事務所開設 同事務所パートナー(現任) 当社取締役就任(現任)	(注)3	1,700
取締役 監査等委員	谷口 博則	1960年6月30日	1983年3月 2011年6月 2015年6月  2015年6月 2017年6月 2021年4月 2022年6月 2022年11月 2023年6月 2024年9月 2024年10月	ノーリツ銅機(株)入社 (株)和歌山リサーチラボ取締役(非常勤)就任 NKワークス(株)(現 ノーリツプレジジョン (株))監査役(非常勤)就任 今&未来の創造サポート開業(代表) 日本商業開発(株)(現 地主(株))入社 今to未来パートナーズ開業(代表) 当社取締役(監査等委員)就任 ニューライフサービス(株)監査役就任(現任) 当社取締役(常勤監査等委員)就任(現任) (株)大成住宅監査役就任(現任) (株)エスティリンク監査役就任(現任)	(注)4	1,000

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 監査等委員	松原 広幸	1981年 3月11日	2004年11月 2009年 3月 2009年 9月 2016年 7月 2017年 5月 2020年 6月	有限責任監査法人トーマツ入社 新井・松原コンサルティング㈱入社 同社取締役就任 同社代表取締役就任(現任) 当社監査役就任 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注) 4	1,000
取締役 監査等委員	寺戸 高史	1980年10月18日	2009年 3月 2018年10月 2023年 1月 2023年 6月	有限責任監査法人トーマツ入社 仰星監査法人入社 監査法人FRIQパートナー就任(現任) 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注) 4	1,000
計						4,830,600

(注) 1. 取締役 川上確、取締役監査等委員 谷口博則、松原広幸、寺戸高史は、社外取締役であります。

2. 専務取締役 山田裕之は、代表取締役社長 山田茂の長男であります。

3. 2024年 6月26日開催の定時株主総会選任後、1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

4. 2024年 6月26日開催の定時株主総会選任後、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の終結の時までであります。

5. 当社では、意思決定の迅速化及び業務執行機能の強化による経営効率の向上を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は、賃貸事業本部長 伊藤由哉、不動産開発本部副本部長 浅井三義、住宅営業本部長 藤井一嘉、建築本部長 山崎大輔、企画建設本部長 古賀学の5名で構成されております。

6. 山田茂の所有株式数には、同氏の資産管理会社であるウィル・アセット株式会社が所有する株式数500,000株及び、親会社であり同氏が議決権64.33%を保有するYs' Assortment株式会社の所有する株式数4,000,000株を含めて記載しております。

2. 2025年 6月25日開催予定の定時株主総会の議案(決議事項)として、「取締役(監査等委員である取締役を除く。)5名選任の件」を上程しており、当該決議が承認可決されますと、当社の役員の状況及びその任期は、以下のとおりとなる予定です。

なお、役員の役職等については、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容(役職等)を含めて記載しております。

男性 8名 女性 -名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	山田 茂	1957年 8月21日生	1981年 4月 1985年 3月 1989年 6月 2018年 6月 2018年 6月 2023年 1月 2024年 9月	延時商事㈱入社 山一不動産設立 ヤマイチエステート㈱(現当社)設立 代表取締役社長就任(現任) ユニハイムエステート㈱取締役就任 ㈱ウェルネス・コート取締役就任(現任) ㈱エルアンドビー代表取締役就任(現任) ㈱大成住宅取締役就任(現任)	(注) 3	4,789,800
専務取締役 経営企画本部長	山田 裕之	1981年 9月29日生	2010年 4月 2012年 4月 2012年 5月 2012年 7月 2012年 9月 2015年 9月 2017年 5月 2018年 6月 2018年 6月 2018年 6月 2022年11月 2023年 1月 2023年 6月 2024年 9月 2024年10月	京都大学大学院薬学研究科医薬創生情報科学システムバイオロジー分野 研究員着任 同分野 特任助教就任 同分野 退職 ヤマイチエステート㈱(現当社)入社 当社総務管掌取締役就任 当社工務部管掌取締役就任 当社経営企画本部管掌取締役就任(現任) ユニハイムエステート㈱取締役就任 ㈱ウェルネス・コート代表取締役就任(現任) 当社常務取締役就任 ニューライフサービス㈱代表取締役就任(現任) ㈱エルアンドビー取締役就任(現任) 当社専務取締役就任(現任) ㈱大成住宅取締役就任(現任) ㈱エスティリンク取締役就任(現任)	(注) 3	6,800

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 管理本部長	園田 賢志	1969年 9 月 6 日生	1993年 4 月 2013年 6 月 2017年10月 2020年 6 月 2021年 3 月 2022年11月	(株)ユニチカエステート(旧ユニハイムエ ステート(株))入社 管理部長就任 同社 執行役員管理部長就任 同社 取締役管理部長就任 当社管理本部管掌取締役就任(現任) ニューライフサービス(株)取締役就任(現任)	(注) 3	5,900
取締役 不動産事業本部長	國定 主征	1969年 6 月14日生	2017年 5 月 2019年 3 月 2021年 3 月 2023年 1 月 2023年 6 月	当社入社 当社取締役就任、不動産賃貸部管掌 当社執行役員就任、不動産開発本部管掌不動 産開発本部長 (株)エルアンドビー取締役就任(現任) 当社取締役就任、不動産開発本部管掌(現 任)	(注) 3	23,400
取締役	川上 確	1976年 4 月10日生	2002年10月 2019年 7 月 2019年 8 月 2021年 6 月	大阪本町法律事務所入所 大阪本町法律事務所退所 筒井・川上法律事務所開設 同事務所パートナー(現任) 当社取締役就任(現任)	(注) 3	1,700
取締役 監査等委員	谷口 博則	1960年 6 月30日生	1983年 3 月 2011年 6 月 2015年 6 月 2015年 6 月 2017年 6 月 2021年 4 月 2022年 6 月 2022年11月 2023年 6 月 2024年 9 月 2024年10月	ノーリツ銅機(株)入社 (株)和歌山リサーチラボ取締役(非常勤)就任 N Kワークス(株)(現 ノーリツプレジジョン (株))監査役(非常勤)就任 今&未来の創造サポート開業(代表) 日本商業開発(株)(現 地主(株))入社 今to未来パートナーズ開業(代表) 当社取締役(監査等委員)就任 ニューライフサービス(株)監査役就任(現任) 当社取締役(常勤監査等委員)就任(現任) (株)大成住宅監査役就任(現任) (株)エステリンク監査役就任(現任)	(注) 4	1,000
取締役 監査等委員	松原 広幸	1981年 3 月11日生	2004年11月 2009年 3 月 2009年 9 月 2016年 7 月 2017年 5 月 2020年 6 月	有限責任監査法人トーマツ入社 新井・松原コンサルティング(株)入社 同社取締役就任 同社代表取締役就任(現任) 当社監査役就任 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注) 4	1,000
取締役 監査等委員	寺戸 高史	1980年10月18日生	2009年 3 月 2018年10月 2023年 1 月 2023年 6 月	有限責任監査法人トーマツ入社 仰星監査法人入社 監査法人FRIQパートナー就任(現任) 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注) 4	1,000
計						4,830,600

- (注) 1. 取締役 川上確、取締役監査等委員 谷口博則、松原広幸、寺戸高史は、社外取締役であります。
2. 専務取締役 山田裕之は、代表取締役社長 山田茂の長男であります。
3. 2025年 6 月25日開催の定時株主総会選任後、1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
4. 2024年 6 月26日開催の定時株主総会選任後、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の終結の時までであります。
5. 当社では、意思決定の迅速化及び業務執行機能の強化による経営効率の向上を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は、賃貸事業本部長 伊藤由哉、不動産開発本部副本部長 浅井三義、住宅営業本部長 藤井一嘉、建築本部長 山崎大輔、企画建設本部長 古賀学の5名で構成されております。
6. 山田茂の所有株式数には、同氏の資産管理会社であるウィル・アセット株式会社が所有する株式数500,000株及び、親会社であり同氏が議決権64.33%を保有するYs' Assortment株式会社の所有する株式数4,000,000株を含めて記載しております。

#### 社外役員の状況

当社の社外取締役は4名であります。

社外取締役の川上確氏は、弁護士としての専門性の高い経験と知識を当社の経営に活かし、コンプライアンス経営の強化を期待して選任されております。同氏は、筒井・川上弁護士事務所を開設しておりますが、当社と同事務所とは人的関係、資本的関係、取引関係その他の利害関係はありません。



社外取締役監査等委員の谷口博則氏は、上場会社での人事・総務部門並びに関連会社の監査役としての経験に加えて、経営者としての幅広い見識を有しております。その豊富な知識と経験を活かして当社経営体制のさらなる強化を図ることを期待して選任されております。同氏と当社は、人的関係、資本的关系、取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役監査等委員の松原広幸氏は、公認会計士としての財務及び会計に関する専門的な知識と経験を活かして当社経営体制のさらなる強化を図ることを期待して選任されております。同氏は、新井・松原コンサルティング株式会社の代表を兼務しておりますが、当社とは人的関係、資本的关系、取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役監査等委員の寺戸高史氏は、税理士・公認会計士としての財務及び会計に関する専門的な知識と経験を活かして当社経営体制のさらなる強化を図ることを期待して選任されております。同氏は、監査法人FRIQのパートナーを兼務しておりますが、当社とは人的関係、資本的关系、取引関係その他の利害関係はありません。

また、当社は社外取締役を選任する際の判断基準として、具体的な基準は定めておりませんが、東京証券取引所の定める独立性判断基準等を参考に、当社との間に特別な利害関係がなく、一般株主と利益相反が生じる恐れのない者を選任することとしております。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会による監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会や経営会議を通じて内部監査の状況を把握し、適宜連携のための会議を開催し情報共有と意見交換を行っております。監査等委員会は三様監査連携会議を定期的に行っており、会計監査人及び内部監査室から報告を受け監査の方針や手続き及びその結果について意見交換を行っております。

これらすべての会議には経理・財務を管掌する取締役管理本部長並びに情報開示責任者である専務取締役経営企画本部長も参加し情報共有を行っています。

## ( 3 ) 【監査の状況】

## a. 監査等委員会監査の状況

当社は、監査等委員会設置会社であり、監査等委員会は社外取締役3名(常勤1名、非常勤2名)で構成され、監査等委員会を毎月1回以上開催しております。また、公正な経営監視体制の構築に努めており、取締役会及び経営会議にも原則全員が出席することにしております。

監査等員監査は監査等委員会で決定した監査実施要領及び年度監査計画に定めた方針や業務分担に従い実施しております。

非常勤の監査等委員2名は公認会計士を有し、財務及び会計に関する専門知識及び経験に基づいた適切な助言を行っております。

## b. 監査等委員会の活動状況

## (監査等委員会の出席状況)

当事業年度に開催した監査等委員会への個々の監査等委員の出席状況については次の通りであります。

氏名	開催回数	出席回数
谷口 博則	15回	15回
松原 広幸	15回	15回
寺戸 高史	15回	15回

## (監査等委員会の検討事項)

監査等委員会における具体的な検討事項は、監査方針を含む監査計画の策定、監査報告書の作成及び財産の状況の調査、並びに取締役の職務の執行等に関する監査及び「内部統制システムに関する基本方針」に掲げる各体制の整備・運用状況の確認等についてであります。また、会計監査人の選解任、会計監査人の報酬に関する同意等、監査等委員会の決議による事項についても検討を行っております。

## (各種委員会のモニタリング)

監査等委員は、取締役会及び経営会議のほか、リスクマネジメント委員会、コンプライアンス委員会及びサステナビリティ委員会にも出席しており、リスク管理の対応状況の確認及び反社会的勢力への対応状況やコンプライアンス並びにサステナビリティに係る取り組み状況のモニタリング等を行っております。

## (グループ子会社の監査役等との連携)

監査等員及び子会社の監査役で構成するグループ監査情報共有会議を定期的(年間2回)に開催し、情報共有・課題共有を行っております。

## (三様監査連携会議)

監査等委員、内部監査室及び会計監査人で構成する三様監査連携会議を定期的(年間4回)に開催し、四半期ごとの監査の状況の共有・意見交換等により連携を強化し、監査の有効性及び効率性の向上を図っております。また、会計監査人とは、別に期末の監査報告会のほか会社計算規則に基づく職務の遂行に関する報告を受ける機会をもち、さらに、生じた課題に関する意見交換の場を設けております。

## (常勤監査等委員の主な活動)

当社は常勤監査等委員を選定しております。常勤監査等委員の主な活動としては、監査等委員会の運営並びに取締役の職務の執行が法令・定款を遵守して行われているかどうかの監査であります。具体的には稟議書等の重要な決裁書類や重要な契約書類の閲覧等を含む業務監査全般のほか、業務執行を担う取締役及び執行役員からの各種情報収集、並びに競業取引及び利益相反取引の有無の確認等であります。加えて日本監査役協会における実務部会や各種情報交換会に参加するとともに、必要なセミナーを受講するなど、監査知識の習得や監査スキルの維持向上に努めております。

## (監査等委員会の実効性について)

取締役会実効性評価の有効性を鑑み、監査等委員会においても監査等委員会の実行評価のトライアルを実施致しました。本実効性評価は、監査品質の向上を目的に監査等委員3名全員が当事業年度の監査活動を振り返り、評価・分析を行うものです。具体的には、監査等委員会の独立性・構成・運営、取締役会への出席、社外取締役会との連携、三様監査の連携、監査活動の全36項目について、アンケート調査により評価及び意見の自由記述を行い、それらを集計し課題を明確にしました。当事業年度の結果としては基本的な監査等委員会活動は有効に機能しており、出された課題等については翌事業年度の監査計画に反映するとともに一部継続的に議論していくことと致しました。

#### 内部監査の状況

内部統制の有効性及び実際の業務遂行状況の監査は、代表取締役社長直属に設置されている内部監査室（室長1名）が担っております。監査実施に際しては、内部監査規程に基づき必要に応じて、社員若しくは社外の者による支援を可能としております。内部監査の運用状況は、経営目的に照らした監査を行い会社の健全な発展に寄与することを目的とし、内部監査計画に基づき各部門に対しコンプライアンス状況の確認、定款及び業務諸規程全般への準拠状況、法令遵守の状況、内部統制が機能しているかどうかの確認について監査を実施しております。

また、内部監査室と監査等委員会は当社の会計監査人である仰星監査法人と定期的に連携会議を開催しており、監査計画や監査実施状況や監査結果の報告を共有し、意見交換を行い、相互連携を取り計らっております。

また、内部監査室は報告会や上記連携会議等を通じて、取締役会、監査等委員会、管理本部並びに経営企画本部と連携し、適宜必要な指導提言を行っております。

#### 会計監査の状況

##### a．監査法人の名称

仰星監査法人

##### b．継続監査期間

2018年3月期以降の8年間

##### c．業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 洪 誠悟

指定社員 業務執行社員 芝崎 晃

##### d．監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、その他5名であります。

## e．監査法人の選定方針と理由

会計監査人の選定にあたっては、監査等委員において会計監査人が当社の会計監査を行うために必要な品質管理（監査体制、独立性、専門性、実績等）についての適正性を確認し、提示された監査計画や報酬見積もりの算出根拠を充分精査したうえで決定する方針としています。

当社が仰星監査法人を会計監査人の候補として選定した理由は、当社監査等委員会において同監査法人の品質管理体制、独立性、専門性並びに監査報酬等を総合的に勘案した結果、適任と判断したためであります。

## f．監査等委員会による監査法人の評価

当社の監査等委員会は、監査法人に対して、日本監査役協会の「会計監査人の選解任等に関する議案の内容の決定権行使に関する監査役の対応指針」並びに「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に準拠した評価を行っており、会計監査人の監査体制及び独立性等において、会計監査人に解任又は不再任に該当する事由は認められないと評価しております。

## 監査報酬の内容等

## a．監査公認会計士等に対する報酬の内容

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	20,000	-	22,000	2,000
連結子会社	-	-	-	-
計	20,000	-	22,000	2,000

（注）当連結会計年度における非監査業務の内容は、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務である、コンフォートレター作成業務であります。

## b．監査公認会計士等と同一のネットワークに属する者に対する報酬の内容

該当事項はありません。

## c．その他重要な報酬の内容

該当事項はありません。

## d．監査報酬の決定方針

当社の会計監査人等に対する監査報酬の決定方針について特に定めておりませんが、監査法人の定める監査計画に基づく監査日数、業務内容を勘案し、会社法第399条に基づき、監査等委員会の同意を得た上で決定しております。

## e．監査等委員会による監査報酬の同意理由

当社監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、監査法人の職務遂行状況及び報酬見積もりの算出根拠などが当社の事業規模や事業内容に適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、当該監査報酬について同意の判断を行いました。

## ( 4 ) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等の額は、2022年6月30日開催の当社定時株主総会の決議により、年額300百万円としております。各取締役の報酬等の額については、各取締役が担当する役割等を勘案し、社外取締役を交えた取締役会において協議し決定する方針としております。

具体的には、期末時点における従業員の最高給与額（各種手当を除く。）を基準とし、ROA及び経常利益の前期比増加率によって、役職別に係数を算出し、当該係数を前述の基準値に乗じることで、報酬額を算出いたします。ROA及び経常利益の前期比を指標として採用したのは、当該指標が当社の業務執行の成果を表しており、客観的に報酬に反映させるのに適当であると判断したためです。取締役の個人別の報酬等の算定は、上述の基準を定めた社内規程に従い決定されていることから、取締役会としても、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容は決定方針に沿うものであると判断しております。

また、取締役（監査等委員である取締役を除く。）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制度を導入しております。本報酬の限度額については、2023年6月28日開催の第34回定時株主総会において、上記の報酬枠とは別枠で、年額40百万円以内（うち社外取締役分は年額3百万円以内）と決議しております。

監査等委員である取締役の報酬総額は、2022年6月30日開催の当社定時株主総会の決議により、年額25百万円としております。各監査等委員である取締役の報酬等の額については、各監査等委員である取締役の監査業務等を勘案し、監査等委員会の協議により決定しております。

監査等委員である取締役についても、譲渡制限付株式報酬制度を導入しており、その限度額は2023年6月28日開催の第34回定時株主総会において、上記の報酬枠とは別枠で、年額3百万円以内と決議しております。

提出会社の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人数

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	譲渡制限付株式 報酬	左記以外の 報酬等	
取締役 (監査等委員及び社外取締役 を除く。)	111,593	93,600	17,993	-	4
社外役員	16,516	14,400	2,116	-	4

(注) 1. 当事業年度の各取締役（監査等委員及び社外取締役を除く。）の報酬等の額については、株主総会で承認された報酬総額の範囲内で、2024年6月26日開催の取締役会において協議の上、決定しております。

2. 譲渡制限付株式報酬は、当事業年度における費用計上額を記載しております。

提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である役員が存在しないため、記載しておりません。

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の決定権限を有する者の氏名等  
該当事項はありません。

## ( 5 ) 【株式の保有状況】

## 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的がもたら株式の価値の変動又は配当の受領によって利益を得ることを目的とする株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資以外の目的である投資株式であるとそれぞれ認識しております。

## 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

当社では、当事業年度末時点で保有している下記の銘柄以外の純投資目的以外の目的である投資株式の新たな取得及び保有は行わない方針であります。保有している各銘柄に関しては、直近３年の取引実績等を鑑み保有継続の必要性和合理性を毎年当社取締役会にて協議して方針を決定します。

## b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	5	166,646
非上場株式以外の株式	4	135,495

## ( 当事業年度において株式数が増加した銘柄 )

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	52,744	開発用地の仕入に伴う取得により株式数が増加しております。なお、当事業年度において、株式の一部を売却しております。
非上場株式以外の株式	3	10,313	当社の企業価値向上の観点から金融面での安定的な取引の維持を図るために毎月一定額の株式を取得しております。連結子会社であった富士物産株式会社を吸収合併したことに伴い株式数が増加しております。

## ( 当事業年度において株式数が減少した銘柄 )

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	2	2,768
非上場株式以外の株式	1	119,091

( 注 ) 非上場株式の減少のうち 1 銘柄は、株式会社大成住宅を、当事業年度において完全子会社化したことにより、関係会社株式に振替えたことによるものであります。

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

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表計上額 （千円）	貸借対照表計上額 （千円）		
(株)紀陽銀行	55,634	111,316	主に取引関係の維持・強化を保有 目的としており、定量的な保有効 果については記載が困難でありま す。保有の合理性は、取引の発生 状況や株価の推移等を総合的に勘 案することにより検証しております。  株式累積投資による株式取得をし ておりますが、当事業年度におい て一部売却を行ったため、株式数 は減少しております。	無
	128,070	206,157		
(株)T&D ホールディングス	600	600	主に取引関係の維持・強化を保有 目的としており、定量的な保有効 果については記載が困難でありま す。保有の合理性は、取引の発生 状況や株価の推移等を総合的に勘 案することにより検証しております。	無
	1,904	1,558		
(株)千葉銀行	50	-	主に取引関係の維持・強化を保有 目的としており、定量的な保有効 果については記載が困難でありま す。保有の合理性は、取引の発生 状況や株価の推移等を総合的に勘 案することにより検証しております。  連結子会社であった富士物産株式 会社を吸収合併したことに伴い株 式数が増加しております。	無
	69	-		
(株)京葉銀行	6,077	-	主に取引関係の維持・強化を保有 目的としており、定量的な保有効 果については記載が困難でありま す。保有の合理性は、取引の発生 状況や株価の推移等を総合的に勘 案することにより検証しております。  連結子会社であった富士物産株式 会社を吸収合併したことに伴い株 式数が増加しております。	無
	5,451	-		

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式  
該当事項はありません。

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

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



## 第5【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

### 2 監査証明について

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

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、監査法人及び各種団体の主催する研修会に参加する等平素より積極的な情報収集活動に努めております。

## 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 7,133,904	3 5,708,337
売掛金	8 45,041	8 134,937
販売用不動産	3, 7 4,361,882	3, 7 5,398,289
仕掛販売用不動産	3 13,024,449	3 14,902,062
その他	949,021	719,215
貸倒引当金	455	655
流動資産合計	25,513,845	26,862,187
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1, 3, 7 7,701,581	1, 3, 7 7,375,341
機械装置及び運搬具（純額）	1, 3 75,514	1, 3 103,329
土地	2, 3, 7 13,062,707	2, 3, 7 13,192,745
リース資産（純額）	1, 3 26,181	1, 3 19,887
建設仮勘定	52,054	3 366,652
その他（純額）	1, 3 32,945	1, 3, 7 51,034
有形固定資産合計	20,950,984	21,108,991
無形固定資産		
のれん	1,104,535	1,244,782
その他	122,972	205,598
無形固定資産合計	1,227,508	1,450,380
投資その他の資産		
投資有価証券	419,451	320,695
長期貸付金	8,907	6,367
繰延税金資産	43,990	25,563
その他	948,716	921,471
投資その他の資産合計	1,421,066	1,274,098
固定資産合計	23,599,559	23,833,470
資産合計	49,113,404	50,695,657

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形及び買掛金	2,955,506	512,840
短期借入金	3, 4 5,250,338	3, 4, 5 1,468,744
1年内償還予定の社債	60,000	70,000
1年内返済予定の長期借入金	3, 4, 5 6,260,543	3, 4, 5 5,437,719
リース債務	6,920	9,241
未払法人税等	796,238	304,576
賞与引当金	48,271	54,498
その他	9 1,007,336	9 946,484
流動負債合計	16,385,155	8,804,104
固定負債		
社債	650,000	750,000
長期借入金	3, 4, 5 16,792,405	3, 4, 5 23,945,054
リース債務	21,876	21,727
退職給付に係る負債	57,188	47,246
繰延税金負債	540,041	591,560
再評価に係る繰延税金負債	2 182,411	2 187,800
資産除去債務	337,515	334,896
その他	2,183,983	2,370,659
固定負債合計	20,765,422	28,248,946
負債合計	37,150,577	37,053,051
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	838,650	1,426,219
資本剰余金	793,650	1,381,219
利益剰余金	10,300,212	10,745,590
株主資本合計	11,932,512	13,553,029
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	29,476	30,828
土地再評価差額金	2 838	2 4,551
その他の包括利益累計額合計	30,314	26,277
非支配株主持分	-	63,299
純資産合計	11,962,827	13,642,606
負債純資産合計	49,113,404	50,695,657

## 【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 20,083,621	1 20,909,686
売上原価	2 14,840,083	2 15,724,487
売上総利益	5,243,537	5,185,198
販売費及び一般管理費		
給与手当	531,947	608,725
退職給付費用	31,856	31,885
広告宣伝費	427,697	494,689
賞与引当金繰入額	78,289	85,597
業務委託費	344,938	446,558
租税公課	318,402	313,477
その他	1,166,939	1,450,490
販売費及び一般管理費合計	2,900,071	3,431,424
営業利益	2,343,465	1,753,774
営業外収益		
受取利息	523	2,127
受取配当金	6,435	12,193
受取手数料	9,436	14,851
受取保険金	18,151	34,706
違約金収入	22,135	16,955
その他	39,061	31,789
営業外収益合計	95,743	112,623
営業外費用		
支払利息	360,325	416,936
支払手数料	90,584	192,457
その他	52,786	40,389
営業外費用合計	503,696	649,783
経常利益	1,935,513	1,216,614
特別利益		
固定資産売却益	3 52,111	3 11,518
投資有価証券売却益	-	32,117
特別利益合計	52,111	43,635
特別損失		
減損損失	4 7,857	-
段階取得に係る差損	-	46,481
固定資産除却損	5 40,209	5 12,046
投資有価証券売却損	-	80
特別損失合計	48,066	58,607
税金等調整前当期純利益	1,939,558	1,201,641
法人税、住民税及び事業税	760,888	467,185
法人税等還付税額	-	26,213
法人税等調整額	76,524	67,592
法人税等合計	684,363	508,564
当期純利益	1,255,194	693,077
非支配株主に帰属する当期純利益	-	10,538
親会社株主に帰属する当期純利益	1,255,194	682,538

## 【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	1,255,194	693,077
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	31,113	1,352
土地再評価差額金	-	5,389
その他の包括利益合計	31,113	4,037
包括利益	1,286,307	689,040
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,286,307	678,501
非支配株主に係る包括利益	-	10,538

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	836,478	791,478	9,260,300	10,888,258
当期変動額				
剰余金の配当			215,283	215,283
ストック・オプションの行使	1,092	1,092		2,184
譲渡制限付株式報酬	1,079	1,079		2,158
親会社株主に帰属する当期純利益			1,255,194	1,255,194
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				-
当期変動額合計	2,171	2,171	1,039,911	1,044,253
当期末残高	838,650	793,650	10,300,212	11,932,512

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	1,636	838	798	10,887,460
当期変動額				
剰余金の配当			-	215,283
ストック・オプションの行使			-	2,184
譲渡制限付株式報酬			-	2,158
親会社株主に帰属する当期純利益			-	1,255,194
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	31,113		31,113	31,113
当期変動額合計	31,113	-	31,113	1,075,366
当期末残高	29,476	838	30,314	11,962,827

当連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	838,650	793,650	10,300,212	11,932,512
当期変動額				
新株の発行	571,109	571,109		1,142,219
剰余金の配当			237,161	237,161
ストック・オプションの行使	143	143		286
譲渡制限付株式報酬	16,317	16,317		32,634
親会社株主に帰属する当期純利益			682,538	682,538
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				-
当期変動額合計	587,569	587,569	445,377	1,620,517
当期末残高	1,426,219	1,381,219	10,745,590	13,553,029

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	土地再評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	29,476	838	30,314	-	11,962,827
当期変動額					
新株の発行			-		1,142,219
剰余金の配当			-		237,161
ストック・オプションの行使			-		286
譲渡制限付株式報酬			-		32,634
親会社株主に帰属する当期純利益			-		682,538
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,352	5,389	4,037	63,299	59,262
当期変動額合計	1,352	5,389	4,037	63,299	1,679,779
当期末残高	30,828	4,551	26,277	63,299	13,642,606

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,939,558	1,201,641
減価償却費	653,292	685,324
減損損失	7,857	-
のれん償却額	114,338	164,372
受取利息及び受取配当金	6,958	14,320
支払利息	360,325	416,936
固定資産売却損益(は益)	52,111	11,518
固定資産除却損	40,209	12,046
売上債権及び契約資産の増減額(は増加)	12,419	41,299
棚卸資産の増減額(は増加)	2,534,139	1,224,467
仕入債務の増減額(は減少)	2,026,562	2,588,112
賞与引当金の増減額(は減少)	1,888	2,851
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	5,042	9,941
段階取得に係る差損益(は益)	-	46,481
投資有価証券売却損益(は益)	-	32,037
その他	26,680	378,166
小計	2,516,765	1,013,874
利息及び配当金の受取額	6,958	14,320
利息の支払額	343,671	431,165
法人税等の支払額	359,107	963,127
法人税等の還付額	-	26,213
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,820,944	2,367,633
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額(は増加)	20,338	223,961
有形固定資産の取得による支出	1,466,520	916,334
有形固定資産の除却による支出	11,925	659
有形固定資産の売却による収入	72,875	114,277
資産除去債務の履行による支出	-	6,265
投資有価証券の取得による支出	190,526	64,957
投資有価証券の売却による収入	-	121,859
貸付金の回収による収入	2,540	2,496
出資金の払込による支出	100	-
出資金の回収による収入	-	20,100
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	<sup>2</sup> 1,082,435	<sup>2</sup> 56,182
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,696,430	1,009,627
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	4,020,527	4,114,859
長期借入れによる収入	9,978,734	11,961,880
長期借入金の返済による支出	11,007,219	7,014,764
社債の発行による収入	295,962	138,447
社債の償還による支出	130,000	75,000
株式の発行による収入	4,342	1,175,139
配当金の支払額	215,283	237,161
リース債務の返済による支出	9,139	6,920
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,937,924	1,826,760
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,062,438	1,550,500
現金及び現金同等物の期首残高	3,667,029	5,729,468
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 5,729,468	<sup>1</sup> 4,178,968



**【注記事項】**

（継続企業の前提に関する事項）

該当事項はありません。

## (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

## 1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

5社

連結子会社の名称

株式会社ウェルネス・コート

株式会社エルアンドビー

ニューライフサービス株式会社

株式会社エスティリンク

株式会社大成住宅

連結の範囲の変更

2024年4月1日付で、当社の連結子会社の子会社であった株式会社日清ハウスの清算終了に伴い、連結の範囲から除外しました。

2024年10月1日を効力発生日として、当社を存続会社、連結子会社であった富士物産株式会社を消滅会社とする吸収合併を行い、連結の範囲から除外しております。

当連結会計年度において株式を取得した、株式会社エスティリンク及び株式会社大成住宅を新たに連結の範囲に含めております。

## 2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

当連結会計年度より新たに連結子会社となった株式会社エスティリンクは決算日を8月31日から3月31日に変更しております。この決算期変更に伴い、当連結会計年度においては、被取得企業の2024年7月1日から2025年3月31日までの9か月間を連結しております。

また、当連結会計年度より新たに連結子会社となった株式会社大成住宅は決算日を6月30日から3月31日に変更しております。この決算期変更に伴い、当連結会計年度においては、被取得企業の2024年10月1日から2025年3月31日までの6か月間を連結しております。

## 4. 会計方針に関する事項

## (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

棚卸資産

通常の販売目的で保有する棚卸資産

主として個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

## (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）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、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

機械装置及び運搬具 2～17年

その他 3～20年

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

自社利用のソフトウェア 5年

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

### (3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、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

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。

### (4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職一時金制度に加え、確定拠出型の制度として中小企業退職金共済制度（中退共）と確定拠出年金制度を併用しております。退職一時金制度については、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

### (5) 重要な収益及び費用の計上基準

不動産開発・賃貸事業

不動産の賃貸から生じる収益のほとんどは、オペレーティング・リースによっております。オペレーティング・リースによる収益は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づき認識しております。

不動産開発・販売事業

住宅用地の分譲販売や産業用地の販売は、用地の仕入から造成、企画、設計、施工までを自社一貫体制にて行った戸建て住宅（土地付き建物）及び宅地を一般消費者又は法人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き渡しを行う義務を負っております。

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

戸建て住宅の一般建築請負は、規格型注文住宅及び自由設計注文住宅の建築工事を請け負う事業であり、顧客（一般消費者及び法人）との建物請負工事契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。

当該建物請負工事契約においては、当社グループの義務の履行により資産（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の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企業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。

ただし、建物請負工事契約について、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収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

マンション事業

マンションの分譲販売は、用地の仕入から施工までを行ったマンションの各分譲住戸を主に一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

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

### (6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金

ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは20年以内の合理的な償却期間を設定し、定額法により償却しております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

資産にかかる控除対象外消費税及び地方消費税は繰延消費税等（投資その他の資産のその他）とし、5年間で均等償却を行っております。

## (重要な会計上の見積り)

## 1. 販売用不動産の評価

## (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	4,361,882	5,398,289

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産を含む棚卸資産は取得原価で評価しておりますが、正味売却価額が取得原価より下落している場合には、正味売却価額で評価し、取得原価との差額を当期の費用として処理しております。不動産市況が悪化して、正味売却価額が著しく下落した場合には、損失が発生し重要な影響を与える可能性があります。

## 2. 賃貸事業目的で保有する不動産（賃貸不動産）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

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
賃貸不動産	20,410,105	20,407,494

上記は、賃貸不動産と賃貸不動産として使用される部分を含む不動産を合算した金額であります。

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

賃貸不動産は、商業施設やオフィスビル物件における主要テナント企業の出店戦略変更等に伴う退去や、居住用物件における入居者獲得競争の激化等により、賃貸不動産にかかる稼働率に低下が生じるリスクに晒されており、賃料の低下等により、市場価格の下落や継続して営業損益がマイナス等になり減損の兆候に該当する可能性があります。また、事業計画の変更等により、賃貸不動産について販売用不動産へ保有目的を変更する場合があります。保有目的の変更が減損の兆候に該当する可能性があります。兆候が識別された場合の認識判定は、将来の収益不動産にかかる賃貸需要や保有目的変更後の開発計画等についての経営者の予測や期待において主観的な判断を伴うものであります。減損の認識の判定に使用した割引前将来キャッシュ・フローの合計額が不動産賃貸契約の変更や土地・建物等の時価の下落等により見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の連結財務諸表において、減損損失が発生する可能性があります。

## 3. のれんの評価

## (1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
のれん	1,104,535	1,244,782

## (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

減損の兆候が認められる場合には、のれんが帰属する事業から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することにより、減損損失の認識の要否を判定しております。判定の結果、減損損失の認識が必要と判定された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上いたしますが、当連結会計年度において減損は認識しておりません。

なお、減損損失の認識の要否の判定及び回収可能価額の算定の基礎となる子会社の事業計画は、将来の売上高の受注見込や規模及び計上時期、並びに、将来費用の見込等の仮定も含み不確実性を伴いますので、将来の不確実な経済条件の変動等により翌連結会計年度において損失が発生する可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会) 等

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2028年3月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前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」の「その他」に含めていた「売上債権及び契約資産の増減額」は、金額的重要性が増したため当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた 39,100千円は、「売上債権及び契約資産の増減額」 12,419千円、「その他」 26,680千円として組み替えております。

## (連結貸借対照表関係)

## 1 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	6,984,284千円	7,903,429千円

## 2 土地の再評価

当社は、土地の再評価に関する法律（平成10年3月31日公布法律第34号）に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

## ・再評価の方法

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

## ・再評価を行った年月日

2000年3月31日

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
再評価を行った土地の期末における時価と 再評価後の帳簿価額との差額 (うち、賃貸等不動産に係る差額)	170,826千円 (170,826 " )	130,084千円 (130,084 " )

## 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	111,950千円	140,912千円
販売用不動産	2,846,812 "	3,389,979 "
仕掛販売用不動産	10,588,490 "	12,367,157 "
建物及び構築物	6,739,056 "	6,618,842 "
機械装置及び運搬具	38,944 "	78,033 "
土地	11,488,335 "	12,211,331 "
その他（有形固定資産）	18,546 "	367,333 "
合計	31,832,136千円	35,173,591千円

	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	5,074,000千円	1,443,750千円
長期借入金	18,455,477 "	24,193,395 "
合計	23,529,477千円	25,637,145千円

(注) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

- 4 当社及び連結子会社（株式会社エルアンドビー及び株式会社大成住宅）は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	8,022,700千円	15,159,700千円
借入実行残高	6,741,100 "	9,612,780 "
差引額	1,281,600千円	5,546,920千円

#### 5 財務制限条項

当社が締結しているシンジケートローン契約及び金銭消費貸借契約のうち、財務制限条項が付されているものの主な内容は次のとおりです。

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
短期借入金	- 千円	150,600千円
長期借入金	1,225,000 "	1,374,400 "
うち、1年以内返済予定	- "	1,374,400 "

2023年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2022年3月期末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2023年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の損益計算書に記載される営業損益を損失としないこと。

	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)
長期借入金	4,368,000千円	4,149,600千円
うち、1年以内返済予定	218,400 "	218,400 "

2024年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2023年3月期末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2024年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の損益計算書に記載される営業損益を損失としないこと。

	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)
長期借入金	- 千円	4,830,000千円

2025年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2024年3月期末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2025年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の損益計算書に記載される営業損益を損失としないこと。



6 保証債務  
保証債務の内容及び金額は、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 )
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	- 千円	158,800千円
計	- 千円	158,800千円

7 資産の保有目的の変更  
保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前連結会計年度 ( 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 2025年 3 月31日 )
有形固定資産から販売用不動産	23,103千円	729,058千円

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

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

## (連結損益計算書関係)

## 1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。

顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

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

前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
61,724千円	61,413千円

## 3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日)	当連結会計年度 (自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日)
建物及び構築物	26,407千円	5,514千円
機械装置及び運搬具	4,867 "	2,654 "
土地	20,837 "	3,349 "
合計	52,111千円	11,518千円

## 4 減損損失

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

重要性が乏しいため記載を省略しております。

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

該当事項はありません。

## 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	22,394千円	10,096千円
機械装置及び運搬具	- "	0 "
その他（有形固定資産）	402 "	10 "
ソフトウェア	- "	1,280 "
解体費用	17,412 "	659 "
合計	40,209千円	12,046千円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

(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)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	44,576	34,200
組替調整額	-	32,117
法人税等及び税効果調整前	44,576	2,083
法人税等及び税効果額	13,463	730
その他有価証券評価差額金	31,113	1,352
土地再評価差額金		
当期発生額	-	-
組替調整額	-	-
法人税等及び税効果調整前	-	-
法人税等及び税効果額	-	5,389
土地再評価差額金	-	5,389
その他の包括利益合計	31,113	4,037

(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)	7,176,100	10,600	-	7,186,700

(注) 普通株式の発行済株式の株式数の増加10,600株は、ストック・オプションの権利行使による増加8,400株、譲渡制限付株式の発行による増加2,200株であります。

## 2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

## 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	215,283	30	2023年3月31日	2023年6月29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26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	237,161	33	2024年3月31日	2024年6月27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)	7,186,700	1,357,700	-	8,544,400

(注) 普通株式の発行済株式の株式数の増加1,357,700株は、公募増資による増加1,249,500株、第三者割当増資による増加70,100株、ストック・オプションの権利行使による増加1,100株、譲渡制限付株式の発行による増加37,000株であります。

## 2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

## 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26日 定時株主総会	普通株式	237,161	33	2024年3月31日	2024年6月27日

## (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

2025年6月25日開催の定時株主総会の議案として、次のとおり付議する予定です。

決議	株式の種類	配当の原資	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25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	256,332	30	2025年3月31日	2025年6月26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	7,133,904千円	5,708,337千円
預入期間が3か月を超える定期預金	1,238,080 "	1,515,361 "
引出が制限されている預金	166,355 "	14,008 "
現金及び現金同等物	5,729,468千円	4,178,968千円

- 2 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳  
株式の取得により新たに株式会社エスティリンクを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内  
訳並びに同社株式の取得価額と同社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	170,872千円
固定資産	25,202 "
のれん	124,842 "
流動負債	68,964 "
固定負債	17,191 "
非支配株主持分	52,760 "
株式の取得価額	181,999千円
現金及び現金同等物	127,715 "
差引：取得のための支出	54,284千円

株式の取得により新たに株式会社大成住宅を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並び  
に同社株式の取得価額と同社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	1,176,542千円
固定資産	1,011,973 "
のれん	179,776 "
流動負債	998,874 "
固定負債	1,184,978 "
小計	184,439千円
支配獲得時までの取得価額	81,524 "
段階取得に係る差損	46,481 "
株式の取得価額	149,395
現金及び現金同等物	147,497 "
差引：取得のための支出	1,898千円

## (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 主にコインランドリー設備(機械装置及び運搬具)であります。
- ・無形固定資産 主に会計システム(ソフトウェア)であります。

## リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「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)

## オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
1年内	73,491千円	73,491千円
1年超	1,532,890 "	1,459,399 "
合計	1,606,381 "	1,532,890 "

## (貸主側)

## オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
1年内	149,184千円	149,184千円
1年超	2,083,200 "	1,934,016 "
合計	2,232,384 "	2,083,200 "

## (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、主に不動産開発・販売事業、マンション事業及び不動産開発・賃貸事業を行うための投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。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あります。また、デリバティブ取引は一部の長期借入金における金利変動リスクを回避するための金利スワップを利用しておりますが、投機的な取引は行わない方針であります。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

当社の主たる事業である不動産開発・販売事業及びマンション事業においては、取引先が主として個人の顧客であり、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。また、不動産開発・賃貸事業において発生する売掛金に対しては、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主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。

営業債務である支払手形及び買掛金は、1年以内の支払期日であります。借入金及び社債は、主に不動産開発・販売事業、マンション事業及び不動産開発・賃貸事業において商品等となる不動産の仕入に必要な資金の調達を目的としたものであります。

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

不動産開発・販売事業及びマンション事業においては、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。

不動産開発・賃貸事業においては、一定の保証金を預かる等の対応によりリスク管理を行っております。

市場リスクの管理

投資有価証券に関しては、四半期ごとに時価の評価を行い、保有状況を継続的に見直しております。

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

各部署からの報告に基づき財務・経理部が適時に資金繰計画を作成・更新することなどにより、流動性リスクを管理しております。

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては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。また「現金及び預金」「売掛金」「支払手形及び買掛金」「短期借入金」「未払法人税等」については、現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しております。

前連結会計年度（2024年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 投資有価証券 3	222,076	222,076	-
資産計	222,076	222,076	-
(1) 社債 1	710,000	705,505	4,494
(2) 長期借入金 2	23,052,948	23,052,617	330
負債計	23,762,948	23,758,123	4,825

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) 投資有価証券 3	153,949	153,949	-
資産計	153,949	153,949	-
(1) 社債 1	820,000	811,301	8,698
(2) 長期借入金 2	29,382,774	29,117,347	265,426
負債計	30,202,774	29,928,649	274,125

- 1 1年以内償還予定の社債も含めて表示しております。
- 2 1年以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

（単位：千円）

区分	2024年3月31日	2025年3月31日
非上場株式	197,374	166,746

これらについては、「(2) 投資有価証券」には含めておりません。



## (注1) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2024年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	7,133,904	-	-	-
売掛金	45,041	-	-	-
合計	7,178,946	-	-	-

当連結会計年度(2025年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	5,708,337	-	-	-
売掛金	134,937	-	-	-
合計	5,843,275	-	-	-

## (注2) 短期借入金、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)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,250,338	-	-	-	-	-
社債	60,000	60,000	470,000	60,000	60,000	-
長期借入金	6,260,543	3,782,688	3,342,850	1,168,046	1,078,958	7,419,860
合計	11,570,881	3,842,688	3,812,850	1,228,046	1,138,958	7,419,860

当連結会計年度(2025年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,468,744	-	-	-	-	-
社債	70,000	480,000	70,000	60,000	140,000	-
長期借入金	5,437,719	11,464,151	2,626,665	1,924,737	1,137,304	6,792,195
合計	6,976,463	11,944,151	2,696,665	1,984,737	1,277,304	6,792,195

(注3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル1の時価：同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定した時価

レベル2の時価：レベル1のインプット以外の直接又は間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2024年3月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	222,076	-	-	222,076
資産計	222,076	-	-	222,076

当連結会計年度（2025年3月31日）

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券				
株式	153,949	-	-	153,949
資産計	153,949	-	-	153,949

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

（単位：千円）

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	705,505	-	705,505
長期借入金	-	23,052,617	-	23,052,617
負債計	-	23,758,123	-	23,758,123

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	-	811,301	-	811,301
長期借入金	-	29,117,347	-	29,117,347
負債計	-	29,928,649	-	29,928,649

（注） 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明  
投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

社債

元利金の合計額と、当該社債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

借入契約毎に分類した当該長期借入金の元利金を同様の借入において想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

## (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)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	222,076	180,727	41,348
小計	222,076	180,727	41,348
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	-	-	-
小計	-	-	-
合計	222,076	180,727	41,348

当連結会計年度(2025年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	147,815	104,067	43,748
小計	147,815	104,067	43,748
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	6,133	6,450	316
小計	6,133	6,450	316
合計	153,949	110,517	43,432

## 2 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(2024年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)

種類	売却額(千円)	売却益の合計(千円)	売却損の合計(千円)
(1) 株式	121,859	32,117	80
合計	121,859	32,117	80

(デリバティブ取引関係)

- 1ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引  
金利関連  
前連結会計年度(2024年3月31日)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	262,538	237,542	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2025年3月31日)

当社は、ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引(金利スワップ取引)を行っていましたが、当連結会計年度において解約したため、期末残高がなく、該当事項はありません。

(退職給付関係)

- 1採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、退職一時金制度に加え、確定拠出型の制度として中小企業退職金共済制度(中退共)と確定拠出年金制度を併用しております。退職一時金制度については、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

- 2簡便法を適用した確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自2023年4月1日 至2024年3月31日)	当連結会計年度 (自2024年4月1日 至2025年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	52,145千円	57,188千円
退職給付費用	15,088 "	- "
退職給付の支払額	10,046 "	9,941 "
退職給付に係る負債の期末残高	57,188千円	47,246千円

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

	前連結会計年度 (2024年3月31日)	当連結会計年度 (2025年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	57,188千円	47,246千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	57,188千円	47,246千円
退職給付に係る負債	57,188千円	47,246千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	57,188千円	47,246千円

- 3確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度16,767千円、当連結会計年度31,885千円でありま  
す。

## (ストック・オプション等関係)

## １．ストック・オプションにかかる費用計上額及び科目名

当社はストック・オプション付与日時点において未公開企業であり、ストック・オプション等の単位当たりの本源的価値は０円であるため、費用計上はしていません。

## ２．ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

当連結会計年度（2025年３月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

なお、2019年12月５日に１株を10株とする株式分割を行っておりますが、以下は当該株式分割を反映した数値を記載しております。

## (１) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	2019年３月28日
付与対象者の区分及び人数	当社並びに当社子会社の取締役７名 当社並びに当社子会社の執行役員２名 当社並びに当社子会社の従業員69名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 127,500株
付与日	2019年３月28日
権利確定条件	新株予約権者は、権利行使時において当社又は当社子会社の取締役、執行役員、従業員のいずれかの地位を有していることを要する。ただし、取締役会が認めた場合はこの限りでない。 その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結した「新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
対象勤務期間	定めなし
権利行使期間	2021年３月29日～2029年３月28日

(注) 「付与対象者の区分及び人数」は、退職等の理由による権利の喪失及び新株予約権の行使により、本書提出日現在において、当社の執行役員１名、当社並びに当社子会社の従業員13名となっております。

## (2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

## Stock・オプションの数

会社名	提出会社
決議年月日	2019年3月28日
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効・消却	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	17,800
権利確定	-
権利行使	1,100
失効・消却	1,300
未行使残	15,400

## 単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	2019年3月28日
権利行使価格(円)	260
行使時平均株価(円)	843
付与日における公正な評価単価(円)	-

## 3. Stock・オプションの公正な評価単価の見積方法

Stock・オプションを付与した日時点において、当社は未公開企業であるため、公正な評価単価の見積り方法を、単位当たりの本源的価値の見積りによって算定しております。また、当社株式の評価方法は、類似業種比準価額方式に基づいて算定した価格を基礎として算定しております。

## 4. Stock・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## 5. Stock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたStock・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

当連結会計年度末における本源的価値の合計額	7,469千円
当連結会計年度において権利行使されたStock・オプションの 権利行使日における本源的価値の合計額	641千円

## ( 税効果会計関係 )

## １．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 ( 2024年 3 月31日 )	当連結会計年度 ( 2025年 3 月31日 )
繰延税金資産		
未払役員退職金	123,363千円	178,398千円
未払事業税	36,278 "	16,912 "
資産除去債務	105,154 "	106,351 "
退職給付に係る負債	19,613 "	14,816 "
減価償却超過額	19,917 "	10,151 "
販売用不動産評価損	46,340 "	54,298 "
賞与引当金	14,430 "	16,951 "
取得関連費用	13,896 "	39,785 "
税務上の繰越欠損金	58,134 "	136,424 "
その他	105,866 "	53,420 "
繰延税金資産小計	542,995千円	627,510千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 ( 注 ) 2	58,134 "	110,132 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	238,777 "	319,333 "
評価性引当額小計 ( 注 ) 1	296,912 "	429,465 "
繰延税金資産合計	246,083千円	198,044千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除却費用	82,650 "	78,137 "
子会社合併時の時価評価差額金	420,467 "	484,882 "
連結子会社の時価評価差額金	101,525 "	58,969 "
固定資産圧縮積立金	124,791 "	125,471 "
その他	12,699 "	16,581 "
繰延税金負債合計	742,134 "	764,041 "
繰延税金負債の純額	496,051千円	565,997千円

( 注 ) 1 ．評価性引当額が132,553千円増加しております。この増加の主な内容は、株式会社大成住宅を新たに連結の範囲に含めたことにより、税務上の繰越欠損金及び将来減算一時差異等に係る評価性引当額が増加したことによるものです。

( 注 ) 2 ．税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度 ( 2024年 3 月31日 )

	1 年以内 ( 千円 )	1 年超 2 年以内 ( 千円 )	2 年超 3 年以内 ( 千円 )	3 年超 4 年以内 ( 千円 )	4 年超 5 年以内 ( 千円 )	5 年超 ( 千円 )	合計 ( 千円 )
税務上の繰越欠損金 ( 1 )	-	-	-	-	-	58,134	58,134
評価性引当額	-	-	-	-	-	58,134	58,134
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

( 1 ) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。



当連結会計年度（2025年3月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金(1)	-	-	-	-	-	136,424	136,424
評価性引当額	-	-	-	-	-	110,132	110,132
繰延税金資産	-	-	-	-	-	26,291	(2)26,291

(1) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(2) 税務上の繰越欠損金136,424千円（法定実効税率を乗じた額）について、繰延税金資産26,291千円を計上しております。当該繰延税金資産26,291千円は、連結子会社における税務上の繰越欠損金の残高136,424千円（法定実効税率を乗じた額）の一部について認識したものであり、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断しております。

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	30.46%	30.46%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.18 "	0.92 "
のれん償却額	1.80 "	4.17 "
住民税均等割	0.26 "	0.49 "
留保金課税	4.77 "	3.35 "
段階取得に係る差損	- "	1.18 "
評価性引当額の増減額	1.91 "	3.66 "
税率変更による期末繰延税金資産の増額修正	- "	0.89 "
その他	0.28 "	1.02 "
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.28%	42.32%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年4月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.46%から31.36%に変更し計算しております。

この変更により、当連結会計年度の繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は10,301千円増加し、法人税等調整額が10,695千円、その他有価証券評価差額金が393千円、それぞれ減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は5,389千円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

## (企業結合等関係)

## 取得による企業結合

当社は、2024年4月30日開催の取締役会において、株式会社エスティリンクの発行済株式の譲受けにより、同社を連結子会社化することについて決議いたしました。これに基づき2024年5月2日に株式譲渡契約を締結し、同日付で本株式を取得しております。

## 1. 企業結合の概要

被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社エスティリンク

事業の内容 不動産賃貸仲介事業、不動産賃貸管理業

企業結合を行った主な理由

株式会社エスティリンクは東京都渋谷区を本店とし、首都圏での高級賃貸住宅の仲介事業を主軸事業とする企業であります。同社のグループ参画により、首都圏エリアへの事業展開、更なる事業拡大を目指すとともに、同社が持つ独自の顧客ネットワークや集客アプローチに関するノウハウといった強みを活かすことで、グループの成長に寄与するものと判断しましたので、株式の取得を決議いたしました。

企業結合日

2024年5月2日(株式取得日)

2024年6月30日(みなし取得日)

企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

結合後企業の名称

変更はありません。

取得した議決権比率

企業結合日直前に所有していた議決権比率 - %

企業結合日に取得した議決権比率 52%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

## 2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2024年7月1日から2025年3月31日

## 3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	181,999千円
取得原価		181,999千円

## 4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 21,550千円

## 5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれん

124,842千円

発生原因

取得原価が企業結合日における時価純資産を上回ったため、その差額をのれんとして認識しております。

償却方法及び償却期間

5年で均等償却

## 6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	170,872千円
固定資産	25,202千円
資産合計	196,074千円
流動負債	68,964千円
固定負債	17,191千円
負債合計	86,156千円

取得による企業結合

当社は、2024年 9 月26日開催の取締役会において、株式会社大成住宅の発行済株式を追加取得し、連結子会社化することについて決議いたしました。これに基づき2024年 9 月30日に株式譲渡契約を締結し、同日付で本株式を取得し、同社を当社の完全子会社といたしました。

1. 企業結合の概要

被取得企業の名称及び事業の内容  
被取得企業の名称 株式会社大成住宅  
事業の内容 不動産販売事業・不動産賃貸事業  
企業結合を行った主な理由  
株式会社大成住宅は埼玉県鶴ヶ島市を拠点とし、不動産の売買・賃貸事業を展開しており、新築戸建住宅の販売を主力とする企業であります。当社は、2024年 3 月28日に同社と資本業務提携を目的とした株式譲渡契約を締結し発行済株式の19%を既に保有しておりますが、本株式取得により大成住宅を連結子会社化することで、首都圏へのエリア拡大、更なる事業の発展を期するとともに、当社グループの企業価値の向上につながることを期待し、株式の取得を決議いたしました。

企業結合日  
2024年 9 月30日(株式取得日)  
企業結合の法的形式  
現金を対価とする株式取得  
結合後企業の名称  
変更はありません。  
取得した議決権比率  
企業結合日直前に所有していた議決権比率 19%  
企業結合日に追加取得した議決権比率 81%  
取得後の議決権比率 100%  
取得企業を決定するに至った主な根拠  
当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

2024年10月 1 日から2025年 3 月31日

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

企業結合直前に保有していた株式の企業結合日における時価		35,043千円
取得の対価	現金	149,395千円
取得原価		184,439千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 109,924千円

5. 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価合計との差額

段階取得に係る差損 46,481千円

6. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

発生したのれん  
179,776千円  
発生原因  
取得原価が企業結合日における時価純資産を上回ったため、その差額をのれんとして認識しております。  
償却方法及び償却期間  
5 年で均等償却

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,176,542千円
固定資産	1,011,973千円
資産合計	2,188,515千円
流動負債	998,874千円
固定負債	1,184,978千円
負債合計	2,183,853千円

共通支配下の取引等

連結子会社の吸収合併

当社は、2024年8月9日開催の取締役会において、当社と、当社の連結子会社である富士物産株式会社間で吸収合併契約を締結することを決議し、2024年10月1日付で吸収合併いたしました。

1. 取引の概要

(1) 結合当事企業の名称及び当該事業の内容

(吸収合併存続会社)

名称 ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社

事業の内容 不動産開発・販売事業、不動産開発・賃貸事業、マンション事業等

(吸収合併消滅会社)

名称 富士物産株式会社

事業の内容 不動産賃貸事業

(2) 企業結合日

2024年10月1日(効力発生日)

(3) 企業結合の法定形式

当社を存続会社、連結子会社である富士物産株式会社を消滅会社とする吸収合併

(4) 結合後企業の名称

ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社

(5) その他取引の概要に関する事項

本合併は、より一層の経営効率の向上を図るものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(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

住宅展示場及び賃貸営業目的用地の不動産賃貸借契約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	138,133千円	340,855千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	203,612 "	- "
時の経過による調整額	2,770 "	2,999 "
資産除去債務の履行による減少額	3,660 "	8,958 "
期末残高	340,855千円	334,896千円

(注) 前連結会計年度の期末残高には流動負債の「その他」に含まれる資産除去債務の残高3,340千円を含めて表示しております。

## (賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、和歌山県及び大阪府を中心として、賃貸用のオフィスビルや賃貸商業施設等(土地を含む。)を所有しております。なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

また、当該賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：千円)

			前連結会計年度 (自 2023年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)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	17,498,631	19,422,962
		期中増減額	1,924,330	315,296
		期末残高	19,422,962	19,738,258
	期末時価		22,530,874	22,600,472
賃貸等不動産として 使用される部分を含 む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	695,090	987,143
		期中増減額	292,053	317,907
		期末残高	987,143	669,236
	期末時価		1,920,321	1,645,286

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

2. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、不動産の取得(1,639,791千円)、富士物産株式会社の連結子会社化に伴う増加(1,017,932千円)、主な減少は、減価償却費(589,536千円)であります。また、当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得(820,525千円)、株式会社大成住宅の連結子会社化に伴う増加(344,977千円)、主な減少は、減価償却費(547,577千円)、保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替(552,597千円)であります。

3. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、資本的支出(51,120千円)、富士物産株式会社の連結子会社化に伴う増加(299,044千円)、主な減少は、減価償却費(58,111千円)であります。また、当連結会計年度の主な増加は、資本的支出(43,063千円)、主な減少は、減価償却費(61,926千円)、賃貸等不動産への区分変更(299,044千円)であります。

4. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額及び簡便的に公示価格等の適切な指標に基づき算定した金額であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	当連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	2,573,107	2,810,267
	賃貸費用	1,601,744	1,827,422
	差額	971,363	982,844
	その他(売却損益等)	30,015	-
賃貸等不動産として 使用される部分を含 む不動産	賃貸収益	205,485	202,456
	賃貸費用	151,049	149,378
	差額	54,435	53,078
	その他(売却損益等)	-	629

- (注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の連結子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておりません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。
2. 賃貸等不動産のその他損益のうち、前連結会計年度の主なものは、固定資産除却損(30,015千円)であります。
3. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産のその他の損益のうち、当連結会計年度の主なものは、固定資産除却損(629千円)であります。

(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)2	合計
	不動産開発・ 賃貸事業 (注)1	不動産開発・ 販売事業	マンション 事業	計		
売上高						
首都圏	312,382	2,105,184	6,537	2,424,105	-	2,424,105
近畿圏	2,573,358	3,000,035	11,100,697	16,674,091	290,599	16,964,691
その他(注)3	-	694,507	317	694,824	-	694,824
顧客との契約から生じる 収益	2,885,740	5,799,727	11,107,553	19,793,021	290,599	20,083,621
外部顧客への売上高	2,885,740	5,799,727	11,107,553	19,793,021	290,599	20,083,621

- (注)1.ほとんどが賃貸借契約に基づくリース収益であります。顧客との契約から生じる収益に含めて記載しております。
- 2.「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、シニア事業、レジャー事業、損害保険代理店業等を含んでおります。
- 3.「その他」に属する主な地域は中部圏、北陸圏等であります。

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)2	合計
	不動産開発・ 賃貸事業 (注)1	不動産開発・ 販売事業	マンション 事業	計		
売上高						
首都圏	482,291	2,672,729	6,449,077	9,604,098	2,751	9,606,850
近畿圏	2,657,483	2,835,280	5,513,562	11,006,326	284,011	11,290,337
その他(注)3	11,827	-	670	12,498	-	12,498
顧客との契約から生じる 収益	3,151,602	5,508,009	11,963,311	20,622,923	286,763	20,909,686
外部顧客への売上高	3,151,602	5,508,009	11,963,311	20,622,923	286,763	20,909,686

- (注)1.ほとんどが賃貸借契約に基づくリース収益であります。顧客との契約から生じる収益に含めて記載しております。
- 2.「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、シニア事業、レジャー事業、損害保険代理店業等を含んでおります。
- 3.「その他」に属する主な地域は中部圏、北陸圏等であります。



## 2 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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、「4. 会計方針に関する事項(5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

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

### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

	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）		
売掛金	32,622千円	45,041千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）		
売掛金	45,041千円	134,937千円
契約負債（期首残高）		
前受金（その他の流動負債）	297,764千円	300,640千円
契約負債（期末残高）		
前受金（その他の流動負債）	300,640千円	132,018千円

契約負債は、主に不動産開発・販売事業及びマンション事業の不動産売買契約に基づいて、顧客から受け取った手付金等の前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い、取り崩されます。

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、297,764千円であります。また、前連結会計年度において、契約負債が2,876千円増加した主な理由は、不動産開発・販売事業及びマンション事業における連結会計年度末の契約状況によるものです。

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、300,640千円であります。また、当連結会計年度において、契約負債が168,621千円減少した主な理由は、不動産開発・販売事業及びマンション事業における連結会計年度末の契約状況によるものです。

過去の期間に充足（又は部分的に充足）した履行義務から、当連結会計年度に認識した収益（主に、取引価格の変動）の額に重要性はありません。

### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

## (セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1 報告セグメントの概要

## (1) 報告セグメントの決定方法

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

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「不動産開発・賃貸事業」「不動産開発・販売事業」「マンション事業」を報告セグメントとしております。

## (2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「不動産開発・賃貸事業」は、住居用及び事業用不動産物件の開発と賃貸、駐車場業、「不動産開発・販売事業」は、住宅用地の開発、土地販売、戸建建築請負、「マンション事業」は、分譲マンションの企画・販売をしております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、棚卸資産の評価基準を除き、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

棚卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

## 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) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産開発・ 賃貸事業	不動産開発・ 販売事業	マンション 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	2,885,740	5,799,727	11,107,553	19,793,021	290,599	20,083,621	-	20,083,621
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	-
計	2,885,740	5,799,727	11,107,553	19,793,021	290,599	20,083,621	-	20,083,621
セグメント利益	800,750	1,205,123	1,172,481	3,178,355	92,761	3,271,117	927,651	2,343,465
セグメント資産	21,156,412	4,619,098	14,493,925	40,269,436	626,288	40,895,725	8,217,679	49,113,404
その他の項目								
減価償却費	584,858	17,598	243	602,699	21,457	624,157	29,135	653,292
のれんの償却額	27,950	82,436	3,951	114,338	-	114,338	-	114,338
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,611,415	6,972	487	1,618,874	473	1,619,347	50,785	1,670,132

(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、シニア事業、レジャー事業、損害保険代理店業等を含んでおります。

## 2. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 927,651千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額8,217,679千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資産、長期投資資金及び管理部門に係る資産等であります。

(3) 減価償却費の調整額29,135千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額50,785千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。

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

当連結会計年度（自 2024年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	調整額 （注）2	連結財務諸表 計上額 （注）3
	不動産開発・ 賃貸事業	不動産開発・ 販売事業	マンション 事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	3,151,602	5,508,009	11,963,311	20,622,923	286,763	20,909,686	-	20,909,686
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	-
計	3,151,602	5,508,009	11,963,311	20,622,923	286,763	20,909,686	-	20,909,686
セグメント利益	980,264	584,466	1,194,040	2,758,770	54,580	2,813,351	1,059,577	1,753,774
セグメント資産	21,100,835	7,510,353	15,076,003	43,687,192	446,196	44,133,388	6,562,269	50,695,657
その他の項目								
減価償却費	620,637	10,162	240	631,040	23,873	654,913	30,410	685,324
のれんの償却額	41,280	119,140	3,951	164,372	-	164,372	-	164,372
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	976,065	3,093	230	979,388	50,535	1,029,924	13,037	1,042,961

（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、シニア事業、レジャー事業、損害保険代理店業等を含んでおります。

2．調整額は、以下のとおりであります。

（1）セグメント利益の調整額 1,059,577千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

（2）セグメント資産の調整額6,562,269千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資産、長期投資資金及び管理部門に係る資産等であります。

（3）減価償却費の調整額30,410千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係る減価償却費であります。

（4）有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額13,037千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。

3．セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

#### 【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年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

（単位：千円）

顧客の名称または氏名	売上高	関連するセグメント名
H C 夙川合同会社	2,208,846	マンション事業

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  
重要性が乏しいため記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】  
前連結会計年度（自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日）  
重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月31日）  
該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】  
前連結会計年度（自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産開発・賃貸事業	不動産開発・販売事業	マンション事業	計			
当期末残高	335,935	741,925	26,675	1,104,535	-	-	1,104,535

（注） のれん償却額に関しては、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。

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	全社・消去	合計
	不動産開発・賃貸事業	不動産開発・販売事業	マンション事業	計			
当期末残高	294,655	927,403	22,723	1,244,782	-	-	1,244,782

（注） のれん償却額に関しては、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。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】  
該当事項はありません。

(重要な後発事象)

(譲渡制限株式報酬としての新株発行)

当社は、2025年6月9日開催の取締役会において、下記のとおり、譲渡制限付株式報酬として新株式の発行を行うことを決議いたしました。

1. 発行の目的及び理由

当社は、当社グループ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同時に、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、当社子会社の取締役1名(以下、「対象者」といいます。)に対し、対象者の職責の範囲その他諸般の事情を勘案して譲渡制限付株式報酬を支給することといたしました。

2. 発行の概要

(1) 払込期日	2025年7月18日
(2) 発行する株式の種類及び数	当社普通株式 127,612株
(3) 発行価額	1株につき670円
(4) 発行総額	85,500,040円
(5) 資本組入額	1株につき335円
(6) 資本組入額の総額	42,750,020円
(7) 割当予定先	当社子会社の取締役 1名 127,612株

【関連当事者情報】

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

- 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
- 該当事項はありません。
- (2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引
- 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。

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

- 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
- 該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

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)
役員が議決権の過半数を所有している会社	(株)大成コーポレーション	東京都練馬区	10,000	不動産業	100.0	役員の兼務	固定資産の売却	76,864	-	-
							固定資産売却益	(注) 1 . 0		

(注) 1 .価格等の取引条件は、市場の実勢価格等を勘案して一般的な取引条件と同様に決定しております。

- 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 株当たり純資産額	1,664円58銭	1,589円26銭
1 株当たり当期純利益	174円76銭	80円52銭
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	174円30銭	80円41銭

( 注 ) 1 . 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の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 ( 自 2023年 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 )	1,255,194	682,538
普通株主に帰属しない金額 ( 千円 )	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 ( 千円 )	1,255,194	682,538
普通株式の期中平均株式数 ( 株 )	7,182,457	8,477,045
潜在株式調整後 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調整額 ( 千円 )	-	-
普通株式増加数 ( 株 )	18,755	11,680
( うちストック・オプション ( 株 ) )	( 18,755 )	( 11,680 )
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当 たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の 概要	新株予約権 1 種類 ( 新株予約権 の数1,780個 )	新株予約権 1 種類 ( 新株予約権 の数1,540個 )

## 【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
ヤマイチ・ユニハイム エステート株式会社	第9回無担保社債	2020年 2月25日	110,000	110,000	0.45	無担保社債	2027年 2月25日
〃	第10回無担保社債	2021年 9月10日	300,000	300,000	0.21	無担保社債	2026年 9月10日
〃	第11回無担保社債	2023年 10月25日	300,000 (60,000)	240,000 (60,000)	0.65	無担保社債	2028年 10月25日
〃	第12回無担保社債	2024年 11月25日	-	140,000	0.93	無担保社債	2029年 11月22日
株式会社大成住宅	第6回無担保社債	2023年 1月25日	-	30,000 (10,000)	0.57	無担保社債	2028年 1月25日
合計	-	-	710,000 (60,000)	820,000 (70,000)	-	-	-

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

2. 株式会社大成住宅は、当連結会計年度から連結子会社となったため、当期首残高は記載しておりません。

3. 連結決算日後5年内における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)
70,000	480,000	70,000	60,000	140,000

## 【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	5,250,338	1,468,744	1.710	-
1年以内に返済予定の長期借入金	6,260,543	5,437,719	1.638	-
1年以内に返済予定のリース債務	6,920	9,241	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	16,792,405	23,945,054	1.499	2026年4月～ 2048年11月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	21,876	21,727	-	2026年4月～ 2030年10月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	28,332,083	30,882,486	-	-

(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。

なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表上に計上しているため、「平均利率」の記載をしておりません。

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	11,464,151	2,626,665	1,924,737	1,137,304
リース債務	8,053	8,053	3,835	1,252

## 【資産除去債務明細表】

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



## ( 2 ) 【その他】

## 当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高（千円）	8,933,923	20,909,686
税金等調整前中間（当期）純利益（千円）	407,673	1,201,641
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益（千円）	227,836	682,538
1株当たり中間（当期）純利益（円）	27.09	80.52

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 6,213,619	2 4,787,312
売掛金	27,559	17,506
販売用不動産	2, 6 4,158,836	2, 6 4,832,224
仕掛販売用不動産	2 12,899,630	2 14,512,210
前払費用	497,915	367,689
その他	1 443,269	1 278,665
貸倒引当金	455	455
流動資産合計	24,240,375	24,795,153
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2, 6 6,717,155	2, 6 6,582,592
構築物(純額)	2 18,476	2, 6 11,786
機械及び装置(純額)	2 54,684	2 79,170
車両運搬具(純額)	18,726	12,489
工具、器具及び備品(純額)	2 30,100	2, 6 46,714
土地	2 12,021,092	2, 6 12,642,676
リース資産(純額)	2 26,032	2 19,887
建設仮勘定	52,054	2 366,652
有形固定資産合計	18,938,321	19,761,970
無形固定資産		
借地権	-	189,448
のれん	202,644	294,655
ソフトウェア	7,007	4,491
無形固定資産合計	209,651	488,596
投資その他の資産		
投資有価証券	404,991	302,142
関係会社株式	2,225,769	1,528,682
出資金	30,160	30,160
長期貸付金	8,907	6,367
長期前払費用	65,903	48,545
その他	740,531	688,707
投資その他の資産合計	3,476,262	2,604,605
固定資産合計	22,624,235	22,855,172
資産合計	46,864,611	47,650,326

(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>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形	2,017,235	-
買掛金	916,230	1 321,565
短期借入金	1, 2, 3 4,995,080	2, 3, 4 1,114,750
1年内償還予定の社債	60,000	60,000
1年内返済予定の長期借入金	2, 3, 4 6,072,102	2, 3, 4 4,946,885
リース債務	6,759	6,759
未払金	363,324	1 232,545
未払費用	43,782	32,947
未払法人税等	749,647	283,590
前受金	305,811	120,747
預り金	19,343	50,629
前受収益	181,357	191,435
賞与引当金	41,008	45,247
その他	-	127,112
流動負債合計	15,771,684	7,534,217
固定負債		
社債	650,000	730,000
長期借入金	2, 3, 4 15,535,874	2, 3, 4 22,562,678
退職給付引当金	57,188	47,246
リース債務	21,876	15,116
資産除去債務	305,569	299,477
繰延税金負債	438,516	531,263
再評価に係る繰延税金負債	182,411	187,800
その他	1 2,023,611	1 2,080,401
固定負債合計	19,215,047	26,453,985
負債合計	34,986,731	33,988,202

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	838,650	1,426,219
資本剰余金		
資本準備金	793,650	1,381,219
資本剰余金合計	793,650	1,381,219
利益剰余金		
利益準備金	5,326	5,326
その他利益剰余金		
土地圧縮積立金	124,488	122,877
建物圧縮積立金	160,408	152,017
繰越利益剰余金	9,927,599	10,549,395
利益剰余金合計	10,217,823	10,829,617
株主資本合計	11,850,123	13,637,056
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	26,918	29,618
土地再評価差額金	838	4,551
評価・換算差額等合計	27,756	25,066
純資産合計	11,877,879	13,662,123
負債純資産合計	46,864,611	47,650,326

## 【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 18,158,431	1 17,631,194
売上原価	1 13,411,260	1 13,288,156
売上総利益	4,747,171	4,343,037
販売費及び一般管理費	1, 2 2,431,750	1, 2 2,587,466
営業利益	2,315,421	1,755,571
営業外収益		
受取利息	515	1,670
受取配当金	5,902	1 51,338
受取手数料	9,249	14,614
受取保険料	16,116	23,828
違約金収入	22,135	16,955
その他	17,749	4,538
営業外収益合計	71,670	112,945
営業外費用		
支払利息	1 348,165	387,891
支払手数料	90,584	192,530
その他	44,730	13,435
営業外費用合計	483,480	593,857
経常利益	1,903,611	1,274,659
特別利益		
固定資産売却益	3 15,361	3 9,499
投資有価証券売却益	-	32,117
特別利益合計	15,361	41,616
特別損失		
減損損失	4 7,857	-
固定資産除却損	5 40,209	5 7,835
抱合せ株式消滅差損	-	15,459
投資有価証券売却損	-	80
特別損失合計	48,066	23,375
税引前当期純利益	1,870,905	1,292,901
法人税、住民税及び事業税	720,868	417,472
法人税等還付税額	-	26,213
法人税等調整額	41,993	52,687
法人税等合計	678,874	443,946
当期純利益	1,192,031	848,954

## 【売上原価明細書】

## a . 不動産開発・販売事業

	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	金額 ( 千円 )	構成比 ( % )	金額 ( 千円 )	構成比 ( % )
土地原価	1,690,382	58.5	905,875	45.7
建物原価	997,253	34.5	938,311	47.4
工事原価	51,642	1.8	64,205	3.2
その他	149,737	5.2	72,496	3.7
計	2,889,015	100.0	1,980,888	100.0

## b . 不動産開発・賃貸事業

	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	金額 ( 千円 )	構成比 ( % )	金額 ( 千円 )	構成比 ( % )
地代	402,860	23.5	414,194	22.6
減価償却費	552,859	32.2	573,205	31.2
管理費	195,939	11.4	219,607	12.0
修繕費	109,478	6.4	119,019	6.5
水道光熱費	172,252	10.0	243,984	13.3
租税公課	254,180	14.8	221,221	12.1
その他	27,204	1.6	44,541	2.4
計	1,714,774	100.0	1,835,774	100.0

## c . マンション事業

	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	金額 ( 千円 )	構成比 ( % )	金額 ( 千円 )	構成比 ( % )
建物原価	8,754,925	99.9	9,389,454	99.6
その他	9,993	0.1	35,979	0.4
計	8,764,918	100.0	9,425,433	100.0

d . その他事業

	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	金額 ( 千円 )	構成比 ( % )	金額 ( 千円 )	構成比 ( % )
経費	42,551	100.0	46,059	100.0
計	42,551	100.0	46,059	100.0

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		
					土地圧縮積立金	建物圧縮積立金	繰越利益剰余金
当期首残高	836,478	791,478	791,478	5,326	124,488	167,903	8,943,356
当期変動額							
圧縮積立金の取崩			-			7,494	7,494
剰余金の配当			-				215,283
ストック・オプションの行使	1,092	1,092	1,092				
譲渡制限付株式報酬	1,079	1,079	1,079				
当期純利益			-				1,192,031
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			-				
当期変動額合計	2,171	2,171	2,171	-	-	7,494	984,242
当期末残高	838,650	793,650	793,650	5,326	124,488	160,408	9,927,599

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	利益剰余金	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
	利益剰余金 合計					
当期首残高	9,241,075	10,869,033	1,660	838	822	10,868,210
当期変動額						
圧縮積立金の取崩	-	-			-	-
剰余金の配当	215,283	215,283			-	215,283
ストック・オプションの行使	-	2,184			-	2,184
譲渡制限付株式報酬	-	2,158			-	2,158
当期純利益	1,192,031	1,192,031			-	1,192,031
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	28,578		28,578	28,578
当期変動額合計	976,748	981,090	28,578	-	28,578	1,009,668
当期末残高	10,217,823	11,850,123	26,918	838	27,756	11,877,879



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	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		
					土地圧縮積立金	建物圧縮積立金	繰越利益剰余金
当期首残高	838,650	793,650	793,650	5,326	124,488	160,408	9,927,599
当期変動額							
新株の発行	571,109	571,109	571,109				
圧縮積立金の取崩			-		1,611	8,390	10,001
剰余金の配当			-				237,161
ストック・オプションの行使	143	143	143				
譲渡制限付株式報酬	16,317	16,317	16,317				
当期純利益			-				848,954
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			-				
当期変動額合計	587,569	587,569	587,569	-	1,611	8,390	621,795
当期末残高	1,426,219	1,381,219	1,381,219	5,326	122,877	152,017	10,549,395

	株主資本		評価・換算差額等			純資産合計
	利益剰余金	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	土地再評価 差額金	評価・換算 差額等合計	
	利益剰余金 合計					
当期首残高	10,217,823	11,850,123	26,918	838	27,756	11,877,879
当期変動額						
新株の発行	-	1,142,219			-	1,142,219
圧縮積立金の取崩	-	-			-	-
剰余金の配当	237,161	237,161			-	237,161
ストック・オプションの行使	-	286			-	286
譲渡制限付株式報酬	-	32,634			-	32,634
当期純利益	848,954	848,954			-	848,954
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	2,700	5,389	2,689	2,689
当期変動額合計	611,793	1,786,933	2,700	5,389	2,689	1,784,243
当期末残高	10,829,617	13,637,056	29,618	4,551	25,066	13,662,123

## 【注記事項】

## (重要な会計方針)

## 1. 資産の評価基準及び評価方法

## (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式.....移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの.....決算期末日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）

市場価格のない株式等.....移動平均法による原価法

## (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

通常の販売目的で保有する棚卸資産.....主として個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）

## 2. 固定資産の減価償却の方法

## (1) 有形固定資産（リース資産を除く）

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

## (2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

## (3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

## 3. 引当金の計上基準

## (1) 貸倒引当金

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

## (2) 賞与引当金

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

## (3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

## 4. 収益及び費用の計上基準

## (1) 不動産開発・賃貸事業

不動産の賃貸から生じる収益は、オペレーティング・リースによっております。オペレーティング・リースによる収益は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づき認識しております。

## (2) 不動産開発・販売事業

住宅用地の分譲販売や産業用地の販売は、用地の仕入から造成、企画、設計、施工までを自社一貫体制にて行った戸建て住宅（土地付き建物）及び宅地を一般消費者又は法人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き渡しを行う義務を負っております。

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

戸建て住宅の一般建築請負は、規格型注文住宅及び自由設計注文住宅の建築工事を請け負う事業であり、顧客（一般消費者及び法人）との建物請負工事契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。

当該建物請負契約においては、当社の義務の履行により資産（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の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企業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。

ただし、建物請負工事契約について、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収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

## (3) マンション事業

マンションの分譲販売は、用地の仕入から施工までを行ったマンションの各分譲住戸を主に一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

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

## 5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

## (1) ヘッジ会計の処理

繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理によっております。

## (2) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは20年以内の合理的な償却期間を設定し、定額法により償却しております。

## (3) 消費税等の会計処理

資産にかかる控除対象外消費税及び地方消費税は繰延消費税等（投資その他の資産のその他）とし、5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位: 千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	4,158,836	4,832,224

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」の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(賃貸不動産)の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位: 千円)

	前事業年度	当事業年度
賃貸不動産	18,388,005	19,395,458

上記は、賃貸不動産と賃貸不動産として使用される部分を含む不動産を合算した金額であります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」の内容と同一であります。

3. 関係会社株式の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位: 千円)

	前事業年度	当事業年度
関係会社株式	2,225,769	1,528,682

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

関係会社株式のうち、市場価格のない子会社株式については、実質価額が貸借対照表価額と比較して著しく低下している場合、回復可能性の判定を行った上で減損要否の判定を行っております。なお、超過収益力等を加味して取得した子会社株式については、実質価額の算定に当たって超過収益力を含めております。

このように、超過収益力を含む実質価額の評価や回復可能性の判定には経営者の判断が含まれることから、将来の不確実な経済条件の変動などによって影響を受ける可能性があります。

## (貸借対照表関係)

## 1 関係会社に対する資産及び負債(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	22,414千円	2,264千円
短期金銭債務	2,163 "	1,524 "
長期金銭債務	200 "	100 "

## 2 担保に供している資産及び担保に係る債務

## (1) 担保に供している資産

	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	111,950千円	98,906千円
販売用不動産	2,598,953 "	2,990,708 "
仕掛販売用不動産	10,588,490 "	12,073,028 "
建物	6,164,460 "	6,070,259 "
構築物	17,372 "	10,959 "
機械及び装置	37,658 "	78,033 "
工具、器具及び備品	5,375 "	19,215 "
土地	11,377,794 "	11,723,326 "
リース資産	13,100 "	9,956 "
建設仮勘定	- "	336,652 "
計	30,915,156千円	33,411,046千円

## (2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
短期借入金	4,896,000千円	1,114,750千円
長期借入金	17,586,879 "	23,132,796 "
計	22,482,879千円	24,247,546千円

(注) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

## 3 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	7,772,700千円	14,409,700千円
借入実行残高	6,563,100 "	9,612,780 "
差引額	1,209,600千円	4,796,920千円

## 4 財務制限条項

当社が締結しているシンジケートローン契約及び金銭消費貸借契約のうち、財務制限条項が付されているものの主な内容は次のとおりです。

	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	- 千円	150,600千円
長期借入金	1,225,000 "	1,374,400 "
うち、1年以内返済予定	- "	1,374,400 "

2023年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2022年3月期末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2023年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の損益計算書に記載される営業損益を損失としないこと。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
長期借入金	4,368,000千円	4,149,600千円
うち、1年以内返済予定	218,400 "	218,400 "

2024年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2023年3月期末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2024年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の損益計算書に記載される営業損益を損失としないこと。

	前事業年度 (2024年3月31日)	当事業年度 (2025年3月31日)
長期借入金	- 千円	4,830,000千円

2025年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2024年3月期末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2025年3月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の損益計算書に記載される営業損益を損失としないこと。

5 保証債務  
保証債務の内容及び金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 ( 2024年 3 月31日 )	当事業年度 ( 2025年 3 月31日 )
株式会社大成住宅	- 千円	245,000千円
顧客住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの金融機関等に対する連帯保証債務	- "	158,800 "
計	- 千円	403,800千円

6 資産の保有目的の変更  
保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前事業年度 ( 2024年 3 月31日 )	当事業年度 ( 2025年 3 月31日 )
有形固定資産から販売用不動産	23,103千円	552,597千円

## ( 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	75,678千円	24,000千円
売上原価	70,786 "	7,417 "
販売費及び一般管理費	23,939 "	954 "
営業取引以外の取引による取引高		
受取配当金	- 千円	40,000千円
支払利息	221 "	- "

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

	前事業年度 ( 自 2023年 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 )
役員報酬	105,840千円	108,000千円
給料手当	356,664 "	355,707 "
退職給付費用	27,530 "	26,511 "
広告宣伝費	424,326 "	465,896 "
減価償却費	35,575 "	24,497 "
賞与引当金繰入額	66,472 "	71,746 "
租税公課	306,544 "	271,086 "
業務委託・仲介料	353,811 "	418,837 "
おおよその割合		
販売費	40 %	46 %
一般管理費	60 "	54 "

## 3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 ( 自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日 )	当事業年度 ( 自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日 )
建物	6,556千円	5,416千円
車両運搬具	4,867 "	778 "
土地	3,938 "	3,303 "
計	15,361千円	9,499千円



- 4 減損損失  
前事業年度（自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日）  
重要性が乏しいため記載を省略しております。
- 当事業年度（自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日）  
該当事項はありません。

5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自 2023年 4 月 1 日 至 2024年 3 月31日）	当事業年度 （自 2024年 4 月 1 日 至 2025年 3 月31日）
建物	22,394千円	6,514千円
工具、器具及び備品	402 "	10 "
ソフトウェア	- "	1,280 "
解体費用	17,412 "	30 "
計	40,209千円	7,835千円

( 有価証券関係 )  
前事業年度 ( 2024年 3 月31日 )  
子会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。  
なお、市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

( 単位：千円 )

区分	当事業年度
子会社株式	2,225,769
計	2,225,769

当事業年度 ( 2025年 3 月31日 )  
子会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。  
なお、市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

( 単位：千円 )

区分	当事業年度
子会社株式	1,528,682
計	1,528,682

## ( 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		
未払役員退職金	123,363千円	127,008千円
未払事業税	32,959 "	15,005 "
退職給付引当金	17,419 "	14,816 "
減価償却超過額	19,917 "	10,151 "
資産除去債務	93,076 "	93,916 "
製品保証未払金	13,623 "	12,267 "
販売用不動産評価損	33,551 "	37,922 "
子会社合併時の時価評価差額金	- "	64,737 "
その他	45,644 "	40,429 "
繰延税金資産小計	379,555千円	416,255千円
評価性引当額	183,177 "	205,163 "
繰延税金資産合計	196,377千円	211,091千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除却費用	77,881千円	73,639千円
子会社合併時の時価評価差額金	420,467 "	529,750 "
固定資産圧縮積立金	124,791 "	125,471 "
その他	11,754 "	13,493 "
繰延税金負債合計	634,894 "	742,355 "
繰延税金負債の純額	438,516千円	531,263千円

## 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	30.46%	30.46%
( 調整 )		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.18 "	0.55 "
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	- "	0.99 "
のれん償却額	0.46 "	0.82 "
住民税均等割	0.24 "	0.35 "
留保金課税	4.52 "	2.54 "
抱合せ株式消滅差損	- "	0.36 "
評価性引当額の増減	0.28 "	1.63 "
税率変更による期末繰延税金資産の増額修正	- "	0.82 "
その他	0.23 "	0.56 "
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.91%	34.34%

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

「所得税法等の一部を改正する法律」( 令和 7 年法律第13号 ) が2025年 3 月31日に国会で成立したことに伴い、2026年 4 月 1 日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年 4 月 1 日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.46%から31.36%に変更し計算しております。

この変更により、当事業年度の繰延税金資産の金額( 繰延税金負債の金額を控除した金額 ) は10,207千円増加し、法人税等調整額が10,595千円、その他有価証券評価差額金が387千円、それぞれ減少しております。

また、再評価に係る繰延税金負債は5,389千円増加し、土地再評価差額金が同額減少しております。

(企業結合等関係)

1．取得による企業結合

連結財務諸表「注記事項（企業結合等関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

2．共通支配下の取引等

連結財務諸表「注記事項（企業結合等関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

（収益認識関係）

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

（重要な後発事象）

（譲渡制限付株式報酬としての新株発行）

連結財務諸表の「注記事項（重要な後発事象）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

## 【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

## 【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	6,717,155	684,762	245,681	573,644	6,582,592	6,777,464
	構築物	18,476	-	0	6,689	11,786	111,272
	機械及び装置	54,684	39,279	-	14,792	79,170	443,810
	車両運搬具	18,726	-	0	6,236	12,489	13,893
	工具、器具及び備品	30,100	29,256	419	12,223	46,714	72,285
	土地	12,021,092	954,171	332,587	-	12,642,676	-
	リース資産	26,032	-	-	6,145	19,887	16,532
	建設仮勘定	52,054	348,338	33,739	-	366,652	-
	計	18,938,321	2,055,808	612,427	619,731	19,761,970	7,435,257
無形固定資産	借地権	-	189,448	-	-	189,448	-
	のれん	202,644	126,626	-	34,615	294,655	160,394
	ソフトウェア	7,007	575	1,280	1,811	4,491	4,805
	計	209,651	316,651	1,280	36,426	488,596	165,200

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	吸収合併による増加	376,513千円
土地	吸収合併による増加	805,063 "

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	保有目的の変更	234,070千円
土地	保有目的の変更	318,118 "

## 【引当金明細表】

(単位：千円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	455	-	-	455
賞与引当金	41,008	45,247	41,008	45,247

( 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	毎事業年度の終了後 3 か月以内
基準日	毎事業年度末日
株券の種類	-
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とする。 ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="https://www.yueg.co.jp/">https://www.yueg.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注） 単元株未満株式の権利の制限

当会社の単元株未満株式を有する株主（実質株主を含む。以下同じ）は、会社法第189条第 2 項各号に掲げる権利以外の権利を行使することができない。



## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社の金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はYs'Assortment株式会社であります。

### 2【その他の参考情報】

該当事項はありません。

## 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

2025年 6 月24日

ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社

取締役会 御中

仰星監査法人  
大阪事務所

指定社員 公認会計士 洪 誠悟  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 芝崎 晃  
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」に掲げられているヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社の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、ヤマイチ・ユニハイムエステート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。

賃貸事業目的で保有する不動産の減損の認識判定	
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、連結貸借対照表の固定資産として、建物及び構築物、土地等に20,407,494千円計上している。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（賃貸不動産）の減損」に記載されているとおり、賃貸不動産は、商業施設やオフィスビル物件における主要テナント企業の出店戦略変更等に伴う退去や、居住用物件における入居者獲得競争の激化等により、賃貸不動産にかかる稼働率に低下が生じるリスクに晒されており、賃料の低下等により、市場価格の下落や継続して営業損益がマイナス等になり減損の兆候に該当する可能性がある。</p> <p>また、事業計画の変更等により、賃貸不動産について販売用不動産へ保有目的を変更する場合があります。保有目的の変更が減損の兆候に該当する可能性もある。</p> <p>兆候が識別された場合の認識判定は、将来の収益不動産にかかる賃貸需要や保有目的変更後の開発計画等についての経営者の予測や期待において主観的な判断を伴うものである。</p> <p>よって、賃貸不動産の減損の認識判定は、連結財務諸表への潜在的な影響が大きく、経営者の仮定と判断を伴うものであることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、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>賃貸不動産の減損の兆候の把握及び減損損失の認識判定に関連する内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</p> <p>(2) 減損の兆候判定の網羅性及び正確性の評価</p> <p>会社が作成した減損検討資料を入手し、物件別損益及び帳簿価額を会計帳簿と突合するとともに、評価額が適切に算定されているかについて、計算ロジックの検証及び基礎資料との突合を行った。</p> <p>また、賃貸不動産から販売用不動産への保有目的の変更により減損の兆候に該当するものがないかを取締役会議事録の閲覧、変更理由の経済的合理性及び変更後の事業計画の有無等により確認した。</p> <p>(3) 減損の認識判定の合理性の評価</p> <p>減損の認識の要否が適切に検討されていることを確認するために、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・減損の兆候が識別されたすべての物件を対象に、帳簿価額と割引前将来キャッシュ・フローの合計額の比較を行った。</li> <li>・一定の条件で抽出した物件につき、割引前将来キャッシュ・フロー算定における重要な仮定である予想賃料収入及び正味売却価額等の設定根拠を把握するとともに、過去実績との比較を行い、市況情報及び物件に固有の環境変化が適切に反映されているかどうかを検討した。</li> <li>・取締役会議事録の閲覧及び経営者とのディスカッションにより開発計画等の割引前将来キャッシュ・フローに重要な影響を与える事象がないことを確認した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

< 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、当連結会計年度の会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレートガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

2025年6月24日

ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社

取締役会 御中

仰星監査法人

大阪事務所

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 洪 誠悟

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 芝崎 晃

## &lt;財務諸表監査&gt;

## 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第36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、ヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社の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。

## 賃貸事業目的で保有する不動産の減損の認識判定

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（賃貸事業目的で保有する不動産の減損の認識判定）と同一内容であるため、記載を省略している。

## その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

## 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場



合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

以上

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