

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年6月26日
【事業年度】	第35期（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）
【会社名】	株式会社イーグランド
【英訳名】	e'grand Co.,Ltd
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 林田 光司
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田美土代町1番地
【電話番号】	03 - 3518 - 9779
【事務連絡者氏名】	取締役 管理部門担当 白惣 考史
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区神田美土代町1番地
【電話番号】	03 - 3518 - 9779
【事務連絡者氏名】	取締役 管理部門担当 白惣 考史
【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】

提出会社の状況

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月	2024年3月
売上高 (千円)	20,464,074	20,269,065	23,352,446	25,785,745	27,321,952
経常利益 (千円)	1,262,802	1,335,561	2,346,084	2,455,721	1,845,273
当期純利益 (千円)	869,785	934,821	1,619,937	1,744,114	1,264,536
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	832,495	836,528	836,528	836,528	836,528
発行済株式総数 (株)	6,362,000	6,379,100	6,379,100	6,379,100	6,379,100
純資産額 (千円)	7,406,482	8,101,778	9,226,807	10,304,718	11,082,905
総資産額 (千円)	18,498,557	20,558,596	24,435,400	27,425,820	26,851,484
1株当たり純資産額 (円)	1,169.24	1,277.50	1,477.32	1,689.10	1,817.14
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	38.00 (19.00)	39.00 (19.00)	71.00 (34.00)	79.00 (39.00)	80.00 (40.00)
1株当たり当期純利益金額 (円)	138.17	148.19	256.33	285.87	208.07
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	136.04	146.21	253.07	282.11	205.32
自己資本比率 (%)	39.8	39.2	37.6	37.4	41.1
自己資本利益率 (%)	12.3	12.1	18.8	17.9	11.9
株価収益率 (倍)	4.50	6.32	5.27	5.26	7.63
配当性向 (%)	27.5	26.3	27.7	27.6	38.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,298,362	2,749,967	1,284,641	706,532	4,549,255
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	532,266	1,746,502	434,598	1,548,688	1,246,601
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	603,239	905,750	1,674,936	1,575,606	1,497,000
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	3,156,028	5,065,243	5,020,939	4,341,324	6,146,978
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	107 (9)	114 (7)	113 (5)	119 (5)	126 (7)
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX)	96.6 (90.5)	149.9 (128.6)	221.9 (131.2)	256.1 (138.8)	280.3 (196.2)
最高株価 (円)	895	997	1,840	1,720	1,615
最低株価 (円)	557	549	888	1,310	1,408

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 持分法を適用した場合の投資利益は、重要性の乏しい非連結子会社のみのため記載しておりません。
3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第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。
4. 最高・最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所(市場第一部)、同年4月4日以降は東京証券取引所(スタンダード市場)における株価を記載しております。

2【沿革】

当社の設立以後の経緯は次のとおりであります。

年月	事項
1989年 6月	東京都新宿区東五軒町 5 番17号に不動産業を目的として有限会社恵久ホームを設立 出資金500万円
1989年10月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事(1)第57447号）、不動産仲介業を開始
1990年 7月	東京都台東区台東一丁目 1 番11号に本店移転
1992年 5月	東京都千代田区西神田二丁目 2 番 7 号に本店移転
1996年12月	新潟県南魚沼郡湯沢町でリゾートマンションを不動産競売で落札取得、現在の事業形態である中古住宅再生事業を開始
2003年 9月	株式会社恵久ホームに組織変更
2004年11月	株式会社ヴェルディッシモの全株式を取得
2005年 7月	東京都千代田区内神田一丁目 3 番 7 号に本店移転
2007年 8月	株式会社イーグランドに商号変更
2009年 6月	株式会社ヴェルディッシモの全株式を売却
2010年 3月	宅地建物取引業免許を国土交通大臣免許に変更（国土交通大臣(1)第7977号） 札幌市中央区に札幌支店を開設
2011年11月	栃木県宇都宮市に宇都宮支店を開設
2012年11月	東京都千代田区神田錦町一丁目 2 番地 1 に本店移転
2013年 4月	一般建設業許可を取得（東京都知事許可（般 - 25）第139885号）
2013年12月	東京証券取引所 J A S D A Q 市場スタンダードに株式を上場
2014年 5月	大阪市北区に関西支店を開設
2015年11月	東京証券取引所市場第二部に市場変更
2017年 3月	横浜市西区に横浜支店を開設
2017年 5月	宇都宮支店を本店に統合
2017年12月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
2020年 4月	名古屋市中区に名古屋支店を開設
2021年 6月	株式会社イードア（100%子会社）を設立
2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所のスタンダード市場に移行
2024年 1月	東京都千代田区神田美土代町 1 番地に本店移転

3【事業の内容】

当社は、一般の中古住宅流通市場や不動産競売市場から仕入れた中古住宅（中古マンション・中古戸建）を、リフォームを施すことによって住宅としての機能を回復し、付加価値を向上させた中古再生住宅として販売する「中古住宅再生事業」を主たる事業としております。また、「中古住宅再生事業」以外の「その他不動産事業」として、不動産賃貸、リフォーム工事請負等の不動産関連事業を行っており、「中古住宅再生事業」と合わせて、不動産事業を事業内容とする単一セグメントであります。

(1) 中古住宅再生事業

当事業では、主に首都圏・関西エリアを中心に、一般の中古住宅流通市場や不動産競売市場から仕入れた中古住宅（中古マンション・中古戸建）を、リフォームを施すことによって住宅としての機能を回復し、付加価値を向上させた中古再生住宅として販売しております。

取扱物件は、主として一次取得者層（若年のファミリー等、初めて住宅を購入する層）をメインターゲットとしたマンションや戸建等の居住用物件を中心としております。

また、物件は基本的に1戸単位で地理的に分散して仕入れているため、価格変動、事故・自然災害等、リスクは対象の物件に限定されております。

物件の仕入には、市中の不動産仲介会社等からの情報に基づき、一般の中古住宅流通市場における個人または法人の不動産所有者から物件を買取る任売による仕入と、裁判所が実施する不動産競売の入札に参加し、担保不動産を落札することで物件を取得する競売による仕入の2種類の方法があります。一般の中古住宅流通市場と不動産競売市場、双方の市場から仕入れることで、仕入の安定化を図っております。

また、居住用物件の他にも一棟マンションをはじめとする収益用物件の取り扱いも強化しております。収益用物件のノウハウの積み上げや体制の整備を進めることで仕入を強化し、売却益だけでなく賃料収入の増加も目指しております。

「中古住宅再生事業」の事業系統図は次のとおりであります。

[事業系統図]



仕入

物件の仕入は、大別して一般の中古住宅市場からの仕入と不動産競売による仕入を行っております。
各仕入の概要は次のとおりであります。

a. 一般の中古住宅流通市場からの仕入

当社は、市中の不動産仲介会社等からの情報に基づき、一般の中古住宅流通市場における個人または法人の不動産所有者から物件を仕入れております。このような一般買取りによる仕入形態を、当社では「任売による仕入」としています。

任売による仕入においては、市中の不動産仲介会社等との情報交換を密にし、仕入物件にかかる情報収集を図り、情報取得後は速やかに現地調査等を実施のうえ、迅速かつ適確に仕入可否や仕入価格を決定しております。早く高く売りたい中古住宅の売主と、安く綺麗な物件を求める買主との間のギャップを、当社が埋めることで中古住宅の流通を促進しています。

b. 不動産競売による仕入

不動産競売は、住宅ローン等の債権者が延滞となった債権を回収するため、民事執行法に基づき、裁判所に申し立てを行うことにより、裁判所が入札方式で担保不動産の売却を行う制度であり、当社における主要な物件仕入ルートの一つであります。

不動産競売による仕入には、事前の現地調査時に建物内部を確認できない点、落札後も当該物件に占有者がいる場合は明渡交渉や裁判所への引き渡し命令の申立が必要となる点等、不動産競売に特有の事情がありますが、一般の中古住宅流通市場からの仕入と比較して、安価に物件を仕入れることができる可能性があるという大きなメリットがあります。これは、不動産競売で入札に参加する場合、不動産競売を実施する裁判所が、不動産鑑定士の評価に基づいて、市場価格よりも2～3割減価させた売却基準価額を定め、さらに売却基準価額を2割下回る価額を入札の下限価格（買受可能価額）と定めていること等によります。

なお、近年では不動産競売の入札参加者が増加し、落札価格が上昇傾向にあることから、当社では仕入の中心を競売仕入から任売仕入にシフトしております。

商品化（リフォーム）

仕入れた物件はリフォームを施して、住宅としての機能を回復し、付加価値を高めた中古再生住宅に仕上げております。リフォーム工事は全てリフォーム協力会社へ発注して、当社はその設計、工事監理及び完了検査にあっております。リフォーム工事の内容については、建物の構造や築年数等、個々の物件の状況に応じて決定しており、物件毎に最適なリフォームを施しております。

販売

物件の販売は、自社に直販部門を設けず、かつ特定の販売会社に依存することなく、各物件の地元の不動産仲介会社へ幅広く、物件販売の仲介を依頼する方法により行っております。これによって、少人数による広域事業展開を可能にしております。

直接の販売活動は、地元の不動産仲介会社を介して行っておりますが、当社の物件担当者は担当物件の管理状態や販売動向等を確認し、必要に応じて販売価格の見直しを行う等、販売期間の長期化を抑止するための施策を講じております。

(2) その他不動産事業

その他不動産事業としては、不動産賃貸、リフォーム工事請負等の不動産関連事業を行っております。

当事業の事業規模はまだ僅少であります。将来の安定したストック収益（賃貸収入）基盤を構築するため、優良な賃貸用不動産の取得を進めております。

4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2024年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
126 (7)	35.1	5.8	6,106,087

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員、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. 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. 当社は、不動産事業の単一セグメントであるため、セグメントごとの従業員の状況の記載を省略しております。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

(3) 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

男性労働者の育児休業取得率(%) (注1)	60.0
-----------------------	------

- (注) 1. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。
2. 当社は、管理職に占める女性労働者の割合、労働者の男女の賃金の差異については、「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)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中における将来に関する事項は、本書提出日（2024年6月26日）現在において当社が判断したものであります。

(1) 経営方針

当社の経営の基本方針は、中古住宅再生事業を通じて、良質な住まいを提供し続けることで社会に貢献していく、という理念に立ち、お客様に満足して頂ける住まいを提供し、また、社会的に信頼される企業であり続けることとあります。

これらを実現していくために、商品の品質向上を図っていくとともに、法令遵守を徹底し、経営体制の一層の強化を目指してまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社は財務健全性と資本効率性を重視し、自己資本比率及び自己資本利益率（ROE）等の指標の維持・向上を図ってまいります。また、累進配当制度による安定的な配当を実施し、株主還元の実現に努めてまいります。

(3) 経営環境及び経営戦略の現状と見通し

当社が属する中古住宅流通市場では取引件数は年々増加しており、その中で中古住宅再生事業の事業者による取引シェアも拡大傾向にあります。中古住宅はサステナビリティの観点でも注目されており、今後もますますの市場成長が期待されます。

このような市場環境の下で当社は、組織の効率化と人材の育成により生産性を向上させ、居住用物件の収益力強化を図ってまいります。収益用物件につきましては、取り扱いが順調に増えており、引き続きノウハウを積み上げてまいります。また、商品ラインナップを拡大して幅広い顧客に訴求するため、高価格帯マンションの販売やリゾート事業にも取り組んでまいります。

次期の業績見通しにつきましては、事業環境は先行き不透明な状況ながら、人件費や原材料の価格高騰の影響により新築マンションおよび新築戸建の販売価格は高い水準を維持すると考えられ、引き続き中古住宅への需要は根強いと予想されます。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当社は、2022年3月期よりスタートした中期経営計画の最終期である2024年3月期につきましては、中古住宅再生事業では居住用、収益用ともに当初の売上計画を達成いたしました。利益面では計画に未達で長期保有物件の削減が翌年度の課題として残りました。

新たな第3次中期経営計画（2025年3月期～2027年3月期）では、長期保有物件の削減を進めるとともに、以下の事項を重点課題として取り組み、これからも中古住宅再生事業を通して持続可能な社会の形成に貢献し、持続的な企業価値の向上を目指してまいります。

中古住宅再生事業

中古住宅流通市場の取引件数は年々増加しており、中古住宅再生事業の事業者による取引シェアも拡大傾向にあります。中古住宅はサステナビリティの観点でも注目されており、今後もますますの市場成長が期待されます。

このような環境下で、当社は、組織の効率化と人材の育成により生産性を向上させ、仕入力と販売力の強化に取り組み、年間取引数1,000戸体制の構築を目指してまいります。さらに、都心部中心にハイグレードマンションの再販にも取り組み、販売ターゲット層の拡大を目指してまいります。

また、物件の仕入から売却までの保有期間を適切に管理することで物件の長期化を抑制し、収益力の向上に努めてまいります。

収益再販事業およびその他の事業

収益用物件の取扱いは順調に増えております。引き続き再生・再販ノウハウを着実に積み上げてまいります。

また、商品ラインナップを拡大して幅広い顧客に訴求するため、リゾート事業にも取り組んでまいります。

品質向上と商品企画の取り組み

当社物件の競争力を維持向上させるため、商品企画と品質の向上に努めることで魅力ある住宅をお客様に供給するとともに、アフターサービスの拡充により顧客満足度の向上を図ってまいります。

コンプライアンス体制の強化

企業価値の最大化を図るためには、経営の健全性、透明性及び客観性を高めることが重要であると考えております。監査体制の充実、社内諸規程・業務マニュアルの整備、社員教育の拡充、定期的な内部監査によって内部統制の有効性を高め、多様化するリスクを適切に管理する体制を整備・構築してまいります。

株主価値向上に向けた財務・資本政策

自己資本比率や自己資本利益率（ROE）の維持向上に努めることで、財務の健全性を保つとともに資本効率の向上を図ってまいります。

また、株主還元の充実を重要な経営課題と位置づけ、累進配当を導入して安定的かつ継続的な配当を実施してまいります。

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、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

(1) サステナビリティに関する考え方

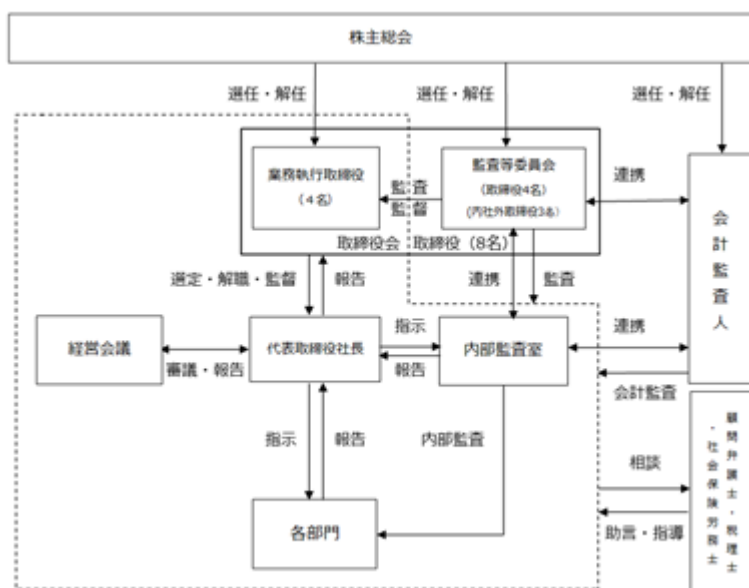
当社では、中古住宅再生事業を通じて、良質な住まいを提供し続けることで社会に貢献していく、という経営理念のもと、快適で安心して暮らせる住まいのご提供を通じて豊かな社会の実現に貢献することが私たちに期待されているサステナビリティであると考えております。そのため当社は、ステークホルダーと共に、持続可能な社会の形成と持続的な企業価値の向上を目指しております。

(2) 具体的な取組み

<ガバナンス>

当社は、事業環境の変化に対応した迅速な意思決定を重視し、経営の効率性を高めるとともに、持続的な事業発展、持続的な企業価値の向上、企業を取り巻く株主、顧客、取引先、従業員等の利害関係者から信頼が得られるよう、経営の健全性、透明性の確保並びにコンプライアンスの徹底に磨きをかけ、最大限のコーポレート・ガバナンスが発揮されるよう努めてまいります。

当社におけるコーポレート・ガバナンスの体制は、経営の意思決定機関としての取締役会と、監査機関としての監査等委員会を中心とした監査等委員会設置会社となっており、その概要は次の図のとおりであります。



サステナビリティに関する重要な課題への取組や進捗管理等については、経営会議で審議されたうえで取締役会に報告され、監査等委員会による監督も実行されております。

<リスク管理>

当社は、事業を取り巻く様々なリスクに対する的確な管理、実践を可能にすることを目的として、「危機管理規程」で会社のリスクマネジメントに関する基本的な事項を定めております。

具体的な取り組みとして、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」を四半期毎に開催し、様々な事業リスクを審議し、事業等のリスクの検討を行っております。その結果は取締役会に報告され、監督を受けております。

また、緊急時には、代表取締役社長を最高責任者とする危機管理体制をとるものとし、必要に応じて、代表取締役社長を本部長とする緊急対策本部を設置して対応方針を協議および決定し、損失の拡大防止並びに危機の収束の措置を実施します。収束後には、再発防止に向けた指針を定めることとしております。

<戦略>

人材の多様性の確保を含めた人材の育成に関する方針

当社では、性別や国籍に関係なく、能力や実績を重視する人物本位の人材登用を目指しております。

また、管理職登用の基準に新卒入社・中途入社による区別はなく、異なる経験やキャリアを有する多様な価値観を持つ人材を採用し、これらの人材が活躍できる社内環境を整備することによって、持続的な成長と企業価値の向上を図っていく方針であります。

社員の育成については、職場のOJTに加えて、新人から管理職までの幅広い階層や職種に応じた研修を実施して、社員の能力、スキルや専門性の向上を図っております。また、当社ではメンター制度によって、業務以外の面も含めて新人の成長をサポートしております。

社内環境整備に関する方針

当社では、様々なバックグラウンドを持った人材が活躍できる社内環境を目指しております。社内の多様性の確保に向けて、「くるみん認定」、「健康経営優良法人」認定を取得し、次世代法および女性活躍推進法に基づく一般事業主行動計画を新たに策定する等、女性社員の活躍促進、ワークライフバランスに配慮した各種の取組みによって、育児と仕事を両立できる職場環境づくりを推進しております。

<指標および目標>

当社では、上記<戦略>において記載した、人材の多様性の確保を含めた人材の育成に関する方針および社内環境整備に関する方針について、次の指標を用いております。

・女性管理職比率

女性の管理職登用に関する当社の課題は、まず管理職候補となりうる人材を採用し、育成していくことであり、社内での意識醸成が必要であるため、女性活躍推進法における「一般事業主行動計画」にて、計画期間中に女性管理職（課長以上）を1名以上登用するという目標を設定し、現状課題の把握や取組を実施する対策をしております。

・正社員における女性社員比率 26.2%（2024年3月末日実績）

女性活躍推進法における「一般事業主行動計画」にて、計画期間における女性正社員を毎年5%以上増加させることを目標としており、採用強化や制度導入の検討をしております。

・月間平均残業時間 9.5時間（2024年3月末日実績）

・有給休暇取得率 90.1%（同上）

有給休暇取得率に関しましては、取得意識が社内ですでに十分に浸透しているため、この取得率を維持することを目標としております。

また、残業時間抑制に対する意識も社内ですでに十分に浸透しているため、特段の数値目標は設定しておりませんが、現在の水準が維持されるよう努めております。

3【事業等のリスク】

以下には、当社の事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上重要と考えられる事項について、投資家に対する積極的情報開示の観点から記載しております。なお、当社は、これらのリスク発生の可能性を十分に認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に対する投資判断は、本項以外の記載内容も併せて、慎重に検討したうえで行われる必要があると考えます。また、以下の記載は、当社株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありませんので、ご注意ください。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日（2024年6月26日）現在において当社が判断したものであり、不確実性を内包しているため、実際の結果とは異なる場合があります。

- 当社の事業に関連するリスクについて -

不動産市況及び税制等の動向と当社の業績について

当社の主たる事業である中古住宅再生事業においては、一般に、景況感が悪化し不動産市況が低迷した場合には計画通りに物件の販売ができず販売価格の引下げが必要となる等のリスクが生じる一方で、中古不動産の仕入価格は下落する傾向があります。他方、不動産市況が活況である際には在庫不動産の回転が早期化することや販売価格が上昇する等のメリットが生じる一方で、中古不動産の仕入価格が高騰する可能性があります。また、消費税率の改定や金利の変動が不動産を購入する顧客層の購買動機に影響を及ぼし、当社の物件販売にも影響を及ぼす可能性があります。このように、当社の業績は景気動向や金利動向及び不動産市況の影響を受ける特徴があり、過年度の業績推移は、将来の業績を予測するうえで、必ずしも適切な指標とはならないと考えられます。

棚卸資産の長期在庫について

当社は、各地域での需要予測、近隣地域環境、お客様のニーズ等を慎重に分析調査を行ったうえで、物件の仕入、リフォーム、販売を行っております。しかし、不動産市況の悪化等によって物件の販売が滞った場合や、リフォーム資材の流通不安定化等により工期の遅延が発生して早期の販売活動ができなくなった場合には、物件保有期間の長期化に繋がる可能性があります。当社のビジネスモデルとして、長期在庫となった場合は販売価格等を見直しての売却処分や棚卸資産の評価損処理が必要となる場合があるほか、滞留在庫の増加により有利子負債が増加する等、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

リフォーム工事および資材の調達について

当社では、取得した中古住宅のリフォーム工事を外注することによって人件費等の増加を抑制し、経費の軽減効果を見込んでおります。しかしながら、外注先を十分に確保できなかった場合や外注先の経営状態の悪化、大工の不足等により工期の遅延が発生した場合には商品化が遅れ、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、リフォームに用いる資材は外部調達により仕入れておりますが、国内外の動向により原材料・資材の価格が上昇し価格へ転嫁することが難しい場合や、国内外において物流が滞るような事態となり資材供給に遅延や不足が発生することにより商品化が遅れることとなった場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

競合他社の参入について

中古不動産の売買自体は、継続的に業として行う場合に宅地建物取引業免許の取得が必要となるほかは新規参入に特段の制約はなく、また、競売は各地方裁判所で行なわれる公的な制度であり、競売への応札に特別な許認可や登録等は必要ありません。したがって、今後、競合他社の参入状況によっては、物件の仕入や販売において価格競争等が生じる、あるいは競売への応札者が増加し競売での落札数が減少するまたは落札価格が上昇する等の事象が生じた結果、仕入や販売の件数が減少した場合、また仕入価格の上昇や販売価格の下落によって利益率が低下した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

有利子負債への依存と資金調達について

当社では、物件の仕入資金を主として金融機関からの借入によって調達しているため、有利子負債への依存度は比較的高い水準にあります。そのため、市場金利の上昇は当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社では財務状態を良好に保つために自己資本の充実に注力しておりますが、財務状態の著しい悪化等により当社の信用力が低下した場合は資金調達に制約を受けることとなり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産競売における明渡しについて

当社では、不動産競売による物件仕入を行っております。当社が競売により落札取得した物件に占有者がいる場合には、当該物件の明渡し業務が発生する場合があります。民事執行法では、買受人が簡易かつ迅速に競売物件の引渡しを受けられるように引渡命令の手続きが定められておりますが、一定期間を経過した場合は明渡し訴訟の提起が必要になります。この場合には、物件の明渡し期間が長期化することによって当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、各地方裁判所の引渡命令や明渡し訴訟の手続きが何らかの事情により遅滞ないし延期された場合にも、物件の明渡し期間が長期化し、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

固定資産の減損について

当社は、その他不動産事業として賃貸事業を営んでおります。これら保有している賃貸用不動産について、地価の下落等の影響により固定資産の減損損失を計上することとなった場合には、当社の業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

- 当社事業に関連する諸制度に関するリスクについて -

法的規制や免許・許認可事項について

当社の事業は、宅地建物取引業法をはじめ各種法令による規制を受けております。当社では法令遵守の徹底を図るとともに、法令の改廃等の情報を日頃より収集して社内に伝達しておりますが、今後これらの関係法規の改廃や、新たな法的規制が生じた場合には当社の事業活動において制限を受ける可能性があり、その場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、宅地建物取引業免許は当社の主要な事業活動に必須の免許であります。現時点において当該免許の取消事由や更新欠格事由は発生しておりませんが、将来何等かの理由により免許の取消や更新欠格による失効等があった場合は当社の事業活動に大きく支障をきたし、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

不動産登記に公信力がないことについて

日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には、公示どおりの権利状態があったのと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。また登記から事前に不動産に係る権利義務を知りえない場合があります。したがって、当社が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。当社は、仕入に際して登記内容を確認する他、物件の権利関係に関する情報を可能な限り入手するようにしておりますが、現実にこのような事態が発生した場合には、当社の財政状態及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

契約不適合責任について

当社が物件を仕入れた後、当該物件に契約不適合が見つかった場合、必ずしも物件売主に対してその責任を追及できるとは限らず、重大な契約不適合があった場合には、その修復のため追加費用の負担が発生し、当社の業績に影響が生じる可能性があります。また、当社が販売した物件について重大な契約不適合があった場合には、それに起因する契約解除や損害賠償請求、契約不適合部分の修復のための費用が発生するとともに、当社の信用が失墜する事態が考えられ、その場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

訴訟等について

当社は、事業活動の中で生じる各業務について適法かつ適正な業務処理を行っており、現時点において業績に影響を及ぼす重要な訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、業務手続に適法性や適正性を欠いた場合にはクレーム等を受け、それらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。このような訴訟・係争ないしは請求が生じることをないようマニュアルや業務フローを定め、社内体制の整備に努めてはおりますが、今後そうした事態が発生した場合、その内容及び結果によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

個人情報等の管理について

当社は、お客様や取引先等の個人情報や重要な経営情報等の内部情報管理につきましては、社内規程を定めて社員への教育・周知に努めるとともに、情報システムのセキュリティ対策の強化にも努めております。しかしながら、万が一、当社が保有する個人情報等が何等かの理由で社外に漏えいしてしまった場合には、当社の信用が失墜し、損害賠償による損失が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

- その他のリスク -

自然災害、人為的災害及び大規模な疾病の流行等の不測の事態について

当社では、広域にわたって事業を展開することにより、特定エリアで発生する自然災害や火災、事件、暴動等（以下、「災害事故等」という。）によるリスクの分散を図っております。また、原則として、当社が保有する不動産物件については火災保険等を付保して、災害事故等に備えております。しかしながら、万が一、甚大な災害事故等が発生した際に、当社が保有している物件につき滅失、劣化または毀損等が発生し、保険でカバーできない場合や、消費者の購入マインドが著しく低下した場合には、当社の業績に影響する可能性があります。また、大規模な疾病の流行等の不測の事態が起きた場合には、被害の発生状況および行政当局の指示・要請によっては、営業活動の自粛や事業所の休業等の措置が必要となり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度における当社の財政状態、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。

財政状態及び経営成績の状況

当事業年度（2023年4月1日～2024年3月31日）におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の5類移行に伴う経済活動の正常化により企業収益や雇用状況が改善し、国内景気は緩やかな回復基調を取り戻しております。一方、為替変動による円安進行、物価高による内需の低迷が懸念される等、景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社が属する中古住宅流通市場におきましては、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によると、2024年3月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,810件（前年同月比10.7%増）となり、10ヶ月連続で前年同月を上回り、成約価格は4,821万円（同8.6%増）で46ヶ月連続で前年同月を上回りました。また、在庫件数も26ヶ月連続で前年同月を上回っております。

このような市場環境の下、当社の仕入活動につきましては、物件価格の上昇に対して慎重に仕入を行った結果、当事業年度における居住用物件の仕入件数は828件（前事業年度比12.1%減）となりました。

販売活動につきましては、長期保有物件を中心に販促を強化したことにより当第4四半期会計期間の販売件数が257件（前年同四半期比19.0%増）と増加した結果、当事業年度における居住用物件の販売件数は868件（前事業年度比0.3%増）となり、平均販売単価は2,425万円から2,546万円（同5.0%増）に上昇しております。また、収益用物件につきましては、一棟マンション6棟を販売しました。

利益面につきましては、長期保有物件の販促において実施した価格見直しの影響により、居住用物件の利益率は低下しましたが、収益用物件の販売において利益率を確保した結果、当事業年度における売上総利益率は16.4%となりました。

以上の結果、当事業年度における売上高は27,321百万円（前事業年度比6.0%増）、営業利益は2,013百万円（同23.9%減）、経常利益は1,845百万円（同24.9%減）、当期純利益は1,264百万円（同27.5%減）となりました。

事業別の状況は次のとおりであります。

< 中古住宅再生事業 >

中古住宅再生事業におきましては、居住用物件の販売による売上が22,102百万円、収益用一棟マンションを含む収益用物件の販売による売上が4,669百万円となり、物件販売による売上高は26,771百万円となりました。また、収益用物件の保有期間中の賃貸収入が285百万円となりました。その結果、当事業年度における中古住宅再生事業の売上高は27,116百万円（前事業年度比6.3%増）となりました。

< その他不動産事業 >

その他不動産事業におきましては、賃貸用不動産の賃貸収入等により、当事業年度におけるその他不動産事業の売上高は205百万円（前事業年度比23.9%減）となりました。

キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度に比べて1,805百万円増加し、6,146百万円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況と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)

当事業年度の営業活動の結果、獲得した資金は4,549百万円（前年同期は706百万円の使用）となりました。これは主に、税引前当期純利益が1,833百万円、棚卸資産が3,460百万円減少し、支払利息が202百万円であった一方で、利息を188百万円、法人税等を719百万円支出したことによりです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度の投資活動の結果、使用した資金は1,246百万円（前年同期は1,548百万円の使用）となりました。これは主に、有形固定資産の取得により979百万円を支出したことによりです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度の財務活動の結果、使用した資金は1,497百万円（前年同期は1,575百万円の獲得）となりました。これは主に、新規の長期借入1,710百万円を実行した一方で、長期借入金2,352百万円を返済し、配当金の支払いにより492百万円を支出したことによりです。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社は生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

b. 仕入実績

当事業年度の仕入実績を事業別に示すと、次のとおりであります。

事業別		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		前年同期比 (%)
		仕入件数	仕入高 (千円)	
中古住宅再生事業	居住用物件	828	13,545,807	13.5
	収益用物件	4	667,773	72.8
	小計	832	14,213,581	21.6
その他不動産事業		-	-	-
合計		832	14,213,581	21.6

(注) 販売用不動産の仕入実態を明確にするため、上記仕入高には販売用不動産本体価格を記載し、リフォーム資材を含む仕入に係る付随費用等は除いております。

c. 受注実績

当社は受注活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

d. 販売実績

当事業年度の販売実績を事業別に示すと、次のとおりであります。

事業別		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)		前年同期比 (%)
		販売件数	売上高 (千円)	
中古住宅再生事業	居住用物件	868	22,102,500	5.3
	収益用物件	8	4,669,133	8.4
	その他収入	-	345,102	50.1
	小計	876	27,116,736	6.3
その他不動産事業		-	205,216	23.9
合計		876	27,321,952	6.0

(注) 1. 販売実績を明確に表示するため、中古住宅再生事業の売上高は、居住用物件、収益用物件及びその他収入を区分して表示しております。なお、その他収入は短期賃料収入、固定資産税及び都市計画税精算金による売上であります。

2. 総販売実績に対する割合が10%以上の相手先はありません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

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

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 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。

財政状態の分析

当事業年度末における総資産は、26,851百万円となり、前事業年度末の27,425百万円から574百万円の減少となりました。

(流動資産)

当事業年度末における流動資産は、25,412百万円となり、前事業年度末の24,738百万円から673百万円の増加となりました。これは主に、現金及び預金が2,077百万円、販売用不動産が548百万円増加した一方で、仕掛販売用不動産が1,826百万円減少したことによります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産は、1,439百万円となり、前事業年度末の2,687百万円から1,248百万円の減少となりました。これは主に、有形固定資産が1,264百万円減少したことによります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は、8,475百万円となり、前事業年度末の9,032百万円から557百万円の減少となりました。これは主に、短期借入金が361百万円減少、未払法人税等が185百万円減少したことによります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債は、7,292百万円となり、前事業年度末の8,088百万円から795百万円の減少となりました。これは主に、長期借入金が776百万円減少したことによります。

(純資産)

当事業年度末における純資産は、11,082百万円となり、前事業年度末の10,304百万円から778百万円の増加となりました。これは主に、利益剰余金が778百万円増加したことによります。

経営成績の分析

(売上高)

当事業年度の売上高は、27,321百万円となり、前事業年度の25,785百万円から1,536百万円の増加（前事業年度比6.0%増）となりました。その主な要因は、居住用物件の販売による売上が1,121百万円増加したことによります。

(売上原価、売上総利益)

当事業年度の売上原価は、22,851百万円となり、前事業年度の20,729百万円から2,121百万円の増加（前事業年度比10.2%増）となりました。その主な要因は、売上高の増加及び仕入価格・リフォーム費用の上昇に伴うものであります。

以上の結果により、当事業年度の売上総利益は、4,470百万円（前事業年度比11.6%減）となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当事業年度の販売費及び一般管理費は、2,457百万円となり、前事業年度の2,411百万円から45百万円の増加（前事業年度比1.9%増）となりました。その主な要因は、売上高の増加に伴う仲介手数料の増加や人件費が増加したことによります。

以上の結果により、当事業年度の営業利益は、2,013百万円（前事業年度比23.9%減）となりました。

(営業外損益、経常利益)

当事業年度の営業外収益は、移転補償金及び受取保険金等の計上により、90百万円となりました。また、当事業年度の営業外費用は、支払利息等の計上により、258百万円となりました。

以上の結果により、当事業年度の経常利益は、1,845百万円（前事業年度比24.9%減）となりました。

(当期純利益)

当事業年度の当期純利益は、1,264百万円となり、前事業年度の1,744百万円から479百万円の減少（前事業年度比27.5%減）となりました。

経営成績に重要な影響を与える要因について

「3 事業等のリスク」をご参照ください。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

(資金需要)

当社の資金需要は、主として販売用不動産の仕入のための仕入資金があります。また、設備資金としては賃貸用不動産の設備投資があります。

(財務政策)

販売用不動産の仕入資金は、主に物件毎に短期借入金で調達しておりますが、機動的かつ効率的に調達するため、各金融機関と当座貸越やコミットメントラインによる極度額の設定を進めております。

設備資金につきましては、融資条件等を慎重に比較検討のうえ、案件毎に借入先金融機関を決定しております。賃貸用不動産購入資金は、原則として長期借入金または社債（私募債）で調達しております。

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

当社は財務健全性と資本効率性を重視し、2022年3月期から2024年3月期までの中期3か年計画において、自己資本比率を30%以上、自己資本利益率（ROE）を12%以上とすることを目標にしており、計画最終年度である当事業年度におきましては、自己資本比率は41.1%、ROEは11.9%となりました。

また、2024年5月20日に発表した第3次中期経営計画では、2025年3月期から2027年3月期までの3か年における自己資本比率を30%以上、ROEを12%以上とすることを引き続き目標にしております。

5【経営上の重要な契約等】
特筆すべき事項はありません。

6【研究開発活動】
該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度において、重要な設備の取得、除却、売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、以下のとおりであります。

2024年3月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人) (注)2
		建物 (千円)	土地 (千円) (面積 ²)	その他 (千円) (注)1	合計 (千円)	
本店 (東京都千代田区) (注)3	業務施設	-	-	44,556	44,556	81 (3)
札幌支店 (札幌市中央区) (注)4	業務施設	0	-	-	0	1
関西支店 (大阪市北区) (注)5	業務施設	5,200	-	133	5,333	18 (1)
横浜支店 (横浜市西区) (注)6	業務施設	2,142	-	373	2,515	17 (2)
名古屋支店 (名古屋市中区) (注)7	業務施設	1,525	-	853	2,378	9 (1)
賃貸等不動産 (東京都世田谷区他)	賃貸マンション 及び戸建他	200,462	759,296 (1,838.44)	23,657	983,416	-

(注)1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びにソフトウェアであります。

2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。

3. 本店の事務所は賃借しております。年間賃借料(共益費を含む)は、50,545千円であります。

2024年1月付で本社を移転しており、年間賃借料には移転前の賃料を含めて記載しております。

4. 札幌支店の事務所は賃借しております。年間賃借料(共益費を含む)は、1,497千円であります。

5. 関西支店の事務所は賃借しております。年間賃借料(共益費を含む)は、18,549千円であります。

6. 横浜支店の事務所は賃借しております。年間賃借料(共益費を含む)は、13,395千円であります。

7. 名古屋支店の事務所は賃借しております。年間賃借料(共益費を含む)は、5,004千円であります。

3【設備の新設、除却等の計画】

当事業年度末現在において、重要な設備の新設、除却の計画はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	16,000,000
計	16,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2024年3月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年6月26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	6,379,100	6,379,100	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	6,379,100	6,379,100	-	-

(注) 提出日現在発行数には、2024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】

会社法の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第5回新株予約権

2014年6月26日定時株主総会決議（2014年7月10日取締役会決議）

付与対象者の区分及び人数：当社取締役（監査等委員を除く）5名

区分	事業年度末現在 (2024年3月31日)	提出日の前月末現在 (2024年5月31日)
新株予約権の数(個)	60	60
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	24,000	24,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	1
新株予約権の行使期間	自 2014年8月1日 至 2044年7月31日	同左
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 521 資本組入額 261	発行価格 521 資本組入額 261
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
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)3	同左

(注)1. 割当日後に当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合等を行う場合には、次の算式により付与株式数の調整を行うものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割または株式併合の比率

また、割当日後に、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲内で付与株式数を適切に調整するものとする。

2. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者（以下、「新株予約権者」という）は、新株予約権の行使期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までに限り、新株予約権の全部を一括してのみ行使できるものとする。

新株予約権者が当社の取締役在任中に死亡した場合または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、新株予約権者の相続人は、新株予約権者が死亡した日の翌日から6か月を経過する日までの間に限り、新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。

新株予約権者が当社の取締役を解任された場合は、新株予約権を行使することができない。

その他の行使条件は、当社と新株予約権者との割当契約にて定める。

3. 組織再編成行為の際の新株予約権の取り扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下「組織再編成行為」という。）をする場合において、組織再編成行為の効力発生日に残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）については、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき、新株予約権者に交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権が新たに交付されるものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数またはその算定方法

組織再編行為の条件等を助案のうえ決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とし、これに新株予約権1個当たりの目的となる株式の数を乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使の条件

上記3に準じて決定する。

再編対象会社による新株予約権の取得に関する事項

再編対象会社が消滅会社となる合併契約また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株主総会または取締役会で承認されたときは、取締役会が別途決定する日において、新株予約権を無償で取得することができる。

新株予約権者が権利行使の条件を満たさず新株予約権を行使できなくなった場合には、取締役会の決議をもって、新株予約権を無償で取得することができる。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。

増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により新株を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合は、この端数を切り上げるものとする。

新株予約権の行使により新株を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

新株予約権の行使により発生する端数の切捨での定め

新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

4. 発行価格は、新株予約権の行使時の払込金額1円と新株予約権の付与日における公正な評価額2,078円を合算しております。
5. 2014年10月1日付で普通株式1株につき4株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」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。

第6回新株予約権

2015年6月25日定時株主総会決議（2015年7月10日取締役会決議）

付与対象者の区分及び人数：当社取締役（監査等委員を除く）5名

区分	事業年度末現在 (2024年3月31日)	提出日の前月末現在 (2024年5月31日)
新株予約権の数(個)	194	194
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	19,400	19,400
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	1
新株予約権の行使期間	自 2015年8月1日 至 2045年7月31日	同左
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 614 資本組入額 307	発行価格 614 資本組入額 307
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
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)3	同左

(注)1. 割当日後に当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により付与と株式数の調整を行うものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割または株式併合の比率

また、割当日後に、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与と株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲内で付与と株式数を適切に調整するものとする。

2. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者（以下、「新株予約権者」という）は、新株予約権の行使期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までに限り、新株予約権の全部を一括してのみ行使できるものとする。

新株予約権者が当社の取締役在任中に死亡した場合または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、新株予約権者の相続人は、新株予約権者が死亡した日の翌日から6か月を経過する日までの間に限り、新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。

新株予約権者が当社の取締役を解任された場合は、新株予約権を行使することができない。

その他の行使条件は、当社と新株予約権者との割当契約にて定める。

3. 組織再編行為の際の新株予約権の取り扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日に残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）については、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき、新株予約権者に交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権が新たに交付されるものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数またはその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とし、これに新株予約権1個当たりの目的となる株式の数を乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使の条件

上記3に準じて決定する。

再編対象会社による新株予約権の取得に関する事項

再編対象会社が消滅会社となる合併契約また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株主総会または取締役会で承認されたときは、取締役会が別途決定する日において、新株予約権を無償で取得することができる。

新株予約権者が権利行使の条件を満たさず新株予約権を行使できなくなった場合には、取締役会の決議をもって、新株予約権を無償で取得することができる。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。

増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により新株を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合は、この端数を切り上げるものとする。

新株予約権の行使により新株を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

新株予約権の行使により発生する端数の切捨ての定め

新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

4. 発行価格は、新株予約権の行使時の払込金額1円と新株予約権の付与日における公正な評価額613.16円を合算しております。

第7回新株予約権

2015年6月25日定時株主総会決議（2016年7月11日取締役会決議）

付与対象者の区分及び人数：当社取締役（監査等委員を除く）5名

区分	事業年度末現在 (2024年3月31日)	提出日の前月末現在 (2024年5月31日)
新株予約権の数(個)	381	381
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	38,100	38,100
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1	1
新株予約権の行使期間	自 2016年8月1日 至 2046年7月31日	同左
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 354 資本組入額 177	発行価格 354 資本組入額 177
新株予約権の行使の条件	(注)2	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	-	-
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)3	同左

(注)1. 割当日後に当社が当社普通株式につき株式分割または株式併合を行う場合には、次の算式により付与と株式数の調整を行うものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的となる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割または株式併合の比率

また、割当日後に、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与と株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲内で付与と株式数を適切に調整するものとする。

2. 新株予約権の行使の条件

新株予約権の割当てを受けた者（以下、「新株予約権者」という）は、新株予約権の行使期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までに限り、新株予約権の全部を一括してのみ行使できるものとする。

新株予約権者が当社の取締役在任中に死亡した場合または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、新株予約権者の相続人は、新株予約権者が死亡した日の翌日から6か月を経過する日までの間に限り、新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。

新株予約権者が当社の取締役を解任された場合は、新株予約権を行使することができない。

その他の行使条件は、当社と新株予約権者との割当契約にて定める。

3. 組織再編行為の際の新株予約権の取り扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日に残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）については、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき、新株予約権者に交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権が新たに交付されるものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数またはその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ決定する。

新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とし、これに新株予約権1個当たりの目的となる株式の数を乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使の条件

上記3に準じて決定する。

再編対象会社による新株予約権の取得に関する事項

再編対象会社が消滅会社となる合併契約また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株主総会または取締役会で承認されたときは、取締役会が別途決定する日において、新株予約権を無償で取得することができる。

新株予約権者が権利行使の条件を満たさず新株予約権を行使できなくなった場合には、取締役会の決議をもって、新株予約権を無償で取得することができる。

譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。

増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により新株を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合は、この端数を切り上げるものとする。

新株予約権の行使により新株を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

新株予約権の行使により発生する端数の切捨ての定め

新株予約権を行使した新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

4. 発行価格は、新株予約権の行使時の払込金額1円と新株予約権の付与日における公正な評価額353円を合算しております。

【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)
2020年4月1日～ 2021年3月31日	17,100	6,379,100	4,033	836,528	4,033	811,528

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2024年3月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	8	22	48	20	12	6,488	6,598	-
所有株式数（単元）	-	1,556	612	9,154	1,209	42	51,053	63,626	16,500
所有株式数の割合（％）	-	2.45	0.96	14.39	1.90	0.07	80.24	100.0	-

（注）自己株式300,824株は、「個人その他」に3,008単元、「単元未満株式の状況」に24株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2024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（％）
江口 久	東京都千代田区	1,478,800	24.32
株式会社ヴェルディッシモ	東京都千代田区西神田2-2-7	616,000	10.13
江口 恵津子	東京都杉並区	190,000	3.12
江口 直宏	東京都杉並区	190,000	3.12
千田 美穂	東京都千代田区	190,000	3.12
萩原 香菜	大阪市西区	190,000	3.12
株式会社ジューテック	東京都港区新橋6-3-4	160,000	2.63
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂1-8-1	127,700	2.10
藤井 智子	大阪府和泉市	115,000	1.89
佐々木 洋	東京都目黒区	109,000	1.79
計	-	3,366,500	55.38

（注）1．発行済株式総数（自己株式を除く。）に対する所有株式数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しております。

2．上記のほか、自己株式が300,824株あります。

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2024年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 300,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,061,800	60,618	-
単元未満株式	普通株式 16,500	-	-
発行済株式総数	6,379,100	-	-
総株主の議決権	-	60,618	-

【自己株式等】

2024年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社イーグランド	東京都千代田区神田 美土代町1番地	300,800	-	300,800	4.71
計	-	300,800	-	300,800	4.71

(注) 発行済株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点第3位以下を切り捨てて記載しております。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株	55	83,985
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、2024年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの取得による株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	300,824	-	300,824	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3【配当政策】

当社は、株主還元を経営の重要課題の一つと考えており、事業規模の拡大及び経営基盤の強化のために必要な内部留保を充実させるとともに、当社事業に継続して投資して頂く株主の皆様に対して、業績に応じた配当を安定的かつ継続的に実施していくことを基本方針としております。

また、株主の皆様への利益還元の機会を充実させるため、中間配当及び期末配当として年2回の配当を実施しており、配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会である旨を定款に定めております。

当事業年度におきましては、上記方針に基づき、1株当たり年間配当額80円（中間配当40円、期末配当40円）実施しております。

内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、事業規模の拡大及び経営基盤の強化のための財源として利用していく方針であります。

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（百万円）	1株当たり配当額（円）
2023年10月31日 取締役会決議	243	40
2024年6月26日 定時株主総会決議	243	40

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、事業環境の変化に対応した迅速な意思決定を重視し、経営の効率性を高めるとともに、永続的な事業発展、持続的な企業価値の向上、企業を取り巻く株主、顧客、取引先、従業員等の利害関係者から信頼が得られるよう、今後も、経営の健全性、透明性の確保並びにコンプライアンスの徹底に磨きをかけ、最大限のコーポレート・ガバナンスが発揮されるよう努めてまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．企業統治の体制の概要

当社における本書提出日（2024年6月26日）現在の企業統治の体制は、経営の意思決定機関としての取締役会と、監査機関としての監査等委員会を中心とした監査等委員会設置会社となっております。

a．取締役会

取締役会は、取締役8名（うち監査等委員である取締役4名）で構成され、毎月1回開催される定時取締役会に加え、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会では、経営（基本方針の決定、中期経営計画・年度予算の承認等）及び業務執行（組織及び人事に関する事項、不動産の購入及び処分等）に関する重要事項を審議、決定し、十分な議論のうえで経営の意思決定を行っております。

議長：代表取締役社長林田光司

構成員：江口久、丹波正行、白惣考史

榎下勝寛、鶴飼一頼（社外取締役）、佐々木洋（社外取締役）、望月晶子（社外取締役）

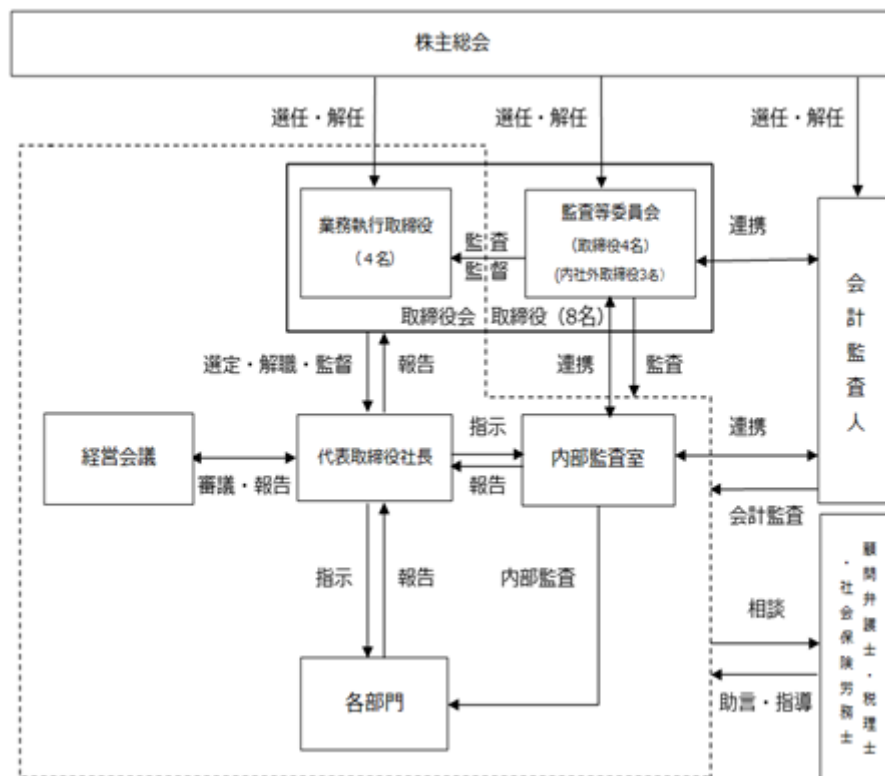
b．監査等委員会

監査等委員会は、監査等委員である取締役4名（うち社外取締役3名）で構成され、原則月1回開催することとしております。監査等委員は、取締役会等の重要会議に出席し、監査等委員でない取締役の職務遂行を監督するとともに、適法性及び妥当性の観点から監査を行うこととしております。また、監査等委員である社外取締役3名はそれぞれ、弁護士、公認会計士の有資格者であり、それぞれの職業倫理の視点から経営に対する監視を行う役割を担っております。

議長：常勤監査等委員榎下勝寛

構成員：鶴飼一頼（社外取締役）、佐々木洋（社外取締役）、望月晶子（社外取締役）

また、取締役会及び監査等委員会の他、取締役、部長以上の管理職で構成される経営会議を、原則月1回開催し、当社の経営上の重要な執行方針及び経営全般にわたる重要事項を審議しております。当社の企業統治の体制は次の図のとおりであります。



ロ．当該体制を採用する理由

当社は、当事業に精通している者が、取締役として業務執行に当たると同時に取締役会のメンバーとして経営上の意思決定を行うことにより、経営上の意思決定の迅速化を図りつつ、取締役の職務執行の監査等を担う監査等委員を取締役会の構成員とすることによって、取締役会の監督機能を強化し、コーポレート・ガバナンスの充実を図っております。

八．取締役会の活動状況

当事業年度における各取締役を取締役会への出席状況は以下のとおりであります。なお、監査等委員会の出席状況につきましては、(3) [監査の状況]に記載しております。

役職	氏名	開催回数	出席回数	出席率
代表取締役社長	江口 久	21回	21回	100.0%
取締役	林田 光司	21回	21回	100.0%
取締役	丹波 正行	21回	21回	100.0%
取締役	白惣 考史	21回	20回	95.2%
常勤監査等委員	榎下 勝寛	21回	21回	100.0%
監査等委員 (社外取締役)	鵜飼 一頼	21回	21回	100.0%
監査等委員 (社外取締役)	佐々木 洋	21回	21回	100.0%
監査等委員 (社外取締役)	望月 晶子	15回	14回	93.3%

望月晶子氏は、2023年6月27日開催の第34期定時株主総会で監査等委員に新たに選任され同日就任しておりますので、就任後の出席状況を記載しております。

企業統治に関するその他の事項

イ．内部統制システムの整備の状況

当社は、業務の適正性を確保するための体制として、取締役会において「内部統制システムの整備に関する基本方針」を定める決議を行っており（最終改定2021年5月17日）、その概要は以下のとおりであります。

- a．取締役、使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - (a) 取締役会で「行動規範」及び「コンプライアンス規程」を定めて、取締役及び使用人が法令及び定款ならびに社会規範を遵守した行動をとるための指針とする。
 - (b) 取締役会は、「取締役会規則」に定められた基準に従って、法令に基づく職務その他業務執行に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務の執行を監督する。
 - (c) 取締役及び使用人の職務執行の適切性を確保するため、内部監査部門を設置し、「内部監査規程」に基づき内部監査を実施する。また、内部監査部門は、必要に応じて監査等委員会及び会計監査人と情報を交換し、効率的な内部監査を実施する。
 - (d) 法令違反または法令上疑義のある行為等に対して、取締役及び使用人が通報できる内部通報制度を構築し、「内部通報制度運用規程」に基づき運用する。
- b．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事項
 - (a) 取締役会議事録、その他取締役の職務の執行に係る重要な書類等は、「文書管理規程」に従い、文書または電磁的媒体（以下「文書等」という。）に記録し、適切に保存及び管理する。
 - (b) 取締役は、必要に応じてこれらの文書等を閲覧できる。
 - (c) 「情報セキュリティ管理規程」を定めて、情報資産を適切に管理し、情報セキュリティの維持向上を図る。

- c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- (a) 「危機管理規程」でリスクマネジメントに関する事項を定めるとともに、リスクマネジメントを推進するための課題や対応策を協議するため、必要に応じてリスクマネジメント委員会を設置する。
 - (b) 緊急時には、代表取締役社長を最高責任者とする危機管理体制をとるものとし、必要に応じて、代表取締役社長を本部長とする緊急対策本部を設置して、対応方針を協議、決定し、損失の拡大防止ならびに危機の収束の措置を実施する。また、収束後は再発防止に向けた指針を定める。
- d. 取締役の職務の執行が効率的に行われていることを確保するための体制
- (a) 定例の取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、重要事項に関する迅速な意思決定を行い、適切な職務執行が行える体制を確保する。
 - (b) 取締役及び部長以上の管理職で構成される経営会議を原則として毎月1回開催するほか、必要に応じて随時開催し、取締役会の意思決定に資するため、取締役会付議事項を事前に審議する。
 - (c) 取締役会は、「組織規程」「職務権限規程」「職務分掌規程」等の諸規程を定めて、意思決定ルールを明確にし、権限委譲を行うとともに職務を分担する。
 - (d) 中期経営計画及び総合予算を策定して、各部門の責任範囲を明確にする。また、予算の実績管理を行って、経営数値の進捗管理と適正な修正を行う。
 - (e) 「関係会社規程」に基づき、当社の主管部門と子会社が連携して業務執行を行う。
- e. 当社及び子会社からなる企業集団（以下「当社グループ」という。）における業務の適正を確保するための体制
- (a) 当社グループ各社が自律的に業務の適正を確保するための体制を整備することを基本としつつ、当社が適切な管理及び支援を行うことにより、当社グループにおける業務の適正の確保を図る。
 - (b) 「関係会社管理規程」を定めて、子会社に一定の重要事項について、当社の事前承認又は報告を義務付ける。
 - (c) 子会社に対して、当社の内部監査部門が監査し得る体制及び監査等委員会が調査し得る体制とする。
 - (d) 子会社の計数管理に関して、連結決算作成の必要がある場合は、当社の経理部門がその管理監督を行う。
- f. 監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項、それらの取締役及び使用人の他の取締役（監査等委員である取締役を除く）からの独立性に関する事項並びにそれらの取締役及び使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- (a) 監査等委員会が必要とした場合、監査等委員会の職務を補助する使用人を置くものとする。なお、監査等委員会の職務を補助する取締役は置かない。
 - (b) 当該使用人の人事異動、人事評価、懲戒処分等には、監査等委員会の同意を得たうえで行うものとし、業務執行者からの独立性を確保する。
 - (c) 当該使用人が他部署の使用人を兼務する場合は、監査等委員会に係る業務を優先して従事する。
- g. 取締役（監査等委員である取締役を除く）及び使用人が監査等委員会に報告するための体制及びその他の監査等委員会への報告に関する体制
- (a) 監査等委員会は、法律に定める事項の他、取締役及び使用人が監査等委員会に報告すべき事項を取締役と協議して定め、その報告を受けるものとする。
 - (b) 取締役及び使用人は、監査等委員会に対して、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実、職務の執行に関する不正行為または法令もしくは定款に違反する事実を遅滞なく報告するものとする。
 - (c) 監査等委員会は必要に応じて、取締役及び使用人に対して報告を求めることができるものとする。

- h. 子会社の取締役、監査役及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者（以下、「子会社の取締役等」とする。）が当社の監査等委員会に報告するための体制
- (a) 子会社の取締役等は、業務又は業績に影響を与える事項及び法令で定める事項等については、当社の監査等委員会に都度、速やかに報告するものとする。
 - (b) 監査等委員会は必要に応じて、子会社の取締役等に対して報告を求めることができる。
- i. 前g号及びh号の報告をした者（以下「報告をした者」という。）が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- (a) 当社グループは、報告をした者に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社グループの取締役及び使用人に周知徹底する。
 - (b) 監査等委員会は、取締役又は使用人から得た情報について、第三者に対する報告義務を負わない。
 - (c) 監査等委員会は、報告をした使用人の異動、人事評価及び懲戒等に関して、取締役にその開示を求めることができる。
- j. 監査等委員の職務の執行（監査等委員会の職務の執行に関するものに限る）について生ずる費用等の処理に係る方針に関する事項
- (a) 監査等委員がその職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還の手続きその他の当該職務についての執行について生ずる費用または債務の処理の請求をしたときは、当該請求に係る費用が監査等委員の職務の執行に必要なと認められる場合を除き、速やかに処理をする。
- k. その他監査等委員会の監査が実効的に行われていることを確保するための体制
- (a) 監査等委員会は、代表取締役社長と定期的に会合をもち、当社グループが対処すべき課題、監査等委員会監査の環境整備の状況、監査上の重要課題等について意見を交換する。
 - (b) 監査等委員会は、会計監査人及び内部監査部門とも連携して監査の実効性を確保する。
 - (c) 監査等委員の過半数は社外取締役とし、監査の透明性を確保する。

ロ. 責任限定契約の内容の概要

当社と非業務執行取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、3,000千円または法令が定める額のいずれか高い額としております。

ハ. 取締役の定数

監査等委員でない取締役の定数は8名以内、監査等委員である取締役の定数は4名以内とする旨をそれぞれ定款に定めております。

ニ. 取締役の選任及び解任の決議要件

当社は取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款で定めております。

解任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の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定款で定めております。

また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款で定めております。

ホ. 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款で定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。当社の剰余金の配当は、年1回の期末配当の実施を基本的な方針としておりますが、株主への利益還元の機会を充実させるために中間配当も実施しております。

へ．自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨定款で定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

ト．株主総会の特別決議要件

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

チ．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（取締役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

リ．役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社の取締役8名全員（うち社外取締役3名）であり、被保険者は保険料を負担しておりません。補填の対象となる保険事故は、法律上の損害賠償金または争訟費用を被保険者が負担することで生じる損害となります。但し、法令違反の行為であることを認識して行った行為に起因して生じた損害は補填されないなど、一定の免責事由があります。

ヌ．反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

a．反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

当社は、全役職員が法令、社会規範等のルールを遵守し、健全かつ適切な経営及び業務執行を実践するため、また、社会の一員として社会との協調を図り、会社に求められる社会的責任を果たすことを目的として行動規範を定め、その中で、次のとおり反社会的勢力に対する方針を明示しております。

「反社会的勢力及び反社会的勢力と関係のある者とは、いかなる取引も行いません。」

「反社会的勢力からの不当な要求を受けた場合、毅然とした態度で対応し、金銭の交付や利益の供与による問題解決を図りません。」

「違法行為や反社会的行為と関わらないよう、公私を問わず良識ある行動に努めます。」

b．反社会的勢力排除に向けた整備状況

当社は、行動規範に定める方針の具体的な対応要領として、反社会的勢力対応マニュアルを制定しております。反社会的勢力に対しては会社全体として組織的に対応するものとし、本社及び支店にそれぞれ不当要求防止責任者を置き、各担当及び部門間の報告・連絡体制を整備のうえ、各関係機関（警察、暴力団追放センター、顧問弁護士）との連携を図っております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 7名 女性 1名 (役員のうち女性の比率12.5%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役会長	江口 久	1957年9月25日生	1980年4月 鹿島建設株式会社入社 1989年6月 当社設立 代表取締役社長就任 2024年4月 代表取締役会長就任(現任)	(注)2	1,478,800
代表取締役社長	林田 光司	1966年5月22日生	1990年4月 住友不動産株式会社入社 2004年4月 当社入社 2004年7月 取締役就任 2007年1月 第二営業部長 2009年10月 広域営業部長 2012年10月 首都圏営業部長 2016年4月 住宅再生事業部門担当 兼 第1営業部長 2017年4月 横浜支店長 兼 投資・賃貸営業部長 2018年4月 住宅再生事業部門担当 兼 第2営業部長 2020年4月 営業企画部長 2024年4月 代表取締役社長就任(現任)	(注)2	97,800
取締役 収益事業部門担当 兼 広域事業部門担当	丹波 正行	1966年11月4日生	1990年4月 住友不動産株式会社入社 2006年8月 当社入社 2006年10月 取締役就任(現任) 2007年1月 営業開発部長 2016年4月 投資・賃貸営業部長 兼 営業企画部長 2017年4月 関西支店長 2022年4月 投資・賃貸営業部長 2024年4月 収益事業部門担当 兼 広域事業部門担当 (現任)	(注)2	82,900
取締役 管理部門担当	白惣 考史	1969年2月20日生	1992年4月 住友不動産株式会社入社 2007年4月 当社入社 2007年6月 取締役就任(現任) 管理部長 2011年3月 内部監査室長 2012年4月 社長室長 2024年3月 株式会社イードア 代表取締役社長就任(現任) 2024年5月 管理部門担当(現任)	(注)2	80,100
取締役 (常勤監査等委員)	榎下 勝寛	1961年6月22日生	1984年4月 旭化成株式会社入社 2005年6月 当社常務取締役就任 2007年1月 管理部長 2008年6月 常勤監査役就任 2015年6月 取締役(常勤監査等委員) 就任(現任)	(注)3	8,000
取締役 (監査等委員)	鵜飼 一頼	1962年1月15日生	1990年4月 大原法律事務所入所 2006年1月 同事務所パートナー(現任) 2007年3月 当社監査役就任 2015年6月 取締役(監査等委員)就任 (現任)	(注)3	40,000
取締役 (監査等委員)	佐々木 洋	1961年5月18日生	1987年3月 公認会計士佐々木洋事務所所 長就任(現任) 2007年3月 当社監査役就任 2015年6月 取締役(監査等委員)就任 (現任)	(注)3	109,000

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)	望月 晶子	1966年11月3日生	1990年4月 三菱商事株式会社入社 2000年4月 弁護士登録 宮川法律事務所入所 2012年4月 望月法律事務所開設 東京家庭裁判所調停委員 (現任) 2022年3月 アテナ法律事務所入所 2023年6月 当社取締役(監査等委員) 就任(現任)	(注)3	-
計					1,896,600

- (注) 1. 取締役(監査等委員) 鶴飼一頼、佐々木洋及び望月晶子は、社外取締役であります。
2. 2024年6月26日開催の定時株主総会終結の時から1年間
3. 2023年6月27日開催の定時株主総会終結の時から2年間

社外役員の状況

当社の社外取締役は3名であります。

監査等委員である社外取締役鶴飼一頼氏は、弁護士の資格を有しており、法務全般に関する相当程度の知見を有するものであります。同氏は、当社株式40,000株を保有しているほか、当社との間で人的関係及び取引関係その他利害関係はありません。

監査等委員である社外取締役佐々木洋氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。同氏は、当社株式109,000株を保有しているほか、当社との間で人的関係及び取引関係その他利害関係はありません。

また、監査等委員である社外取締役望月晶子氏は、弁護士の資格を有しており、法務全般に関する相当程度の知見を有するものであります。同氏は、当社との間で人的関係及び取引関係その他利害関係はありません。

当社は、監査等委員である社外取締役を選任するための独立性に関する基準または方針として明確に定めたものはありませんが、その選任に際しては、見識や専門的な知見に基づく客観的かつ適切な監督又は監査が遂行できることを個別に判断しております。

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

当社の社外取締役は、いずれも監査等委員会の構成員として活動しております。監査等委員である社外取締役は、内部監査部門及び会計監査人と相互に連携し、定期的に意見交換会等を行って、積極的に意見及び情報交換を行い、効率的な監査を実施しております。また、議決権を有する取締役会の一員として審議及び決議に参加することで、取締役会としての監督機能の向上に努めております

(3)【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

イ. 監査等委員会の組織・人員

当社の監査等委員会は4名であり、取締役常勤監査等委員1名と社外取締役監査等委員3名から構成されております。

常勤監査等委員である取締役榎下勝寛氏は、管理部長等を歴任し、幅広い知識と経験により、経営管理に関する相当程度の知見を有しております。

非常勤監査等委員である社外取締役鶴飼一頼氏及び社外取締役望月晶子氏は、弁護士の資格を有しており、法務に関する相当程度の知見を有しております。

非常勤監査等委員である社外取締役佐々木洋氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

ロ. 監査等委員会の具体的な検討事項

監査等委員会は、取締役会開催に先立ち月次で開催される他、必要に応じて随時開催しております。当事業年度における各監査等委員の出席状況は以下のとおりであります。また、1回あたりの所要時間は約40分でありました。

役職	氏名	開催回数	出席回数	出席率
常勤監査等委員	榎下 勝寛	16回	16回	100.0%
監査等委員 (社外取締役)	鶴飼 一頼	16回	16回	100.0%
監査等委員 (社外取締役)	佐々木 洋	16回	16回	100.0%
監査等委員 (社外取締役)	望月 晶子	12回	12回	100.0%

望月晶子氏は、2023年6月27日開催の第34期定時株主総会で監査等委員に新たに選任され同日就任しておりますので、就任後の出席状況を記載しております。

監査等委員会では年間を通し次のような決議、報告、審議・協議がなされました。

決議：監査等委員会監査方針・監査計画・職務分担、業務執行取締役選任議案に関する意見決定・取締役報酬に関する意見決定、会計監査人の評価および再任・不再任、監査報告書案等

報告：監査等委員月次活動状況報告、社内決裁内容確認、内部監査室の内部監査報告会内容、会計監査人と業務執行取締役との概況ヒアリング・意見交換会立会、支店監査報告等

審議・協議：会計監査人の監査報告・四半期レビュー報告内容、会計監査人と監査等委員会との意見交換内容、会計監査人の評価および再任・不再任、監査報告書案、減損評価の妥当性等

ハ. 監査等委員会の主な活動

各監査等委員は、監査等委員会が定めた監査方針、監査計画のもと、取締役会等の重要な会議に出席し議事運営、決議内容等を監査し、経営全般および重要な個別案件に対して公正・不偏の立場で意見陳述を行い、うち常勤監査等委員である取締役は、上記に加えて、経営会議等の重要な会議への出席、重要な決裁書類等の閲覧等により、サステナビリティに関する取組やその進捗等を含め、情報共有を図り、経営の適法性、妥当性について取締役の職務執行の監査・監督を実施しております。

当事業年度における各監査等委員の取締役会への出席状況は、(1)[コーポレート・ガバナンスの概要]に記載しております。

また、代表取締役社長と意見交換会を開催し、経営方針の執行状況、対処すべき課題および監査上の重要課題等について情報共有を図り、業務執行取締役全員とも面談を実施し、必要に応じた提言を行っております。

会計監査人とも定期的に会合を持ち、監査方針および監査計画の説明を受け、四半期レビュー報告会等で随時に監査に関する報告を受け相互連携を図っております。

内部監査室とも内部監査の計画及び実績について定期的に報告を受け都度情報交換を行い、必要に応じて内部統制システムの状況およびリスク評価等について報告を求め、内部監査報告会への出席等により、監査の実効性を高めるよう努めております。

内部監査の状況

当社の内部監査部門は、内部監査室（１名）が担当しております。「内部監査規程」に則り、監査結果を代表取締役社長に報告するとともに、被監査部門に対して監査報告を行い、改善事項の指摘及び改善提案を行い、実効性の高い監査を行っております。

監査結果の取締役会への直接報告は実施しておりませんが、監査報告会開催時は常勤取締役全員が出席しており、その場で監査結果の共有がなされております。

また、監査等委員会に対しては監査結果や実施状況等について報告を行っております。

内部監査室及び監査等委員会と会計監査人との間で情報交換・意見交換については、日常的に連絡が可能な状態になっており、監査上の問題点の有無や今後の課題等について随時意見交換等を行っております。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

６年間

ハ．業務を執行した公認会計士

原賀 恒一郎

林 美 岐

ニ．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４名、その他９名であります。なお、会計監査業務を執行した公認会計士の継続監査期間に関しては、全員が７年以内のため記載を省略しております。

ホ．監査法人の選定方針と理由

当社における監査法人の選定方針としては、同監査法人が会計監査人に求められる専門性、独立性、効率性、並びに品質管理体制等を有していることを監査等委員会が総合的に評価、検討しております。

なお、監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任又は不再任を株主総会の会議の目的とすることを決定しております。

また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第１項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき会計監査人を解任する方針であります。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

ヘ．監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員会は、会計監査人の評価基準に基づき、監査法人の独立性、専門性、効率性、品質管理体制の整備状況及び監査報酬の水準等を検証し、総合的に評価した結果、会計監査人EY新日本有限責任監査法人はいずれの点も問題はないと認識しております。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
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)
22,000	-	22,000	-

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

該当事項はありません。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

（前事業年度）

該当事項はありません。

（当事業年度）

該当事項はありません。

ニ．監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針としましては、監査公認会計士等から提示された監査に要する業務時間を基準として報酬額を決定しております。

ホ．監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等の相当性について慎重に審議した結果、会計監査人の報酬等の額は合理的な水準であると判断し、会社法第399条第1項及び第3項の同意を行っております。

(4)【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の役員の報酬等の額は、株主総会の決議によって監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して上限を定めております。各役員への配分は、監査等委員でない取締役については取締役会で、監査等委員である取締役については監査等委員会で決定しております。

取締役の報酬限度額は、2015年6月25日開催の第26期定時株主総会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、「取締役」という。）5名について年額240百万円以内、監査等委員3名について年額50百万円以内と決議されております。また別枠で、2017年6月28日開催の第28期定時株主総会において、取締役5名に対して、譲渡制限付株式報酬額として年額60百万円以内、株式数の上限を年100,000株以内と決議されております。

当社は、2021年2月24日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しております。なお、当事業年度の取締役の個人別の報酬等の額は、取締役会における継続的な議題として議論された結果、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内において、会社業績及び担当部門の評価に応じて算出することを基本方針として、監査等委員会の審議も経たうえで、2023年6月27日開催の取締役会にて決定されており、当該基本方針に沿うものと判断しております。

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の内容は次のとおりです。

a. 基本報酬に関する方針

取締役の基本報酬は、月毎に定額を金銭で支払う固定報酬とする。

b. 業績連動報酬ならびに非金銭報酬等に関する方針

業績連動報酬としては、株主との価値共有を進めるとともに、中長期的な業績との連動性を高め、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとする目的で、譲渡制限付株式報酬（取締役が報酬支払請求権を現物出資財産として株式の交付を受けるもの）を毎年一定の時期に支給するものとし、その支給時期は取締役会で決定する。また、当該報酬の評価指標には、株主価値向上の観点から自己資本利益率を採用する。

c. 取締役の個人別の報酬等の割合に関する方針

取締役の報酬は、基本報酬（金銭報酬）と業績連動報酬としての株式報酬で構成し、その構成割合は、その客観性・妥当性を確保するために、同業種や同規模の他企業における報酬水準を検証し、当社の財務状況や監査等委員会の意見を踏まえて取締役会が決定する。

d. 取締役の個人別の報酬等の決定に関する事項

取締役の個人別の報酬等は、同業種や同規模の他企業における報酬水準を検証し、当社の財務状況や監査等委員会の意見を踏まえて取締役会が決定する。

監査等委員の報酬につきましては、固定報酬のみとしており、常勤・非常勤の別、業務分担の状況を考慮して、監査等委員会の協議により決定しております。

役員退職慰労金制度につきましては、2014年6月26日開催の第25期定時株主総会の終結の時をもって廃止し、廃止時点までの在任期間に応じた金額を役員退職慰労金として退任時に支給することとしております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる役員 の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (監査等委員を除く)	123,218	107,010	16,208	-	16,208	4
取締役 (監査等委員)	18,000	18,000	-	-	-	1
社外取締役 (監査等委員)	14,700	14,700	-	-	-	3

(注) 取締役(監査等委員を除く)に対する非金銭報酬等は、その全額が業績連動報酬としての譲渡制限付株式報酬であります。当該報酬は、対象期間となる3事業年度分の職務執行の対価に相当する総額48,624千円分の譲渡制限付株式48,000株を2021年7月29日に一括して支給しており、当事業年度分の報酬額は、それを期間按分したものとなっております。なお、当該報酬の総額は、取締役会決議の前営業日の東京証券取引所における当社の普通株式の終値を基礎としております。また、当該報酬の評価指標には、株主価値向上の観点から自己資本利益率(以下ROE)を採用しており、譲渡制限の解除条件は2024年3月期のROE10%以上としております。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は本書提出日(2024年6月26日)時点において投資株式を保有しておらず、また、保有する予定もないため、投資株式の区分に係る基準は設けておりませんが、今後、投資株式を保有することとなった場合は適時に当該基準を策定することとしております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式
該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．財務諸表の作成方法について

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

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、事業年度（2023年4月1日から2024年3月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表について

「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）第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は作成しておりません。

4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応ができるよう体制整備に努めているほか、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計専門誌の定期購読及び監査法人他主催の各種セミナーに参加しております。

1【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,793,074	6,870,133
販売用不動産	1, 2 12,334,264	1, 2 12,882,601
仕掛販売用不動産	1, 2 7,154,560	1, 2 5,328,548
貯蔵品	1,973	3,137
前渡金	120,097	112,720
前払費用	158,790	140,857
競売保証金	38,640	67,343
その他	5 137,279	7,053
貸倒引当金	308	308
流動資産合計	24,738,371	25,412,088
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1 659,382	1 209,329
工具、器具及び備品（純額）	10,858	45,703
土地	1 1,609,190	1 759,296
建設仮勘定	23,525	23,657
有形固定資産合計	3 2,302,956	3 1,037,987
無形固定資産		
ソフトウェア	492	213
無形固定資産合計	492	213
投資その他の資産		
関係会社株式	87,555	87,555
出資金	42,100	42,100
長期前払費用	85,914	59,686
繰延税金資産	103,839	101,147
その他	64,980	5 111,063
貸倒引当金	389	358
投資その他の資産合計	383,999	401,195
固定資産合計	2,687,449	1,439,396
資産合計	27,425,820	26,851,484

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	5 555,718	5 417,360
短期借入金	1 6,925,780	1 6,564,030
1年内返済予定の長期借入金	1 758,898	1 893,160
未払金	36,436	25,036
未払費用	33,348	41,363
未払賞与	157,117	133,819
未払法人税等	393,646	208,271
契約負債	134,105	64,078
預り金	16,417	24,093
完成工事補償引当金	14,193	14,140
その他	7,295	90,586
流動負債合計	9,032,955	8,475,940
固定負債		
長期借入金	1 7,951,764	1 7,175,207
役員退職慰労引当金	57,749	57,749
その他	78,633	59,682
固定負債合計	8,088,146	7,292,638
負債合計	17,121,102	15,768,578
純資産の部		
株主資本		
資本金	836,528	836,528
資本剰余金		
資本準備金	811,528	811,528
その他資本剰余金	21,462	21,462
資本剰余金合計	832,990	832,990
利益剰余金		
利益準備金	3,660	3,660
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	15,567	15,567
繰越利益剰余金	8,991,162	9,769,433
利益剰余金合計	9,010,389	9,788,660
自己株式	413,003	413,087
株主資本合計	10,266,905	11,045,092
新株予約権	37,812	37,812
純資産合計	10,304,718	11,082,905
負債純資産合計	27,425,820	26,851,484

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	25,785,745	27,321,952
売上原価	20,729,750	22,851,625
売上総利益	5,055,995	4,470,327
販売費及び一般管理費	1 2,411,596	1 2,457,052
営業利益	2,644,399	2,013,275
営業外収益		
受取利息	747	545
受取配当金	1,151	761
契約収入	4,600	10,170
受取保険金	1,712	18,292
助成金収入	2,255	1,451
移転補償金	-	58,375
その他	1,182	604
営業外収益合計	11,649	90,200
営業外費用		
支払利息	172,386	202,010
支払手数料	22,729	32,551
事務所移転費用	-	22,049
その他	5,211	1,591
営業外費用合計	200,326	258,201
経常利益	2,455,721	1,845,273
特別損失		
固定資産除却損	-	2 11,870
特別損失合計	-	11,870
税引前当期純利益	2,455,721	1,833,403
法人税、住民税及び事業税	751,684	566,175
法人税等調整額	40,077	2,691
法人税等合計	711,607	568,866
当期純利益	1,744,114	1,264,536

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費	1	16,510,797	79.7	17,897,745	78.3
労務費		132,424	0.6	160,894	0.7
経費		4,079,522	19.7	4,748,244	20.8
棚卸資産の簿価切下額		7,006	0.0	44,740	0.2
当期売上原価		20,729,750	100.0	22,851,625	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(注) 1 主な内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)		当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)	
外注費(千円)	2,919,327		3,588,636	

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	836,528	811,528	21,462	832,990	3,660	148,857	7,580,953	7,733,470
当期変動額								
剰余金の配当							467,196	467,196
固定資産圧縮積立金の取崩						133,290	133,290	
当期純利益							1,744,114	1,744,114
自己株式の取得								
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	133,290	1,410,208	1,276,918
当期末残高	836,528	811,528	21,462	832,990	3,660	15,567	8,991,162	9,010,389

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	213,995	9,188,994	37,812	9,226,807
当期変動額				
剰余金の配当		467,196	-	467,196
固定資産圧縮積立金の取崩		-	-	-
当期純利益		1,744,114	-	1,744,114
自己株式の取得	199,007	199,007	-	199,007
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）		-	-	-
当期変動額合計	199,007	1,077,910	-	1,077,910
当期末残高	413,003	10,266,905	37,812	10,304,718

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	836,528	811,528	21,462	832,990	3,660	15,567	8,991,162	9,010,389
当期変動額								
剰余金の配当							486,265	486,265
固定資産圧縮積立金の取崩								
当期純利益							1,264,536	1,264,536
自己株式の取得								
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	778,271	778,271
当期末残高	836,528	811,528	21,462	832,990	3,660	15,567	9,769,433	9,788,660

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	413,003	10,266,905	37,812	10,304,718
当期変動額				
剰余金の配当		486,265	-	486,265
固定資産圧縮積立金の取崩		-	-	-
当期純利益		1,264,536	-	1,264,536
自己株式の取得	83	83	-	83
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）		-	-	-
当期変動額合計	83	778,187	-	778,187
当期末残高	413,087	11,045,092	37,812	11,082,905

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,455,721	1,833,403
減価償却費	66,843	49,196
貸倒引当金の増減額(は減少)	171	31
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	2,163	52
受取利息及び受取配当金	1,898	1,306
支払利息	172,386	202,010
固定資産除売却損益(は益)	-	11,870
棚卸資産の増減額(は増加)	2,401,666	3,460,013
前渡金の増減額(は増加)	139,097	7,377
競売保証金の増減額(は増加)	28,178	28,703
未払金の増減額(は減少)	8,760	11,608
未払又は未収消費税等の増減額	70,606	170,527
仕入債務の増減額(は減少)	103,133	138,357
その他	210,642	98,687
小計	432,512	5,455,650
利息及び配当金の受取額	1,898	1,306
利息の支払額	184,013	188,170
法人税等の支払額	956,929	719,530
営業活動によるキャッシュ・フロー	706,532	4,549,255
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	336,008	608,005
定期預金の払戻による収入	356,003	336,600
有形固定資産の取得による支出	1,637,500	979,113
関係会社貸付金の回収による収入	30,000	-
出資金の回収による収入	40,000	-
その他	1,183	3,917
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,548,688	1,246,601
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	13,045,860	11,518,320
短期借入金の返済による支出	12,546,138	11,880,070
長期借入れによる収入	3,273,000	1,710,000
長期借入金の返済による支出	1,534,187	2,352,295
自己株式の増減額(は増加)	199,007	83
配当金の支払額	463,920	492,871
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,575,606	1,497,000
現金及び現金同等物に係る換算差額	-	-
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	679,614	1,805,654
現金及び現金同等物の期首残高	5,020,939	4,341,324
現金及び現金同等物の期末残高	4,341,324	6,146,978

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

主として定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 3年～37年

工具、器具及び備品 3年～15年

(2) 無形固定資産

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

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 完成工事補償引当金

販売済不動産に係る瑕疵担保等の費用に備えるため、過去の実績率に基づいた支出見込額を計上しております。

(3) 役員退職慰労引当金

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

4. 収益及び費用の計上基準

当社は、不動産競売市場や一般の中古住宅流通市場から仕入れた中古住宅（中古マンション・中古戸建）を、リフォームを施すことによって住宅としての機能を回復し、付加価値を向上させた中古再生住宅として販売しております。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、居住用物件及び一棟マンションをはじめとする収益用物件の販売については、顧客に物件が引き渡される一時点で当該履行義務が充足されるため物件を引き渡した時点で収益を認識しております。なお、収益用物件の保有期間中の賃料収入については「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に従い、賃借人である顧客との間に締結した賃貸借契約に基づき、賃貸借期間にわたって収益を認識しております。

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

控除対象外消費税額等の会計処理

固定資産の取得に係る控除対象外消費税については、投資その他の資産に計上し、5年で均等償却しております。

(重要な会計上の見積り)

(販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価)

1. 当事業年度の財務諸表に計上した金額
貸借対照表価額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	12,334,264	12,882,601
仕掛販売用不動産	7,154,560	5,328,548

当事業年度における簿価切り下げ額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産(注)	12,025	54,645
仕掛販売用不動産	-	2,121

(注) 売上原価に含まれている洗替後の棚卸資産評価損の計上額は、前事業年度が7,006千円、当事業年度が44,740千円となります。

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

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は取得原価をもって貸借対照表価額とし、当事業年度末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているものと考え、当該正味売却価額まで帳簿価額を切り下げた価額を貸借対照表価額としております。

(2) 当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

正味売却価額は、社内で稟議決裁された最新の販売価格を基礎としておりますが、仕入当初の販売計画より販売時期が遅延し、事業年度末時点における保有期間が一定期間を超えている場合は、外部の評価額(不動産鑑定士による鑑定評価額又は鑑定評価会社の査定システムを利用した評価額)と最新の販売価格との比較を行い、いずれか低い方を正味売却価額としております。

販売用不動産等の販売価格は、販売計画や不動産の価格形成要因(物件の立地、規模、商品性、周辺の賃貸取引事例及び売買取引事例等)や過去の経験に基づく想定金額等を踏まえて決定されます。

(3) 翌事業年度以降の財務諸表に与える影響

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の販売可能見込額の見積りは、不動産の価格形成要因の変動により帳簿価額を上回る販売価格での販売が困難となることもあり、期末における正味売却価額が実際の販売価格と異なった場合、翌事業年度の財務諸表に影響を与える可能性があります。

(関係会社投融資の評価)

1. 当事業年度の財務諸表に計上した金額

株式会社イードアに係る関係会社株式及び関係会社貸付金の貸借対照表価額
(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
関係会社株式	87,555	87,555
関係会社貸付金 (その他流動資産)	50,000	-
関係会社貸付金 (投資その他の資産)	-	50,000

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

関係会社株式は純資産額に超過収益力を反映させた実質価額で計上しております。関係会社株式の実質価額が著しく低下した場合、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として処理することとしております。また、関係会社貸付金については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額に対して貸倒引当金を計上することとしております。

株式会社イードアの株式の取得価額は設立時の純資産額に超過収益力を反映させた実質価額で計上しております。同社の株式実質価額は、取得価額と比べると著しく低下しておりますが、回復可能性が認められるため、相当の減額は行っておりません。また、同社に対する貸付金についても回収可能性が認められるため貸倒引当金は計上しておりません。

(2) 当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

関係会社株式の回復可能性の判断については、会社の経営者によって承認された予算を基礎とした事業計画により判定しております。事業計画に含まれる主要な仮定は同社の取引種別の売上高の件数、単価、売上総利益率であります。

(3) 翌事業年度以降の財務諸表に与える影響

事業計画に含まれる主要な仮定である同社の取引種別の売上高の件数、単価、売上総利益率は、主要な仮定の前提条件の変化による影響を受ける可能性があり、前提条件に変更が生じた場合、翌事業年度の財務諸表に影響を及ぼす可能性があります。

(追加情報)

(有形固定資産から仕掛販売用不動産への振替)

保有目的変更により、有形固定資産のうち2,183,503千円を、仕掛販売用不動産に振替いたしました。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	6,812,258千円	6,271,807千円
仕掛販売用不動産	5,175,335	4,284,188
建物	561,247	172,263
土地	1,435,685	677,819
計	13,984,526	11,406,078

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期借入金	5,540,000千円	4,804,220千円
1年内返済予定の長期借入金	245,527	215,184
長期借入金	6,387,613	4,331,005
計	12,173,140	9,350,409

2 期末時点において賃貸中の販売用不動産

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
販売用不動産	2,665,547千円	2,409,360千円
仕掛販売用不動産	3,095,893	2,964,747

3 有形固定資産の減価償却累計額

有形固定資産の減価償却累計額は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	100,264千円	71,533千円

4 保証債務

関係会社の取引先に対して以下の内容で債務保証を行っております。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
商品売買代金	31,763千円	22,893千円
リース債務	12,506	4,922
計	44,269	27,815

5 関係会社に対する金銭債権及び債務

区分掲記されたもの以外の金銭債権及び金銭債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期金銭債権	50,000千円	-千円
長期金銭債権	-	50,000
短期金銭債務	42,553	16,307

(損益計算書関係)

- 1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度51%、当事業年度51%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度49%、当事業年度49%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
役員報酬	142,740千円	139,710千円
給与手当	418,961	456,251
賞与	146,703	116,569
仲介手数料	653,259	688,011
支払手数料	121,565	122,065
減価償却費	7,212	8,333
租税公課	312,296	236,886

- 2 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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物	- 千円	9,649千円
工具、器具及び備品	-	2,221
計	-	11,870

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	6,379,100	-	-	6,379,100
合計	6,379,100	-	-	6,379,100
自己株式				
普通株式(注)	159,069	141,700	-	300,769
合計	159,069	141,700	-	300,769

(注) 自己株式の株式数の増加141,700株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	ストック・オプションとし ての第5回新株予約権	-	-	-	-	-	12,468
	ストック・オプションとし ての第6回新株予約権	-	-	-	-	-	11,895
	ストック・オプションとし ての第7回新株予約権	-	-	-	-	-	13,449
合計		-	-	-	-	-	37,812

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	230,141	37	2022年3月31日	2022年6月29日
2022年10月31日 取締役会	普通株式	237,054	39	2022年9月30日	2022年11月30日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年6月27日 定時株主総会	普通株式	243,133	利益剰余金	40	2023年3月31日	2023年6月28日

当事業年度（自 2023年4月1日 至 2024年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	6,379,100	-	-	6,379,100
合計	6,379,100	-	-	6,379,100
自己株式				
普通株式(注)	300,769	55	-	300,824
合計	300,769	55	-	300,824

(注) 自己株式の株式数の増加55株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度 末残高 (千円)
			当事業 年度期首	当事業 年度増加	当事業 年度減少	当事業 年度末	
提出会社	ストック・オプションとし ての第5回新株予約権	-	-	-	-	-	12,468
	ストック・オプションとし ての第6回新株予約権	-	-	-	-	-	11,895
	ストック・オプションとし ての第7回新株予約権	-	-	-	-	-	13,449
合計		-	-	-	-	-	37,812

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年6月27日 定時株主総会	普通株式	243,133	40	2023年3月31日	2023年6月28日
2023年10月31日 取締役会	普通株式	243,132	40	2023年9月30日	2023年11月30日

(2) 基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年6月26日 定時株主総会	普通株式	243,131	利益剰余金	40	2024年3月31日	2024年6月27日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金勘定	4,793,074千円	6,870,133千円
預入期間が3か月を超える定期預金	451,749	723,154
現金及び現金同等物	4,341,324	6,146,978

(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

当社は、営業活動に必要な資金を主に銀行等の金融機関からの借入によって調達しており、一時的な余資は安全性の高い預金等の金融資産で運用しております。

なお、デリバティブ取引は利用しておらず、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

借入金は、主に営業活動に必要な資金の調達を目的としたものであり、その一部は、変動金利であるため、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の債務不履行等に係るリスク）の管理

債権管理規程等の社内規程に従い、取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

担当部署が借入先ごとに金利変動を管理し、金利変動による負担増減の早期把握を図っております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）の管理

担当部署が適時に資金繰り計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（2023年3月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 長期借入金(*2)	8,710,662	8,696,871	13,790

当事業年度（2024年3月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 関係会社長期貸付金(*3)	50,000	49,959	41
資産計	50,000	49,959	41
(2) 長期借入金(*2)	8,068,367	8,054,948	13,418
負債計	8,068,367	8,054,948	13,418

(*1) 現金は注記を省略しており、預金、買掛金、短期借入金、未払金、未払法人税等、預り金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(*2) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

(*3) 関係会社長期貸付金は、投資その他の資産(その他)に含まれております。

(*4) 市場価格のない株式等は上表には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)
市場価格のない株式	87,555	87,555
出資金	42,100	42,100

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2023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	4,793,074	-	-	-
関係会社貸付金	50,000	-	-	-
合計	4,843,074	-	-	-

当事業年度(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	6,870,133	-	-	-
関係会社長期貸付金	-	50,000	-	-
合計	6,870,133	50,000	-	-

4. 社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度(2023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)
長期借入金	758,898	739,954	729,687	2,834,228	981,175	2,666,720
合計	758,898	739,954	729,687	2,834,228	981,175	2,666,720

当事業年度(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)
長期借入金	893,160	681,775	2,960,864	1,055,292	353,977	2,123,299
合計	893,160	681,775	2,960,864	1,055,292	353,977	2,123,299

5. 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：活発な市場における同一の資産又は負債に関する相場価格を使用して算定した時価

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相場価格を使用して算定した時価

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

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度（2023年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（2024年3月31日）

該当事項はありません。

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2023年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金	-	8,696,871	-	8,696,871

当事業年度（2024年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
関係会社長期貸付金	-	49,959	-	49,959
資産計	-	49,959	-	49,959
長期借入金	-	8,054,948	-	8,054,948
負債計	-	8,054,948	-	8,054,948

（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

関係会社長期貸付金

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

長期借入金

元金利の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

子会社株式及び関係会社株式

前事業年度(2023年3月31日)

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	当事業年度 (千円)
子会社株式	87,555

当事業年度(2024年3月31日)

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	当事業年度 (千円)
子会社株式	87,555

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

退職給付制度として確定拠出年金制度を採用しております。

2. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
確定拠出年金への掛金拠出額(千円)	20,544	23,332

(ストック・オプション等関係)
(株式報酬型ストック・オプション)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

	前事業年度	当事業年度
販売費及び一般管理費の株式報酬費用	- 千円	- 千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第5回新株予約権	第6回新株予約権	第7回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役(社外取締役を除く) 5名	当社取締役(監査等委員を除く) 5名	当社取締役(監査等委員を除く) 5名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 30,000株	普通株式 23,300株	普通株式 45,300株
付与日	2014年7月31日	2015年7月31日	2016年7月29日
権利確定条件	<p>1. 新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という)は、新株予約権の行使期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までに限り、新株予約権の全部を一括してのみ行使できるものとする。</p> <p>2. 新株予約権者が当社の取締役在任中に死亡した場合または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、新株予約権者の相続人は、新株予約権者が死亡した日の翌日から6か月を経過する日までの間に限り、新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。</p> <p>3. 新株予約権者が当社の取締役を解任された場合は、新株予約権を行使することができない。</p>	<p>1. 新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という)は、新株予約権の行使期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までに限り、新株予約権の全部を一括してのみ行使できるものとする。</p> <p>2. 新株予約権者が当社の取締役在任中に死亡した場合または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、新株予約権者の相続人は、新株予約権者が死亡した日の翌日から6か月を経過する日までの間に限り、新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。</p> <p>3. 新株予約権者が当社の取締役を解任された場合は、新株予約権を行使することができない。</p>	<p>1. 新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という)は、新株予約権の行使期間内において、当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までに限り、新株予約権の全部を一括してのみ行使できるものとする。</p> <p>2. 新株予約権者が当社の取締役在任中に死亡した場合または当社の取締役の地位を喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に死亡した場合は、新株予約権者の相続人は、新株予約権者が死亡した日の翌日から6か月を経過する日までの間に限り、新株予約権の全部を一括してのみ行使することができる。</p> <p>3. 新株予約権者が当社の取締役を解任された場合は、新株予約権を行使することができない。</p>

	第5回新株予約権	第6回新株予約権	第7回新株予約権
権利確定条件	4. その他の新株予約権行使の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」の定めるところによる。	4. その他の新株予約権行使の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」の定めるところによる。	4. その他の新株予約権行使の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」の定めるところによる。
対象勤務期間	-	-	-
権利行使期間	2014年8月1日から2044年7月31日までとする。但し、行使期間の最終日が当社の休日にあたるときはその前営業日を最終日とする。	2015年8月1日から2045年7月31日までとする。但し、行使期間の最終日が当社の休日にあたるときはその前営業日を最終日とする。	2016年8月1日から2046年7月31日までとする。但し、行使期間の最終日が当社の休日にあたるときはその前営業日を最終日とする。

(注) 2014年10月1日付で普通株式1株につき4株とする株式分割が行われたため、分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(2024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。

ストック・オプションの数

	第5回新株予約権	第6回新株予約権	第7回新株予約権
権利確定前 (株)			
前事業年度末	-	-	-
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	-
権利確定後 (株)			
前事業年度末	24,000	19,400	38,100
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	-	-	-
未行使残	24,000	19,400	38,100

(注) 2014年10月1日付で普通株式1株につき4株とする株式分割が行われたため、分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	第5回新株予約権	第6回新株予約権	第7回新株予約権
権利行使価格 (円)	1	1	1
行使時平均株価 (円)	-	-	-
付与日における公正な評価単価 (円)	519	613.16	353

(注) 2014年10月1日付で普通株式1株につき4株とする株式分割が行われたため、分割後の株式数に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当事業年度において新たに付与されたストック・オプションはないため、該当事項はありません。

4. ストック・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。

(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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	22,833千円	11,466千円
未払法定福利費	6,566	6,084
未払賞与	48,109	40,975
完成工事補償引当金	4,345	4,329
役員退職慰労引当金	17,682	17,682
株式報酬費用	11,578	11,578
その他	28,857	45,162
小計	139,970	137,279
評価性引当額	29,260	29,260
繰延税金資産計	110,709	108,018
繰延税金負債		
固定資産圧縮積立金	6,870	6,870
繰延税金負債計	6,870	6,870
繰延税金資産の純額	103,839	101,147

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

前事業年度及び当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京その他の地域において、賃貸用のマンション等を所有しております。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は55,476千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は18,912千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当事業年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	2,312,300	2,247,963
期中増減額	64,336	1,288,205
期末残高	2,247,963	959,758
期末時価	2,500,316	906,849

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

- 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は賃貸等不動産の新規取得(1,666,817千円)であり、主な減少額は棚卸資産への振替(1,671,522千円)、減価償却(59,631千円)であります。当事業年度の主な増加額は賃貸等不動産の新規取得(936,160千円)であり、主な減少額は棚卸資産への振替(2,183,503千円)、減価償却(40,862千円)であります
- 期末の時価は、主要な物件については「不動産鑑定評価基準」に基づく外部機関による算定額、その他の物件については一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額によっております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
前事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:千円)

	中古住宅再生事業			その他 不動産事業 (注)	合計
	居住用物件	収益用物件	計		
一時点で移転される財 一定の期間にわたり移 転される財	20,980,585	4,305,684	25,286,269	58	25,286,327
顧客との契約から生じ る収益	-	-	-	-	-
顧客との契約から生じ る収益	20,980,585	4,305,684	25,286,269	58	25,286,327
その他の収益	47,372	182,491	229,863	269,554	499,417
外部顧客への売上高	21,027,957	4,488,175	25,516,133	269,612	25,785,745

(注) その他不動産事業としては、不動産賃貸等の不動産関連事業を行っております。

当事業年度(自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)

(単位:千円)

	中古住宅再生事業			その他 不動産事業 (注)	合計
	居住用物件	収益用物件	計		
一時点で移転される財 一定の期間にわたり移 転される財	22,102,500	4,669,133	26,771,633	112	26,771,746
顧客との契約から生じ る収益	-	-	-	-	-
顧客との契約から生じ る収益	22,102,500	4,669,133	26,771,633	112	26,771,746
その他の収益	49,876	295,226	345,102	205,103	550,206
外部顧客への売上高	22,152,376	4,964,359	27,116,736	205,216	27,321,952

(注) その他不動産事業としては、不動産賃貸等の不動産関連事業を行っております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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、「(重要な会計方針) 4. 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事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

	前事業年度	当事業年度
契約負債(期首残高)	311,909千円	134,105千円
契約負債(期末残高)	134,105千円	64,078千円

契約負債は、主に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、収益の認識に伴い取り崩されます。

前事業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、306,176千円であります。

当事業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、129,776千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社では、残存履行義務に配分した取引価格について、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約はありません。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もありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

1. 製品及びサービスごとの情報

不動産事業の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、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、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

特定の顧客への売上高が、損益計算書の売上高の10%以上でないため、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】

不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前事業年度(自2022年4月1日 至2023年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自2023年4月1日 至2024年3月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当事業年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
1株当たり純資産額	1,689.10円	1,817.14円
1株当たり当期純利益金額	285.87円	208.07円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	282.11円	205.32円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)	当事業年度 (自 2023年 4月 1日 至 2024年 3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額(千円)	1,744,114	1,264,536
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	1,744,114	1,264,536
期中平均株式数(株)	6,101,009	6,077,481
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	81,458	81,446
(うち新株予約権)(株)	(81,458)	(81,446)
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	-	-

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	742,464	253,028	728,629	266,862	57,532	42,954	209,329
工具、器具及び備品	28,040	43,029	11,364	59,705	14,001	5,962	45,703
土地	1,609,190	683,132	1,533,027	759,296	-	-	759,296
建設仮勘定	23,525	131	-	23,657	-	-	23,657
有形固定資産計	2,403,220	979,322	2,273,021	1,109,521	71,533	48,916	1,037,987
無形固定資産							
ソフトウェア	29,762	-	-	29,762	29,548	279	213
無形固定資産計	29,762	-	-	29,762	29,548	279	213
長期前払費用	85,914	1,026	27,254	59,686	-	-	-

(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：賃貸等不動産の取得額 253,028千円

土地：賃貸等不動産の取得額 683,132千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物：仕掛販売用不動産への振替高 709,144千円

土地：仕掛販売用不動産への振替高 1,533,027千円

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	6,925,780	6,564,030	1.51%	-
1年以内に返済予定の長期借入金	758,898	893,160	1.04%	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,951,764	7,175,207	1.00%	2025年～2047年
合計	15,636,442	14,632,397	-	-

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

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	681,775	2,960,864	1,055,292	353,977

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	698	666	-	698	666
完成工事補償引当金	14,193	14,140	14,193	-	14,140
役員退職慰労引当金	57,749	-	-	-	57,749

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、洗替えによる戻入額であります。

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	6,469
預金	
当座預金	9,511
普通預金	6,050,889
定期預金	684,263
定期積金	119,000
小計	6,863,664
合計	6,870,133

ロ．受取手形

該当事項はありません。

ハ．売掛金

該当事項はありません。

ニ．販売用不動産

品目別内訳

区分	面積(m ²)	金額(千円)
マンション	-	7,824,281
戸建	21,511.21	5,058,319
合計	21,511.21	12,882,601

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であり、マンションについては、区分所有のため面積の記載は省略しております。

地域別内訳

区分	金額(千円)
東京都	3,477,547
神奈川県	3,227,170
埼玉県	2,232,956
大阪府	1,191,091
愛知県	1,098,959
千葉県	561,618
兵庫県	500,637
北海道	211,883
その他	380,736
合計	12,882,601

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であります。

ホ．仕掛販売用不動産
品目別内訳

区分	面積 (㎡)	金額 (千円)
マンション		1,833,927
戸建	18,301.08	3,494,620
合計	18,301.08	5,328,548

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であり、マンションについては、区分所有のため面積の記載は省略していません。

地域別内訳

区分	金額 (千円)
東京都	2,691,480
神奈川県	1,842,841
埼玉県	441,559
千葉県	200,172
愛知県	72,798
北海道	30,283
大阪府	27,061
静岡県	18,961
その他	3,388
合計	5,328,548

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であります。

ヘ．貯蔵品

区分	金額 (千円)
貯蔵品	
切手	576
収入印紙	774
商品券	47
リフォーム資材	1,740
合計	3,137

流動負債

イ．支払手形

該当事項はありません。

ロ．買掛金

相手先	金額(千円)
不動産取得税	121,709
株式会社ジューテック	31,152
株式会社エスケー住建	17,732
株式会社イードア	16,307
株式会社Reno rise works	15,834
株式会社大五	13,298
その他	201,326
合計	417,360

(3)【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高(千円)	6,107,793	13,194,342	18,995,864	27,321,952
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	316,321	941,364	1,087,926	1,833,403
四半期(当期)純利益金額(千円)	217,526	649,688	751,246	1,264,536
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	35.79	106.89	123.59	208.07

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	35.79	71.10	16.71	84.45

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
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	電子公告により行う。ただしやむを得ない事由により、電子公告によること ができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL https://e-grand.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式を割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第34期）（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）2023年6月27日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2023年6月27日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第35期第1四半期）（自 2023年4月1日 至 2023年6月30日）2023年8月4日関東財務局長に提出

（第35期第2四半期）（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日）2023年11月6日関東財務局長に提出

（第35期第3四半期）（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日）2024年2月6日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2023年6月29日関東財務局長に提出

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

(5) 臨時報告書

2024年2月27日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年6月25日

株式会社イーグランド
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 原賀 恒一郎

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 林 美岐

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社イーグランドの2023年4月1日から2024年3月31日までの第35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、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社イーグランドの2024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事業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、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当事業年度末の貸借対照表において販売用不動産12,882,601千円、仕掛販売用不動産5,328,548千円を計上しており、これらの合計金額は総資産のおよそ67.8%を占めている。</p> <p>1【財務諸表等】【注記事項】（重要な会計上の見積り）（販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価）に記載されているとおり、販売用不動産及び仕掛販売用不動産（以下、「販売用不動産等」という）の事業年度末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているものと考え、当該正味売却価額まで帳簿価額を切り下げた価額を貸借対照表価額としている。</p> <p>正味売却価額は、社内で稟議決裁された最新の販売価格を基礎としているが、事業年度末日時点における保有期間が一定期間を超えている場合には、外部の評価額（不動産鑑定士による鑑定評価額又は鑑定評価会社の査定システムを利用した評価額）と最新の販売価格のいずれか低い方を正味売却価額としている。</p> <p>販売用不動産等の販売価格は、販売計画や不動産の価格形成要因（物件の立地、規模、商品性、周辺の取引事例等）の変動により、その見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じる可能性があることから、不確実性が高く、経営者の主観的な判断を伴う。</p> <p>以上より、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>当監査法人は期末日時点における販売用不動産等の評価を検討するにあたり、主として以下の手続を実施した。</p> <p>前事業年度末における販売用不動産等の評価額と当事業年度における販売実績あるいは当事業年度末における評価額との比較を行い、経営者による見積りの精度を評価した。</p> <p>保有期間が一定期間を超えている販売用不動産等については、外部の評価額（不動産鑑定士による鑑定評価額又は鑑定評価会社の査定システムを利用した評価額）と社内で稟議決裁された最新の販売価格のいずれか低い方を正味売却価額としていることを検証した。</p> <p>外部の評価額の算定のための基礎情報が評価対象となる販売用不動産等の内容と整合していることを検証した。</p> <p>当監査法人のネットワーク・ファームの専門家を関与させて検討した鑑定評価会社の査定システムについて、データの入力方法や評価算定ロジックの変更が行われていないことを検証した。</p> <p>会社が利用した外部の不動産鑑定士の適性、能力及び客観性について評価を行った。</p> <p>販売価格の決定に際し考慮された要素について経営者と協議するとともに、外部機関の中古住宅市場に関する情報等と比較し、検討した。</p> <p>物件視察を実施し、入手した情報と不整合がないか検討を行った。</p>

関係会社投融資の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>1【財務諸表等】【注記事項】（重要な会計上の見積り）（関係会社投融資の評価）に記載されているとおり、会社は、当事業年度末の貸借対照表において、株式会社イーダア（以下、㈱イーダアという。）に係る関係会社株式87,555千円及び関係会社貸付金50,000千円を計上している。</p> <p>同注記に記載のとおり、関係会社株式は純資産額に超過収益力を反映させた実質価額で計上している。株式の実質価額が著しく低下した場合、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として処理することとしている。また、関係会社貸付金は個別に回収可能性を評価し、回収不能見込額に対して貸倒引当金を計上することとしている。</p> <p>㈱イーダアの株式の実質価額は、取得価額と比べると著しく低下しているが、回復可能性が認められるため、相当の減額は行っていない。また、貸付金についても回収可能性が認められるため貸倒引当金は計上していない。</p> <p>実質価額の回復可能性が十分な証拠によって裏付けられているかどうかは、翌事業年度の予算を基礎とした事業計画により判断しており、当該事業計画には、取引種別の売上高の件数、単価及び売上総利益率といった経営者による主要な仮定が含まれている。</p> <p>事業計画における取引種別の売上高の件数、単価及び売上総利益率は、経営者による見積りや判断を伴い、経営環境の変化による不確実性を伴うため、当監査法人は、㈱イーダアの関係会社投融資の評価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、㈱イーダアに係る関係会社株式及び関係会社貸付金の評価を検討するにあたり、主として以下の手続を実施した。</p> <p>㈱イーダアの事業計画が会社の経営者により承認された翌事業年度の予算に基づき作成されていることを確かめた。</p> <p>㈱イーダアの翌事業年度以降の事業計画に関して、作成方法及び含まれる仮定について経営者に質問を行うとともに、取引種別売上高の件数、単価及び売上総利益率の合理性を確かめるために過年度からの趨勢分析を実施した。</p> <p>当事業年度に係る予算の達成状況を検討するとともに、取引種別の売上高の件数、単価及び売上総利益率の予算と実績とを比較し、予算の見積りの精度を遡及的に検討した。</p> <p>決算日以降における取引種別の売上高の件数、単価及び売上総利益率の実績と予算を比較し、翌事業年度の予算に係る見積りの精度について検討した。</p> <p>貸付金について、事業計画と整合する回収計画表を入手し、回収可能性を検討した。</p> <p>㈱イーダアの取締役会の議事録及び会社の取締役会及び経営会議の議事録を閲覧し、翌事業年度以降の業績に影響を及ぼす可能性のある事象がないかどうかを検討した。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びそ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。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社イーグランドの2024年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社イーグランドが2024年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書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、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社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。