

【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】	2024年6月28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】	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)	14,131,791	15,024,559	19,177,743	18,626,327	20,083,621
経常利益 (千円)	1,804,167	1,515,178	2,552,853	2,134,492	1,935,513
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,268,940	803,577	1,602,507	1,307,386	1,255,194
包括利益 (千円)	1,272,104	801,986	1,608,030	1,315,008	1,286,307
純資産額 (千円)	5,739,256	6,514,613	8,096,014	10,887,460	11,962,827
総資産額 (千円)	36,318,787	38,344,072	37,890,960	41,332,750	49,113,404
1株当たり純資産額 (円)	1,077.59	1,223.17	1,520.09	1,517.18	1,664.58
1株当たり当期純利益 (円)	238.25	150.88	300.88	193.84	174.76
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	191.99	174.30
自己資本比率 (%)	15.8	16.9	21.3	26.3	24.4
自己資本利益率 (%)	24.9	13.1	21.9	13.8	11.0
株価収益率 (倍)	-	-	-	4.82	5.73
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,780,722	781,014	4,997,710	1,030,985	1,820,944
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,575,234	880,193	1,107,960	2,711,263	2,696,430
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,142,784	594,929	3,027,818	3,516,868	2,937,924
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,534,727	3,030,478	3,892,410	3,667,029	5,729,468
従業員数 (名)	97	96	100	112	113
〔ほか、平均臨時雇用人員〕	〔50〕	〔47〕	〔45〕	〔34〕	〔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31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31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。
- 第35期連結会計年度において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、第34期連結会計年度の関連する主要な経営指標等について、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

(2) 提出会社の経営指標等

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)	7,281,424	9,035,238	18,959,224	18,391,926	18,158,431
経常利益 (千円)	1,559,983	1,198,338	2,540,907	2,183,196	1,903,611
当期純利益 (千円)	1,017,972	3,055,378	1,594,048	1,357,852	1,192,031
資本金 (千円)	45,000	45,000	45,000	836,478	838,650
発行済株式総数 (株)	5,326,000	5,326,000	5,326,000	7,176,100	7,186,700
純資産額 (千円)	3,444,207	6,453,357	8,026,299	10,868,210	11,877,879
総資産額 (千円)	25,509,049	38,301,354	37,753,048	39,564,377	46,864,611
1株当たり純資産額 (円)	646.68	1,211.67	1,507.00	1,514.50	1,652.76
1株当たり配当額 (円)	-	10.00	20.00	30.00	33.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(5.00)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	191.13	573.67	299.30	201.32	165.96
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	199.40	165.66
自己資本比率 (%)	13.5	16.8	21.3	27.5	25.3
自己資本利益率 (%)	34.7	61.7	22.0	14.4	10.5
株価収益率 (倍)	-	-	-	4.64	6.03
配当性向 (%)	-	1.7	6.7	14.9	19.9
従業員数 (名)	53	75	80	78	81
[ほか、平均臨時雇用人員]	[5]	[2]	[2]	[2]	[2]
株主総利回り (%)	-	-	-	-	103.0
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	-	950	1,043
最低株価 (円)	-	-	-	750	801

(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31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31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。
4. 第31期の1株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていない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31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35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月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トを完全子会社化。
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トを吸収合併。
"	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。

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、富士物産株式会社、株式会社日清ハウス）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。

2022年11月に子会社化したニューライフサービス株式会社は、分譲マンション管理のノウハウを有しており、今後は当社が企画販売した分譲マンションの管理業務を通じて顧客との長期リレーションを構築し、将来的な住み替え需要やリフォーム需要といったストック関連ビジネスに進出いたします。

2023年1月に子会社化した株式会社エルアンドビーは埼玉県を中心とした店舗開発事業を得意としており、当社の素地からの開発力と高い親和性のあるビジネスを展開しております。人口増加が続く埼玉エリアは市場として魅力的であり、当社の強みを活かし安定収益の拡大を図ってまいります。

2024年2月に子会社化した富士物産株式会社は千葉県市川市を中心に賃貸不動産を所有しており、前オーナーから当社が賃貸事業を承継しました。当社グループの中で資産を整理し、一部の不動産については売却を実施し、その他は長期保有により安定収益源として活用する計画であり、富士物産株式会社として行う新たな事業展開の予定はありません。

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おります。

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、主に和歌山県と兵庫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み工法（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パネル化し、それらを壁・床・天井に使う枠組壁工法の一つ。

(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実績を積み上げていく方針であります。

また、一般顧客ではなく、投資家や事業者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。

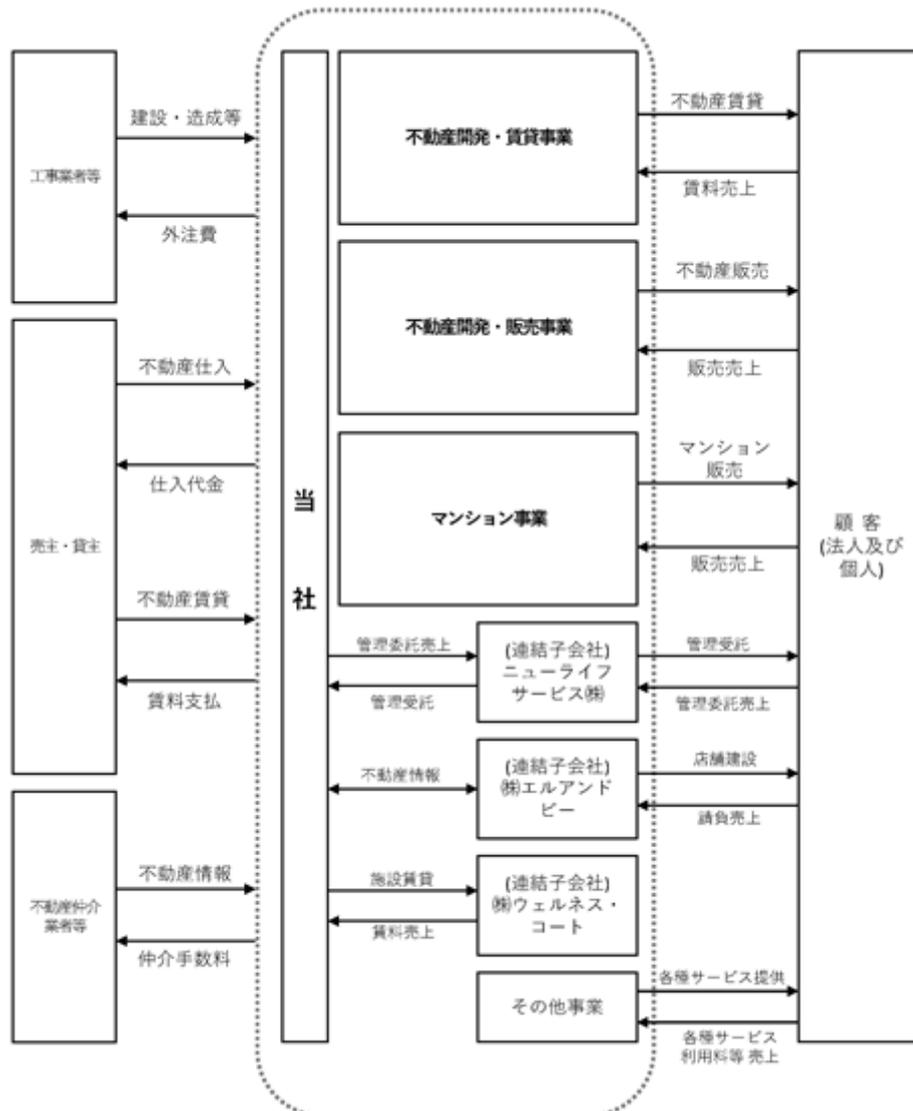
(4) その他の事業

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	55.7	同社は、当社代表取締役山田茂氏が議決権割合の64.3%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	100.0	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	大阪市平野区	12,000	マンション事業	100.0	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 (注)2	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	100.0	役員の兼任あり
(連結子会社) 富士物産株式会社	千葉県市川市	30,000	不動産開発・賃貸事業	100.0	役員の兼任あり
(連結子会社) 株式会社日清ハウス	千葉県市川市	10,000	不動産開発・賃貸事業	100.0 (100.0)	富士物産株式会社の完全子会社(当社の孫会社)

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

2. 特定子会社であります。

3. 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

2024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	13 (1)
不動産開発・販売事業	37 (2)
マンション事業	21 (6)
その他の事業	13 (21)
全社(共通)	29 (2)
合計	113 (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。

(2) 提出会社の状況

2024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)
81 (2)	41.8	6.8	5,689

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発・賃貸事業	9 (-)
不動産開発・販売事業	29 (2)
マンション事業	21 (-)
全社(共通)	22 (-)
合計	81 (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りませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

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

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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の経済は、コロナ禍の急速な落ち込みの後、緩やかな回復基調を取り戻しましたが、内需の回復は力強さに欠ける状況にあります。企業の収益改善は続いておりますが、資源や原材料の取得コストが上昇したこと等により、設備投資に十分に結びついておらず、また、物価上昇により2023年の実質賃金が2年連続で減少し、個人消費も軟調に推移しております。

加えて、ウクライナや中東地域での地政学的リスクや、中国経済の失速、国際金融情勢の動向など、景気の下振れ要因は多く、回復ペースの鈍化が懸念されています。

不動産市況については、インバウンド需要の回復に牽引され、都心や有力地方都市、観光需要の大きな一部のエリアにおける不動産価格の上昇が継続しておりますが、その他の地方においては、少子高齢化を背景とする地域経済と不動産市況の衰退が続いており、不動産市況は二極化が進んでいると考えられます。

(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、土地ごとの個別性が高く、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。

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。

a) 戸建分譲

当社グループでは、主に和歌山市周辺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。戸建分譲については、立地環境の優れた住宅地を開発することに加えて、「建物部分」の付加価値向上や市場細分化によるきめ細やかな価格及び仕様グレードの設定が重要であると考えております。そこで、当社グループでは和歌山市周辺エリアの地元ビルダーが一般的に採用している木造軸組み工法による標準ランクの商品企画に加えて、株式会社LIXIL住宅研究所が展開する「GLホーム」のFC加盟店として、木造枠組壁工法の一つである2×6工法による高気密・高断熱を謳った災害に強い商品づくりや欧米風デザインの採用による他社商品との差別化を推進しております。

和歌山市周辺エリアに加えて、近年は兵庫県西宮市、大阪府堺市等の近畿圏を中心として新たな住宅地開発に取り組んでおり、エリア拡大を進めております。

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、将来的なり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が順次リリースされる計画としております。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、2024年度から、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。2020年から東京支店を中心に不動産取得に向けた活動を開始しており、着実に不動産取得が進んでいます。子会社化した株式会社エルアンドビーの開発部門との連携を深めることで、首都圏での用地取得を強化してまいります。加えて、2024年3月に、埼玉県下を主要エリアとする大成住宅株式会社と資本提携することに成功し、首都圏での戸建分譲事業に進出をする計画であります。

過去3年でのこうした投資により、不動産開発を基盤とする賃貸・販売・マンションの主要事業を首都圏で推進するパーツが整ったことから、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が多様化

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。国際金融情勢の引き締めが長期化しており、わが国においても少しずつ金利のある経済に戻りつつあります。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。当社グループは2022年6月の上場以来、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

当社グループにおけるサステナビリティ関連の経営課題を統括するため代表取締役を委員長とするサステナビリティ委員会を2023年3月より発足いたしました。サステナビリティ委員会は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する役割であり、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"> ・企業イメージ ・研修コスト ・導入、モニタリングコスト 	<ul style="list-style-type: none"> ・企業イメージ ・人材確保 ・生産性の向上 ・許認可要件の充足
社会構造の変化 (少子化・晩婚化・高齢化)	<ul style="list-style-type: none"> ・マーケットサイズの縮小 ・ボリュームゾーンの変化 ・ニーズの変容 ・所得、資産格差 	<ul style="list-style-type: none"> ・差別化の推進 ・新規商品、サービス
地方の活力低下	<ul style="list-style-type: none"> ・マーケット縮小 ・資産価値の減退 ・在庫リスク 	<ul style="list-style-type: none"> ・新規事業/サービスの推進 ・公的機関との連携 ・ドミナント戦略の推進

(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。なお、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、毎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。

なお、自社ビルでのCO2排出量モニタリングは2024年3月期より開始する予定であり、現状を把握したうえで目標設定を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43.5%
住宅事業（和歌山エリア） Z E H比率	2030年 普及率50%	普及率21.7%
自社ビルCO2排出量（従業員1人当たり）	未設定	4.1t-CO ₂

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%	45.5%
男女の賃金の差異 2	2030年 100%	96.4%

1 $(\text{年間女性採用数}) \div (\text{年間総採用数})$

2 労働者(管理監督者を除く)に関して、 $\text{平均基本給(女性)} \div \text{平均基本給(男性)}$

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年間にかか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政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59.9%（前期61.0%）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

2023年9月8日付で、当社の代表取締役である山田茂が自己の名義で保有する当社株式2,500,000株を当社専務取締役の山田裕之が取締役を兼任するYs' Assortment株式会社（以下「同社」といいます。）に交付することによる主要株主の異動等があり、2024年3月末時点で同社が発行済株式総数の55.66%を保有しております。同社は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) 開発期間の遅延に関するリスク

働き方改革関連法案の建設業界への規制適用により、2024年4月から建設現場の稼働可能日数がこれまでに比べて減少し、結果として全体の工期が長引く可能性があります。協力業者と密な連携を行い、工事計画の見直しや効率化を進め、回収サイクルが遅延しないような対策を講じてまいりますが、建物竣工時期が遅延することとなった場合は、売上計上時期等が計画から遅れ、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。

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。

なお、2023年1月20日に行われた株式会社エルアンドビーの株式取得による企業結合について、前連結会計年度において暫定的な会計処理を行っておりましたが、第2四半期連結会計期間に確定したため、前連結会計年度との比較・分析にあたっては、暫定的な会計処理の確定による見直し後の金額を用いております。

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7,780,653千円増加し、49,113,404千円となりました。

その主な要因は、現金及び預金が2,360,273千円増加したこと及び仕掛販売用不動産が2,222,587千円増加、販売用不動産が621,195千円増加したこと並びに有形固定資産が2,023,305千円増加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6,705,286千円増加し、37,150,577千円となりました。

その主な要因は、支払手形及び買掛金が2,026,562千円増加したこと及び借入金が3,589,366千円増加したこと並びに未払法人税等が409,048千円増加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1,075,366千円増加し、11,962,827千円となりました。

その主な要因は、利益剰余金が1,039,911千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、コロナ禍の急速な落ち込みの後、緩やかな回復基調を取り戻しましたが、内需の回復は力強さに欠ける状況にあります。企業の収益改善は続いておりますが、資源や原材料の取得コストが上昇したこと等により、設備投資に十分に結びついておらず、また、物価上昇により2023年の実質賃金が2年連続で減少し、個人消費も軟調に推移しております。

加えて、ウクライナや中東地域での地政学的リスクや、中国経済の失速、国際金融情勢の動向など景気の下振れ要因は多く、回復ペースの鈍化が懸念されております。

不動産市況については、インバウンド需要の回復に牽引され、都心や有力地方都市、観光需要の大きな一部のエリアにおける不動産価格の上昇が継続しておりますが、その他の地方においては、少子高齢化を背景とする地域経済と不動産市況の衰退が続いており、不動産市況は二極化が進んでいると考えられます。

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20,083,621千円（前年同期比7.8%増）、営業利益2,343,465千円（前年同期比6.6%減）、経常利益1,935,513千円（前年同期比9.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,255,194千円（前年同期比4.0%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、和歌山県和歌山市の複合商業施設「ヤマイチGARDEN紀伊川辺」のリニューアルプロジェクト、兵庫県西宮市の複合施設「ヤマイチPLAZAさくら夙川」の建替え工事の竣工がそれぞれ計画どおりに進捗し、また、不動産賃貸業を主とする富士物産株式会社を子会社化したことで千葉県市川市への進出に成功するなど、新たな安定収益源の獲得が進められました。なお、これらリニューアルにかかる工事や手数料といった一時コストや償却コストが発生しております。

これらの結果、セグメント売上としては2,885,740千円（前年同期比17.0%増）、セグメント利益は800,750千円（前年同期比2.8%減）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、戸建住宅分譲に関して、資材価格の高騰を受けて建築原価・販売価格が上昇し、住宅需要全体が大きく冷え込みました。当社グループにおいても、兵庫エリアにおける高価格帯の分譲地販売は概ね計画どおりに販売できましたが、和歌山・大阪エリアでの戸建分譲については計画を下回る結果となりました。一方で、法人向けの不動産販売が計画を上回り、セグメント利益に貢献しました。

これらの結果、セグメント売上としては5,799,727千円（前年同期比3.4%増）、セグメント利益は1,205,123千円（前年同期比8.6%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、大阪市内の物件を中心に概ね計画どおり推移し、特に第3弾となるコンパクトマンションシリーズの「アウラ」が好調でしたが、高価格帯の物件についてはやや弱含みとなっています。また、当社グループでは初となる、新築シニアマンション（兵庫県西宮市）の投資家への売却に成功し、今後に繋がる結果となりました。

これらの結果、セグメント売上としては11,107,553千円（前年同期比8.0%増）、セグメント利益は1,172,481千円（前年同期比7.6%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、シニア事業が堅調であったことと、レジャー事業の客足についてコロナ禍からの回復がみられました。また、コロナ禍において進めたコストの見直しが奏功した結果となりました。

これらの結果、セグメント売上としては290,599千円（前年同期比8.4%増）、セグメント利益は92,761千円（前年同期比40.0%増）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2,062,438千円増加し、5,729,468千円（前事業年度末比56.2%増）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、得られた資金は1,820,944千円（前年同期は1,030,985千円の支出）となりました。主な増加要因は、税金等調整前当期純利益1,939,558千円、減価償却費653,292千円及び仕入債務の増加額2,026,562千円であり、主な減少要因は棚卸資産の増加額2,534,139千円及び法人税等の支払額359,107千円であります。

（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2,696,430千円（前年同期は2,711,263千円の支出）となりました。主な減少要因は、有形固定資産の取得（主に賃貸用不動産の取得）による支出1,466,520千円及び連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出1,082,435千円であります。

（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2,937,924千円（前年同期は3,516,868千円の収入）となりました。主な増加要因は、短期借入金の純増加額4,020,527千円及び長期借入れによる収入9,978,734千円であり、主な減少要因は、長期借入金の返済による支出11,007,219千円であります。

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	2,885,740	17.0%
不動産開発・販売事業	5,799,727	3.4%
マンション事業	11,107,553	8.0%
その他の事業	290,599	8.4%
合計	20,083,621	7.8%

（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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）		当連結会計年度 （自 2023年4月1日 至 2024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

(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20,083,621千円（前年同期比7.8%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205戸（前期277戸）及び投資ファンドへ販売したシニアマンション1棟（73戸）を引き渡したことによる売上高が11,107,553千円（前年同期比8.0%増）、不動産開発・販売事業において、戸建用土地販売73区画（前期89区画）・戸建販売47棟（前期69棟）・店舗建築販売5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る売上高5,799,727千円（前年同期比3.4%増）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14,840,083千円（前年同期比10.2%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5,243,537千円（前年同期比1.5%増）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2,900,071千円（前年同期比9.2%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2,343,465千円（前年同期比6.6%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95,743千円（前年同期比59.3%増）となりました。これは主に戸建・マンション販売の契約解除による違約金収入の増加によるものであります。また、営業外費用は503,696千円（前年同期比16.0%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の増加によるものであります。

この結果、経常利益は1,935,513千円（前年同期比9.3%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52,111千円（前年同期は27千円）となりました。これは、子会社所有物件の販売に伴う固定資産売却益の増加によるものであります。また、特別損失は48,066千円（前年同期比97.6%増）となりました。これは主に、当期に取得・リニューアルした収益物件の固定資産除却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684,363千円（前年同期比14.8%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1,255,194千円（前年同期比4.0%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EBIDAは以下のとおりであります。

決算年月	2023年3月期	2024年3月期
自己資本当期純利益率（ROE）	13.8%	11.0%
EBIDA	3,064,986千円	3,111,097千円

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資の総額は1,466,520千円であり、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1,407,803千円であります。

除却及び売却については、賃貸用不動産（2件）の建物改修工事等に伴う除却を行っており、合計で15,015千円であります。

(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、ソフトウェア等の取得であり、その総額は6,972千円であります。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、ソフトウェア等の取得であり、その総額は487千円であります。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473千円であります。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、車両及び設備等の取得であり、その総額は50,785千円であります。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

2024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	237,230	104,804 (2,317)	14,909	356,943	43
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	222,601	228,442 (2,800)	-	451,043	-
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	232,023	75,054 (4,091)	4,572	311,651	-
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	536,258	1,720,133 (13,292) [24,582]	-	2,256,392	-
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	372,481	1,152,538 (23,850)	-	1,525,019	-
シエモア平野 (大阪市平野区)	不動産開発・ 賃貸事業	賃貸用不動産	481,141	606,226 (2,926)	4,053	1,091,420	-
シエモア平野駅前 (大阪市平野区)	不動産開発・ 賃貸事業	賃貸用不動産	213,011	186,990 (859)	-	400,001	-
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	407,534	183,009 (812)	840	591,384	-
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	167,781	902,310 (542)	0	1,070,091	-
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	969,930	399,237 (2,624)	1,022	1,370,190	-

(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	211,364

(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	311,852	50,991 (605)	71	362,914	15

(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) (2024年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年6月28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	7,186,700	8,506,600	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	7,186,700	8,506,600	-	-

- (注) 1. 2024年4月15日付の公募増資により、発行済株式総数は1,249,500株増加しております。
2. 2024年5月9日付の第三者割当増資により、発行済株式総数は70,100株増加しております。
3. 2024年4月1日から2024年5月31日までの間に、新株予約権(ストック・オプション)の行使により300株増加しております。
4. 提出日現在の発行数には、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】

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)	1,780(注)2 [1,750]
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 17,800(注)2、5 [17,500]
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(2024年3月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2024年5月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(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18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。

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

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。

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

4. 組織再編成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)
2019年12月5日 (注)1	4,793,400	5,326,000	-	45,000	-	-
2022年6月19日 (注)2	1,700,000	7,026,000	746,937	791,937	746,937	746,937
2022年7月20日 (注)3	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)4	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)4	8,400	7,184,500	1,092	837,570	1,092	792,570
2024年2月16日 (注)5	2,200	7,186,700	1,079	838,650	1,079	793,650

(注)1. 株式分割(1:10)によるものであります。

2. 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

3. 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(株)

4. 新株予約権の行使による増加であります。

5. 譲渡制限付株式の発行による増加であります。

6. 2022年5月16日付で提出した有価証券届出書に記載いたしました「手取金の使途」について、重要な変更が生じております。

(変更の理由)

当社は、新規上場による調達資金を、不動産開発・販売セグメントにおける戸建用分譲地の取得及び開発に係る運転資金として充当する計画としておりましたところ、各種許認可取得等に要する期間が、当初想定より長期となったことにより、支出時期に変更が生じたためです。

(変更の内容)

支払予定時期及び金額の変更は次の通りです。変更箇所を下線を付しております。

(変更前)

具体的な使途	充当予定時期	金額(千円)
不動産開発・販売セグメントにおける戸建用分譲地の取得及び開発に係る運転資金	2023年3月期	<u>320,000</u>
	2024年3月期	<u>1,408,318</u>
	計	<u>1,728,318</u>

(変更後)

具体的な用途	充当予定時期	金額(千円)
不動産開発・販売セグメントにおける戸建用分譲地の取得及び開発に係る運転資金	2023年3月期	393,544
	2024年3月期	11,001
	2025年3月期	1,144,421
	計	1,548,966

(注) 新規上場時において、野村証券株式会社に付与していたグリーンシュエーションが一部行使されなかったことにより調達金額が想定よりも減少したため、変更後の資金用途の合計額が減少しております。

- 2024年4月15日を払込期日とする公募増資(一般募集)により当社普通株式が1,249,500株増加し、資本金及び資本準備金がそれぞれ540,771千円増加しております。
- 2024年5月9日を払込期日とする第三者割当増資により当社普通株式が70,100株増加し、資本金及び資本準備金がそれぞれ30,338千円増加しております。
- 2024年4月1日から5月31日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が300株、資本金及び資本準備金がそれぞれ78千円増加しております。

(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)	-	1	8	38	6	2	1,892	1,947	-
所有株式数(単元)	-	1,509	160	45,594	459	18	24,103	71,843	2,400
所有株式数の割合(%)	-	2.10	0.22	63.46	0.63	0.02	33.56	100.00	-

(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(%)
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	55.66
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	6.95
山田 茂	和歌山県和歌山市	289,800	4.03
堂村 眞由美	和歌山県和歌山市	266,200	3.70
森實 厚裕	名古屋市中区	171,000	2.38
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	150,900	2.10
吉田 知広	大阪市淀川区	137,300	1.91
小川 由晃	和歌山県和歌山市	60,000	0.83
後和 信英	和歌山県和歌山市	47,800	0.66
大岩 徳成	和歌山県和歌山市	45,000	0.62
計	-	5,668,000	78.84

- (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43,900株を含めて表記しております。
2. 重要な後発事象に記載のとおり、2024年4月15日を払込期日とする公募増資による新株発行及び2024年5月9日を払込期日とする第三者割当増資による新株式の発行をしております。
3. 2023年8月10日付公表の「親会社及び主要株主である筆頭株主、主要株主の異動並びにYs' Assortment 株式会社による当社株式(証券コード:2984)の公開買付けに準ずる行為として政令で定める買集め行為に関するお知らせ」にてお知らせしましたとおり、主要株主であった当社代表取締役山田茂が所有していた当社株式2,500,000株をYs' Assortment株式会社へ株式交付したことにより、当社代表取締役山田茂は主要株主ではなくなりました。なお、当該主要株主の異動については、2023年9月8日付で近畿財務局に臨時報告書を提出しております。

(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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,184,300	71,843	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 2,400	-	-
発行済株式総数	7,186,700	-	-
総株主の議決権	-	71,843	-

【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)
2024年6月26日 定時株主総会決議	237,161	33.00

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。

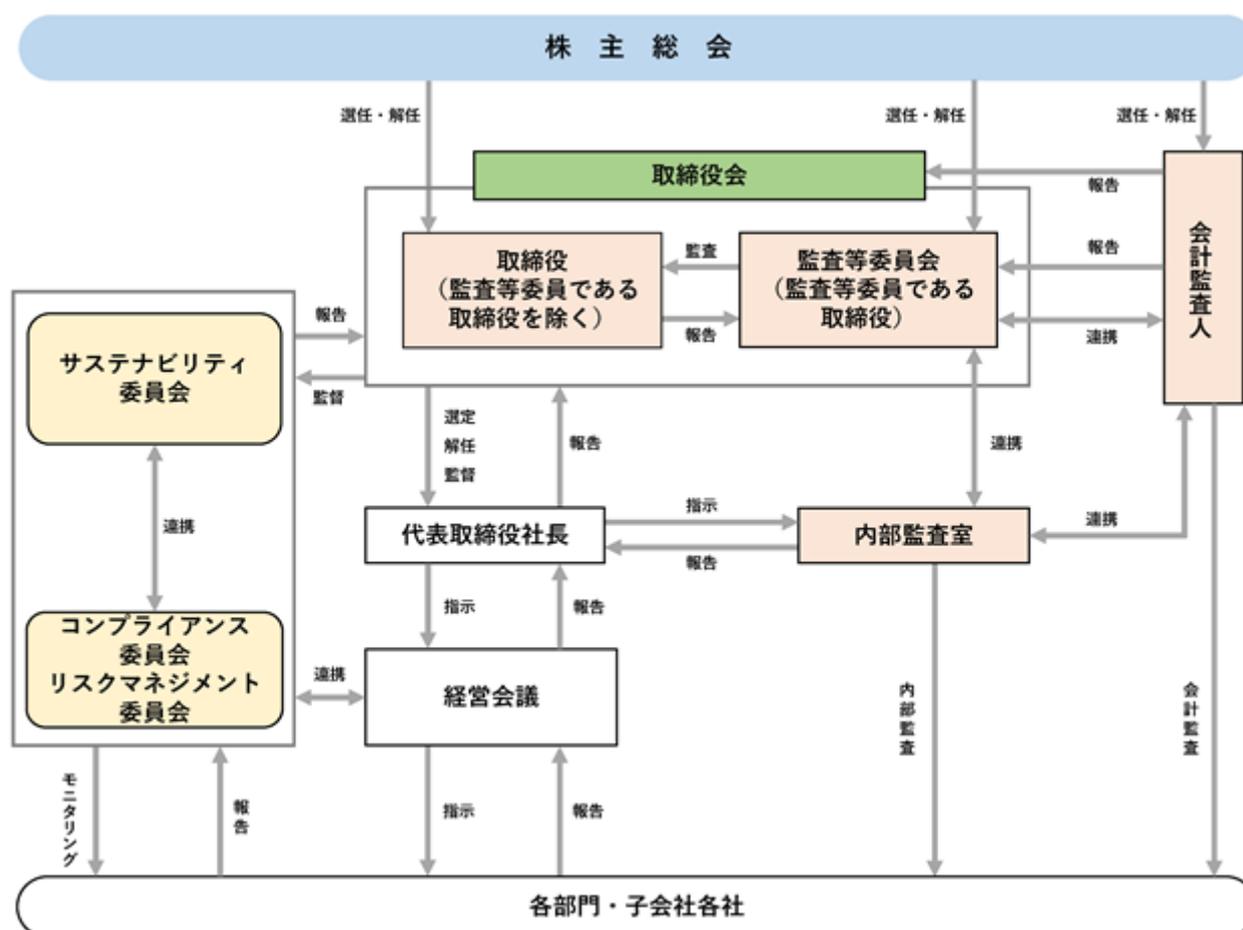
- ・株主の権利を尊重し平等性が確保されるように適切に対応します。
- ・全てのステークホルダーとの適切な協議に努めます。
- ・会社情報を適切に開示し、平等性、透明性が確保されるように適切に対応します。
- ・取締役会等が、その役割と責任を適切に果たすように努めます。
- ・業績を適切に反映した配当を安定的かつ継続的に行えるよう、株主との建設的な対話を行えるよう努めます。

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の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、事業部長 天堀充信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 鳥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 鳥達也、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と監査契約を締結し、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、独立的评价等を実施し、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に行います。

・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	17回	17回
山田 裕之	17回	17回
園田 賢志	17回	17回
國定 主征 （注）1	12回	12回
川上 確	17回	17回
谷口 博則	17回	17回
松原 広幸	17回	17回
寺戸 高史 （注）2	12回	12回
森本 和男 （注）3	6回	6回
谷内 圭一郎 （注）3	6回	6回

（注）1．國定主征氏については、2023年6月28日開催の第34回定時株主総会において、新たに監査等委員でない取締役に選任されましたので、監査等委員でない取締役の就任後に開催された取締役会の出席状況を記載しております。

2．寺戸高史氏については、2023年6月28日開催の第34回定時株主総会において、新たに監査等委員である取締役に選任されましたので、監査等委員である取締役の就任後に開催された取締役会の出席状況を記載しております。

3．森本和男氏及び谷内圭一郎氏は、2023年6月28日開催の第34回定時株主総会終結の時をもって退任しており、開催回数は退任までの期間に係るものであります。

4．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6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

2024年6月28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 延時商事(株)入社 1985年3月 山一不動産設立 1989年6月 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) 2018年6月 ユニハイムエステート(株)取締役就任 2018年6月 (株)ウェルネス・コート取締役就任(現任) 2023年1月 (株)エルアンドビー代表取締役就任(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 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 2012年4月 同分野 特任助教就任 2012年5月 同分野 退職 2012年7月 ヤマイチエステート(株)(現当社)入社 2012年9月 当社総務管掌取締役就任 2015年9月 当社工務部管掌取締役就任 2017年5月 当社経営企画本部管掌取締役就任(現任) 2018年6月 ユニハイムエステート(株)取締役就任 2018年6月 (株)ウェルネス・コート代表取締役就任(現任) 2018年6月 当社常務取締役就任 2022年11月 ニューライフサービス(株)代表取締役就任(現任) 2023年1月 (株)エルアンドビー取締役就任(現任) 2023年6月 当社専務取締役就任(現任)	(注)3	-
取締役 管理本部長	園田 賢志	1969年9月6日	1993年4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 2013年6月 管理部長就任 2017年10月 同社 執行役員管理部長就任 2020年6月 同社 取締役管理部長就任 2021年3月 当社管理本部管掌取締役就任(現任) 2022年11月 ニューライフサービス(株)取締役就任(現任)	(注)3	2,500
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 当社入社 2019年3月 当社取締役就任、不動産賃貸部管掌 2021年3月 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 2023年1月 (株)エルアンドビー取締役就任(現任) 2023年6月 当社取締役就任、不動産開発本部管掌(現 任)	(注)3	20,000
取締役	川上 確	1976年4月10日	2002年10月 大阪本町法律事務所入所 2019年7月 大阪本町法律事務所退所 2019年8月 筒井・川上法律事務所開設 同事務所パートナー(現任) 2021年6月 当社取締役就任(現任)	(注)3	-
取締役 監査等委員	谷口 博則	1960年6月30日	1983年3月 ノーリツ鋼機(株)入社 2011年6月 (株)和歌山リサーチラボ取締役(非常勤)就任 2015年6月 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 2015年6月 今&未来の創造サポート開業(代表) 2017年6月 日本商業開発(株)(現 地主(株))入社 2021年4月 今to未来パートナーズ開業(代表) 2022年6月 当社取締役(監査等委員)就任 2022年11月 ニューライフサービス(株)監査役就任(現任) 2023年6月 当社取締役(常勤監査等委員)就任(現任)	(注)4	-

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	-
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	-
計						4,812,300

- (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64.3%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、資本的関係、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開催しており、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おります。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社の監査等委員会は監査等委員である社外取締役3名（常勤1名、非常勤2名）で構成されております。監査等委員である取締役は、原則月1回開催される監査等委員会に加えて、定時取締役会、臨時取締役会その他の重要な会議へ出席し、取締役の職務の執行等に関する監査、内部統制システムの整備・運用状況の確認等、業務執行の適法性及び妥当性について監査しております。なお、非常勤の監査等委員である取締役松原広幸氏及び寺戸高史氏については公認会計士であり、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。

当事業年度において、監査等委員会を14回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
谷口 博則	14	14
松原 広幸	14	14
寺戸 高史 (注) 1	10	10
森本 和男 (注) 2	4	4
谷内 圭一郎 (注) 2	4	4

(注) 1. 寺戸高史氏については、2023年6月28日開催の第34回定時株主総会において、新たに監査等委員である取締役に選任されましたので、監査等委員である取締役の就任後に開催された監査等委員会の出席状況を記載しております。

2. 森本和男氏及び谷内圭一郎氏については、2023年6月28日開催の第34回定時株主総会において退任しており、開催回数は退任までの期間に係るものであります。

監査等委員会における具体的な検討事項は、取締役の職務の執行等に関する監査、子会社を含む各部門単位での「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、反社会的勢力への対応状況やコンプライアンス及びリスク管理の対応状況の確認並びにサステナビリティに係る取組み状況の確認等についてであります。

また、常勤監査等委員である取締役の主な活動としては、監査等委員会等の運営並びに業務監査であります。

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7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 田邊 太郎

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4名、その他8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	19,000	500	20,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	19,000	500	20,000	-

（注）前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（各種手当等を除く。）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	非金銭報酬等	左記以外の 報酬等	
取締役 (監査等委員及び社外取締 を除く。)	90,540	90,540	-	-	4
社外役員	15,300	15,300	-	-	6

- (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、2023年6月28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. 社外役員には、2023年6月28日開催の第34回定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役2名を含んでおります。

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

当社では、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	197,274
非上場株式以外の株式	2	207,716

(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	2	184,524	2銘柄共に当社の事業におけるシナジー効果を創出するため出資したことにより、株式数が増加しております。
非上場株式以外の株式	1	6,000	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。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
(株)紀陽銀行	111,316	107,569	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により株式数が増加しております。	無
	206,157	159,633		
(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
	1,558	984		

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。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
 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(2023年4月1日から2024年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(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、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みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には会計基準等の内容を適切に把握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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3 4,773,631	3 7,133,904
売掛金	6 32,622	6 45,041
販売用不動産	3 3,740,687	3, 5 4,361,882
仕掛販売用不動産	3 10,801,862	3 13,024,449
その他	553,830	949,021
貸倒引当金	455	455
流動資産合計	19,902,178	25,513,845
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1, 3 6,466,897	1, 3, 5 7,701,581
機械装置及び運搬具(純額)	1, 3 78,754	1, 3 75,514
土地	2, 3 12,115,395	2, 3, 5 13,062,707
リース資産(純額)	1 12,142	1 26,181
建設仮勘定	237,872	52,054
その他(純額)	1, 3 16,618	1, 3 32,945
有形固定資産合計	18,927,679	20,950,984
無形固定資産		
のれん	1,085,583	1,104,535
リース資産	2,772	-
その他	5,788	122,972
無形固定資産合計	1,094,143	1,227,508
投資その他の資産		
投資有価証券	184,347	419,451
長期貸付金	11,493	8,907
繰延税金資産	11,643	43,990
その他	1,201,263	948,716
投資その他の資産合計	1,408,748	1,421,066
固定資産合計	21,430,571	23,599,559
資産合計	41,332,750	49,113,404

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	928,943	2,955,506
短期借入金	3,412,238,474	3,452,250,338
1年内償還予定の社債	130,000	60,000
1年内返済予定の長期借入金	3,442,229,613	3,462,260,543
リース債務	5,755	6,920
未払法人税等	387,189	796,238
賞与引当金	46,383	48,271
その他	796,791,916	71,007,336
流動負債合計	7,934,277	16,385,155
固定負債		
社債	410,000	650,000
長期借入金	3,419,245,832	3,416,792,405
リース債務	10,585	21,876
退職給付に係る負債	52,145	57,188
繰延税金負債	533,748	540,041
再評価に係る繰延税金負債	218,241	218,241
資産除去債務	123,939	337,515
その他	1,952,350	2,183,983
固定負債合計	22,511,013	20,765,422
負債合計	30,445,290	37,150,577
純資産の部		
株主資本		
資本金	836,478	838,650
資本剰余金	791,478	793,650
利益剰余金	9,260,300	10,300,212
株主資本合計	10,888,258	11,932,512
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,636	29,476
土地再評価差額金	2838	2838
その他の包括利益累計額合計	798	30,314
純資産合計	10,887,460	11,962,827
負債純資産合計	41,332,750	49,113,404

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
売上高	1 18,626,327	1 20,083,621
売上原価	2 13,462,004	2 14,840,083
売上総利益	5,164,322	5,243,537
販売費及び一般管理費		
給与手当	462,453	531,947
退職給付費用	24,103	31,856
広告宣伝費	498,428	427,697
賞与引当金繰入額	59,809	78,289
業務委託費	304,953	344,938
租税公課	168,157	318,402
その他	1,137,649	1,166,939
販売費及び一般管理費合計	2,655,556	2,900,071
営業利益	2,508,766	2,343,465
営業外収益		
受取利息	529	523
受取配当金	7,252	6,435
受取手数料	18,903	9,436
受取保険金	11,697	18,151
違約金収入	3,325	22,135
その他	18,378	39,061
営業外収益合計	60,085	95,743
営業外費用		
支払利息	304,423	360,325
支払手数料	118,846	90,584
その他	11,088	52,786
営業外費用合計	434,359	503,696
経常利益	2,134,492	1,935,513
特別利益		
固定資産売却益	3 27	3 52,111
特別利益合計	27	52,111
特別損失		
減損損失	-	4 7,857
固定資産除却損	5 24,325	5 40,209
特別損失合計	24,325	48,066
税金等調整前当期純利益	2,110,194	1,939,558
法人税、住民税及び事業税	726,355	760,888
法人税等調整額	76,452	76,524
法人税等合計	802,808	684,363
当期純利益	1,307,386	1,255,194
非支配株主に帰属する当期純利益	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	1,307,386	1,255,194

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
当期純利益	1,307,386	1,255,194
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7,621	31,113
その他の包括利益合計	7,621	31,113
包括利益	1,315,008	1,286,307
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,315,008	1,286,307
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 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	株主資本合計
当期首残高	45,000	-	8,059,434	8,104,434
当期変動額				
新株の発行	782,482	782,482		1,564,965
剰余金の配当			106,520	106,520
ストック・オプションの行使	8,996	8,996		17,992
親会社株主に帰属する当期純利益			1,307,386	1,307,386
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）				-
当期変動額合計	791,478	791,478	1,200,866	2,783,824
当期末残高	836,478	791,478	9,260,300	10,888,258

	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	9,258	838	8,419	8,096,014
当期変動額				
新株の発行			-	1,564,965
剰余金の配当			-	106,520
ストック・オプションの行使			-	17,992
親会社株主に帰属する当期純利益			-	1,307,386
株主資本以外の項目の当期変動額 （純額）	7,621		7,621	7,621
当期変動額合計	7,621	-	7,621	2,791,445
当期末残高	1,636	838	798	10,887,460

当連結会計年度（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

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (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		
税金等調整前当期純利益	2,110,194	1,939,558
減価償却費	527,281	653,292
減損損失	-	7,857
のれん償却額	28,938	114,338
受取利息及び受取配当金	7,781	6,958
支払利息	304,423	360,325
固定資産売却損益(は益)	27	52,111
固定資産除却損	24,325	40,209
棚卸資産の増減額(は増加)	159,249	2,534,139
仕入債務の増減額(は減少)	2,514,781	2,026,562
賞与引当金の増減額(は減少)	2,627	1,888
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	2,555	5,042
その他	201,204	39,100
小計	514,600	2,516,765
利息及び配当金の受取額	7,781	6,958
利息の支払額	302,375	343,671
法人税等の支払額	1,250,992	359,107
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,030,985	1,820,944
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額(は増加)	429,394	20,338
有形固定資産の取得による支出	1,862,214	1,466,520
有形固定資産の除却による支出	5,574	11,925
有形固定資産の売却による収入	27	72,875
投資有価証券の取得による支出	6,000	190,526
貸付金の回収による収入	3,456	2,540
出資金の払込による支出	330	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	411,232	² 1,082,435
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,711,263	2,696,430
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	1,871,474	4,020,527
長期借入れによる収入	9,579,020	9,978,734
長期借入金の返済による支出	5,656,782	11,007,219
社債の発行による収入	-	295,962
社債の償還による支出	-	130,000
株式の発行による収入	1,572,624	4,342
配当金の支払額	106,520	215,283
リース債務の返済による支出	-	9,139
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,516,868	2,937,924
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	225,380	2,062,438
現金及び現金同等物の期首残高	3,892,410	3,667,029
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 3,667,029	¹ 5,729,468

【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

富士物産株式会社

株式会社日清ハウス

連結の範囲の変更

当連結会計年度において、当社は富士物産株式会社の全株式を取得したことに伴い、同社及びその子会社である株式会社日清ハウスの2社を連結の範囲に含めております。なお、みなし取得日を2024年3月31日としているため、当連結会計年度は貸借対照表のみを連結しております。

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。

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 2～20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	3,740,687	4,361,882

(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	18,193,721	20,410,105

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	1,085,583	1,104,535

(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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「販売費及び一般管理費」の「その他」に含めていた「租税公課」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損益計算書において、「販売費及び一般管理費」の「その他」に表示していた1,305,807千円は、「租税公課」168,157千円、「その他」1,137,649千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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	6,483,930千円	6,984,284千円

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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)	172,074千円 (172,074 ")	170,826千円 (170,826 ")

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	294,307千円	111,950千円
販売用不動産	2,521,036 "	2,846,812 "
仕掛販売用不動産	8,541,917 "	10,588,490 "
建物及び構築物	6,236,163 "	6,739,056 "
機械装置及び運搬具	47,214 "	38,944 "
土地	11,781,604 "	11,488,335 "
その他(有形固定資産)	13,529 "	18,546 "
合計	29,435,773千円	31,832,136千円

	前連結会計年度 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
短期借入金	980,468千円	5,074,000千円
長期借入金	20,255,197 "	18,455,477 "
合計	21,235,665千円	23,529,477千円

(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）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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024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	4,600,000千円	8,022,700千円
借入実行残高	2,739,561 "	6,741,100 "
差引額	1,860,439千円	1,281,600千円

- 5 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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	- 千円	23,103千円

- 6 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。

- 7 前受金のうち、契約負債の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）
3.(1) 契約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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
75,309千円	61,724千円

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	- 千円	26,407千円
機械装置及び運搬具	27 "	4,867 "
土地	- "	20,837 "
合計	27千円	52,111千円

4 減損損失

前連結会計年度(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。

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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
建物及び構築物	18,750千円	22,394千円
解体費用	5,574 "	17,412 "
その他(有形固定資産)	- "	402 "
合計	24,325千円	40,209千円

(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及び税効果額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	10,959	44,576
組替調整額	-	-
税効果調整前	10,959	44,576
税効果額	3,338	13,463
その他有価証券評価差額金	7,621	31,113
土地再評価差額金		
当期発生額	-	-
組替調整額	-	-
税効果調整前	-	-
税効果額	-	-
土地再評価差額金	-	-
その他の包括利益合計	7,621	31,113

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023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)	5,326,000	1,850,100	-	7,176,100

(注) 普通株式の発行済株式の株式数の増加1,850,100株は、有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)による増加1,780,900株、ストック・オプションの権利行使による増加69,200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
2022年6月30日 定時株主総会	普通株式	106,520	20	2022年3月31日	2022年7月1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
2023年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	215,283	30	2023年3月31日	2023年6月29日

当連結会計年度(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

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金	4,773,631千円	7,133,904千円
預入期間が3か月を超える定期預金	952,247 "	1,238,080 "
引出が制限されている預金	154,353 "	166,355 "
現金及び現金同等物	3,667,029千円	5,729,468千円

- 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富士物産株式会社及び株式会社日清ハウス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	366,725千円
固定資産	1,341,983 "
のれん	133,291 "
流動負債	73,455 "
固定負債	608,544 "
株式の取得価額	1,160,000千円
現金及び現金同等物	77,564 "
差引：取得のための支出	1,082,435千円

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	68,831千円	73,491千円
1年超	1,509,192 "	1,532,890 "
合計	1,578,024 "	1,606,381 "

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
1年内	-	149,184千円
1年超	-	2,083,200 "
合計	-	2,232,384 "

(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、現金は注記を省略しており、預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。

前連結会計年度（2023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) 売掛金	32,622		
貸倒引当金 1	455		
	32,167	32,167	-
(2) 投資有価証券 4	171,497	171,497	-
資産計	203,665	203,665	-
(1) 支払手形及び買掛金	888,243	888,243	-
(2) 短期借入金	1,238,474	1,238,474	-
(3) 未払法人税等	387,189	387,189	-
(4) 社債 2	540,000	541,383	1,383
(5) 長期借入金 3	23,475,445	23,415,755	59,690
負債計	26,529,353	26,471,046	58,307

当連結会計年度（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) 売掛金	45,041		
貸倒引当金 1	455		
	44,586	44,586	-
(2) 投資有価証券 4	222,076	222,076	-
資産計	266,663	266,663	-
(1) 支払手形及び買掛金	2,955,506	2,955,506	-
(2) 短期借入金	5,250,338	5,250,338	-
(3) 未払法人税等	796,238	796,238	-
(4) 社債 2	710,000	705,505	4,494
(5) 長期借入金 3	23,052,948	23,052,617	330
負債計	32,765,031	32,760,206	4,825

- 1 売掛金については対応する引当金を控除しております。
- 2 1年以内償還予定の社債も含めて表示しております。
- 3 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。
- 4 市場価格のない株式等

(単位：千円)

区分	2023年3月31日	2024年3月31日
非上場株式	12,850	197,374

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(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	4,769,345	-	-	-
売掛金	32,622	-	-	-
合計	4,801,967	-	-	-

当連結会計年度(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	7,111,799	-	-	-
売掛金	45,041	-	-	-
合計	7,156,840	-	-	-

(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(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)
短期借入金	1,238,474	-	-	-	-	-
社債	130,000	-	-	410,000	-	-
長期借入金	4,229,613	5,958,012	3,003,432	2,777,347	959,595	6,547,443
合計	5,598,087	5,958,012	3,003,432	3,187,347	959,595	6,547,443

当連結会計年度(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

(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（2023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				
その他有価証券				
株式	171,497	-	-	171,497
資産計	171,497	-	-	171,497

当連結会計年度（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				
その他有価証券				
株式	222,076	-	-	222,076
資産計	222,076	-	-	222,076

(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（2023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
売掛金	-	32,167	-	32,167
資産計	-	32,167	-	32,167
支払手形及び買掛金	-	888,243	-	888,243
短期借入金	-	1,238,474	-	1,238,474
未払法人税等	-	387,189	-	387,189
社債	-	541,383	-	541,383
長期借入金	-	23,415,755	-	23,415,755
負債計	-	26,471,046	-	26,471,046

当連結会計年度（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
売掛金	-	44,586	-	44,586
資産計	-	44,586	-	44,586
支払手形及び買掛金	-	2,955,506	-	2,955,506
短期借入金	-	5,250,338	-	5,250,338
未払法人税等	-	796,238	-	796,238
社債	-	705,505	-	705,505
長期借入金	-	23,052,617	-	23,052,617
負債計	-	32,760,206	-	32,760,206

（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。

売掛金

時価は、一定の期間ごとに区分した債権ごとに、債権額と満期までの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。

支払手形及び買掛金、短期借入金、未払法人税等

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債務ごとに、その将来キャッシュ・フローと返済期日までの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。

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(2023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	79,739	78,314	1,424
小計	79,739	78,314	1,424
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの 株式	91,758	96,411	4,653
小計	91,758	96,411	4,653
合計	171,497	174,725	3,228

当連結会計年度(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

(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(2023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	287,534	262,538	(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(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。

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	54,701千円	52,145千円
退職給付費用	8,629 "	15,088 "
退職給付の支払額	11,185 "	10,046 "
退職給付に係る負債の期末残高	52,145千円	57,188千円

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
非積立型制度の退職給付債務	52,145千円	57,188千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	52,145千円	57,188千円
退職給付に係る負債	52,145千円	57,188千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	52,145千円	57,188千円

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12,274千円、当連結会計年度16,767千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・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tock・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(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。

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18名となっております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況
ストック・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	26,200
権利確定	-
権利行使	8,400
失効・消却	-
未行使残	17,800

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)	900
付与日における公正な評価単価(円)	-

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・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. 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。

5. ストック・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ストック・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	13,189千円
当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額	5,372千円

(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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
繰延税金資産		
未払役員退職金	123,363千円	123,363千円
未払事業税	15,019 "	36,278 "
資産除去債務	43,480 "	105,154 "
退職給付に係る負債	15,883 "	19,613 "
減価償却超過額	19,017 "	19,917 "
販売用不動産評価損	41,531 "	46,340 "
賞与引当金	14,446 "	14,430 "
取得関連費用	13,896 "	13,896 "
税務上の繰越欠損金	115,570 "	58,134 "
その他	52,151 "	105,866 "
繰延税金資産小計	454,359千円	542,995千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	115,570 "	58,134 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	216,295 "	238,777 "
評価性引当額小計(注)1	331,865 "	296,912 "
繰延税金資産合計	122,494千円	246,083千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除却費用	26,372 "	82,650 "
子会社合併時の時価評価差額金	424,247 "	101,525 "
連結子会社の時価評価差額金	65,755 "	420,467 "
固定資産圧縮積立金	128,074 "	124,791 "
その他	149 "	12,699 "
繰延税金負債合計	644,599 "	742,134 "
繰延税金負債の純額	522,104千円	496,051千円

(注)1. 評価性引当額が48,849千円減少しております。この減少の主な内容は、連結子会社の税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額が57,435千円減少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(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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠 損金(1)	-	-	-	-	-	115,570	115,570
評価性引当額	-	-	-	-	-	115,570	115,570
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(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。

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 (2023年3月31日)	当連結会計年度 (2024年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.46%	30.46%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.19 "	0.18 "
のれん償却額	0.42 "	1.80 "
住民税均等割	0.27 "	0.26 "
留保金課税	5.29 "	4.77 "
評価性引当額の増減額	1.35 "	1.91 "
その他	0.06 "	0.28 "
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.04%	35.28%

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2023年12月15日開催の取締役会において、富士物産株式会社の発行済株式の全部を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。これに基づき同日に株式譲渡契約を締結し、2024年2月29日に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 富士物産株式会社

事業の内容 不動産賃貸業・不動産売買業

企業結合を行った主な理由

富士物産株式会社は千葉県市川市を拠点とし、不動産の売買・賃貸事業を展開してまいりましたが、創業者の役員退任を機に、近年は事業を縮小し、保有する居住用不動産の賃貸を中心とする安定経営を行っております。この度、当社は、富士物産株式会社の保有する賃貸不動産のポテンシャルを評価し、不動産開発・賃貸セグメントの安定収益源や、将来の再開発用地として活用することで、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2月29日(株式取得日)

2024年3月31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

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. 連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

みなし取得日を2024年3月31日としているため、当連結会計年度においては貸借対照表のみを連結しており連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

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	富士物産株式会社の普通株式	1,160,000千円
取得原価		1,160,000千円

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 35,000千円

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

発生したのれん金額

133,291千円

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

現時点では確定しておりません。

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	366,725千円
固定資産	1,341,983千円
資産合計	1,708,708千円
流動負債	73,455千円
固定負債	608,544千円
負債合計	682,000千円

7. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当連結会計年度における概算額の算定が困難であるため、記載しておりません。

(企業結合に係る暫定的な会計処理の確定)

2023年1月20日に行われた株式会社エルアンドビーとの企業結合について、前連結会計年度において暫定的な会計処理を行っていましたが、当連結会計年度に確定しております。

この暫定的な会計処理の確定に伴い、当連結会計年度の連結財務諸表に含まれる比較情報において取得原価の当初配分額に重要な見直しが反映されております。

この結果、暫定的に算定されたのれんの金額422,916千円は、会計処理の確定により401,445千円増加し、824,361千円となっております。

(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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
期首残高	102,446千円	138,133千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	- "	203,612 "
連結子会社の取得に伴う増加額	35,352 "	- "
時の経過による調整額	334 "	2,770 "
資産除去債務の履行による減少額	- "	3,660 "
期末残高	138,133千円	340,855千円

(注) 当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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024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	15,718,659
		期中増減額	1,779,971
		期末残高	17,498,631
	期末時価	21,806,597	22,530,874
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	386,500
		期中増減額	308,589
		期末残高	695,090
	期末時価	1,142,690	1,920,321

- (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(1,846,336千円)、株式会社エルアンドビーの連結子会社化に伴う増加(389,343千円)、主な減少は、減価償却費(432,506千円)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(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。
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(18,067千円)、株式会社エルアンドビーの連結子会社化に伴う増加(326,052千円)、主な減少は、減価償却費(35,530千円)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(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。
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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	2,275,742	2,573,107
	賃貸費用	1,398,026	1,601,744
	差額	877,716	971,363
	その他(売却損益等)	24,325	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	152,908	205,485
	賃貸費用	131,274	151,049
	差額	21,633	54,435
	その他(売却損益等)	-	-

- (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(24,325千円)であります。また、当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。

(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 2022年4月1日 至 2023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	95,160	-	1,854	97,014	-	97,014
近畿圏	2,370,930	5,554,809	10,280,886	18,206,626	268,038	18,474,664
その他	-	54,647	-	54,647	-	54,647
顧客との契約から生じる 収益	2,466,090	5,609,457	10,282,740	18,358,288	268,038	18,626,327
外部顧客への売上高	2,466,090	5,609,457	10,282,740	18,358,288	268,038	18,626,327

(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、介護事業、飲食事業、損害保険代理店業等を含んでおります。

当連結会計年度(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	-	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. 当連結会計年度より、事業動向の観点から、顧客との契約から生じる収益を分解した情報の区分を「大阪、和歌山、兵庫、その他」から「首都圏、近畿圏、その他」に変更しております。
なお、前連結会計年度の顧客との契約から生じる収益を分解した情報についても、変更後の区分方法により作成しております。

2 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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	357,058千円	32,622千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）		
売掛金	32,622千円	45,041千円
契約負債（期首残高）		
前受金（その他の流動負債）	494,200千円	297,764千円
契約負債（期末残高）		
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、494,200千円であります。また、前連結会計年度において、契約負債が196,436千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。

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、297,764千円であります。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。

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 2022年4月1日 至 2023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	2,466,090	5,609,457	10,282,740	18,358,288	268,038	18,626,327	-	18,626,327
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-	-	-
計	2,466,090	5,609,457	10,282,740	18,358,288	268,038	18,626,327	-	18,626,327
セグメント利益	824,055	1,318,252	1,089,991	3,232,299	66,252	3,298,552	789,786	2,508,766
セグメント資産	18,630,776	5,175,683	10,930,281	34,736,741	625,333	35,362,075	5,970,675	41,332,750
その他の項目								
減価償却費	473,294	15,528	154	488,976	21,740	510,717	16,563	527,281
のれんの償却額	27,950	-	988	28,938	-	28,938	-	28,938
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,815,141	38,724	329	1,854,195	2,361	1,856,556	5,657	1,862,214

(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、介護事業、飲食事業、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 789,786千円は、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5,970,675千円は、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) 減価償却の調整額16,563千円は、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5,657千円は、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 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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%に満たないため、主要な顧客ごとの情報の記載を省略しております。

当連結会計年度（自 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

【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 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（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。

【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 2022年4月1日 至 2023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	230,595	824,361	30,627	1,085,583	-	-	1,085,583

(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 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。

【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)

1. 公募増資による新株式の発行

当社は2024年3月29日開催の取締役会において、公募増資による新株式の発行を決議し、2024年4月15日に払込が完了しております。

その概要は次のとおりです。

募集方法	一般募集（ブックビルディング方式による募集）
発行する株式数	普通株式 1,249,500株
発行価格：	1株につき 923円
発行価格の総額	1,153,288千円
払込金額	1株につき 865.58円
払込金額の総額	1,081,542千円
資本組入額	540,771千円
払込期日	2024年4月15日
資金の使途	2025年3月期までに、不動産開発・賃貸事業における造成工事費等の運転資金に順次充当する予定であります。 なお、手取金は、具体的な充当期間までは安全性の高い金融商品等で運用する予定であります。

2. 第三者割当増資による新株式の発行

当社は2024年3月29日開催の取締役会において、大和証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる当社株式の売出し（当社株主から借入れる当社普通株式187,400株の売出し）に関連し、同社を割当先とする第三者割当による新株式の発行を決議し、大和証券株式会社に対して付与したグリーンシューオプションが行使され、2024年5月9日に払込が完了しております。

その概要は次のとおりです。

募集方法	第三者割当
発行する株式数	普通株式 70,100株
発行価格	1株につき 923円
発行価格の総額	172,970千円
払込金額	1株につき 865.58円
払込金額の総額	60,677千円
資本組入額	30,338千円
払込期日	2024年5月9日
資金の使途	「1. 公募増資による新株式の発行 資金の使途」と同一であります。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023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 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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	1,517円18銭	1,664円58銭
1株当たり当期純利益	193円84銭	174円76銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	191円99銭	174円30銭

(注) 1. 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、前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から前連結会計年度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。

2. 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 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	当連結会計年度 (自 2023年4月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,307,386	1,255,194
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)	1,307,386	1,255,194
普通株式の期中平均株式数(株)	6,744,810	7,182,457
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)	64,984	18,755
(うちストック・オプション(株))	(64,984)	(18,755)
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2,620個)	新株予約権1種類(新株予約権の数1,780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7回無担保社債	2017年 2月22日	100,000 (100,000)	-	0.34	無担保社債	2024年 2月22日
"	第8回無担保社債	2018年 10月25日	30,000 (30,000)	-	0.44	無担保社債	2023年 10月25日
"	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)	0.65	無担保社債	2028年 10月20日
合計	-	-	540,000 (130,000)	710,000 (60,000)	-	-	-

(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. 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)
60,000	60,000	470,000	60,000	60,000

【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	1,238,474	5,250,338	1.08	-
1年以内に返済予定の長期借入金	4,229,613	6,260,543	1.33	-
1年以内に返済予定のリース債務	5,755	6,920	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	19,245,832	16,792,405	1.09	2025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)	10,585	21,876	-	2025年4月～ 2030年10月
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	24,730,261	28,332,083	-	-

(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	3,782,688	3,342,850	1,168,046	1,078,958
リース債務	6,561	5,571	5,571	2,187

【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	当連結会計年度
売上高 (千円)	1,620,843	4,591,076	8,018,133	20,083,621
税金等調整前四半期(当期)純利益又は税金等調整前四半期純損失() (千円)	86,234	80,667	701,570	1,939,558
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失() (千円)	68,773	55,323	477,388	1,255,194
1株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失() (円)	9.58	7.71	66.47	174.76

(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又は1株当たり四半期純損失() (円)	9.58	17.27	58.75	108.25

(注) 第2四半期において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っており、第1四半期の四半期情報等については、暫定的な会計処理の確定の内容を反映させております。

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 (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	2 4,035,542	2 6,213,619
売掛金	16,918	27,559
販売用不動産	2 3,624,692	2, 4 4,158,836
仕掛販売用不動産	2 10,610,068	2 12,899,630
前払費用	502,768	497,915
その他	64,739	443,269
貸倒引当金	455	455
流動資産合計	18,854,274	24,240,375
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	2 5,861,745	2, 4 6,717,155
構築物(純額)	2 25,252	2 18,476
機械及び装置(純額)	2 68,028	2 54,684
車両運搬具(純額)	7,939	18,726
工具、器具及び備品(純額)	2 13,490	2 30,100
土地	2 11,871,580	2 12,021,092
リース資産(純額)	2 11,695	2 26,032
建設仮勘定	237,872	52,054
有形固定資産合計	18,097,604	18,938,321
無形固定資産		
のれん	230,595	202,644
ソフトウェア	2,629	7,007
ソフトウェア仮勘定	1,760	-
リース資産	2,772	-
無形固定資産合計	237,757	209,651
投資その他の資産		
投資有価証券	173,367	404,991
関係会社株式	1,030,769	2,225,769
出資金	30,060	30,160
長期貸付金	11,493	8,907
長期前払費用	58,596	65,903
その他	1,070,453	740,531
投資その他の資産合計	2,374,740	3,476,262
固定資産合計	20,710,102	22,624,235
資産合計	39,564,377	46,864,611

(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		
支払手形	458,565	2,017,235
買掛金	291,250	916,230
短期借入金	1, 2, 3 917,480	1, 2, 3 4,995,080
1年内返済予定の長期借入金	2, 3 4,110,417	2, 3 6,072,102
1年内償還予定の社債	130,000	60,000
リース債務	5,434	6,759
未払金	219,066	363,324
未払費用	28,218	43,782
未払法人税等	385,737	749,647
前受金	301,017	305,811
預り金	43,400	19,343
前受収益	169,782	181,357
賞与引当金	38,001	41,008
その他	61,642	-
流動負債合計	7,160,016	15,771,684
固定負債		
社債	410,000	650,000
長期借入金	2, 3 18,482,043	2, 3 15,535,874
退職給付引当金	52,145	57,188
リース債務	10,424	21,876
再評価に係る繰延税金負債	182,411	182,411
資産除去債務	102,780	305,569
繰延税金負債	467,992	438,516
その他	1 1,828,351	2,023,611
固定負債合計	21,536,149	19,215,047
負債合計	28,696,166	34,986,731

(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)
純資産の部		
株主資本		
資本金	836,478	838,650
資本剰余金		
資本準備金	791,478	793,650
資本剰余金合計	791,478	793,650
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	124,488
建物圧縮積立金	167,903	160,408
繰越利益剰余金	8,943,356	9,927,599
利益剰余金合計	9,241,075	10,217,823
株主資本合計	10,869,033	11,850,123
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,660	26,918
土地再評価差額金	838	838
評価・換算差額等合計	822	27,756
純資産合計	10,868,210	11,877,879
負債純資産合計	39,564,377	46,864,611

【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	1 18,391,926	1 18,158,431
売上原価	1 13,437,146	1 13,411,260
売上総利益	4,954,779	4,747,171
販売費及び一般管理費	1, 2 2,394,320	1, 2 2,431,750
営業利益	2,560,459	2,315,421
営業外収益		
受取利息	1 1,042	515
受取配当金	7,229	5,902
受取手数料	18,903	9,249
受取保険料	11,697	16,116
違約金収入	3,325	22,135
その他	14,341	17,749
営業外収益合計	56,539	71,670
営業外費用		
支払利息	303,866	1 348,165
支払手数料	118,846	90,584
その他	11,088	44,730
営業外費用合計	433,802	483,480
経常利益	2,183,196	1,903,611
特別利益		
固定資産売却益	3 27	3 15,361
特別利益合計	27	15,361
特別損失		
減損損失	-	4 7,857
固定資産除却損	5 24,325	5 40,209
特別損失合計	24,325	48,066
税引前当期純利益	2,158,898	1,870,905
法人税、住民税及び事業税	724,969	720,868
法人税等調整額	76,076	41,993
法人税等合計	801,045	678,874
当期純利益	1,357,852	1,192,031

【売上原価明細書】

a. 不動産開発・販売事業

区分	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 (%)
土地原価	2,485,511	65.5	1,690,382	58.5
建物原価	1,093,632	28.8	997,253	34.5
工事原価	79,600	2.1	51,642	1.8
その他	134,979	3.6	149,737	5.2
計	3,793,724	100.0	2,889,015	100.0

b. 不動産開発・賃貸事業

区分	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 (%)
地代	405,898	26.5	402,860	23.5
減価償却費	473,294	30.9	552,859	32.2
管理費	157,232	10.3	195,939	11.4
修繕費	94,463	6.2	109,478	6.4
水道光熱費	158,247	10.3	172,252	10.0
租税公課	220,493	14.4	254,180	14.8
その他	23,106	1.4	27,204	1.6
計	1,532,736	100.0	1,714,774	100.0

c. マンション事業

区分	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 (%)
建物原価	8,052,897	99.9	8,754,925	99.9
その他	10,324	0.1	9,993	0.1
計	8,063,222	100.0	8,764,918	100.0

d. その他事業

区分	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 (%)
経費	47,462	100.0	42,551	100.0
計	47,462	100.0	42,551	100.0

【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		利益準備金	利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計		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	45,000	-	-	5,326	117,167	175,548	7,691,701
当期変動額							
新株の発行	782,482	782,482	782,482				
圧縮積立金の積立			-		7,321		7,321
圧縮積立金の取崩			-			7,644	7,644
剰余金の配当			-				106,520
ストック・オプションの行使	8,996	8,996	8,996				
当期純利益			-				1,357,852
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			-				
当期変動額合計	791,478	791,478	791,478	-	7,321	7,644	1,251,655
当期末残高	836,478	791,478	791,478	5,326	124,488	167,903	8,943,356

	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	7,989,742	8,034,742	9,282	838	8,443	8,026,299
当期変動額						
新株の発行	-	1,564,965			-	1,564,965
圧縮積立金の積立	-	-			-	-
圧縮積立金の取崩	-	-			-	-
剰余金の配当	106,520	106,520			-	106,520
ストック・オプションの行使	-	17,992			-	17,992
当期純利益	1,357,852	1,357,852			-	1,357,852
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	7,621	-	7,621	7,621
当期変動額合計	1,251,332	2,834,290	7,621	-	7,621	2,841,911
当期末残高	9,241,075	10,869,033	1,660	838	822	10,868,210

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		利益準備金	利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計		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

【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	3,624,692	4,158,836

(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	17,478,325	18,388,005

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	1,030,769	2,225,769

(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せん。

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
短期金銭債権	52,004千円	22,414千円
短期金銭債務	314 "	2,163 "
長期金銭債務	200 "	200 "

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
現金及び預金	252,301千円	111,950千円
販売用不動産	2,453,103 "	2,598,953 "
仕掛販売用不動産	8,541,917 "	10,588,490 "
建物	5,519,964 "	6,164,460 "
構築物	23,872 "	17,372 "
機械及び装置	47,214 "	37,658 "
工具、器具及び備品	4,771 "	5,375 "
土地	11,413,720 "	11,377,794 "
リース資産	8,635 "	13,100 "
計	28,265,503千円	30,915,156千円

(2) 担保に係る債務

	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	896,468千円	4,896,000千円
長期借入金	19,922,022 "	17,586,879 "
計	20,818,490千円	22,482,879千円

(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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024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	4,350,000千円	7,772,700千円
借入実行残高	2,715,561 "	6,563,100 "
差引額	1,634,439千円	1,209,600千円

4 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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	- 千円	23,103千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 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)
営業取引による取引高		
売上高	24,140千円	75,678千円
売上原価	140 "	70,786 "
販売費及び一般管理費	218 "	23,939 "
営業取引以外の取引による取引高		
受取利息	303千円	- 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 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	103,630千円	105,840千円
給料手当	351,913 "	356,664 "
退職給付費用	20,903 "	27,530 "
広告宣伝費	496,945 "	424,326 "
減価償却費	31,402 "	35,575 "
賞与引当金繰入額	38,001 "	66,472 "
租税公課	167,919 "	306,544 "
業務委託・仲介料	304,953 "	353,811 "
おおよその割合		
販売費	43 %	40 %
一般管理費	57 "	60 "

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 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	6,556千円
車両運搬具	27 "	4,867 "
土地	- "	3,938 "
計	27千円	15,361千円

4 減損損失

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）

重要性が乏しいため記載を省略しております。

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 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	18,750千円	22,394千円
工具、器具及び備品	- "	402 "
解体費用	5,574 "	17,412 "
計	24,325千円	40,209千円

(有価証券関係)

前事業年度(2023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	1,030,769
計	1,030,769

当事業年度(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

(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		
未払役員退職金	123,363千円	123,363千円
未払事業税	14,893 "	32,959 "
退職給付引当金	15,883 "	17,419 "
減価償却超過額	19,017 "	19,917 "
資産除去債務	31,307 "	93,076 "
製品保証未払金	13,895 "	13,623 "
販売用不動産評価損	29,652 "	33,551 "
その他	35,356 "	45,644 "
繰延税金資産小計	283,368千円	379,555千円
評価性引当額	177,897 "	183,177 "
繰延税金資産合計	105,470千円	196,377千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除却費用	21,142千円	77,881千円
子会社合併時の時価評価差額金	424,247 "	420,467 "
固定資産圧縮積立金	128,074 "	124,791 "
その他	- "	11,754 "
繰延税金負債合計	573,463 "	634,894 "
繰延税金負債の純額	467,992千円	438,516千円

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 (2023年3月31日)	当事業年度 (2024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 "	0.18 "
のれん償却額	0.39 "	0.46 "
住民税均等割	0.26 "	0.24 "
留保金課税	5.17 "	4.52 "
評価性引当額の増減	0.59 "	0.28 "
その他	0.05 "	0.23 "
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.10%	35.91%

(企業結合等関係)

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。

企業結合に係る暫定的な会計処理の確定

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)

連結財務諸表「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	5,861,745	1,472,951	53,747 (4,076)	563,794	6,717,155	6,019,217
	構築物	25,252	1,545	-	8,321	18,476	110,311
	機械及び装置	68,028	-	-	13,344	54,684	426,748
	車両運搬具	7,939	23,902	6,463	6,652	18,726	10,779
	工具、器具及び備品	13,490	25,478	402	8,465	30,100	60,376
	土地	11,871,580	665,266	515,754 (3,780)	-	12,021,092	-
	リース資産	11,695	19,632	-	5,295	26,032	10,387
	建設仮勘定	237,872	1,154,242	1,340,060	-	52,054	-
	計	18,097,604	3,363,019	1,916,429 (7,857)	605,873	18,938,321	6,637,821
無形固定資産	のれん	230,595	-	-	27,950	202,644	125,779
	ソフトウェア	2,629	5,682	-	1,304	7,007	2,630
	ソフトウェア仮勘定	1,760	-	1,760	-	-	-
	リース資産	2,772	-	-	2,772	-	31,272
	計	237,757	5,682	1,760	32,027	209,651	159,682

(注) 1. 「当期減少額」欄の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 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 兵庫県西宮市常盤町 986,634千円
建物 和歌山県和歌山市川辺 255,331 "

3. 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 和歌山県和歌山市川辺 14,830千円

【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	38,001	41,008	38,001	41,008

(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 https://www.yueg.co.jp/
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

2024年6月28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 田邊 太郎

指定社員
業務執行社員 公認会計士 芝崎 晃

< 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2023年4月1日から2024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20,410,105千円計上している。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 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 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 減損の認識の要否が適切に検討されているかを確認するために、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。

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

2024年6月28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 田邊 太郎
業務執行社員

指定社員 公認会計士 芝崎 晃
業務執行社員

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているヤマイチ・ユニハイムエステート株式会社の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、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2024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を検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者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は判断した場合は、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。