

【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】	東海財務局長
【提出日】	2025年 7 月31日
【事業年度】	第35期（自 2024年 5 月 1 日 至 2025年 4 月30日）
【会社名】	株式会社山忠
【英訳名】	Y A M A C H U U Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 山崎 恭裕
【本店の所在の場所】	愛知県海部郡大治町大字三本木字柳原112番地の 3
【電話番号】	052-445-0070（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 管理本部長兼財務部長 細江 盛方
【最寄りの連絡場所】	愛知県海部郡大治町大字三本木字柳原112番地の 3
【電話番号】	052-445-0070（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 管理本部長兼財務部長 細江 盛方
【縦覧に供する場所】	株式会社名古屋証券取引所 （名古屋市中区栄三丁目 8 番20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33期	第34期	第35期
決算年月	2023年4月	2024年4月	2025年4月
売上高 (千円)	4,458,758	5,532,623	5,438,646
経常利益 (千円)	414,546	716,286	611,340
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	308,461	478,229	817,986
包括利益 (千円)	314,653	478,229	817,986
純資産額 (千円)	3,019,338	3,475,998	4,269,179
総資産額 (千円)	11,649,923	14,459,541	12,235,682
1株当たり純資産額 (円)	2,799.57	3,222.99	3,958.44
1株当たり当期純利益 (円)	286.01	443.42	758.45
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	25.9	24.0	34.9
自己資本利益率 (%)	10.7	14.7	21.1
株価収益率 (倍)	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	978,966	856,206	643,928
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	355,856	2,994,232	2,749,379
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	772,780	1,784,520	2,742,123
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,521,129	1,167,624	1,818,808
従業員数 (人)	43	40	42
(外、平均臨時雇用者数)	(52)	(50)	(49)

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
2. 株価収益率については、当社株式は非上場であったため、記載しておりません。
3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
4. 第33期以降の連結財務諸表については、「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)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三優監査法人の監査を受けております。

(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	2021年 4 月	2022年 4 月	2023年 4 月	2024年 4 月	2025年 4 月
売上高 (千円)	3,199,174	4,570,253	4,458,826	5,532,623	5,438,646
経常利益 (千円)	157,659	658,910	399,554	689,709	600,860
当期純利益 (千円)	120,335	261,486	267,631	458,466	809,867
資本金 (千円)	99,000	99,000	99,000	99,000	99,000
発行済株式総数 (株)	1,086,000	1,086,000	1,086,000	1,086,000	1,086,000
純資産額 (千円)	2,420,730	2,672,566	2,924,820	3,361,716	4,146,778
総資産額 (千円)	11,863,153	11,753,279	11,542,467	14,329,156	12,098,859
1株当たり純資産額 (円)	2,244.53	2,478.04	2,711.93	3,117.03	3,844.95
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	10.00 (-)	20.00 (-)	20.00 (-)	23.00 (-)	50.00 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	111.19	242.45	248.15	425.10	750.92
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	20.4	22.7	25.3	23.5	34.3
自己資本利益率 (%)	5.1	10.3	9.6	14.6	21.6
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	9.0	8.2	8.1	5.4	6.7
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	25 (6)	21 (9)	24 (12)	22 (14)	21 (16)
株主総利回り (%)	-	-	-	-	-
(比較指標: -) (%)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	-
最低株価 (円)	-	-	-	-	-

(注) 1 . 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

2 . 株価収益率については、当社株式は非上場であったため、記載しておりません。

3 . 従業員数は、就業人員（当社から社外への出向者を除く）であり、臨時雇用者数（パートタイマーを含む）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

4 . 第33期、第34期及び第35期の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三優監査法人の監査を受けております。

なお、第31期及び第32期については、「会社計算規則」（平成18年法務省令第13号）の規定に基づき算出した

各数値を記載しております。また、当該各数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく三優監査法人の監査を受けておりません。

5 . 「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32期の期首から適用しており、第32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。

6 . 株主総利回り、比較指標、最高株価及び最低株価については、当社株式は非上場株式であったため、記載しておりません。

なお、当社株式は2025年7月29日付で、名古屋証券取引所メイン市場に上場いたしました。

2【沿革】

年 月	概 要
1991年 3 月	愛知県海部郡大治町大字西條字城前田102番地に株式会社山忠設立
1991年10月	宅地建物取引業免許取得「愛知県知事（1）第16434号」
1996年 4 月	愛知県海部郡大治町大字三本木字柳原112番地の3に本社移転
1999年 4 月	一般建設業許可取得「愛知県知事許可（般 - 11）第56319号」
2000年 5 月	賃貸マンション管理事業開始
2003年 5 月	都市型分譲マンション「パルティール」シリーズ販売開始
2004年11月	名古屋市中区千代田三丁目14番14号に名古屋支店開設
2006年 8 月	都市型分譲マンション「プログレzzo」シリーズ販売開始
2007年 5 月	都市型商業ビル「アストラール」シリーズ販売開始
2008年 1 月	名古屋市中区千代田五丁目22番26号に名古屋支店移転
2008年 5 月	貸会議室「タイムオフィス名古屋」営業開始
2009年 4 月	名古屋市中村区名駅二丁目41番10号に名古屋支店移転
2010年 7 月	宅地分譲「リベルタ」シリーズ販売開始
2012年 5 月	株式会社ライフパートナーズを100%子会社として設立
2012年 8 月	レンタルオフィス「オフィスプラス名古屋」営業開始
2015年 5 月	株式会社ジャストインを100%子会社として設立（現・連結子会社）
2017年 3 月	ビジネスホテル「ジャストインプレミアム名古屋駅」営業開始
2017年 5 月	レンタルオフィス「オフィスプラス栄」営業開始 屋内型レンタルトランクルーム「Goodストレージ栄」営業開始
2018年 3 月	マンション管理業登録「国土交通大臣（1）第054345号」
2018年 5 月	株式会社ライフパートナーズ吸収合併 パルティールマンションギャラリー開設
2019年 4 月	ビジネスホテル「ジャストインプレミアム豊橋駅新幹線口」営業開始
2019年11月	ビジネスホテル「ジャストイン松阪駅前」営業開始
2021年 3 月	屋内型レンタルトランクルーム「Goodストレージ志賀公園」営業開始 名古屋城北土地株式会社の全株式を取得し、100%子会社化
2022年 5 月	名古屋城北土地株式会社吸収合併
2022年 8 月	賃貸住宅管理業登録「国土交通大臣（01）第008223号」
2025年 7 月	名古屋証券取引所メイン市場に株式上場

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社である株式会社ジャストインの2社にて構成されており、主に愛知県を中心にその周辺地域において不動産に関わる事業を展開しております。報告セグメントについては、開発セグメント、ストックセグメント、ホテルセグメントの3分類としております。

報告セグメントの概要については、開発セグメントでは不動産の企画・開発、販売、ストックセグメントでは不動産の賃貸及び管理を主な事業としております。ホテルセグメントではビジネスホテル運営に関する事業を行っております。各報告セグメントの詳細については、以下のとおりであります。

なお、連結子会社である株式会社ジャストインについては、所有と運営の分離による効率的かつ有効な企業グループ活動の実現を主な目的として設立し、当社からストックセグメントにおける貸会議室及びレンタルオフィス、ホテルセグメントにおけるビジネスホテルの運営業務を委託しております。

開発セグメント

開発セグメントは、インベストメント事業及びソリューション事業の2事業にて構成しております。

開発セグメントでは、都市型分譲マンションの企画・開発、販売を行っております。1Kタイプのみの場合はインベストメント事業が単独で行っております。LDKタイプを有する複合型の場合にはインベストメント事業・ソリューション事業が共同で行っております。また、インベストメント事業については、都市型商業ビルの企画・開発、販売、ソリューション事業については、宅地分譲の企画・開発、販売及び土地・建物等の買取販売・売買仲介なども行っております。

開発セグメントについては、その都度の取引で収益を獲得するスキームが主であり、フロービジネスに該当いたします。

【ブランド】



a. インベストメント事業

インベストメント事業の主な事業内容は、以下のとおりであります。

不動産業者や一般個人から土地を仕入れ、1Kタイプの都市型分譲マンション（ブランド名：パルティール、プログレッソ）の企画・開発を行っております。

インベストメント事業においては、不動産業者に当社が販売し、当社から購入した不動産業者がそれぞれの顧客（不動産オーナー）に販売するスキームとしております。また、都市型商業ビル（ブランド名：アストラール）の企画・開発、販売も行っております。なお、都市型分譲マンション及び都市型商業ビルの設計監理・建設工事等については、設計会社や建設会社などに外注しております。

インベストメント事業が販売する都市型分譲マンションについては、後述するストックセグメントにおけるマネジメント事業が借主募集・賃料請求その他各種の不動産管理業務を受託することで、不動産オーナーに対して当社にて間断なくサービスを提供できることが特徴であります。また、不動産オーナーに引き渡しするまでの間は所有者である当社が賃料収入を得ることができるため、ストックビジネスの特徴も有しております。

パルティールマンション 1Kタイプ



ｂ．ソリューション事業

ソリューション事業の主な事業内容は、以下のとおりであります。

(a) 都市型分譲マンションの企画・開発、販売

インベストメント事業と共同で、LDKタイプの都市型分譲マンション（ブランド名：パルティール）の企画・開発を行っております。

ソリューション事業においては、各種不動産ウェブサイトに掲載し、得られた反響に基づくインバウンド型の販売スキームによって、主として単身・DINKs層などの一般個人等に直接販売しております。

パルティールマンション LDKタイプ



(b) 宅地分譲の企画・開発、販売

愛知県海部郡、あま市、津島市、愛西市及び名古屋市を中心に、建築条件のない宅地分譲（ブランド名：リベルタ）の企画・開発、販売を行っております。不動産業者や一般個人から土地を仕入れ、宅地造成などを行ったうえで、主に一般個人や建売業者・買取業者への販売を行っております。なお、宅地造成等については、造成工事会社などに外注しております。

(c) 不動産買取販売・売買仲介

愛知県海部郡、あま市、津島市、愛西市及び名古屋市を中心に、戸建・マンション・収益物件などの買取販売や売買仲介を行っております。

ストックセグメント

ストックセグメントは、マネジメント事業及びレンタル事業の2事業にて構成しております。

ストックセグメントについては、文字どおりストックビジネスに該当し、不動産の賃貸・管理に関する業務全般及びレンタルトランクルームの運営等を行うマネジメント事業、貸会議室・レンタルオフィスの運営を行うレンタル事業を行っております。

【ブランド】



ａ．マネジメント事業

マネジメント事業の主な事業内容は、以下のとおりであります。

(a) プロパティマネジメント

主に開発セグメントが販売した都市型分譲マンションの不動産オーナーから委託を受け、借主募集、賃料・共益費等の請求・回収、建物のメンテナンスなどの不動産管理業務をサポートしております。

(b) ビルメンテナンス

開発セグメントが販売した都市型分譲マンションの管理組合から委託を受け、日常清掃や設備の点検・保守など建物管理業務及び会計出納業務をサポートしております。なお、日常清掃や設備の点検・保守等については、主に清掃会社や保守会社などに外注しております。

(c) 不動産賃貸

用途の異なる各種不動産を自社で保有し、テナントオフィス、ビジネスホテル、居住用マンション等として企業や一般個人に賃貸を行っております（主なブランド名：アストラール）。なお、アストラールは都市型商業ビルブランドの総称であり、販売用だけでなく賃貸用としてもラインナップしております。また、屋内型レンタルトランクルームの運営（ブランド名：Goodストレージ）も行っております。

(d) 修繕・原状回復工事・リフォーム

管理受託物件における風呂・トイレの故障による修繕や入居者の退去に係る原状回復、経年劣化によるリフォームなどを請け負うことに加え、クロスの張り替えや室内設備のグレードアップなど入居促進や資産価値向上に繋がる提案も行っております。なお、修繕や原状回復、リフォームについては、修繕会社やリフォーム会社に外注しております。

b. レンタル事業

レンタル事業の主な事業内容は、以下のとおりであります。

(a) 貸会議室

貸会議室（ブランド名：タイムオフィス）を名古屋市内で1店舗運営しております。

(b) レンタルオフィス

レンタルオフィス（ブランド名：オフィスプラス）を名古屋市内で2店舗運営しております。

なお、貸会議室・レンタルオフィスともに、運営業務については株式会社ジャストインに委託しております。

ホテルセグメント

ホテルセグメントは、ビジネスホテル運営に関する事業を行っております。

【ブランド】



ビジネスホテル事業

ビジネスホテル事業の主な事業内容は、以下のとおりであります。

ビジネスホテル（ブランド名：ジャストイン）を愛知県内及び三重県内で3店舗運営しております。ビジネスや観光の拠点に適したロケーションへの出店と快適な客室づくりを追求し、お客様の「J U S T（J o y：喜び・U s e f u l：役立ち・S a f e：安全・T r u s t：信頼）」に答える宿泊サービスの提供に努めております。

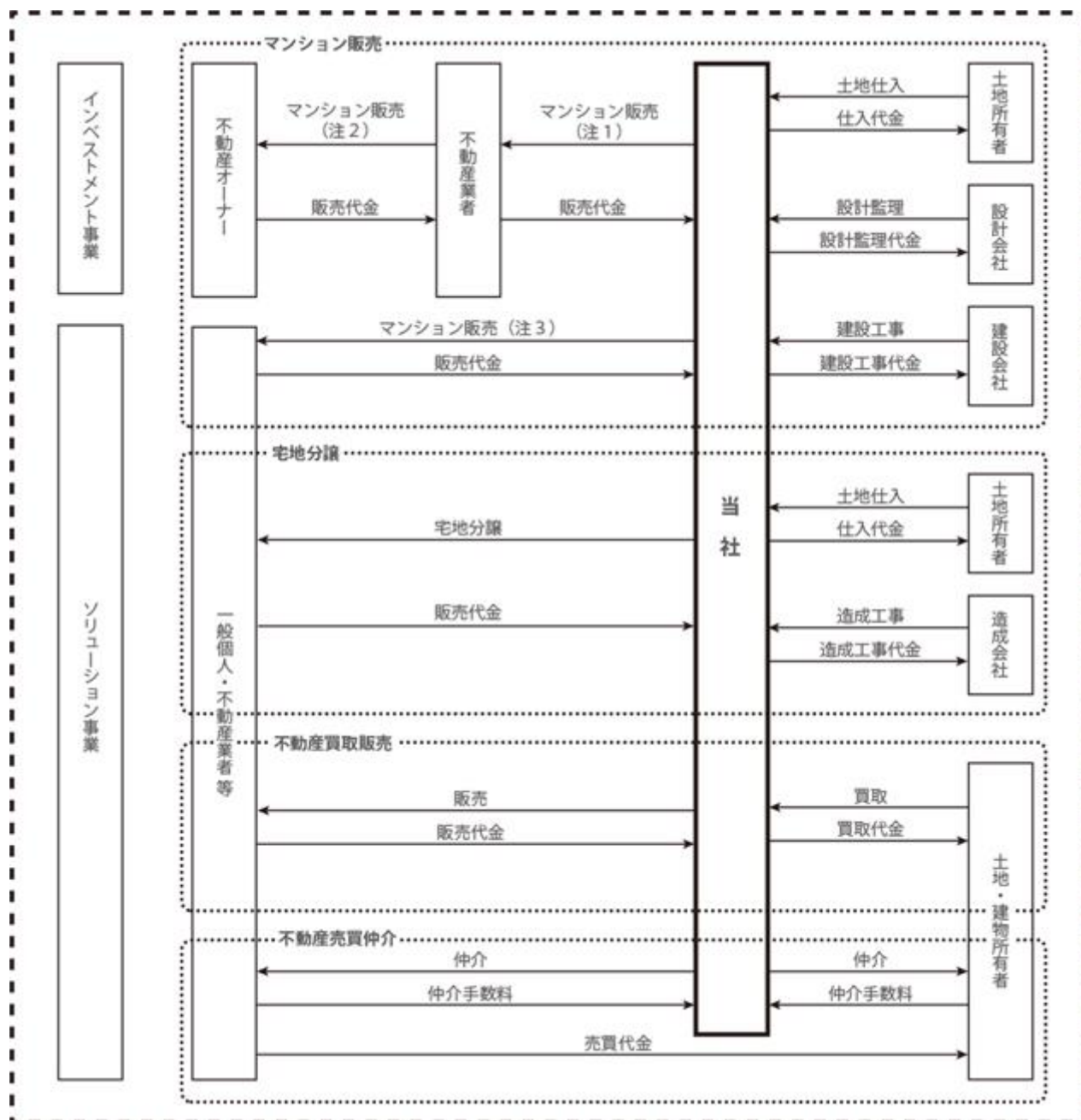
なお、ビジネスホテル3店舗ともに、運営業務については株式会社ジャストインに委託しております。また、客室清掃やリネン交換については、清掃会社・リネンサプライ会社に外注しております。

ビジネスホテル ジャストインプレミアム

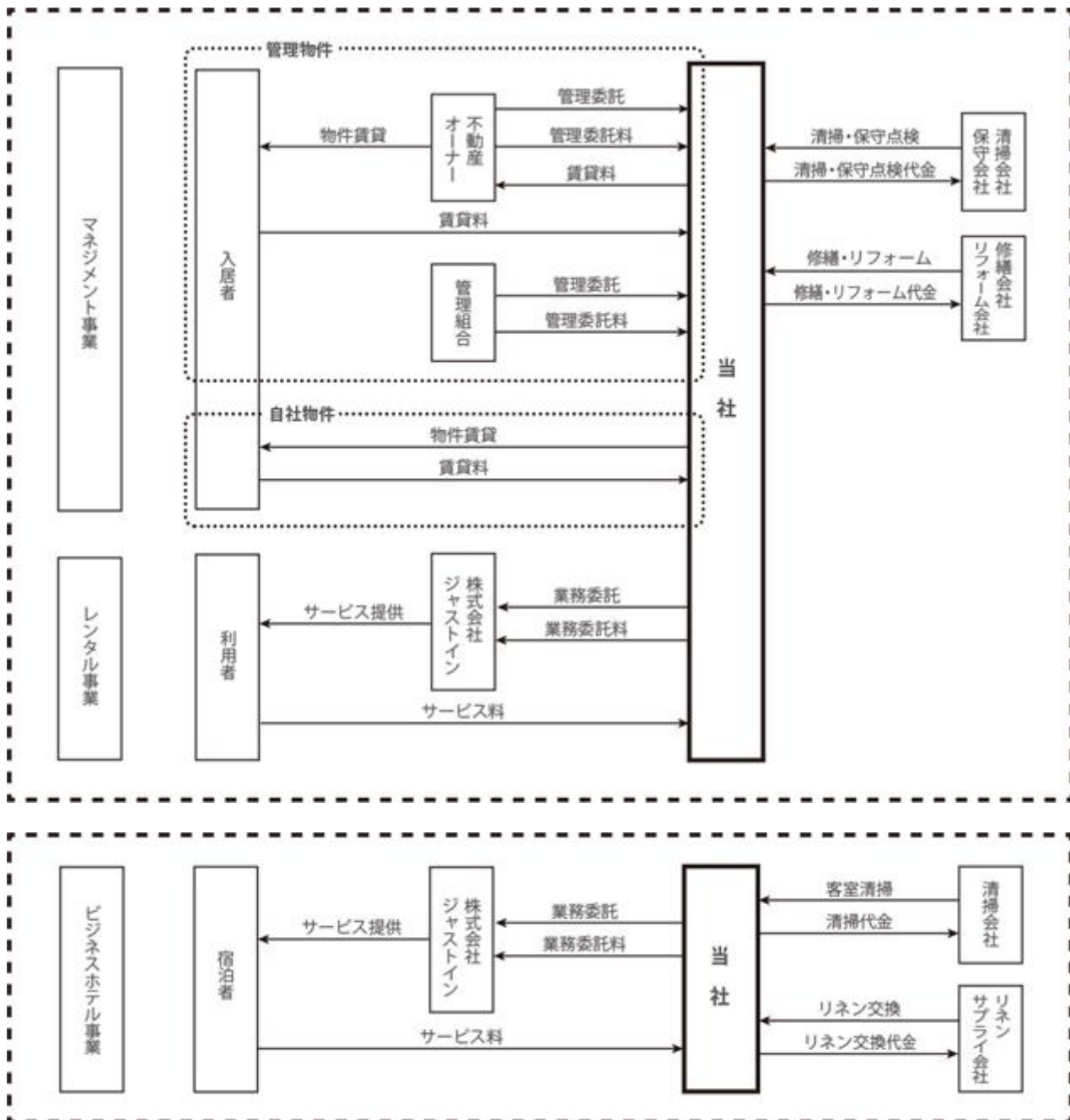


〔事業系統図〕

以上述べた事項を事業系統図によって示すと以下のとおりであります。



- （注）１．売主である当社と買主である不動産業者を当事者とする不動産売買契約であります。本契約には本物件の所有権を移転先となる者に当社から直接移転する旨の特約を付しております。
- ２．売主である不動産業者と買主である不動産オーナーを当事者とする不動産売買契約であります。本契約には当社から買主へ所有権が直接移転する旨の特約を付しております。
- ３．売主である当社と買主である一般個人・不動産業者等を当事者とする不動産売買契約であります。



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	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社ジャストイン	名古屋市中区	50,000	ストックセグメント ホテルセグメント	100	当社貸会議室、レンタル オフィス、ビジネスホテルの運営受託 役員の兼任あり(3名)

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
3. 特定子会社に該当しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年4月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
開発セグメント	7 (4)
ストックセグメント	9 (11)
ホテルセグメント	18 (30)
報告セグメント計	34 (45)
全社(共通)	8 (4)
合計	42 (49)

- (注) 1. 従業員数は、就業人員であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、株式会社山忠の管理本部・内部監査室、株式会社ジャストインのジャストイン運営統括本部に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2025年4月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
21 (16)	36.0	6.6	5,709

セグメントの名称	従業員数(人)
開発セグメント	7 (4)
ストックセグメント	7 (8)
ホテルセグメント	- (-)
報告セグメント計	14 (12)
全社(共通)	7 (4)
合計	21 (16)

- (注) 1. 従業員数は、就業人員(当社から社外への出向者を除く)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 平均年齢、平均勤続年数、平均年間給与は、臨時雇用者数(パートタイマーを含む)を除く平均値を記載しております。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります(年途中入退社の人員を除く)。
4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理本部・内部監査室に所属しているものであります。

(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滑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

当事業年度					補足説明
管理職に占める 女性労働者の割 合（％） （注）1	男性労働者の育 児 休 業 取 得 率 （％） （注）2	労働者の男女の賃金の差異（％）（注）1			
		全労働者	正規雇用労働者	非正規雇用 労働者	
16.7	-	34.9	73.3	-	-

（注）1 . 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定に基づき算出し

た

ものであります。

2 . 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76

号）

の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年労働省令第25号）第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したもので

あ

ります。

連結子会社

連結子会社については、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）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、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) 経営方針

経営理念

「売り手よし」「買い手よし」「世間よし」の三方よしの精神

社訓

発想・・・「発想」とは、日常の生活の中で「つまらない」ことを思うことです。

工夫・・・「工夫」とは、このつまらないことを「加工」し何とか現実のものとして「考える」ことです。

どんなことにも前向きに「考える」ことです。

考動・・・「考動」とは、いくら良い「考え」を持って、それを実行に移さなければ何の意味もありません。ただし、それを実行に移すには、そこでもう一度「考え、動く」ということです。

行動指針

我社は、お客様へ提供する情報、技術、接客の対価を収益とします。

我社は、会社の繁栄と共に社員の生活向上に努めます。

社員は、お客様に最善の知識とアドバイスを提供すべく、常に、勉強を怠りません。

社員は、お客様に喜びと感動を与えられるよう日夜精進します。

(2) 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

当社グループは、収益性の指標として売上高営業利益率を重要視しております。その理由は、営業利益については、企業が販売した商品やサービスなど営業活動の結果である売上高から営業活動だけでなく管理業務など全ての経費を差し引いて計算されることから、会社運営や販売組織の効率性を含めた利益獲得力を示す指標と捉えているためであります。なお、当該指標の推移は以下のとおりであります。

重要な経営指標	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)		当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)	
	計画	実績	計画	実績
売上高営業利益率 (%)	11.1	14.7	10.0	12.7

(3) 経営環境

開発セグメントが属する不動産市場においては、国土交通省による「不動産価格指数」では、不動産価格の上昇は2013年頃から続いており、当社グループが事業展開を行っている名古屋圏の指数推移については、2010年を100として、2024年12月時点で住宅総合が118.9、マンションは186.7となっております（注）1）。

また、株式会社不動産経済研究所による「全国新築分譲マンション市場動向2024年」では、2024年の東海・中京圏における新築分譲マンションの発売戸数は6,080戸と前年比で1.0%減少しているものの、当社グループが都市型分譲マンションを主に企画・開発する名古屋市内においては4,476戸と前年比で0.1%の増加となっております。しかしながら、2025年の東海・中京圏における新築分譲マンションの発売戸数は約6,000戸と2024年比で1.3%程度の減少が見込まれております（注）2）。

これらのことより、当社グループでは、今後の東海・中京圏における不動産価格及び新築分譲マンションの発売戸数など係る市場の動向については、一層注視する必要があると考えております。

ストックセグメントが属する不動産賃貸市場においては、一般財団法人日本不動産研究所による「全国賃料統計」では、当社グループが事業展開を行っている名古屋圏の賃料推移については、2019年頃から概ね横ばいであり、2010年を100として、2024年のオフィス賃料指数は109.2、共同住宅賃料指数は99.7となっております。なお、2025年については、東京圏や大阪圏などで上昇が続き、全国平均のオフィス賃料指数が0.7ポイント、共同住宅賃料指数は0.9ポイント前年比で増加することが予想されているため、名古屋圏においてもテナントオフィス及び共同住宅の賃料上昇が期待できるものと考えております（注）3）。

ホテルセグメントが属する宿泊市場においては、観光庁による「宿泊旅行統計調査」では、2024年1月から12月の延べ宿泊者数（日本人及び外国人全て）は65,028万人泊であり前年比で5.3%の増加、外国人延べ宿泊者数については16,360万人泊であり前年比で38.9%の増加となっております（注）4）。

インバウンド需要の増大をはじめ、雇用・所得環境の改善など国内経済活動の正常化により、経営環境は総じて良化していくことが期待されます。

（注）1．出典元：不動産価格指数（国土交通省）

年間約30万件の不動産の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別等に不動産価格の動向

を指数化し、国土交通省から毎月公表されております。

〔住宅総合〕		(2010年を100とする)		
2022年12月	2023年 6 月	2023年12月	2024年 6 月	2024年12月
112.7	119.6	117.6	118.1	118.9

〔マンション〕		(2010年を100とする)		
2022年12月	2023年 6 月	2023年12月	2024年 6 月	2024年12月
180.1	181.1	182.3	186.0	186.7

(注) 2 . 出典元：全国新築分譲マンション市場動向2023年（株式会社不動産経済研究所）
 全国新築分譲マンション市場動向2024年（株式会社不動産経済研究所）
 新築分譲マンションの発売戸数や平均価格などの調査結果が株式会社不動産経済研究所から毎月発表されております。

〔東海・中京圏〕		2023年	2024年	2025年見込
発売戸数（戸）		6,144	6,080	約6,000
前年比（％）		3.3	1.0	約 1.3

〔名古屋市〕		2023年	2024年	2025年見込
発売戸数（戸）		4,470	4,476	-
前年比（％）		11.0	0.1	-

(注) 3 . 出典元：第29回 全国賃料統計 2024年 9 月末現在（一般財団法人日本不動産研究所）
 テナントオフィスや共同住宅の賃料動向を把握するため、一般財団法人日本不動産研究所が全国の主要都市を対象に数値化したものであります。

〔名古屋圏〕		(2010年を100とする)		
	2023年		2024年	
	指数	変動率(%)	指数	変動率(%)
オフィス賃料	109.2	0.0	109.2	0.0
共同住宅賃料	99.7	0.0	99.7	0.0

(注) 4 . 出典元：宿泊旅行統計調査（観光庁）
 宿泊旅行の全国規模の実態等を把握し、観光行政の基礎資料とするために観光庁が行っております。

	2024年 1 月～12月 (万人泊)	前年比 (%)	2019年比 (%)
延べ宿泊者数	65,028	5.3	9.1
日本人延べ宿泊者数	48,668	2.6	1.3
外国人延べ宿泊者数	16,360	38.9	41.5

(4) 経営戦略

開発セグメントについては、その都度の取引で収益を獲得するスキームが主であり、社会経済情勢などの事業環境や都市型分譲マンション・宅地分譲の用地仕入れや引き渡し時期など事業活動の状況により、四半期ごとの業績が大きく変動する可能性があるフロービジネスであります。

一方、ストックセグメント及びホテルセグメントについては、一つひとつの金額は大きくないものの、年間を通じて継続的かつ安定的に売上高や利益を確保することができるストックビジネスであります。

このため、当社グループでは、開発セグメント、ストックセグメント及びホテルセグメントの売上高比率をバランス良く構成することで、グループ全体の業績の安定化を図っております。

総売上高に占める割合（％）	前連結会計年度	当連結会計年度
開発セグメント	70.3	67.0
ストックセグメント	10.4	10.5
ホテルセグメント	19.3	22.5

今後においても、都市型分譲マンションや宅地分譲などの積極的な企画・開発、販売により開発セグメントがグループ全体の成長を牽引し、ストックセグメント及びホテルセグメントがその成長を支える役割を担ってまいります。

なお、ホテルセグメントにおいては、ビジネスホテルの多店舗展開を計画しており、2017年3月にジャストインプレミアム名古屋駅の営業を開始し、本書提出日現在、3店舗（ジャストインプレミアム名古屋駅、ジャストインプレミアム豊橋駅新幹線口、ジャストイン松阪駅前）を運営しております。その4店舗目として、「第3設備の状況 3 設備の新設、除却等の計画」に記載のとおり、東海太田川駅西土地区画整理事業のうち、高次都市機能地区に係る太田川駅西複合開発共同企業体の一員として、ホテル施設の優先交渉権者に決定しております。

当社グループでは、引き続き、不動産情報収集力、マーケティング活動及び内部管理体制などの強化に努め、より強固な経営基盤を構築し、積極的な事業展開を図ってまいります。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

事業エリアの拡大及び確保

当社グループは、主に愛知県を中心にその周辺地域を事業エリアとして企業活動を行っております。今後においては、事業エリアの拡大も視野に入れているため、今まで以上に商品の質を高めるとともに顧客サービスの向上に努めてまいります。

なお、事業エリアを拡大したとしても、当エリアが当社グループの企業活動の中心であることに変わりないため、今後も地元密着型の企業として地域社会に貢献し続けてまいります。

不動産情報収集力の強化

当社グループは、仲介業者やその他不動産会社、金融機関等から不動産情報を取得しておりますが、今後の継続的な成長を図るためには更なる情報ルートの確保が必要不可欠であります。そのため、現在の情報取得先との良好なリレーションシップの維持・向上に加え、新規仲介業者や他業種の企業など情報ルートの多様化に努めることで不動産情報収集力の強化を進めてまいります。

ビジネスホテル事業の増強

当社グループは、「(4) 経営戦略」に記載のとおり、ビジネスホテルの多店舗展開を計画していることが

ら、

そのための基盤づくりとしてインターネット宿泊予約の戦略構築、高稼働率の確保、顧客サービスの向上等に努め、ジャストインブランドの確立に注力してまいります。

マーケティング活動の強化

当社グループでは、ソリューション事業及びマネジメント事業において、ポスティングなどの紙媒体とインターネットサイトによるデジタル媒体との組み合わせによるマーケティング施策を実行しております。レンタル事業及びビジネスホテル事業においては、上記施策に加え、Instagramによるマーケティング施策を実行しております。今後、事業エリアの拡大やブランドイメージの向上を一層推進すべく、毎月1回開催している営業戦略会議などにおいて協議し、機能的なマーケティング活動を実施してまいります。

内部管理体制の強化

当社グループは、効率的な業務運営の実現、コーポレート・ガバナンスの強化、財務報告の信頼性を確保するためにも内部統制の適切な運用が重要であると考えております。そのため、内部統制を整備・運用し、継続的に改善していくことを通じて内部管理体制の強化に取り組んでまいります。

優秀な人材の確保

当社グループは、今後の継続的な企業成長を実現するために優秀な人材の確保が重要であると認識しております。そのため、積極的な採用活動によって外部から確保していく他、既存役職員についても各種会議体の更なる活性化や社外研修などへの積極的な参加を通じて経営者意識を持った人材を育成してまいります。

財務体質の強化

当社グループは、不動産の仕入れや都市型分譲マンションの建設工事等の資金について主に金融機関からの借入により調達しており、市場金利の上昇など金融環境の変化の影響を受けやすい体質であります。そのため、今後は資金調達手段の多様化に取り組むとともに、自己資本の充実による財務体質の強化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、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) ガバナンス・リスク管理

当社グループでは、中長期的な成長に向けて、サステナビリティに関連するリスク及び機会に対処するためのガバナンス体制の構築は重要な課題と認識しており、代表取締役を最高責任者としたリスク・コンプライアンス委員会をサステナビリティ関連のリスクについて管理・監督する組織として位置付けております。

リスク・コンプライアンス委員会においては、企業を取り巻く環境や当社グループの現状などから、サステナビリティに関連するリスク及び機会を特定して識別するとともにその対応策を検討し、対応策の実施状況についてのモニタリング結果を取締役に報告することとしております。

(2) 戦略

当社グループは、サステナビリティ経営の推進による持続的な企業価値の向上を実現するためには、高度な専門知識や経験を有する人材の確保が必要であることから、重点施策として以下の方針を定めて、性別・国籍・採用時期に関わらず、従業員一人ひとりが成長へのモチベーションを育み、企業成長に繋がる好循環組織の確立を目指してまいります。

人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針

それぞれのライフステージに応じた活躍ができるように、オンデマンド研修の実施や資格取得支援制度による手当金の支給、永年勤続表彰制度などを拡充することによって様々なキャリアを有する人材の採用及び定着を図り、人材の多様性を確保するとともに人材の育成に努めます。

社内環境の整備に関する方針

仕事とプライベートの両立を実現できる環境をつくるため、出産や育児、介護など各種ライフイベントに備えた支援制度の充実を図るとともに、柔軟で効率的な働き方を可能とする就業支援制度の整備に努めます。

(3) リスク及び機会

当社グループでは、人材の多様性の確保を含む人材の育成及び社内環境の整備に関するリスク及び機会を以下のとおり特定し、識別しております。

リスク

- ・ノウハウが十分に継承されないことによる組織力の低下
- ・個人の能力が十分に発揮できないことによる優秀な人材の流出

機会

- ・組織力の維持向上による安定的な事業の継続
- ・優秀な人材の確保による競争力の強化

(4) 指標及び目標

当社グループは、人材の多様性の確保を含む人材の育成及び社内環境の整備に関する方針について、以下の指標を用いております。当該指標に関する目標及び実績は以下のとおりであります。

指 標	目 標（第38期連結会計年度）	実 績（当連結会計年度）
管理職に占める女性労働者の割合	15.0%	10.0%
女性労働者の産休・育休後の復職率	100.0%	100.0%
全労働者の男女の賃金の差異	44.7%	41.7%

管理職：課長以上の役職者を管理職として定義しております。

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、将来において発生の可能性がある全てのリスクを網羅するものではありません。

(1) 事業環境について

有利子負債への依存度について

(発生可能性：高、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

当社グループは、不動産の仕入れ及び都市型分譲マンションの建設工事等の資金について、主に金融機関からの借入により調達しており、当連結会計年度末における有利子負債の総資産に占める割合は52.71%と比較的高い水準となっております。そのため、市場金利が上昇した場合には支払利息等の増加により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、今後、資金調達手段の多様化に取組むとともに、自己資本の充実による財務体質の強化に努めてまいります。

〔有利子負債の状況〕

	前連結会計年度末	当連結会計年度末
有利子負債（千円）	9,165,421	6,449,332
総資産に占める割合（％）	63.39	52.71

金利変動に伴うリスクについて

(発生可能性：高、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

当社グループが販売するＬＤＫタイプの都市型分譲マンションや宅地分譲を購入される多くのお客様は住宅ローンを利用されております。そのため、市場金利の上昇に伴って住宅ローンの金利が大幅に上昇した場合には、住宅及び住宅用宅地の購入意欲減退に繋がり、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

競合他社の参入について

(発生可能性：高、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

当社グループは、設立時より愛知県海部郡大治町に当社の本社を置き、主に愛知県を中心にその周辺地域において事業展開を行っております。同地域における他社の動向には注視しておりますが、当社グループよりも知名度や資金力等の経営資源に優れた競合他社が参入した場合には、当社グループの優位性が低下して、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

各種税制の改正等について

(発生可能性：中、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

当社グループが属する不動産業界は、各種税制の影響を受けやすく、不動産関連税制の改正等により不動産の取得及び売却時におけるコストの増加等が生じる可能性があります。また、消費税の増税や住宅ローン減税制度の縮小・廃止により住宅需要が減少する可能性もあります。

このように各種税制の改正等がなされた場合、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

気候変動や災害、感染症の拡大等に伴うリスクについて

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：大)

当社グループは、ＢＣＰ（事業継続計画）を策定し、緊急事態に備えるための事前対策の検討や緊急事態における体制などを整備し、適切な対応を可能とする仕組みを構築しております。

しかしながら、台風・洪水・地震等の大規模な自然災害の発生や新型コロナウイルス等の感染症の拡大により、主要な事業所や保有不動産等への物的被害や従業員の罹災による人的被害が生じた場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

法的規制について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：大)

当社グループは、開発セグメント及びストックセグメントについて、宅地建物取引業法、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律等の法的規制を受けております。また、ホテルセグメントについては、旅館業法、食品衛生法等の法的規制を受けております。法令違反等が発生した場合には、事業活動全般に支障をきたすこととなり、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、各種法令等の改正情報を収集できるシステムを使用し、法的規制の変更等に対応できる仕組みを整備しております。また、リスク・コンプライアンス委員会を中心にコンプライアンス推進活動を行うことにより当該リスクの軽減に努めております。

〔許認可等の一覧〕

許認可等の名称	許認可番号	有効期限	主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	愛知県知事 (8)第16434号	2027年10月14日	宅地建物取引業法第66条
賃貸住宅管理業登録	国土交通大臣 (01)第008223号	2027年8月31日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条
マンション管理業登録	国土交通大臣 (2)第054345号	2028年3月15日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条
一般建設業許可	愛知県知事許可 (般-6)第56319号	2029年4月1日	建設業法第29条
旅館業営業許可	28指令中保生 第33-5号	有効期限なし	旅館業法第8条
旅館業営業許可	豊橋市指令30豊保生 第318-2号	有効期限なし	旅館業法第8条
旅館業営業許可	三重県指令松保 第56-1900-0003号	有効期限なし	旅館業法第8条
飲食店営業許可	7指令中村保管 第1-191号	2031年6月20日	食品衛生法第60条
飲食店営業許可	7指令中保管 第1-330号	2031年6月20日	食品衛生法第60条
飲食店営業許可	豊橋市指令30豊保生 第101-409号	2027年1月31日	食品衛生法第60条
飲食店営業許可	三重県指令松保 第56-1901-0491号	2025年11月30日	食品衛生法第60条

地域経済動向に関するリスクについて

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

当社グループは、主に愛知県を中心にその周辺地域において事業展開を行っております。同地域の経済が停滞もしくは悪化した場合には、事業活動全般に支障をきたすこととなり、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 事業活動について

仕入価格の高騰について

(発生可能性：高、発生時期：特定時期なし、影響度：大)

都市型分譲マンション建設用地の仕入れ価格、都市型分譲マンション及びビジネスホテルの建設工事費やビジネスホテルにおける電気・ガスなど各種エネルギー価格が高止まりして価格に転嫁できない場合には、収益が減少し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、取締役会や経営会議において経営環境を把握し、適宜適切な対策を実施することにより当該リスクの軽減に努めております。

引き渡し時期の変動による影響について

(発生可能性：高、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

当社グループでは、都市型分譲マンション及び宅地分譲等の販売について、不動産売買契約締結後、当該不動産をお客様に引き渡した時点で収益を認識しております。そのため、プロジェクトの計画遅延、災害等による施工遅延、その他不測の事態により引き渡しが遅れた場合には、計画していた時期に収益が認識できず、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当社担当者、設計監理者、施工者にて定例会議を開催し、建設工事の進捗を確認することにより当該リスクの軽減に努めております。

また、引き渡しの時期により収益が認識されることから、四半期ごとの業績については、過年度における四半期ごとの偏重度合と同水準とはならず大きく変動する可能性があります。

〔前連結会計年度(自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)〕

	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期	通期
売上高（千円）	1,325,573	1,257,212	1,841,368	1,108,468	5,532,623
売上構成比（％）	24.0	22.7	33.3	20.0	100.0
〔当連結会計年度（自 2024年 5 月 1 日 至 2025年 4 月30日）〕					
	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期	通期
売上高（千円）	1,675,221	1,425,747	1,429,302	908,374	5,438,646
売上構成比（％）	30.8	26.2	26.3	16.7	100.0

資金調達について

（発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：大）

当社グループは、不動産の仕入れ及び都市型分譲マンションの建設工事等の資金について、主に金融機関からの借入により調達しております。特定の金融機関に依存することなく多数の金融機関と良好な関係を構築するとともに、プロジェクトごとに収支計画の妥当性を検証したうえで機動的な借入を行っております。

しかしながら、金融環境の変化や当社グループの信用力低下等により資金調達に支障が生じた場合には、プロジェクトを変更・中止せざるを得ないこととなり、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

ビジネスホテルの出店について

（発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：大）

当社グループは、成長戦略の一つとしてビジネスホテル事業の増強を図っておりますが、新規出店候補地や出店に必要な人材が確保できない場合には、経営計画を変更せざるを得ないなど当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、不動産仕入れに関する情報ネットワークの拡充や出店に必要な人材の積極的な採用に加え、研修制度の充実を図ることなどにより当該リスクの軽減に努めております。

個人情報の保護について

（発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中）

当社グループは、事業活動に伴い個人情報を取得しております。これらの情報について、当社グループでは、プライバシーマークの取得、個人情報保護管理規程の制定及び周知など個人情報管理の体制を整備し、当該リスクの軽減に努めております。

しかしながら、人為的なミスや不測の事態等が生じ、当社グループが保有する個人情報が流出した場合には、信用力の低下や風評の悪化、損害賠償請求等により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

訴訟・風評被害について

（発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中）

当社グループは、宅地建物取引業法その他関連法令に十分留意し、遵守したうえで営業活動を行っております。しかしながら、顧客との認識の齟齬や不測の事態に起因して重大な訴訟や風評被害などが発生した場合には、信用力の低下や損害賠償請求等により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、リスク・コンプライアンス委員会を中心にコンプライアンス推進活動を行うことや内部監査室が行う業務監査によりトラブル等を未然に防止できる仕組みを整備し、当該リスクの軽減に努めております。

なお、本書提出日現在において、当社グループに対して損害賠償請求がなされている事実はありません。

建設工事の外注について

（発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中）

当社グループは、都市型分譲マンション及びビジネスホテル等の建設工事を外注しているため、ゼネコンの経営破綻など不測の事態や施工中の事故、品質問題等が発生した場合には、計画どおりに開発を進めることができず、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、施工能力・実績、財務内容等を総合的に勘案したうえでゼネコンを選定しており、建設中においても、当社担当者、設計監理者、施工者にて定例会議を開催し、建設工事の品質や進捗、建築仕様や法定事項の実施状況などを確認することにより当該リスクの軽減に努めております。

固定資産の減損損失について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

当社グループは、賃貸用不動産及びビジネスホテル等の固定資産を保有しております。賃貸用不動産については賃貸料の下落や空室率の上昇、ビジネスホテルについては客室単価の下落や稼働率が低下することにより、収益力が著しく悪化した場合には、固定資産の減損損失を計上する可能性が生じ、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

衛生管理及び食材管理について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

当社グループは、ビジネスホテルにおいて朝食の提供を行っております。食品事故や食中毒等が発生した場合には、営業許可の取消や一定期間の営業停止処分、ブランドイメージの低下等により当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、ホテルスタッフへの衛生管理や食材管理に関する注意喚起に加え、ジャストイン運営統括本部による臨店チェックや内部監査室による実地監査を定期的実施するなどして当該リスクの軽減に努めております。

不動産の土壤汚染等について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

当社グループが仕入れた不動産について、想定し得ない土壤汚染や地中埋設物などが発見された場合には、プロジェクトの計画変更や追加費用等が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、不動産の仕入れに際して、過去の地目、所有者、住宅地図の変遷から地歴調査等を実施することや不動産売買契約時に契約不適合責任特約を付保するなどして当該リスクの軽減に努めております。

近隣住民の反対運動について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

都市型分譲マンション及びビジネスホテル等の建設に当たり、建設中の騒音、電波障害、日照問題、景観変化等を理由に近隣住民から建設工事の反対運動が発生した場合には、プロジェクトの計画変更や追加費用などが発生し、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、関係する法律や自治体の条例等を十分検討したうえで周辺環境との調和を重視した開発を企画するとともに、専門業者に委託して近隣住民に対する事前説明を実施するなど適切な対応を講じることにより当該リスクの軽減に努めております。

契約不適合責任について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

当社グループが販売した不動産に意図せざる契約不適合が生じた場合には、補修費用の負担や損害賠償請求などにより、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、住宅瑕疵担保責任保険に加入することや当社担当者、設計監理者、施工者にて定例会議を開催し、建設工事の品質を確認することにより当該リスクの軽減に努めております。

在庫リスクについて

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

当社グループは、中期的な事業計画に基づいて都市型分譲マンション等の企画・開発を行っておりますが、企業努力では補いきれないほどに外部環境の変化が生じた場合には、完成在庫の滞留が発生し、資金収支の悪化を招く可能性があります。また、棚卸資産の評価に関する会計基準により、時価が取得原価を下回った販売用不動産、仕掛販売用不動産の評価損が計上された場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、取締役会や経営会議において、在庫のモニタリングを行い適宜適切な対策を実施することにより当該リスクの軽減に努めております。

不動産業者への販売等について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

当社グループでは、1Kタイプの都市型分譲マンションについて、主に当社から購入した不動産業者がそれぞれの顧客に販売しております。また、都市型分譲マンションや都市型商業ビルの入居者募集においては主として賃貸仲介業者が行っており、土地・建物の売買においても売買仲介業者が仲介を行う場合があります。そのため、不動産業者や賃貸・売買仲介業者の方針等の変更がなされた場合、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。併せて、不動産業者、賃貸・売買仲介業者により不適切な販売及び賃貸・売買仲介が行われた場合には、風評被害の発生等により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、取引先金融機関等からの紹介に基づく不動産業者や実績のある賃貸・売買仲介業者など優良な企業を中心に取引し、各業者とは良好な関係を構築することなどにより当該リスクの軽減に努めております。

(3) 組織体制について

組織体制について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

当社グループは、比較的小規模な企業体であり、企業規模に応じた内部管理体制を有しております。事業の成長に応じた必要人員が確保できなかった場合や規模拡大に伴う内部管理体制の構築が十分にできなかった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、計画的な人員増強を含めた内部管理体制の整備や充実を図ることにより当該リスクの軽減に努めております。

人材確保について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

当社グループでは、経営理念に共感した人材資源が今後の成長や発展を支えていくものと考えております。優秀な人材が十分に確保できない場合や事業の成長に対して教育・育成が不十分であった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、積極的な人材採用、研修制度の充実や人事制度の拡充による従業員の教育・育成を実施することにより当該リスクの軽減に努めております。

大株主について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

当社の代表取締役である山崎恭裕は、当社の大株主であり、本書提出日現在で発行済株式総数（自己株式を除く。）の70.11%を所有しております。同氏は、安定株主として引き続き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を有しております。

当社といたしましても、同氏は安定株主であると認識しておりますが、何らかの事情により、同氏の議決権比率が減少した場合には、当社株式の市場価格及び議決権行使の状況等に影響を及ぼす可能性があります。

経営者への依存について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

当社の代表取締役である山崎恭裕は、当社の設立者であり経営方針や経営戦略の決定に重要な役割を担っております。当面は同氏への依存度が高い状態であることは否めず、何らかの要因により同氏の業務執行が困難になった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、同氏への過度な依存を低減するために各部門への権限委譲を進め、経営体制の強化を図ることにより当該リスクの軽減に努めております。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

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。）の状況の概要は以下のとおりであります。

財政状態の状況

（資産）

当連結会計年度末における資産合計は12,235,682千円となり、前連結会計年度末に比べ2,223,858千円減少いたしました。これは主に、現金及び預金が425,184千円増加した一方、販売用不動産が646,442千円減少し、土地が2,002,740千円減少したことによるものであります。

（負債）

当連結会計年度末における負債合計は7,966,503千円となり、前連結会計年度末に比べ3,017,039千円減少いたしました。これは主に、社債が156,000千円、長期借入金が2,878,694千円減少したことによるものであります。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産合計は4,269,179千円となり、前連結会計年度末に比べ793,180千円増加いたしました。これは利益剰余金が793,180千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我が国経済は、インバウンド需要の増加や雇用・所得環境の改善など国内経済活動の正常化が進んでいるものの、金融資本市場の変動、エネルギー価格の高騰、世界各国における紛争の長期化、物価上昇による個人消費への影響など、当社グループを取り巻く社会経済環境の動向については引き続き注視していく必要がある状況であります。

このような状況のもと、開発セグメントにおいては都市型分譲マンション及び宅地分譲の積極的な企画・開発、販売、ホテルセグメントにおいては需要の高まりをみせるインバウンドに対応するための対策を強化するなど各種の取組みを推進してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の経営成績については、売上高5,438,646千円（前期比1.7%減）、営業利益690,251千円（前期比15.0%減）、経常利益611,340千円（前期比14.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益817,986千円（前期比71.0%増）となりました。

セグメント別の経営成績については、以下のとおりであります。

〔開発セグメント〕

インベストメント事業では、パルティール名西（名古屋市西区）計49戸、パルティール高畑アネックス（名古屋市中川区）計18戸、プログレッソ岐阜駅前（岐阜県岐阜市）計26戸他、合計123戸の1Kタイプのパルティールマンションシリーズなどを販売いたしました。

ソリューション事業では、LDKタイプのパルティール金山アネックス（名古屋市中区）計3戸、今池ヤマトビル（名古屋市千種区）、リベルタ豊山豊場（愛知県西春日井郡豊山町）計3区画、リベルタ大治西條（愛知県海部郡大治町）計6区画、リベルタ大治堀之内（愛知県海部郡大治町）計10区画、リベルタ大治堀之内（愛知県海部郡大治町）計3区画、リベルタ名東区社が丘（名古屋市名東区）1区画など合計53物件を販売いたしました。

これらの結果、開発セグメントについては、売上高3,644,879千円（前期比6.3%減）、セグメント利益295,835千円（前期比44.0%減）となりました。なお、開発セグメントにおける事業別の売上高・利益については、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)		当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)	
	売上高(千円)	前期比(%)	売上高(千円)	前期比(%)
インベストメント事業	2,634,992	140.4	2,043,849	77.6
ソリューション事業	1,256,211	128.3	1,601,029	127.4
合計	3,891,204	136.3	3,644,879	93.7

	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)		当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)	
	利益(千円)	前期比(%)	利益(千円)	前期比(%)
インベストメント事業	409,613	230.3	248,949	60.8
ソリューション事業	118,679	169.6	46,886	39.5
合計	528,292	213.1	295,835	56.0

〔ストックセグメント〕

マネジメント事業については、開発セグメントにおけるパルティールマンションシリーズの積極的な販売のもと、プロパティマネジメント及びビルメンテナンスなどを推進し、管理戸数の増加に繋げてまいりました。

レンタル事業については、貸会議室「タイムオフィス名古屋」において、新型コロナウイルス感染症からの回復基調によって利用時間の増加や稼働率の上昇が見られております。

これらの結果、ストックセグメントについては、売上高572,439千円(前期比0.1%減)、セグメント利益171,040千円(前期比10.6%増)となりました。なお、ストックセグメントにおける事業別の売上高・利益については、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)		当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)	
	売上高(千円)	前期比(%)	売上高(千円)	前期比(%)
マネジメント事業	492,917	86.9	487,818	99.0
レンタル事業	80,034	126.5	84,620	105.7
合計	572,952	90.8	572,439	99.9

	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)		当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)	
	利益(千円)	前期比(%)	利益(千円)	前期比(%)
マネジメント事業	114,106	95.0	132,485	116.1
レンタル事業	40,474	397.5	38,554	95.2
合計	154,580	118.7	171,040	110.6

〔ホテルセグメント〕

ビジネスホテル事業については、「ジャストインプレミアム名古屋駅」（名古屋市中区）、「ジャストインプレミアム豊橋駅新幹線口」（愛知県豊橋市）、「ジャストイン松阪駅前」（三重県松阪市）3店舗の当連結会計年度における

平均客室単価は前期比で89円増加の7,401円、平均客室稼働率は前期比で6.9ポイント増加の83.7%となっております。いずれの店舗においても、総じて平均客室単価や平均客室稼働率は増加・上昇傾向となっております。

これらの結果、ホテルセグメントについては、売上高1,221,327千円（前期比14.3%増）、セグメント利益223,375千円（前期比73.4%増）となりました。

	前連結会計年度 (自 2023年 5 月 1 日 至 2024年 4 月30日)		当連結会計年度 (自 2024年 5 月 1 日 至 2025年 4 月30日)	
	売上高(千円)	前期比(%)	売上高(千円)	前期比(%)
ビジネスホテル事業	1,068,466	109.9	1,221,327	114.3

	前連結会計年度 (自 2023年 5 月 1 日 至 2024年 4 月30日)		当連結会計年度 (自 2024年 5 月 1 日 至 2025年 4 月30日)	
	利益(千円)	前期比(%)	利益(千円)	前期比(%)
ビジネスホテル事業	128,822	142.2	223,375	173.4

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末に比

651,184千円増加し、1,818,808千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、以下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643,928千円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益1,249,903千円、仕入債務の減少額332,145千円、法人税等の支払額358,418千円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果得られた資金は2,749,379千円となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入2,761,965千円、定期預金の払戻による収入502,400千円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果使用した資金は2,742,123千円となりました。これは主に、短期借入金の純減少額163,000千円、長期借入れによる収入1,694,000千円、長期借入金の返済による支出4,089,912千円によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a．生産実績

当社グループは、生産活動を行っておりませんので該当事項はありません。

b．仕入実績

仕入実績をセグメントごとに示すと、以下のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 2023年 5 月 1 日 至 2024年 4 月30日)		当連結会計年度 (自 2024年 5 月 1 日 至 2025年 4 月30日)	
	金額(千円)	前期比(%)	金額(千円)	前期比(%)
開発セグメント	1,236,945	113.7	1,445,276	116.8

（注）ストックセグメント及びホテルセグメントについては、仕入実績の記載になじまないため、記載を省略しております。

c．受注実績

開発セグメント及びホテルセグメントにおいては、受注販売を行っておりませんので、受注実績は記載しておりません。

ストックセグメントにおいては、マネジメント事業にて管理受託物件の修繕及びリフォームを受注しておりますが、いずれも受注から売上計上までの期間が短期であるため、受注実績の記載は省略しております。

d．販売実績

販売実績をセグメントごとに示すと、以下のとおりであります。

セグメントの名称	前連結会計年度 (自 2023年 5月 1日 至 2024年 4月30日)		当連結会計年度 (自 2024年 5月 1日 至 2025年 4月30日)	
	金額(千円)	前期比(%)	金額(千円)	前期比(%)
開発セグメント	3,891,204	136.3	3,644,879	93.7
ストックセグメント	572,952	90.8	572,439	99.9
ホテルセグメント	1,068,466	109.9	1,221,327	114.3
合計	5,532,623	124.1	5,438,646	98.3

(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

相手先	前連結会計年度 (自 2023年 5月 1日 至 2024年 4月30日)		当連結会計年度 (自 2024年 5月 1日 至 2025年 4月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
エターナル株式会社	962,967	17.4	551,917	10.1
株式会社フロンティア・インベストメント	-	-	871,310	16.0

(注) 株式会社フロンティア・インベストメントの前連結会計年度の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合については、当該割合が10%未満であるため記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・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分析・検討内容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。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たり、見積りが必要な事項については、合理的な基準に基づき会計上の見積りを行っております。詳細については、「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 . 経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高は5,438,646千円となりました。これは主に、大型の収益不動産の販売により、ソリューション事業の売上が増加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3,912,245千円となりました。これは主に、ソリューション事業において上記大型の収益不動産の販売をしたことによるものであります。この結果、売上総利益は1,526,400千円となりました。

(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836,149千円となりました。これは主に、ビジネスホテル事業における売上の増加に伴う支払手数料の増加によるものであります。この結果、営業利益は690,251千円となりました。

(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6,685千円、営業外費用は85,596千円となりました。これは主に、借入利率の上昇に伴って支払利息が増加したことによるものであります。この結果、経常利益は611,340千円となりました。

(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638,562千円となりました。これは主に、有形固定資産を売却したことによるものであります。なお、特別損失は計上しておりません。この結果、親会社株主に帰属する当期純利益817,986千円となりました。

b . 財政状態の分析

「(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。

c . キャッシュ・フローの分析

「(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。

資本の財源及び資金の流動性

当社グループの主たる資金需要については、不動産の仕入れ及び建設費などの開発プロジェクト資金や従業員の給与手当などの販売費及び一般管理費等の運転資金であります。当社グループでは、事業運営上必要な資金について、安定的に維持していくため、自己資金と金融機関からの借入とのバランスを鑑みて調達することを基本方針としております。

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

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については、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (2) 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」に記載のとおりであります。

5【重要な契約等】

(1) 資産の賃借契約

契約の名称	事業用定期借地権設定契約
契約先の名称	西松ホールディングス株式会社
契約の概要	ジャストイン松阪駅前の開発・運営に関して土地所有者との定期借地権設定契約を締結するもの
契約締結日	2019年2月28日
契約期間	契約締結日から30年間

(2) シンジケートローン契約

2024年4月1日前に締結したシンジケートローン契約については、「企業内容等の開示に関する内閣府令及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する改革府令」附則第3条第4項により記載を省略しております。

(3) 財務上の特約が付された金銭消費貸借契約

当社の借入金のうち、以下の金銭消費貸借契約については、財務制限条項が付されており、これに抵触し貸付人から請求があった場合には、期限の利益を喪失する可能性があります。

借入先	契約締結日	当連結会計年度末 の債務残高 (千円)	弁済期限	担保の内容	財務制限条項
株式会社りそな銀行	2024年9月20日	120,000	2045年8月31日	なし	要件1.2.

各金銭消費貸借契約に付された財務制限条項の特約要件は以下のとおりであります。

要件1. 本契約締結日以降の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、前年同月比75%以上に維持すること。

要件2. 本契約締結日以降の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益を二期連続損失とならないようにすること。

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】

当社グループにおける当連結会計年度の設備投資等の総額は153,767千円であり、セグメント別の内訳は以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (千円)
開発セグメント	1,946
ストックセグメント	123,578
ホテルセグメント	15,191
計	140,716
全社	13,050
合計	153,767

開発セグメントでは、社用車入れ替えによる車両運搬具1,946千円であります。
 スtockセグメントでは、アスファルト舗装工事としての構築物1,947千円、賃貸用不動産としての土地120,662千円、地質調査費用としての建設仮勘定968千円であります。
 ホテルセグメントでは、備品取替としての工具器具備品291千円、新規出店予定のホテルの建設仮勘定14,900千円あります。
 全社では、ガレージ設置工事としての建物2,363千円、社用車入れ替えによる車両運搬具8,652千円、車両購入のための建設仮勘定2,034千円あります。
 なお、重要な設備の除却又は売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は以下のとおりであります。

(1) 提出会社

2025年4月30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						従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (千円)	機械装置及 び運搬具 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	のれん (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社他 (愛知県海部郡大治町)	全社	本社事務所 他	28,941	12,678	58,758 (747.10)	-	4,929	105,308	17 (8)
ジャストインプレミ アム名古屋駅 (名古屋市中区)	ホテルセグメント	ビジネスホ テル	688,989	500	580,655 (450.02)	-	2,299	1,272,445	- (-)
ジャストインプレミ アム豊橋駅新幹線口 (愛知県豊橋市)	ホテルセグメント	ビジネスホ テル	696,795	-	62,484 (888.02)	-	2,516	761,795	- (-)
ジャストイン松阪駅 前 (三重県松阪市)	ホテルセグメント	ビジネスホ テル	583,345	-	- [1,815.78]	-	1,415	584,761	- (-)
アストラーレ名駅 (名古屋市中村区)	開発セグメント・ ストックセグメント	賃貸不動産 他	172,679	-	567,719 (364.04)	-	2,630	743,029	4 (7)
アストラーレ北九州 (北九州市小倉北区)	ストックセグメント	賃貸不動産	166,129	-	100,863 (571.68)	-	-	266,993	- (-)
賃貸用不動産 1物件	開発セグメント	賃貸不動産	72,479	-	42,225 (449.96)	-	564	115,268	- (1)
賃貸用不動産 計16物件	ストックセグメント	賃貸不動産	72,342	72,228	1,394,237 (9,993.66)	17,363	-	1,556,170	- (-)

(注) 1. 現在休止中の設備はありません。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、リース資産及びソフトウェアの合計であります。

3. ジャストイン松阪駅前の土地は賃借しております。年間賃借料は18,000千円であります。なお、賃借してい
る土地の面積は〔 〕で外書しております。

4. アストラーレ名駅及びアストラーレ北九州の建物は賃貸しております。年間賃貸料はそれぞれ57,504千円及
び61,800千円であります。

5. 従業員数の()は、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)の年間の平均人員を外書しております。

(2) 国内子会社

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの重要な設備計画は以下のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

当社は、東海太田川駅西土地区画整理事業のうち、高次都市機能地区に係る太田川駅西複合開発共同企業体の一員として、ホテル施設の優先交渉権者に決定しております。

設備の概要

セグメント	設備の内容	所在地及び面積	資金調達 方法	投資予定額		着工及び竣工予定	
				総額 (千円)	既支払額 (千円)	着工	竣工
ホテル セグメント	ビジネス ホテル (153室)	東海太田川駅西土 地区画整理事業施 行地区内 14街区 の一部 1,970.43m ²	自己資金 及び借入金	1,699,770	14,900	2026年 4月	2027年 5月

(注) 既支払額については、土地取得に係る手付金であります。

東海太田川駅西土地区画整理事業 高次都市機能地区の概要

1．施行者

東海太田川駅西土地区画整理組合

2．優先交渉権者

太田川駅西複合開発共同企業体

代表企業：JR西日本プロパティーズ株式会社

構成企業：三交不動産株式会社、アイシン開発株式会社、株式会社山忠

(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	4,344,000
計	4,344,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2025年4月30日)	提出日現在発行数 (株) (2025年7月31日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	1,086,000	1,236,000	名古屋証券取引所 メイン市場	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	1,086,000	1,236,000	-	-

- (注) 1. 当社株式は2025年7月29日付で、名古屋証券取引所メイン市場に上場いたしました。
2. 2025年7月28日を払込期日とする公募による新株式発行による増資により、発行済株式総数が150,000株増加しております。
3. 提出日現在の発行数には、2025年7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】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。当該制度の内容は、以下のとおりであります。

決議年月日	2019年4月19日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 4 当社使用人 27(注)7 子会社使用人 18
新株予約権の数(個)	738
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 73,800 (注)1、6
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,500 (注)2、6
新株予約権の行使期間	自 2022年8月1日 至 2025年7月31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 1,500 資本組入額 750 (注)3、6
新株予約権の行使の条件	(注)4
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。
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)5

当事業年度末日(2025年4月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2025年6月30日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注)1. 新株予約権の目的である株式の種類及び数

本新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下、「付与株式数」という。)は、当社普通株式100株とする。なお、付与株式数については、本新株予約権の発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない本新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、上記の他、株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた時は、合理的な範囲で必要と認められる株式数の調整を行うものとする。

2. 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、本新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額(以下「行使価額」という。)に本新株予約権の目的である株式の数を乗じた金額とする。

ただし、本新株予約権の発行後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、本新株予約権の発行後、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合又は当社が時価を下回る価額で自己株式を処分する場合(以下の算式において、新規発行には処分も含むものとし、その場合の1株当たり払込金額は1株当たり処分価額と読み替えるものとする。)は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、算式中の既発行株式数には当社が保有する自己株式の数を含まない。

3. 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

(1) 増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

(2) 増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4. 新株予約権の行使の条件

- (1) 当社の発行に係る普通株式の株式上場（当該普通株式がいずれかの国内の金融商品取引所に上場され取引が開始されることをいう。）の日以降においてのみ、本新株予約権を行使することができる。
- (2) 本新株予約権の割当てを受けた者（以下、「本新株予約権者」という。）は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、監査役及び従業員の地位にあることを要するものとし、本新株予約権者が退職した場合は、権利行使を認めないものとする。
- (3) 本新株予約権者が死亡した場合は、本新株予約権の相続を認めないものとする。
- (4) その他の行使の条件については、当社と本新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。

5. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

当社は、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割もしくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、株式交換又は株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）を行う場合、取締役会が別途定める日において、本新株予約権の全部を無償で取得することができることとしております。

6. 当社は、2019年6月14日開催の取締役会決議により、2019年7月29日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、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。

7. 付与対象者の退職による権利の喪失・付与対象者の取締役への就任により、本書提出日現在の「付与対象者の区分及び人数」は、当社取締役5名、当社使用人13名、子会社使用人5名となっております。

【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7月29日 (注)1	1,075,140	1,086,000	-	99,000	-	49,000

(注)1. 株式分割(1:100)によるものであります。

2. 決算日後、2025年7月28日を払込期日とする有償一般募集増資による新株式150,000株（発行価格2,600円、引受価額2,392円、資本組入額1,196円）発行により、資本金及び資本準備金はそれぞれ179,400千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2025年4月30日現在

区分	株式の状況（ 1単元の株式数100株 ）								単元未満株式の状況 （ 株 ）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	2	-	12	-	-	17	31	-
所有株式数 （ 単元 ）	-	90	-	224	-	-	10,546	10,860	-
所有株式数の割合（ ％ ）	-	0.83	-	2.06	-	-	97.11	100	-

（注）自己株式7,500株及び山忠従業員持株会8,400株は、「個人その他」の欄に計159単元を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2025年4月30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 （％）
山崎 恭裕	愛知県あま市	918,900	85.20
山崎 忠七	愛知県海部郡大治町	28,800	2.67
山崎 當子	愛知県海部郡大治町	28,800	2.67
山崎 正揮	愛知県あま市	28,800	2.67
山忠従業員持株会	愛知県海部郡大治町大字三本木字柳原 112番地の3	8,400	0.78
細江 盛方	愛知県名古屋市守山区	8,000	0.74
岐阜信用金庫	岐阜県岐阜市神田町六丁目11番地	6,000	0.56
山崎 美由紀	愛知県あま市	6,000	0.56
山崎 由莉	愛知県あま市	5,100	0.47
山崎 真裕	愛知県あま市	5,100	0.47
計	-	1,043,900	96.79

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年 4 月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式 (自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式 (その他)	-	-	-
完全議決権株式 (自己株式等)	普通株式 7,500	-	-
完全議決権株式 (その他)	普通株式 1,078,500	10,785	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、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	-	-	-
発行済株式総数	1,086,000	-	-
総株主の議決権	-	10,785	-

【自己株式等】

2025年 4 月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数 (株)	他人名義所有株式数 (株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合 (%)
株式会社山忠	愛知県海部郡大治町 大字三本木字柳原 112番地の3	7,500	-	7,500	0.69
計	-	7,500	-	7,500	0.69

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	7,500	-	7,500	-

3【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元を経営の重要政策の一つとして位置付け、当社を取り巻く社会経済環境の変化や将来の事業展開、財務体質強化のための内部留保の充実等を勘案しながら、安定した配当を継続することによって株主還元を行ってまいります。

内部留保資金は、不動産の仕入れ及び建設費などの開発プロジェクト資金や従業員の給与手当などの販売費及び一般管理費等、今後の事業展開のために活用しつつ、一層の財務体質強化にも努めてまいります。

剰余金の配当については、期末配当の年1回を基本方針としておりますが、中間配当の基準日を毎年10月31日と定め、会社法第459条第1項の規定に基づき取締役会決議により剰余金の配当等を行うことができる旨を定款で定めております。

なお、基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2025年7月30日 定時株主総会決議	53,925	50

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

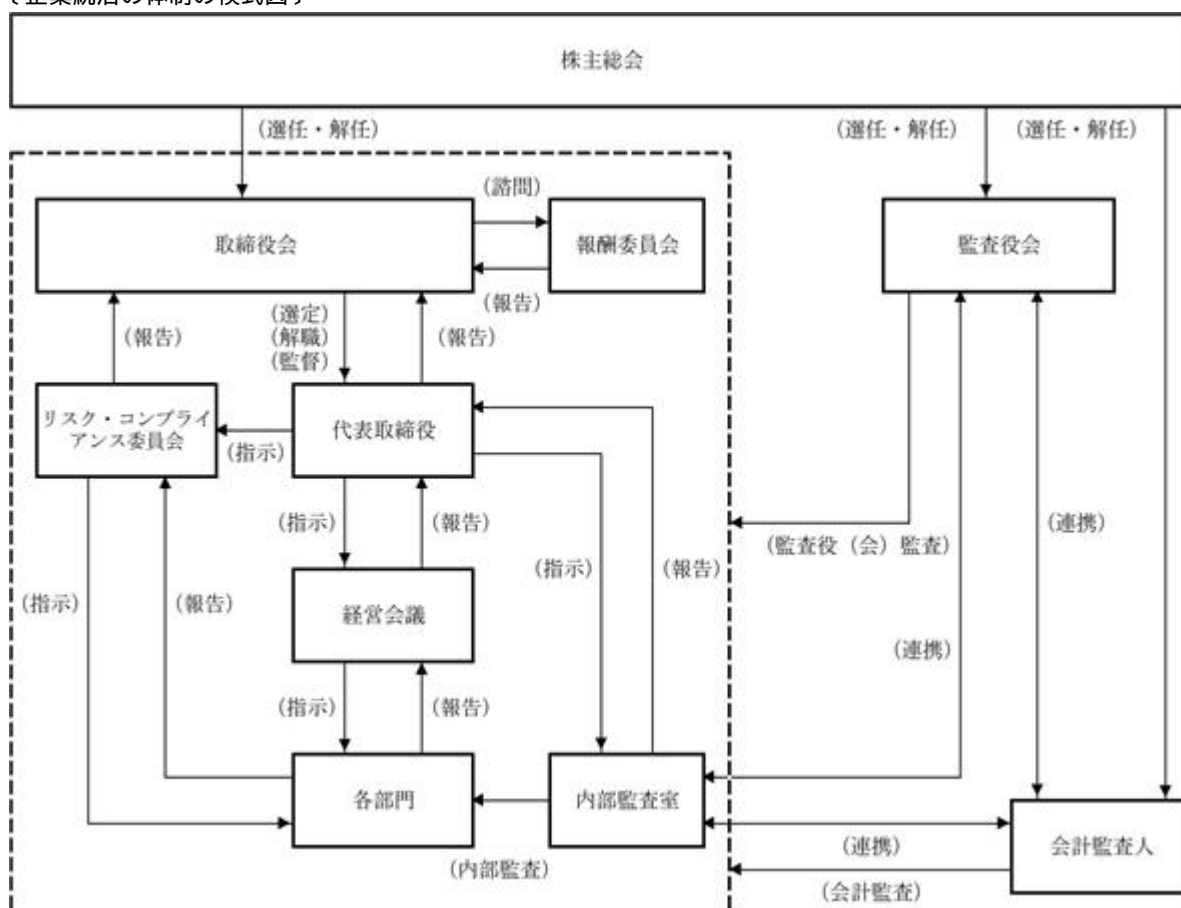
コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、コーポレート・ガバナンスを企業経営の重要課題の一つと位置付けし、経営の透明性を高め、監督機能の強化と意思決定の迅速化を図っております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査役会、会計監査人を設置しております。その他に、企業活動に係るリスクを把握及び対応するとともに、法令等の遵守を促進することを目的としたリスク・コンプライアンス委員会を設置しております。当社では、これら各機関の相互連携により、経営の健全性、効率性及び透明性が確保できるものと考えているため、現状の企業統治体制を採用しております。

〔企業統治の体制の模式図〕



a. 取締役会

当社の取締役会は、取締役7名（うち社外取締役2名）で構成され、会社の経営方針、経営戦略、事業計画、重要な財産の取得及び処分、重要な組織及び人事等の業務執行を決定し、取締役の職務執行の監督を行っております。取締役会には、監査役3名（うち社外監査役2名）も出席し、会社の意思決定プロセスの監査や取締役の職務執行の状況を監視できる体制を整備しております。

なお、取締役会は、月1回の定時取締役会の開催に加え、重要案件が生じた時に臨時取締役会を開催しております。また、取締役会の議案については、事前に全取締役及び全監査役に通知して議事の充実に努めております。

b. 経営会議

当社の経営会議は、常勤取締役5名及び常勤監査役で構成され、取締役会を中心とした意思決定過程での審議を充実させ、会社経営に関する決定事項を迅速かつ着実に実行することを目的に設置しております。

なお、経営会議は、月1回の定時経営会議の開催に加え、必要に応じて適宜開催することとしております。また、経営会議の議案については、事前に全常勤取締役及び常勤監査役に通知して議事の充実に努めております。

c. 監査役会

当社の監査役会は、監査役3名（うち社外監査役2名）で構成され、月1回の定時監査役会の開催に加え、重要案件が生じた時に臨時監査役会を開催しております。また、監査役会の議案については、事前に全監査役に通知して議事の充実に努めております。

なお、監査役は、監査役会で決議された監査計画に基づき、取締役会等の重要な会議に出席する他、取締

役の職務執行について報告を求めるとともに、業務及び財産等の状況の調査を行うことにより監査しております。また、監査役は、内部監査室及び会計監査人と緊密な連携をとり監査の実効性と効率性の向上に努めております。

d．会計監査人

当社は、三優監査法人と監査契約を締結し、適切な監査が実施されております。また、会計上の課題について適時協議を行い、適切な会計処理に努めております。

e．任意の報酬委員会

当社は、取締役の報酬の決定に関する手続きの公正性・透明性・客観性を強化するため、任意の報酬委員会を設置しております。任意の報酬委員会は、コーポレート・ガバナンスの充実を目的とした取締役会の諮問機関であり、代表取締役、社外取締役2名、社外監査役2名の5名で構成され、原則年1回開催しております。

f．内部監査室

当社は、専門の部署として内部監査室を設置し、内部監査室長を配置しております。内部監査室は、社内規程及び社内ルールの運用状況について監査を行い、内部統制の強化を図っております。なお、監査結果については、内部監査室長が改善内容と併せて代表取締役に報告し、承認を得たうえで被監査部門に通知しております。また、内部監査室は、内部監査の状況について、監査役会及び会計監査人と随時連携しております。

g．リスク・コンプライアンス委員会

当社は、代表取締役から任命された取締役と部門長によって構成するリスク・コンプライアンス委員会を設置し、原則四半期に1回開催しております。なお、当委員会には、常勤監査役及び内部監査室長も出席し、当社のリスク管理・コンプライアンス推進活動の状況を監視できる体制を整備しております。

当委員会では、リスク管理について、企業活動におけるリスクを事前に把握し、最適な対応策の意思決定を図り、PDCAサイクルを回すことによって効率的なリスク対策を講じております。コンプライアンス推進については、社会規範、企業倫理に反する行為を防止、是正するための各種研修を実施するなどの活動を行い、一層の意識醸成に努めております。

〔機関ごとの構成員（ は議長又は委員長、 は構成員外の参加者を表す。）〕

役職名	氏 名	取締役会	監査役会	経営会議	任意の 報酬委員会	リスク・コン プライアンス 委員会
代表取締役	山崎 恭裕				○	
常務取締役	伊藤 良徳	○		○		
取締役	細江 盛方	○		○		○
取締役	奥田 慶太	○		○		
取締役	岩田 弘典	○		○		
社外取締役	位田 達哉	○				
社外取締役	藤井 義郎	○			○	
監査役	菊田 真佐子			○		
社外監査役	金岡 宏樹		○		○	
社外監査役	竹野 洋平		○		○	
部門長	-					○
内部監査室長	-					

企業統治に関するその他の事項

a．内部統制システムに関する体制の整備

当社は、内部統制システムに関する体制の整備について、以下のとおり基本方針を定め、取締役会において決議しております。

（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

イ．当社は、取締役及び使用人が遵守すべき行動規範として、コンプライアンス推進に関する基本方針を掲げ、法令、定款及び社内規程、並びに社会倫理等の遵守徹底を図ります。

ロ．当社は、コンプライアンス規程に則り、リスク・コンプライアンス委員会を設置し、当社及び子会社のコンプライアンス推進体制を整備します。

ハ．当社は、内部通報制度の導入により、当社及び子会社等の違法行為、不正行為等に対する監視体制を構築します。

ニ．当社は、内部監査室を設置し、監査役会、会計監査人と連携のうえ、当社及び子会社に対する内部監査を独立的な立場から実施します。

ホ．当社は、反社会的勢力との一切の関係を遮断し、不当な要求等を受けた場合には毅然とした態度で対応するための体制を構築します。

(b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社は、文書管理規程等に則り、各種議事録及び取締役の職務の遂行に関する情報を文書に記録して保存及び管理し、必要に応じて閲覧に供せる体制を構築します。

(c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

イ．当社は、全社的かつ総合的なリスク管理を実施するため、リスク管理に関する基本方針を掲げ、リスク発生の予防及びリスク発生時の適時な対応を図ります。

ロ．当社は、リスク管理規程に則り、当社及び子会社のリスク管理活動を統括する機関として、リスク・コンプライアンス委員会を設置します。

ハ．リスク・コンプライアンス委員会は、当社及び子会社のリスク管理活動の状況を検証するとともに、新たなリスクの判明等の事実に応じてリスク管理体制の見直しを行います。

(d) 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

イ．当社は、当社及び子会社の経営方針及び経営戦略等に関する重要事項について、経営会議での審議を経たうえで、取締役会において意思決定を行います。

ロ．当社は、業務分掌規程、職務権限規程等に則り、主管部門及び部門長が有する責任範囲と権限において、取締役会の決定に基づく業務を執行します。

(e) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

イ．当社は、業務分掌規程、職務権限規程等に則り、子会社における経営上の重要な決定事項は、当社の取締役会において報告及び決議します。

ロ．内部監査室は、当社及び子会社の内部監査を実施し、発見した重大な不備については速やかに当社の代表取締役及び監査役に報告します。

(f) 財務報告の信頼性を確保するための体制

イ．当社及び子会社の財務報告に係る内部統制については、金融商品取引法その他適用のある国内外の法令に基づき、評価、維持、改善等を行います。

ロ．当社の各部門及び子会社は、自らの業務の遂行に当たり、職務分離による牽制、日常的モニタリング等を実施し、財務報告の適正性の確保に努めます。

(g) 監査役が職務を補助すべき使用人を求めた場合における当該使用人に関する事項及びその使用人の取締役からの独立性に関する事項、並びに当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

イ．当社は、監査役の職務を補助すべき使用人を内部監査室に所属する者とし、監査役は、当該使用人に対して監査業務に必要な指示を行います。

ロ．取締役は、当該使用人の独立性を確保するため、他の使用人に周知するとともに必要な時間を確保します。

(h) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制、並びに当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

イ．当社及び子会社の取締役並びに使用人は、監査役が出席する取締役会その他重要な会議において職務の遂行状況を報告する他、必要な重要事項について監査役に報告します。

ロ．当社は、公益通報者保護法に基づき、監査役に報告を行ったことを理由とした報告者に対する不利な取扱いを禁止します。

(i) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

イ．監査役は、代表取締役、内部監査室、会計監査人と定期的な意見交換会を開催し、取締役は、監査役の各種重要会議への出席の確保に努めます。

ロ．当社は、監査役の職務執行について生じる費用に関して、監査役監査規程に則り速やかな処理を行います。

b. リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、リスク・コンプライアンス委員会の設置を始めとするコンプライアンス規程及びリスク管理規程に基づく対応の他、経営上の重大なリスクへの対応その他リスク管理の観点から重要な事項については、外部の専門家に照会を行ったうえで取締役会に報告し、方針等について協議することとしております。

c. 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社は、企業集団として当社と子会社の総合的な事業の発展と繁栄を図るための基本事項を定めることを目的に、グループ会社管理規程を制定して、当社の取締役会の承認を得なければならない事項や当社への報告事項を規定しております。

d. 取締役の定数

当社は、取締役を10名以内とする旨を定款で定めております。

e. 取締役選任の決議要件

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

f. 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めております。

g. 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮できるよう会社法第426条第1項の規定に基づき、取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の同法第423条第1項の

損

害賠償責任について、取締役会の決議をもって法令が定める範囲内で免除することができる旨を定款に定めております。

h. 取締役及び監査役との責任限定契約

当社は、社外取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮できるよう会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。本契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令に定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役又は監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られております。

i. 剰余金の配当等の決定機関

当社は、株主への機動的な利益還元を行うことを可能とするため、会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会決議によって定めることができる旨を定款に定めております。

j. 取締役会の活動状況

当社は、取締役会を原則月1回開催しており、当事業年度における具体的な検討内容及び個々の取締役・監査役の出席状況は以下のとおりであります。

(a) 取締役会における検討内容

- ・第36期事業計画及び第36期を初年度とする中期事業計画の決定
- ・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
- ・重要な組織の設置、重要な会計方針の変更、重要な財産の取得及び処分、規程の制定及び改訂など取締役会規程に規定する事項の決定
- ・各取締役の業務執行状況の監視・監督

(b) 取締役・監査役の出席状況

取締役会には、監査役3名（うち社外監査役2名）も出席し、会社の意思決定プロセスの監査や取締役の業務執行の状況を監視できる体制を整備しております。

役職名	氏 名	開催回数	出席回数	欠席の理由
代表取締役	山崎 恭裕	18	18	欠席なし
常務取締役	伊藤 良徳	18	18	欠席なし
取締役	細江 盛方	18	18	欠席なし
取締役	奥田 慶太	18	18	欠席なし
取締役	岩田 弘典	18	18	欠席なし
社外取締役	松岡 俊彦	18	18	欠席なし
社外取締役	位田 達哉	18	18	欠席なし
社外取締役	藤井 義郎	13	13	欠席なし
監査役	菊田 真佐子	18	18	欠席なし
社外監査役	金岡 宏樹	18	17	2024年5月20日の取締役会について所用のため欠席が不可避でありました。
社外監査役	竹野 洋平	18	18	欠席なし

(注) 1. 松岡俊彦は、2025年7月30日付の定時株主総会において社外取締役を退任いたしました。

2. 藤井義郎は、2024年7月30日付の定時株主総会において社外取締役に就任いたしましたので、開催回数、出席回数は就任後のものであります。

k. 任意の報酬委員会の活動状況

当社は、任意の報酬委員会を原則年1回開催しており、当事業年度における具体的な検討内容及び個々の委員の出席状況は以下のとおりであります。

(a) 報酬委員会における検討内容

・ 役員の報酬等の額及び算定方法の相当性

(b) 報酬委員の出席状況

役職名	氏 名	開催回数	出席回数
代表取締役	山崎 恭裕	1	1
社外取締役	松岡 俊彦	1	1
社外取締役	位田 達哉	1	1
社外監査役	金岡 宏樹	1	1
社外監査役	竹野 洋平	1	1

(注) 松岡俊彦は、2025年7月30日付の定時株主総会において社外取締役を退任いたしました。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性9名 女性1名 (役員のうち女性の比率10.0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
代表取締役	山崎 恭裕	1965年 5 月15日生	1991年 3 月 当社設立 代表取締役 (現任) 2012年 5 月 株式会社ライフパートナーズ 取締役 2014年 4 月 株式会社ワイエムホールディングス設立 代表 取締役 (現任) 2015年 5 月 株式会社ジャストイン 取締役 2021年 3 月 名古屋城北土地株式会社 代表取締役 2021年 7 月 株式会社ジャストイン 取締役 (現任)	(注) 3	878,900
常務取締役 インベストメン ト事業部長	伊藤 良徳	1967年 3 月27日生	2006年 1 月 当社入社 インベストメント事業部長 2007年 7 月 当社 取締役 インベストメント事業部長 2010年 7 月 当社 常務取締役 インベストメント事業部長 (現任) 2012年 5 月 株式会社ライフパートナーズ 取締役 2015年 5 月 同社 代表取締役 2015年 5 月 株式会社ジャストイン 取締役 2021年 7 月 名古屋城北土地株式会社 取締役	(注) 3	-
取締役 管理本部長 兼 財務部長	細江 盛方	1971年 3 月 7 日生	2002年 3 月 当社入社 2005年11月 当社 総務部長 2006年 1 月 当社 取締役 総務部長 2007年11月 当社 取締役 管理部長 2012年 5 月 株式会社ライフパートナーズ 代表取締役 当社 取締役 管理部長兼レンタル会議室担当 部長 2015年 5 月 株式会社ジャストイン 代表取締役 株式会社ライフパートナーズ 取締役 2018年 5 月 当社 取締役 管理本部長 2020年 2 月 当社 取締役 管理本部長兼財務部長 (現任) 2021年 7 月 株式会社ジャストイン 取締役 (現任)	(注) 3	8,000
取締役 レンタル 事業部長	奥田 慶太	1965年 3 月 4 日生	2005年 3 月 当社入社 2005年11月 当社 設計監理室長 2017年 7 月 株式会社ジャストイン 代表取締役 (現任) 2017年 8 月 当社 取締役 レンタル事業部長 (現任)	(注) 3	3,000
取締役 ソリューション 事業部長 兼 マネジメント事 業部長	岩田 弘典	1976年10月 8 日生	2009年 5 月 当社入社 2010年 5 月 当社 ソリューション事業部次長 2017年 5 月 当社 ソリューション事業部長代理 2018年 5 月 当社 ソリューション事業部長 2021年 7 月 当社 取締役 ソリューション事業部長 2021年 7 月 名古屋城北土地株式会社 取締役 2022年10月 当社 取締役 ソリューション事業部長兼マネ ジメント事業部長 (現任)	(注) 3	500
取締役	位田 達哉	1964年 3 月29日生	1987年 4 月 位田労務管理事務所入所 1989年 5 月 位田労務管理事務所開設 代表 (現任) 2004年12月 シー・エス・インベスツ有限公司設立 取締役 (現任) 2006年 7 月 当社 監査役 2012年 5 月 株式会社ライフパートナーズ 監査役 2015年 5 月 株式会社ジャストイン 監査役 2023年 7 月 当社 取締役 (現任)	(注) 3	2,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
取締役	藤井 義郎	1958年 5 月27日生	1981年 4 月 株式会社三菱銀行（現株式会社三菱ＵＦＪ銀行）入行 2006年 5 月 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行（現株式会社三菱ＵＦＪ銀行） 営業第一本部営業第一部長 2008年 3 月 株式会社池田銀行（現株式会社池田泉州銀行） 執行役員 2010年 5 月 株式会社池田泉州銀行 常務執行役員 2011年 7 月 高砂熱学工業株式会社 執行役員 2016年 8 月 月島機械株式会社（現月島ホールディングス株式会社） 顧問 2016年10月 同社 常務執行役員 2017年 6 月 同社 取締役 2020年 4 月 大同ケミカルエンジニアリング株式会社（現月島環境エンジニアリング株式会社） 代表取締役社長 2024年 4 月 同社 取締役 2024年 7 月 当社 取締役（現任）	(注) 3	-
常勤監査役	菊田 真佐子	1963年 5 月18日生	2000年11月 当社入社 2005年11月 当社 内部監査室長 2008年 7 月 当社 内部監査室長 2010年 5 月 当社 管理部 レンタル会議室長 2013年 5 月 当社 管理部 レンタルオフィス事業マネジャー 2017年 8 月 当社 監査役 2020年 5 月 当社 レンタル事業タイムオフィス・オフィスプラス統括マネジャー 2021年 5 月 当社 内部監査室長 2022年 7 月 当社 監査役 2023年 7 月 当社 監査役（現任）	(注) 4	400
監査役	金岡 宏樹	1976年 1 月31日生	2001年 4 月 名古屋市役所入庁 2008年12月 桑原亮法律事務所（現桑原総合法律事務所）入所 2013年 7 月 衆議院議員政策担当秘書 2016年 4 月 新谷・青山法律事務所入所 2017年 1 月 S A K 法律事務所パートナー（現任） 2018年 7 月 当社 監査役（現任）	(注) 4	-
監査役	竹野 洋平	1982年12月 3 日生	2008年12月 新日本有限責任監査法人（現 E Y 新日本有限責任監査法人）入所 2016年 9 月 竹野洋平事務所開設 代表（現任） 2019年 7 月 当社 監査役（現任）	(注) 4	-
計					892,800

(注) 1．取締役 位田達哉、藤井義郎は、社外取締役であります。
2．監査役 金岡宏樹、竹野洋平は、社外監査役であります。
3．2025年 5 月16日開催の臨時株主総会終結の時から2026年 4 月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4．2025年 5 月16日開催の臨時株主総会終結の時から2029年 4 月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

社外役員の状況

当社では、社外取締役2名、社外監査役2名を選任しております。

社外取締役の位田達哉は、社会保険労務士として企業人事及び労務管理のコンサルティング業務に従事しており、知識、経験は豊富であります。当社の人的資源管理及び労務コンプライアンス機能の強化を図る観点から適任であると判断し、当社の取締役に選任しております。なお、同氏は、他の会社の役員等を兼任しておりますが、兼任先と当社との間に人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。また、同氏は、当社株式を2,000株保有しておりますが、この関係以外に、同氏と当社との間に人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役の藤井義郎は、業務執行並びに経営者としての豊富な経験と見識を有しており、当社のコンプライアンス及びコーポレート・ガバナンス機能の強化を図る観点から適任であると判断し、当社の取締役に選任しております。なお、同氏と当社との間に人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役の金岡宏樹は、弁護士として企業法務に従事しており知識、経験は豊富であります。また、行政職員、議員秘書の経験に基づいた行政・立法の知見も有しております。法解釈の観点のみならず、当社のコンプライアンス及びコーポレート・ガバナンス機能の強化を多面的かつ複眼的に図る観点から適任であると判断し、当社の監査役に選任しております。なお、同氏は、他の会社の役員等を兼任しておりますが、兼任先と当社との間に人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。また、同氏と当社との間に人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役の竹野洋平は、公認会計士として企業会計業務に従事しており知識、経験は豊富であり、財務及び会計に相当程度の知見を有しております。当社の監査役監査機能の強化を図る観点から適任であると判断し、当社の監査役に選任しております。なお、竹野洋平とは、業務委託契約のもと過去に取引関係はありましたが2019年4月をもって解消しており、この関係以外に、同氏と当社との間に人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための独自の独立性判断基準を定めておりませんが、株式会社名古屋証券取引所の定める独立役員の独立性の判断基準を参考にしております。経歴や当社との関係を踏まえ、会社法に定める要件に該当し、独立性を有していると判断した人物を社外取締役及び社外監査役に選任しております。

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

社外取締役については2名選任（取締役総数7名）し、議決権を有する取締役会の一員として審議及び決議に参加すること等により取締役会の監督機能の向上に努めております。

社外監査役については2名選任（監査役総数3名）し、取締役会に参加して意見を述べること等により、取締役の業務執行及び取締役会の監督機能の向上に努めております。

社外取締役と内部監査との連携については、監査役会の開催に先立ち、全社外取締役、全監査役及び内部監査室長の3者で情報交換を行うことによって連携を図っております。

監査役監査と内部監査との連携については、内部監査室が業務監査を実施した後に、内部監査室長が監査役会にて報告し、監査役会において協議するなど情報共有を図っております。また、実地監査にも常勤監査役及び社外監査役が適宜同席し、常勤監査役及び社外監査役自らにおいてもヒアリングや証跡などの確認を行う等によって相互に連携を図り監査機能の向上に努めております。

監査役監査と会計監査との連携については、原則3か月に1回、内部監査室長を招聘して監査役監査、内部監査及び会計監査の状況等について3者で情報交換を行うことによって連携を図っております。当事業年度においては4回実施しております。

なお、監査役監査と内部監査、監査役監査と会計監査において協議並びに情報交換を行った重要な事項については、社外取締役にも共有して連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社における監査役会は、常勤監査役 1 名、社外監査役 2 名にて構成しております。

常勤監査役の菊田真佐子は、内部監査室長などを歴任した後、常勤監査役に就任しており、内部監査の経験などを通じて当社グループの事業を熟知しております。

社外監査役の金岡宏樹は、行政・立法の知見を必要とする行政職員及び議員秘書、並びに企業法務に従事する弁護士としての豊富な経験に基づき、幅広い見識を有しております。

社外監査役の竹野洋平は、公認会計士であり、財務及び会計に関する豊富な経験と幅広い見識を有しております。

常勤監査役は、取締役会、監査役会及び経営会議への出席、代表取締役等との面談、重要な決裁書類等の閲覧、内部統制システムの運用状況について適宜監視しております。

社外監査役は、取締役会及び監査役会に出席し、経営全般に関する客観的かつ公正な意見を述べております。

月 1 回の定時開催に加え、重要案件が生じた時に臨時に開催する監査役会において、相互に職務の状況について報告することにより、情報の共有・監査業務の認識の共有を行っております。

また、監査役は、会計監査人、内部監査室と連携し、必要な情報を随時共有することで、監査役監査の有効性及び効率性を高めております。

当事業年度における具体的な検討内容及び個々の監査役の取締役会、監査役会及び経営会議への出席状況は以下のとおりであります。なお、事業部等への往査による監査役監査の実施状況については、常勤監査役の菊田真佐子が24回、社外監査役の金岡宏樹が 5 回、社外監査役の竹野洋平が14回となっております。

(a) 監査役会における検討内容

- ・第36期監査方針及び監査役監査計画の決定
- ・会計監査人の監査報酬の相当性
- ・各監査役の監査役監査結果の報告及び共有

(b) 監査役の出席状況

氏 名	開催回数		出席回数（出席率）	
常勤監査役 菊田 真佐子	取締役会	18回	取締役会	18回（100％）
	監査役会	17回	監査役会	17回（100％）
	経営会議	12回	経営会議	12回（100％）
社外監査役 金岡 宏樹	取締役会	18回	取締役会	17回（94.4％）
	監査役会	17回	監査役会	17回（100％）
社外監査役 竹野 洋平	取締役会	18回	取締役会	18回（100％）
	監査役会	17回	監査役会	17回（100％）

内部監査の状況

当社における内部監査は、内部監査室長 1 名で構成する内部監査室にて実施しております。内部監査においては、組織や業務等が経営方針及び諸規程に準拠し、効率的に運営されているかを検証、評価並びに助言することによって、不正・誤謬の未然防止、財産の保全、業務活動の改善向上を図り、経営効率の増進に資することを目的としております。

実地監査には、常勤監査役及び社外監査役が適宜同席し、それぞれが自らにおいてもヒアリングや証跡などの確認を行う等によって監査機能の向上に努めております。

なお、内部監査結果については、内部監査室長が取締役会に直接報告する仕組みはありませんが、代表取締役及び監査役会には適宜報告しております。

内部監査と会計監査人との連携については、原則 3 か月に 1 回、内部監査の実施状況等に関して情報交換を行っており、当事業年度においては、4 回実施しております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

三優監査法人

b. 継続監査期間

3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 吉川 雄城

指定社員 業務執行社員 鈴木 啓太

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 4名

その他 5名

e. 会計監査人の選定方針と理由

当社は、会計監査人を選定するに当たっては、会計監査人の独立性や専門性、品質管理体制、会社法監査・金融商品取引法監査の実績等を総合的に判断し、決定する方針としております。

三優監査法人を選定した理由については、独立性及び品質管理体制が整備されていること、監査範囲及び監査スケジュール等の具体的な監査計画や監査報酬が妥当であることを確認し、総合的に評価した結果によるものであります。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、独立性や専門性、品質管理体制、会社法監査・金融商品取引法監査の実績等を総合的に評価した結果、当監査法人における監査品質の確保は十分になされるものと判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	20,000	-	22,300	-
連結子会社	-	-	-	-
計	20,000	-	22,300	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

監査公認会計士等に対する監査報酬の決定については、当社の規模及び事業の特性、監査日数等を総合的に勘案し、会社法第399条第1項に基づく監査役会の同意を得たうえで決定する方針であります。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、「d. 監査報酬の決定方針」に基づき、会計監査人から提示された監査計画や監査工数等を検証した結果、会計監査人の報酬等について妥当であると判断し、会社法第399条第1項に基づき同意しております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

a. 基本方針

当社の取締役の報酬にかかる基本方針については、当社の持続的な業績の向上及び企業価値の最大化に向けて、取締役の業務執行及び経営監督機能を十分に発揮するため、役位や職責、担当職務等に基づいて個々に支給額を検討し、適正な水準とすることとしております。

b. 役員報酬の構成

当社の取締役の報酬については、役員報酬規程に基づき、基本報酬及び役員退職慰労金にて構成しております。

当社では、多様化していく不動産業界において、常に新しい価値を創造し、人に、暮らしに、そして社会に貢献する会社を目指し続けていることから、経営理念である「売り手よし」「買い手よし」「世間よし」の三方よしの精神のもと、中長期的な視点で、持続的な業績の向上や企業価値の最大化に向けた業務の執行及び経営の監督を取締役に求めているため、現時点における取締役の報酬については基本報酬及び役員退職慰労金とすることが相応であると考えております。

今後、業績連動の報酬を支給する場合には、取締役会において方針等について決議する予定であります。

c. 基本報酬及び役員退職慰労金の内容

基本報酬については、月例の固定報酬とし、役位、職責及び担当職務、各期の業績、貢献度等の他、当社従業員給与の水準、同業他社の水準や一般統計情報等に基づく業界全体の水準等を総合的に勘案して決定し、毎月現金で支給しております。役員退職慰労金については、在職中の功労に報いるため、役員退職慰労金規程に基づき、月額報酬と役位別倍率を用いて算出し、株主総会における決議を経て決定された額を現金で支給いたします。

d. 役員報酬の決定に関する事項

取締役については、株主総会にて承認を得た上限額の範囲において、役員報酬規程に基づき、取締役会の決議にて各取締役の報酬の額を決定しております。

取締役の報酬の額については、2019年7月29日開催の第29回定時株主総会において、年額300,000千円以内（うち社外取締役分30,000千円以内。使用人分給与は含めない。）と決議されており、取締役の員数についても10名以内と決議されております。

各取締役の報酬の額については、任意の報酬委員会に諮り、同委員会の諮問結果をふまえた上で取締役会において協議しております。

監査役については、株主総会にて承認を得た上限額の範囲において、役員報酬規程に基づき、監査役会の協議にて各監査役の報酬の額を決定しております。

監査役の報酬の額については、2019年7月29日開催の第29回定時株主総会において、年額50,000千円以内と決議されており、監査役の員数についても5名以内と決議されております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円) (注)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	113,029	107,795	-	5,234	5
監査役 (社外監査役を除く)	6,462	6,337	-	125	1
社外役員	10,689	10,391	-	298	5

(注) 退職慰労金は、当事業年度に係る役員退職慰労引当金繰入額を記載しております。

役員ごとの連結報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする株式を純投資目的の投資株式とし、それ以外の目的の株式を純投資目的以外の目的である投資株式としております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

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

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2024年5月1日から2025年4月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2024年5月1日から2025年4月30日まで)の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等に対応できる体制を整備するため、社外の専門家からの会計に関する情報の取得、会計監査人との日常的な連携等を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年 4 月30日)	当連結会計年度 (2025年 4 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 1,493,824	1,919,008
売掛金	4 84,471	4 110,801
販売用不動産	1 2,855,449	1 2,209,007
仕掛販売用不動産	1 1,581,738	1 1,696,972
未成工事支出金	1,096	1,539
貯蔵品	3,444	3,841
その他	104,833	48,217
貸倒引当金	541	1,282
流動資産合計	6,124,317	5,988,104
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1 2,636,071	1 2,481,702
機械装置及び運搬具（純額）	1 90,574	1 85,406
土地	1 4,809,685	1 2,806,944
その他	1 15,027	1 27,764
有形固定資産合計	5 7,551,359	5 5,401,819
無形固定資産		
のれん	34,726	17,363
その他	22,530	21,240
無形固定資産合計	57,256	38,603
投資その他の資産		
保険積立金	680,293	1 765,025
その他	46,315	42,129
投資その他の資産合計	726,608	807,155
固定資産合計	8,335,224	6,247,578
資産合計	14,459,541	12,235,682

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年4月30日)	当連結会計年度 (2025年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	347,545	15,400
短期借入金	1, 2 853,000	1, 2 690,000
1年内償還予定の社債	156,000	156,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 3 505,438	1, 2, 3 988,220
未払法人税等	212,210	294,976
契約負債	48,470	34,103
その他	481,854	457,842
流動負債合計	2,604,517	2,636,542
固定負債		
社債	362,000	206,000
長期借入金	1, 3 7,284,438	1, 2, 3 4,405,744
繰延税金負債	238,116	228,840
役員退職慰労引当金	232,937	238,594
退職給付に係る負債	25,545	31,169
資産除去債務	88,324	88,726
その他	147,663	130,887
固定負債合計	8,379,025	5,329,961
負債合計	10,983,543	7,966,503
純資産の部		
株主資本		
資本金	99,000	99,000
資本剰余金	55,400	55,400
利益剰余金	3,330,973	4,124,154
自己株式	9,375	9,375
株主資本合計	3,475,998	4,269,179
純資産合計	3,475,998	4,269,179
負債純資産合計	14,459,541	12,235,682

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年 5 月 1 日 至 2024年 4 月30日)	当連結会計年度 (自 2024年 5 月 1 日 至 2025年 4 月30日)
売上高	1 5,532,623	1 5,438,646
売上原価	3,900,389	2 3,912,245
売上総利益	1,632,233	1,526,400
販売費及び一般管理費	3 820,538	3 836,149
営業利益	811,695	690,251
営業外収益		
受取利息及び配当金	264	1,345
為替差益	7,105	-
助成金収入	2,167	-
受取手数料	2,703	3,563
保険金収入	228	1,286
その他	635	489
営業外収益合計	13,104	6,685
営業外費用		
支払利息	60,109	80,298
支払手数料	43,157	4,801
その他	5,246	495
営業外費用合計	108,513	85,596
経常利益	716,286	611,340
特別利益		
固定資産売却益	4 11,701	4 638,562
その他	846	-
特別利益合計	12,547	638,562
税金等調整前当期純利益	728,834	1,249,903
法人税、住民税及び事業税	295,038	441,184
法人税等調整額	44,433	9,267
法人税等合計	250,604	431,917
当期純利益	478,229	817,986
親会社株主に帰属する当期純利益	478,229	817,986

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)	当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)
当期純利益	478,229	817,986
包括利益	478,229	817,986
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	478,229	817,986

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2023年5月1日 至 2024年4月30日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	99,000	55,400	2,874,313	9,375	3,019,338
当期変動額					
剰余金の配当			21,570		21,570
親会社株主に帰属する当期純利益			478,229		478,229
当期変動額合計	-	-	456,659	-	456,659
当期末残高	99,000	55,400	3,330,973	9,375	3,475,998

	純資産合計
当期首残高	3,019,338
当期変動額	
剰余金の配当	21,570
親会社株主に帰属する当期純利益	478,229
当期変動額合計	456,659
当期末残高	3,475,998

当連結会計年度（自 2024年 5 月1日 至 2025年 4 月30日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	99,000	55,400	3,330,973	9,375	3,475,998
当期変動額					
剰余金の配当			24,805		24,805
親会社株主に帰属する当期純利益			817,986		817,986
当期変動額合計	-	-	793,180	-	793,180
当期末残高	99,000	55,400	4,124,154	9,375	4,269,179

	純資産合計
当期首残高	3,475,998
当期変動額	
剰余金の配当	24,805
親会社株主に帰属する当期純利益	817,986
当期変動額合計	793,180
当期末残高	4,269,179

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)	当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30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	728,834	1,249,903
減価償却費	189,728	181,193
のれん償却額	17,363	17,363
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	4,409	5,624
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	5,050	5,657
受取利息及び受取配当金	264	1,345
為替差損益(は益)	7,105	-
支払利息	60,109	80,298
固定資産売却損益(は益)	11,701	638,562
販売用不動産の増減額(は増加)	244,419	646,442
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	56,893	115,233
仕入債務の増減額(は減少)	338,637	332,145
契約負債の増減額(は減少)	17,829	14,366
その他	23,424	4,224
小計	1,065,001	1,080,605
利息及び配当金の受取額	264	1,345
利息の支払額	61,929	79,603
法人税等の支払額	147,131	358,418
営業活動によるキャッシュ・フロー	856,206	643,928
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	231,900	276,400
定期預金の払戻による収入	208,400	502,400
有形固定資産の取得による支出	2,828,509	153,767
有形固定資産の売却による収入	11,701	2,761,965
投資有価証券の売却による収入	1,000	-
保険積立金の積立による支出	184,732	84,732
保険積立金の解約による収入	32,794	-
その他	2,986	85
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,994,232	2,749,379
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)	312,332	163,000
長期借入れによる収入	2,920,000	1,694,000
長期借入金の返済による支出	1,209,043	4,089,912
社債の償還による支出	216,000	156,000
配当金の支払額	21,570	24,805
その他	1,198	2,406
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,784,520	2,742,123
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	353,505	651,184
現金及び現金同等物の期首残高	1,521,129	1,167,624
現金及び現金同等物の期末残高	1,167,624	1,818,808

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1．連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称

株式会社ジャストイン

2．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。

3．会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

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

なお、主な耐用年数は以下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 3 ～ 17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、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5 年) に基づいております。

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

当社は、家賃収入等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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

役員退職慰労引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

小規模企業等における簡便法の採用

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己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

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

インベストメント事業

インベストメント事業においては、主に１Ｋタイプの分譲マンションや商業ビルの企画・開発、販売を行っております。

このような商品の販売については、顧客に商品を引き渡した時点で収益を認識しております。

ソリューション事業

ソリューション事業においては、主にＬＤＫタイプの分譲マンションや宅地分譲等の企画・開発、販売、土地・建物の仲介を行っております。

不動産売買については、顧客に商品を引き渡した時点で収益を認識しており、仲介取引については、サービス提供時点で収益認識を行っております。

マネジメント事業

マネジメント事業においては、主にマンション・オフィスビルの賃貸及び管理業務を行っております。

不動産の賃貸による収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い、オペレーティング・リース取引に該当する取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っており、管理業務については、サービスの提供が完了した時点で収益認識を行っております。

レンタル事業

レンタル事業においては、貸会議室とレンタルオフィスの運営を行っており、履行義務は、顧客にサービスを提供した時点で充足されることから、その時点において収益を認識しております。

ビジネスホテル事業

ビジネスホテル事業においては、主に客室、食堂及びこれらに附帯するサービスを顧客に提供しており、サービスの提供が完了した時点で収益認識を行っております。

(６) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、５年間の定額法により償却を行っております。

(７) 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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位:千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	2,855,449	2,209,007
仕掛販売用不動産	1,581,738	1,696,972
棚卸資産評価損	-	46,467

(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

販売用不動産は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。また、正味売却価額の算定は個別物件ごとに行っております。

正味売却価額の算定における主要な仮定は、将来の販売見込価格であり、個別物件ごとの販売予定価格及び近隣相場の動向などを反映させております。また、必要に応じて外部の評価専門家による不動産鑑定評価額を基礎として算定しております。

経済情勢や市況の悪化等により、見積りの前提条件に変化があった場合、翌連結会計年度以降において評価損が計上される可能性があります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

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

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

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

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2028年4月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において、「投資その他の資産」の「その他」に含めていた「保険積立金」は、資産の総額の100分の5を超えたため、当連結会計年度から独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「投資その他の資産」の「その他」に表示していた726,608千円は、「保険積立金」680,293千円、「その他」46,315千円として組替えております。

（連結損益計算書）

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「保険金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度から独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた864千円は、「保険金収入」228千円、「その他」635千円として組替えております。

（追加情報）

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年4月30日)	当連結会計年度 (2025年4月30日)
現金及び預金	100,000千円	- 千円
販売用不動産	1,590,891	933,025
仕掛販売用不動産	1,283,838	697,392
建物及び構築物	2,332,263	2,254,618
機械装置及び運搬具	1,000	500
土地	4,607,837	2,554,210
保険積立金	-	326,833
その他	10,075	6,796
計	9,925,906	6,773,376

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年4月30日)	当連結会計年度 (2025年4月30日)
短期借入金	853,000千円	690,000千円
1年内返済予定の長期借入金	371,728	845,260
長期借入金	7,031,788	4,147,224
計	8,256,516	5,682,484

- 2 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行(前連結会計年度は2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。これらの契約に基づく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は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年4月30日)	当連結会計年度 (2025年4月30日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	650,000千円	1,040,000千円
借入実行残高	600,000	810,000
差引額	50,000	230,000

3 財務制限条項

前連結会計年度(2024年4月30日)

当社は、長期借入金の一部に対し、純資産額、不動産に係る賃料収入、経常利益等について、一定水準の維持を条件とする財務制限条項が付されています。

当連結会計年度(2025年4月30日)

当社は、長期借入金の一部に対し、純資産額、経常利益等について、一定水準の維持を条件とする財務制限条項が付されています。

- 4 売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年4月30日)	当連結会計年度 (2025年4月30日)
	84,471千円	110,801千円

5 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2024年4月30日)	当連結会計年度 (2025年4月30日)
	1,846,411千円	1,997,230千円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

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

顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(セグメント情報等) セグメント情報 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及び収益の分解情報」に記載しております。

2 売上原価には、収益性の低下に伴う棚卸資産評価損が以下のとおり含まれております。

	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)	当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)
棚卸資産評価損	- 千円	46,467千円

3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)	当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)
役員報酬	110,458千円	124,524千円
役員退職慰労引当金繰入額	5,050	5,657
給与手当	105,098	111,960
退職給付費用	14,544	14,559
租税公課	110,719	65,961
支払手数料	130,927	163,635
貸倒引当金繰入額	607	741

4 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)	当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)
建物及び構築物	- 千円	225千円
機械装置及び運搬具	11,701	450
土地	-	637,887
計	11,701	638,562

(連結包括利益計算書関係)
該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2023年 5月 1日 至 2024年 4月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	1,086,000	-	-	1,086,000
自己株式				
普通株式	7,500	-	-	7,500

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年 7月28日 定時株主総会	普通株式	21,570	20	2023年 4月30日	2023年 7月31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	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額(円)	基準日	効力発生日
2024年 7月30日 定時株主総会	普通株式	24,805	利益剰余金	23	2024年 4月30日	2024年 7月31日

当連結会計年度（自 2024年 5月 1日 至 2025年 4月30日）

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（株）	当連結会計年度増 加株式数（株）	当連結会計年度減 少株式数（株）	当連結会計年度 末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	1,086,000	-	-	1,086,000
自己株式				
普通株式	7,500	-	-	7,500

2．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3．配当に関する事項

（1）配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり配当額 （円）	基準日	効力発生日
2024年 7月30日 定時株主総会	普通株式	24,805	23	2024年 4月30日	2024年 7月31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	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり配 当額（円）	基準日	効力発生日
2025年 7月30日 定時株主総会	普通株式	53,925	利益剰余金	50	2025年 4月30日	2025年 7月31日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 （自 2023年 5月 1日 至 2024年 4月30日）	当連結会計年度 （自 2024年 5月 1日 至 2025年 4月30日）
現金及び預金	1,493,824千円	1,919,008千円
預入期間が 3 か月を超える定期預金	326,200	100,200
現金及び現金同等物	1,167,624	1,818,808

(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

電話設備

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「3. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年4月30日)	当連結会計年度 (2025年4月30日)
1年内	1,490	1,159
1年超	4,528	4,409
合計	6,019	5,568

(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、設備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。デリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、取引先の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金、未払法人税等は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

また、これらの営業債務、未払法人税等、社債及び借入金は、流動性リスクに晒されております。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

ア．信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、社内規程等に従い、営業債権について、取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

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

当社グループは、営業債務、未払法人税等、社債及び借入金について、各部署からの報告に基づき、管理部門が定期的にキャッシュ・フロー計画、実績を作成し、毎月の取締役会にて資金の状況を報告しております。

ウ．市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

借入金に係る支払金利の変動リスクに晒されておりますが、市場の金利動向に留意しながら資金調達をしております。

(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があります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」及び「未払法人税等」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

前連結会計年度（2024年4月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 社債(1)	518,000	512,754	5,245
(2) 長期借入金(2)	7,789,876	7,788,250	1,625
負債計	8,307,876	8,301,005	6,870

(1) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(2) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

当連結会計年度（2025年4月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 社債(1)	362,000	357,791	4,208
(2) 長期借入金(2)	5,393,964	5,392,604	1,359
負債計	5,755,964	5,750,395	5,568

(1) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(2) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2024年4月30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	1,493,824	-	-	-
売掛金	84,471	-	-	-
合計	1,578,295	-	-	-

当連結会計年度(2025年4月30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	1,919,008	-	-	-
売掛金	110,801	-	-	-
合計	2,029,810	-	-	-

(注) 2. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2024年4月30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	853,000	-	-	-	-	-
社債	156,000	156,000	96,000	110,000	-	-
長期借入金	505,438	1,027,828	1,099,836	753,360	308,360	4,095,054
リース債務	1,177	1,216	1,229	922	-	-
合計	1,515,615	1,185,044	1,197,065	864,282	308,360	4,095,054

当連結会計年度(2025年4月30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	690,000	-	-	-	-	-
社債	156,000	96,000	110,000	-	-	-
長期借入金	988,220	556,258	970,392	479,832	269,832	2,129,430
リース債務	1,216	1,229	922	-	-	-
合計	1,835,436	653,487	1,081,314	479,832	269,832	2,129,430

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
前連結会計年度（2024年4月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債（ 1 ）	-	512,754	-	512,754
長期借入金（ 2 ）	-	7,788,250	-	7,788,250
負債計	-	8,301,005	-	8,301,005

（ 1 ）1年内償還予定の社債を含んでおります。

（ 2 ）1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

当連結会計年度（2025年4月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債（ 1 ）	-	357,791	-	357,791
長期借入金（ 2 ）	-	5,392,604	-	5,392,604
負債計	-	5,750,395	-	5,750,395

（ 1 ）1年内償還予定の社債を含んでおります。

（ 2 ）1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

社債（1年内償還予定含む）

時価は、将来キャッシュ・フロー額を期末日時点現在の金利により割り引いた現在価値により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

長期借入金（1年内返済予定含む）

時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1 . 売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自 2023年 5 月 1 日 至 2024年 4 月30日)

種類	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
(1) 株式	-	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	1,000	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	1,000	-	-

当連結会計年度 (自 2024年 5 月 1 日 至 2025年 4 月30日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、退職一時金制度及び確定拠出制度を採用しております。退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算は、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

2. 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)	当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	21,136千円	25,545千円
退職給付費用	5,784	5,919
退職給付の支払額	1,375	294
退職給付に係る負債の期末残高	25,545	31,169

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度 5,784千円 当連結会計年度 5,919千円

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額 前連結会計年度 8,760千円 当連結会計年度
8,640千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第4回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社使用人 27名 子会社使用人 18名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 100,000株
付与日	2019年4月30日
権利確定条件	(注)2
対象勤務期間	対象期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2022年8月1日 至 2025年7月31日

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、2019年7月29日付株式分割(普通株式1株につき100株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2025年4月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第4回新株予約権
権利確定前（株）	
前連結会計年度末	73,800
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	73,800
権利確定後（株）	
前連結会計年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

（注）2019年7月29日付株式分割（普通株式1株につき100株の割合）による分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	第4回新株予約権
権利行使価格（注）（円）	1,500
行使時平均株価（円）	-
付与日における公正な評価単価（円）	-

（注）2019年7月29日付株式分割（普通株式1株につき100株の割合）による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法を本源的価値をもってストック・オプションの評価単価としております。

また、単位当たりの本源的価値を算定する基礎となる当社株式の評価方法は、類似業種比準方式及び純資産方式により算出した価格を総合的に勘案して決定しております。その結果、株式の評価額が新株予約権の行使時の払込金額以下となり、単位当たりの本源的価値はゼロ以下となるため、ストック・オプションの公正な評価単価はゼロと算定しております。

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

（1）当連結会計年度末における本源的価値の合計額 - 千円

（2）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 - 千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2024年 4 月30日)	当連結会計年度 (2025年 4 月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	18,906千円	26,621千円
退職給付に係る負債	8,666	10,837
役員退職慰労引当金	79,026	82,956
減損損失	52,259	49,727
資産除去債務	29,965	30,847
その他	25,133	29,160
繰延税金資産小計	213,956	230,151
評価性引当額	81,146	84,970
繰延税金資産合計	132,810	145,180
繰延税金負債		
特別償却準備金	22,323	18,192
資産除去債務に対応する除去費用	18,506	17,684
時価評価差額	328,346	336,247
その他	-	155
繰延税金負債合計	369,176	372,279
繰延税金負債の純額	236,365	227,098

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

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

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(第12条関係)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する連結会計年度から防衛特別法人税が課されることとなりました。これに伴い、2026年5月1日以後に開始する連結会計年度に解消が見込まれる繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は33.9%から34.8%に変更し計算しております。

この変更により、当連結会計年度の繰延税金資産の金額が36千円増加し、繰延税金負債の金額が6,728千円増加し、法人税等調整額が6,692千円増加し、特別償却準備金が333千円減少しております。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(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

イ 当該資産除去債務の概要

ホテル及び太陽光発電施設の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から20年～30年と見積り、割引率は0.004%～0.748%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)	当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)
期首残高	88,925千円	88,324千円
時の経過による調整額	399	401
履行義務の消滅による減少額	1,000	-
期末残高	88,324	88,726

(賃貸等不動産関係)

当社は、主に名古屋市及びその近郊で賃貸用マンション及び賃貸用オフィスを所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は102,834千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は104,585千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)	当連結会計年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,799,646	2,483,191
期中増減額	683,545	17,306
期末残高	2,483,191	2,465,885
期末時価	4,296,453	4,439,313

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

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の増加額は、土地建物の取得(710,895千円)であり、減少額は、減価償却(27,349千円)であります。当連結会計年度の増加額は建物附属設備の取得(2,000千円)及び構築物の取得(1,947千円)であり、減少額は、減価償却(21,254千円)であります。

3. 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(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)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

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は「注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「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)

3. 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

(単位:千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	66,479	84,471
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	84,471	110,801
契約資産(期首残高)	-	-
契約資産(期末残高)	-	-
契約負債(期首残高)	30,640	48,470
契約負債(期末残高)	48,470	34,103

契約負債は、主に開発セグメントやストックセグメントにおける顧客から受け取った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崩しております。

過去の期間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の額はありません。

前連結会計年度において認識された収益の額のうち、期首時点の契約負債に含まれていた額は30,640千円であります。また、前連結会計年度において契約負債が増加した主な理由は、開発セグメントやストックセグメントにおける前受金の増加によるものであります。

当連結会計年度において認識された収益の額のうち、期首時点の契約負債に含まれていた額は48,470千円であります。また、当連結会計年度において契約負債が減少した主な理由は、開発セグメントやストックセグメントにおける収益の認識に伴う前受金の取崩しによるものであります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の簡便法を適用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

１．報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社及び子会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。

当社は、各種不動産の企画・開発、販売、仲介、自社保有物件の賃貸、他社保有物件の管理受託及びビジネスホテルの運営を主たる事業としており、事業の内容、役務の提供方法及び類似性に基づき事業を集約し、開発セグメント、ストックセグメント、ホテルセグメントを報告セグメントとしております。

開発セグメントは、マンション、宅地分譲等の企画・開発、販売、仲介を行っております。

ストックセグメントは、自社物件の賃貸及び他社物件の管理受託を行っております。

ホテルセグメントは、ビジネスホテルの企画・開発、運営を行っております。

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

報告セグメントごとの会計処理の方法は、「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）」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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及び収益の分解情報

前連結会計年度（自 2023年5月1日 至 2024年4月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	開発 セグメント	ストック セグメント	ホテル セグメント	計		
売上高						
不動産販売	3,682,190	-	-	3,682,190	-	3,682,190
手数料収入	54,739	322,200	-	376,940	-	376,940
ホテル収入	-	-	1,068,466	1,068,466	-	1,068,466
顧客との契約から 生じる収益	3,736,929	322,200	1,068,466	5,127,596	-	5,127,596
その他の収益(注) 3	154,275	250,751	-	405,026	-	405,026
外部顧客への売上高	3,891,204	572,952	1,068,466	5,532,623	-	5,532,623
セグメント間の 内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	3,891,204	572,952	1,068,466	5,532,623	-	5,532,623
セグメント利益	528,292	154,580	128,822	811,695	-	811,695
セグメント資産	4,540,373	4,697,948	2,885,046	12,123,368	2,336,172	14,459,541
その他の項目						
減価償却費	7,678	40,515	141,533	189,728	-	189,728
のれん償却額	-	17,363	-	17,363	-	17,363
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	68,433	2,761,710	-	2,830,143	7,266	2,837,410

(注) 1. 調整額には全社共用資産及び共通費を計上しております。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

3. その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれる賃貸収入であります。

当連結会計年度（自 2024年 5 月 1 日 至 2025年 4 月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額 （注）1	連結財務諸表 計上額 （注）2
	開発 セグメント	ストック セグメント	ホテル セグメント	計		
売上高						
不動産販売	3,477,969	-	-	3,477,969	-	3,477,969
手数料収入	51,824	330,257	-	382,081	-	382,081
ホテル収入	-	-	1,221,327	1,221,327	-	1,221,327
顧客との契約から 生じる収益	3,529,793	330,257	1,221,327	5,081,378	-	5,081,378
その他の収益（注）3	115,086	242,181	-	357,267	-	357,267
外部顧客への売上高	3,644,879	572,439	1,221,327	5,438,646	-	5,438,646
セグメント間の 内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	3,644,879	572,439	1,221,327	5,438,646	-	5,438,646
セグメント利益	295,835	171,040	223,375	690,251	-	690,251
セグメント資産	3,995,145	2,646,030	2,791,770	9,432,946	2,802,736	12,235,682
その他の項目						
減価償却費	10,020	33,850	137,323	181,193	-	181,193
のれん償却額	-	17,363	-	17,363	-	17,363
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	123,578	15,191	138,770	14,997	153,767

（注）1.調整額には全社共用資産及び共通費を計上しております。

2.セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

3.その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれる賃貸収入であります。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年 5月 1日 至 2024年 4月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

当社の重要なサービス区分と報告セグメントによる区分は一致するため、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）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
エターナル株式会社	962,967	開発セグメント

当連結会計年度（自 2024年 5月 1日 至 2025年 4月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

当社の重要なサービス区分と報告セグメントによる区分は一致するため、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）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社フロンティア・インベストメント	871,310	開発セグメント
エターナル株式会社	551,917	開発セグメント

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2023年5月1日 至 2024年4月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			全社・消去	合計
	開発 セグメント	ストック セグメント	ホテル セグメント		
当期償却額	-	17,363	-	-	17,363
当期末残高	-	34,726	-	-	34,726

当連結会計年度（自 2024年5月1日 至 2025年4月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			全社・消去	合計
	開発 セグメント	ストック セグメント	ホテル セグメント		
当期償却額	-	17,363	-	-	17,363
当期末残高	-	17,363	-	-	17,363

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年 5 月 1 日 至 2024年 4 月30日)	当連結会計年度 (自 2024年 5 月 1 日 至 2025年 4 月30日)
1 株当たり純資産額	3,222.99円	3,958.44円
1 株当たり当期純利益	443.42円	758.45円

(注) 1 . 潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

2 . 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年 5 月 1 日 至 2024年 4 月30日)	当連結会計年度 (自 2024年 5 月 1 日 至 2025年 4 月30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)	478,229	817,986
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)	478,229	817,986
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,078,500	1,078,500
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に含めなかった 潜在株式の概要	新株予約権 1 種類 (新株予約権の 数738個)。 なお、新株予約権の概要は「第 4 提出会社の状況 1 株式等 の状況 (2) 新株予約権等の状況 ストックオプション制度の内容 」に記載のとおりであります。	新株予約権 1 種類 (新株予約権の 数738個)。 なお、新株予約権の概要は「第 4 提出会社の状況 1 株式等 の状況 (2) 新株予約権等の状況 ストックオプション制度の内容 」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

(一般募集による新株式の発行)

当社は、株式会社名古屋証券取引所(以下「名証」という。)より上場承認を受け、2025年7月29日に名証メイン市場に株式を上場いたしました。この株式上場に当たり、2025年6月25日及び2025年7月9日開催の取締役会において、下記のとおり募集株式の発行について決議し、2025年7月28日に払い込みが完了いたしました。

募集方法 : 一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行する株式の種類及び数 : 普通株式 150,000株

発行価格 : 1株につき 2,600円

一般募集はこの価格にて行いました。

引受価額 : 1株につき 2,392円

この価額は当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受け取った金額であります。

なお、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

払込金額 : 1株につき 2,142円

この金額は会社法上の払込金額であり、2025年7月9日開催の取締役会において決定された金額であります。

資本組入額 : 1株につき 1,196円

発行価格の総額 : 390,000千円

払込金額の総額 : 358,800千円

資本組入額の総額 : 179,400千円

払込期日 : 2025年7月28日

資金の使途 : 固定資産の取得に際して借入したもののうち、変動金利のため将来に向けて金利負担が大きくなる可能性の高い長期借入金の返済に充当する予定であります。

【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
株式会社山忠	第11回無担保社債	2020年12月29日	100,000	100,000	0.33	なし	2027年 12月24日
株式会社山忠	第12回無担保社債	2021年3月10日	40,000 (20,000)	20,000 (20,000)	0.20	なし	2026年 3月10日
株式会社山忠	第13回無担保社債	2021年5月10日	50,000 (20,000)	30,000 (20,000)	0.12	なし	2026年 5月8日
株式会社山忠	第14回無担保社債	2021年7月12日	150,000 (60,000)	90,000 (60,000)	0.27	なし	2026年 7月10日
株式会社山忠	第16回無担保社債	2022年3月25日	60,000 (20,000)	40,000 (20,000)	0.39	なし	2027年 3月25日
株式会社山忠	第17回無担保社債	2022年3月25日	48,000 (16,000)	32,000 (16,000)	0.36	なし	2027年 3月25日
株式会社山忠	第18回無担保社債	2022年8月31日	70,000 (20,000)	50,000 (20,000)	0.33	なし	2027年 8月31日
合計	-	-	518,000 (156,000)	362,000 (156,000)	-	-	-

(注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
156,000	96,000	110,000	-	-

【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	853,000	690,000	1.65	-
1年以内に返済予定の長期借入金	505,438	988,220	1.00	-
1年以内に返済予定のリース債務	1,177	1,216	1.70	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,284,438	4,405,744	1.00	2026年～2045年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,368	2,151	1.70	2026年～2028年
合計	8,647,421	6,087,332	-	-

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

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	556,258	970,392	479,832	269,832
リース債務	1,229	922	-	-

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高(千円)	3,110,969	5,438,646
税金等調整前中間(当期)純利益(千円)	424,445	1,249,903
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益(千円)	278,512	817,986
1株当たり中間(当期)純利益(円)	258.24	758.45

(注) 当社は、2025年7月29日付で名古屋証券取引所メイン市場に上場いたしましたので、中間連結会計期間に係る半期報告書は提出しておりませんが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、中間連結会計期間に係る中間連結財務諸表について、三優監査法人により期中レビューを受けております。

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 (2024年 4 月30日)	当事業年度 (2025年 4 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 1,357,489	1,780,724
売掛金	84,471	110,801
販売用不動産	1 2,855,449	1 2,209,007
仕掛販売用不動産	1 1,581,738	1 1,696,972
未成工事支出金	1,096	1,539
貯蔵品	3,444	3,841
前渡金	17,838	9,594
前払費用	26,447	28,148
その他	4 63,306	4 8,961
貸倒引当金	541	1,282
流動資産合計	5,990,741	5,848,307
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 2,583,589	1 2,432,700
構築物	1 52,482	1 49,002
機械及び装置	1 82,892	1 72,728
車両運搬具	7,682	12,678
工具、器具及び備品	1 10,930	1 6,857
土地	1 4,809,685	1 2,806,944
リース資産	4,097	3,004
建設仮勘定	-	17,902
有形固定資産合計	7,551,359	5,401,819
無形固定資産		
のれん	34,726	17,363
ソフトウェア	5,784	4,494
その他	16,746	16,746
無形固定資産合計	57,256	38,603
投資その他の資産		
関係会社株式	5,000	5,000
出資金	180	180
長期前払費用	15,259	10,986
保険積立金	680,293	1 765,025
その他	29,066	28,937
投資その他の資産合計	729,798	810,129
固定資産合計	8,338,414	6,250,552
資産合計	14,329,156	12,098,859

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年4月30日)	当事業年度 (2025年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	347,545	15,400
短期借入金	1, 2 853,000	1, 2 690,000
1年内償還予定の社債	156,000	156,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 3 505,438	1, 2, 3 988,220
リース債務	1,177	1,216
未払金	4 219,907	4 202,771
未払費用	9,494	10,528
未払法人税等	206,495	294,905
契約負債	48,470	34,103
前受金	129,996	25,807
預り金	99,791	99,148
その他	13,688	108,357
流動負債合計	2,591,004	2,626,459
固定負債		
社債	362,000	206,000
長期借入金	1, 3 7,284,438	1, 2, 3 4,405,744
リース債務	3,368	2,151
繰延税金負債	238,116	228,840
退職給付引当金	22,954	26,828
役員退職慰労引当金	232,937	238,594
資産除去債務	88,324	88,726
その他	144,295	128,736
固定負債合計	8,376,435	5,325,620
負債合計	10,967,439	7,952,080
純資産の部		
株主資本		
資本金	99,000	99,000
資本剰余金		
資本準備金	49,000	49,000
その他資本剰余金	6,400	6,400
資本剰余金合計	55,400	55,400
利益剰余金		
その他利益剰余金		
特別償却準備金	43,477	34,448
別途積立金	494,000	494,000
繰越利益剰余金	2,679,214	3,473,305
利益剰余金合計	3,216,691	4,001,753
自己株式	9,375	9,375
株主資本合計	3,361,716	4,146,778
純資産合計	3,361,716	4,146,778
負債純資産合計	14,329,156	12,098,859

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年 5 月 1 日 至 2024年 4 月30日)	当事業年度 (自 2024年 5 月 1 日 至 2025年 4 月30日)
売上高	5,532,623	5,438,646
売上原価	¹ 3,937,300	¹ 3,937,871
売上総利益	1,595,322	1,500,774
販売費及び一般管理費	² 811,414	² 822,085
営業利益	783,907	678,689
営業外収益		
受取利息	259	1,221
受取配当金	5	5
為替差益	7,105	-
助成金収入	2,167	-
受取手数料	2,703	3,563
保険金収入	228	1,286
その他	¹ 1,824	¹ 1,689
営業外収益合計	14,292	7,766
営業外費用		
支払利息	58,289	78,983
社債利息	1,820	1,315
支払手数料	43,157	-
その他	5,223	5,297
営業外費用合計	108,490	85,596
経常利益	689,709	600,860
特別利益		
固定資産売却益	11,701	638,562
その他	846	-
特別利益合計	12,547	638,562
税引前当期純利益	702,257	1,239,422
法人税、住民税及び事業税	287,517	438,831
法人税等調整額	43,726	9,276
法人税等合計	243,791	429,555
当期純利益	458,466	809,867

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年 5 月 1 日 至 2024年 4 月30日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金			利益剰余金 合計
					特別償却 準備金	別途積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	99,000	49,000	6,400	55,400	87,242	494,000	2,198,553	2,779,795
当期変動額								
剰余金の配当							21,570	21,570
当期純利益							458,466	458,466
特別償却準備金の取崩					43,764		43,764	-
当期変動額合計	-	-	-	-	43,764	-	480,661	436,896
当期末残高	99,000	49,000	6,400	55,400	43,477	494,000	2,679,214	3,216,691

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	9,375	2,924,820	2,924,820
当期変動額			
剰余金の配当		21,570	21,570
当期純利益		458,466	458,466
特別償却準備金の取崩		-	-
当期変動額合計	-	436,896	436,896
当期末残高	9,375	3,361,716	3,361,716

当事業年度（自 2024年 5 月 1 日 至 2025年 4 月30日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金			利益剰余金 合計
					特別償却 準備金	別途積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	99,000	49,000	6,400	55,400	43,477	494,000	2,679,214	3,216,691
当期変動額								
剰余金の配当							24,805	24,805
当期純利益							809,867	809,867
特別償却準備金の取崩					9,028		9,028	-
当期変動額合計	-	-	-	-	9,028	-	794,091	785,062
当期末残高	99,000	49,000	6,400	55,400	34,448	494,000	3,473,305	4,001,753

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	9,375	3,361,716	3,361,716
当期変動額			
剰余金の配当		24,805	24,805
当期純利益		809,867	809,867
特別償却準備金の取崩		-	-
当期変動額合計	-	785,062	785,062
当期末残高	9,375	4,146,778	4,146,778

【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

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(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(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	2～47年
構築物	3～20年
機械及び装置	10～17年
車両運搬具	3～6年
工具、器具及び備品	2～20年

(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。

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

(3) 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

当社は、家賃収入等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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 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。退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を採用しております。

(3) 役員退職慰労引当金

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

4. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

(1) インベストメント事業

インベストメント事業においては、主に1Kタイプの分譲マンションや商業ビルの企画・開発、販売を行っております。

このような商品の販売については、顧客に商品を引き渡した時点で収益を認識しております。

(2) ソリューション事業

ソリューション事業においては、主にLDKタイプの分譲マンションや宅地分譲等の企画・開発、販売、土地・建物の仲介を行っております。

不動産売買については、顧客に商品を引き渡した時点で収益を認識しており、仲介取引については、サービス提供時点で収益認識を行っております。

(3) マネジメント事業

マネジメント事業においては、主にマンション・オフィスの賃貸及び管理業務を行っております。

不動産の賃貸による収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い、オペレーティング・リース取引に該当する取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っており、管理業務については、サービスの提供が完了した時点で収益認識を行っております。

(4) レンタル事業

レンタル事業においては、貸会議室とレンタルオフィスの運営を行っており、履行義務は、顧客にサービスを提供した時点で充足されることから、その時点において収益を認識しております。

(5) ビジネスホテル事業

ビジネスホテル事業においては、主に客室、食堂及びこれらに附帯するサービスを顧客に提供しており、サービスの提供が完了した時点で収益認識を行っております。

5. のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却期間については、5年間の定額法により償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	2,855,449	2,209,007
仕掛販売用不動産	1,581,738	1,696,972
棚卸資産評価損	-	46,467

(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

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)販売用不動産の評価(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」の内容と同一であります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(表示方法の変更)

(単体開示の簡素化に伴う財務諸表等規則第127条の適用及び注記の免除等に係る表示方法の変更)

当社は、特例財務諸表提出会社として、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

(貸借対照表)

前事業年度において、「投資その他の資産」の「その他」に含めていた「保険積立金」は、資産の総額の100分の5を超えたため、当事業年度から独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「投資その他の資産」の「その他」に表示していた709,359千円は、「保険積立金」680,293千円、「その他」29,066千円として組替えております。

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「保険金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度から独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた2,053千円は、「保険金収入」228千円、「その他」1,824千円として組替えております。

(有価証券明細表)

財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

（追加情報）

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年4月30日)	当事業年度 (2025年4月30日)
現金及び預金	100,000千円	- 千円
販売用不動産	1,590,891	933,025
仕掛販売用不動産	1,283,838	697,392
建物	2,283,350	2,208,554
構築物	48,913	46,064
機械及び装置	1,000	500
工具、器具及び備品	10,075	6,796
土地	4,607,837	2,554,210
保険積立金	-	326,833
計	9,925,906	6,773,376

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年4月30日)	当事業年度 (2025年4月30日)
短期借入金	853,000千円	690,000千円
1年内返済予定の長期借入金	371,728	845,260
長期借入金	7,031,788	4,147,224
計	8,256,516	5,682,484

- 2 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行(前事業年度は2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。これらの契約に基づく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は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年4月30日)	当事業年度 (2025年4月30日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	650,000千円	1,040,000千円
借入実行残高	600,000	810,000
差引額	50,000	230,000

- 3 財務制限条項については、連結財務諸表「注記事項(連結貸借対照表関係)」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

4 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2024年4月30日)	当事業年度 (2025年4月30日)
短期金銭債権	4,277千円	3,047千円
短期金銭債務	16,709	16,500

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)	当事業年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)
営業取引による取引高		
売上原価	182,280千円	180,000千円
営業取引以外の取引による取引高	1,200	1,200

- 2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度35%、当事業年度36%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度65%、当事業年度64%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年5月1日 至 2024年4月30日)	当事業年度 (自 2024年5月1日 至 2025年4月30日)
役員報酬	110,458千円	124,524千円
給与手当	105,098	111,960
役員退職慰労引当金繰入額	5,050	5,657
租税公課	110,708	65,645
支払手数料	130,316	161,752
減価償却費	9,865	13,086
貸倒引当金繰入額	607	741

(有価証券関係)

前事業年度(2024年4月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額は5,000千円)は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

当事業年度(2025年4月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額は5,000千円)は、市場価格のない株式等であることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2024年4月30日)	当事業年度 (2025年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	18,322千円	26,621千円
退職給付引当金	7,787	9,328
役員退職慰労引当金	79,026	82,956
減損損失	52,259	49,727
資産除去債務	29,965	30,847
その他	24,845	28,773
繰延税金資産小計	212,205	228,254
評価性引当額	81,146	84,970
繰延税金資産合計	131,059	143,284
繰延税金負債		
特別償却準備金	22,323	18,192
資産除去債務に対応する除去費用	18,506	17,684
時価評価差額	328,346	336,247
繰延税金負債合計	369,176	372,124
繰延税金負債の純額	238,116	228,840

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

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

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(第12条関係)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する事業年度から防衛特別法人税が課されることとなりました。これに伴い、2026年5月1日以後に開始する事業年度に解消が見込まれる繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は33.9%から34.8%に変更し計算しております。

この変更により、繰延税金負債の金額が6,728千円増加し、法人税等調整額が6,728千円増加し、特別償却準備金が333千円減少しております。

（企業結合等関係）

該当事項はありません。

（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）

（一般募集による新株式の発行）

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おりますので、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	期末 残高	当期末減 価償却累 計額又は 償却累計額	当期 償却額	差引 期末残高
有形 固定 資産	建物	4,016,434	2,363	-	4,018,798	1,586,098	153,253	2,432,700
	構築物	131,105	1,947	666	132,386	83,383	5,426	49,002
	機械及び装置	261,452	-	20,500	240,952	168,223	10,163	72,728
	車両運搬具	38,800	10,599	3,972	45,426	32,748	5,603	12,678
	工具、器具及び備品	132,643	291	3,944	128,991	122,133	4,364	6,857
	土地	4,809,685	120,662	2,123,403	2,806,944	-	-	2,806,944
	リース資産	7,648	-	-	7,648	4,643	1,092	3,004
	建設仮勘定	-	17,902	-	17,902	-	-	17,902
	計	9,397,770	153,767	2,152,487	7,399,050	1,997,230	179,903	5,401,819
無形 固定 資産	のれん	69,452	-	-	69,452	52,089	17,363	17,363
	ソフトウェア	9,827	-	-	9,827	5,333	1,290	4,494
	その他	16,746	-	-	16,746	-	-	16,746
	計	96,025	-	-	96,025	57,422	18,653	38,603

(注) 1. 「当期首残高」及び「当期末残高」は取得価額により記載しております。

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

土地 賃貸用不動産の売却 2,123,403千円

【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	541	741	-	1,282
役員退職慰労引当金	232,937	5,657	-	238,594

(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 5 月 1 日から翌年 4 月30日まで
定時株主総会	毎事業年度末日から 3 か月以内
基準日	毎年 4 月30日
株券の種類	-
剰余金の配当の基準日	毎年10月31日 毎年 4 月30日
1 単元の株式数	100株
株式の名義書換え（注）1 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	名古屋市中区栄三丁目15番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号 三井住友信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 全国本支店 無料 -
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	名古屋市中区栄三丁目15番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号 三井住友信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 全国本支店 （注）1 無料 （注）2
公告掲載方法	当社の公告方法は電子公告としております。ただし、事故その他やむを得ない事由により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います。 公告掲載URL https://www.yamachuu.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

- （注）1 . 当社株式は、2025年 7 月29日付で株式会社名古屋証券取引所へ上場したことに伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第 1 項に規定する振替株式となったことから、該当事項はなくなっております。
- 2 . 単元未満株式の買取手数料は、当社株式が名古屋証券取引所に上場された2025年 7 月29日から「株式の売買の委託にかかる手数料相当額として別途定める金額」に変更されました。
- 3 . 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。
- （ 1 ）会社法第189条第 2 項各号に掲げる権利
- （ 2 ）会社法第166条第 1 項の規定による請求をする権利
- （ 3 ）株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第 7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の 7 第 1 項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券届出書（有償一般募集増資及び売出し）及びその添付書類

2025年 6 月25日東海財務局長に提出。

(2) 有価証券届出書の訂正届出書

2025年 7 月10日及び2025年 7 月18日東海財務局長に提出。

2025年 6 月25日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

(3) 臨時報告書

2025年 7 月31日東海財務局長に提出。

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

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2025年 7 月31日

株式会社山忠

取締役会 御中

三優監査法人

名古屋事務所

指定社員 公認会計士 吉川 雄城
業務執行社員

指定社員 公認会計士 鈴木 啓太
業務執行社員

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社山忠の2024年5月1日から2025年4月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社山忠及び連結子会社の2025年4月30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。

強調事項

注記事項（重要な後発事象）に記載されているとおり、会社は2025年6月25日及び2025年7月9日開催の取締役会において、一般募集による新株式の発行を決議し、2025年7月28日に払込が完了している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査上の主要な検討事項

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

販売用不動産等の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
会社は不動産に関わる事業を展開しており、このうち開発セグメントでは不動産の企画・開発及び販売を事業としている。会社は、当連結会計年度の連結貸借対照表において、販売用不動産2,209,007千円及び仕掛販売用不動産1,696,972千円（以下、販売用不動産等）を計上しており、連結総資産の32%を占めている。 （重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、販売用不動産等は取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下回る場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。また、正味売却価額は、個別物件ごとの販売予定価格及び近隣相場の動向などを反映した将来の販売見込価格として見積もられるものであり、その算定には経営者による重要な判断を伴う。 以上から、販売用不動産等の評価においては、経営者による主観的な判断に依存する程度が大きく、財務諸表への潜在的な影響があるため、当監査法人は監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。	当監査法人は、販売用不動産等の評価の合理性を検証するため、主に以下の手続を実施した。 ・ 前事業年度における見積りの適切性を確認するため、当連結会計年度における赤字販売の有無とその要因について検討した。その上で、当該要因が当連結会計年度末における販売用不動産等の評価において考慮されているかどうかを検討した。 ・ 販売用不動産等の販売見込価格の見積りに影響する事象を把握するために、取締役会議事録の閲覧及び経営者への質問を実施し、把握した事象が販売見込価格に反映されているかどうかを検討した。 ・ 販売見込価格の見積りに影響する事象を把握した販売用不動産等及び販売用不動産に計上してから一定期間経過した物件について、販売見込価格の算定に際して会社が参照した近隣の取引事例及び直近の販売実績を確認し、販売見込価格が適切に算定されているかどうかを検討した。

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

<報酬関連情報>

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

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

2025年 7 月31日

株式会社山忠

取締役会 御中

三優監査法人

名古屋事務所

指定社員 公認会計士 吉川 雄城
業務執行社員

指定社員 公認会計士 鈴木 啓太
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」に掲げられている株式会社山忠の2024年5月1日から2025年4月30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、株式会社山忠の2025年4月30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。

強調事項

注記事項（重要な後発事象）に記載されているとおり、会社は2025年6月25日及び2025年7月9日開催の取締役会において、一般募集による新株式の発行を決議し、2025年7月28日に払込が完了している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査上の主要な検討事項

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

販売用不動産等の評価

会社は、当事業年度の貸借対照表において、販売用不動産2,209,007千円及び仕掛販売用不動産1,696,972千円（以下、販売用不動産等）を計上しており、総資産の32%を占めている。

その他の監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由並びに監査上の対応は、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「販売用不動産等の評価」と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

以 上

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

2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。