

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年6月24日
【事業年度】	第40期（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）
【会社名】	明和地所株式会社
【英訳名】	Meiwa Estate Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 原田 英明
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03（5489）0111（大代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 義澤 俊介
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03（5489）0111（大代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 執行役員 義澤 俊介
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月	2022年3月	2023年3月	2024年3月	2025年3月	2026年3月
売上高 (百万円)	57,209	62,319	71,250	79,902	90,108
経常利益 (百万円)	3,160	4,989	3,990	3,769	5,891
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,597	4,415	2,781	2,897	3,826
包括利益 (百万円)	2,587	4,250	2,950	2,943	3,853
純資産額 (百万円)	26,568	29,998	31,973	33,979	36,894
総資産額 (百万円)	95,708	116,538	124,151	152,097	151,157
1株当たり純資産額 (円)	1,133.11	1,279.38	1,363.61	1,449.15	1,573.49
1株当たり当期純利益 (円)	110.04	188.32	118.62	123.57	163.19
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	27.8	25.7	25.8	22.3	24.4
自己資本利益率 (%)	9.9	15.6	9.0	8.8	10.8
株価収益率 (倍)	5.5	4.4	9.0	7.7	5.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	6,893	419	1,833	33,373	625
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	45	2,410	2,435	5,843	574
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	12,080	8,348	140	26,787	1,603
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	27,452	33,810	34,552	22,122	20,570
従業員数 (人)	523	562	619	612	615
(外、平均臨時雇用者数)	(1,109)	(1,117)	(1,174)	(1,219)	(1,254)

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

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第36期	第37期	第38期	第39期	第40期
決算年月		2022年 3 月	2023年 3 月	2024年 3 月	2025年 3 月	2026年 3 月
売上高	(百万円)	51,991	56,702	65,294	73,599	84,304
経常利益	(百万円)	3,158	4,713	3,754	3,772	5,656
当期純利益	(百万円)	2,710	4,297	2,718	2,803	3,632
資本金	(百万円)	3,537	3,537	3,537	3,537	3,537
発行済株式総数	(千株)	24,893	23,447	23,447	23,447	23,447
純資産額	(百万円)	24,997	28,298	30,216	32,074	34,770
総資産額	(百万円)	92,580	112,946	121,198	148,432	147,496
1株当たり純資産額	(円)	1,066.08	1,206.87	1,288.70	1,367.93	1,482.90
1株当たり配当額 (内 1株当たり中間配当額)	(円)	35.00 (-)	45.00 (-)	40.00 (-)	40.00 (-)	45.00 (-)
1株当たり当期純利益	(円)	114.82	183.29	115.93	119.57	154.93
潜在株式調整後 1株当たり当 期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	27.0	25.1	24.9	21.6	23.6
自己資本利益率	(%)	11.0	16.1	9.3	9.0	10.9
株価収益率	(倍)	5.3	4.6	9.2	8.0	6.2
配当性向	(%)	30.5	24.6	34.5	33.5	29.0
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	336 (46)	372 (48)	420 (50)	406 (51)	406 (52)
株主総利回り (比較指標：TOPIX配当込)	(%)	90.5 (102.0)	130.0 (107.9)	167.7 (152.5)	157.4 (150.2)	165.3 (202.2)
最高株価	(円)	719	963	1,375	1,081	1,316
最低株価	(円)	548	578	784	765	817

- (注) 1. 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在していないため、記載しておりません。
2. 最高株価及び最低株価は、2022年 4 月 3 日以前は東京証券取引所市場第一部における株価を記載しております。2022年 4 月 4 日から2023年10月19日の間は東京証券取引所プライム市場におけるものであり、2023年10月20日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。
3. 第40期の 1株当たり配当額については、2026年 6月26日開催予定の定時株主総会の決議事項になっております。
4. 第40期の 1株当たり配当額には、記念配当5円を含んでおります。

2【沿革】

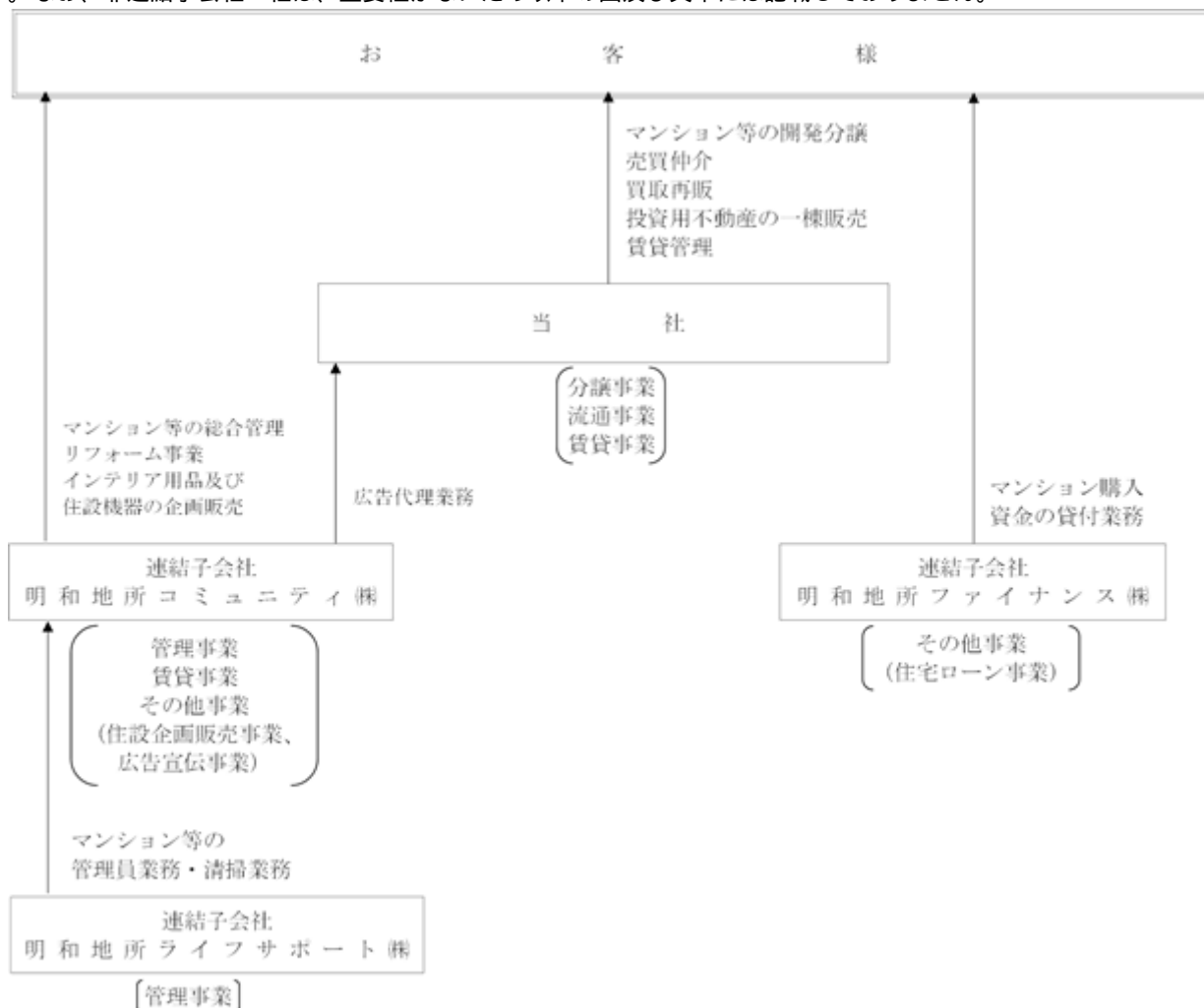
年月	概況
1986年4月	明和地所株式会社を横浜市西区に設立
1986年6月	明和管理株式会社を設立
1987年7月	札幌市中央区に札幌営業所（現札幌支店）を開設
1989年8月	東京都渋谷区に渋谷支店を開設
1989年9月	明和ファイナンス株式会社を設立
1990年3月	神奈川造機株式会社が宅地建物取引業免許（建設大臣免許）を取得
1990年4月	株式額面変更のため神奈川造機株式会社に吸収合併されると同時に明和地所株式会社に社名変更
1990年11月	東京都中央区に新橋支店を開設
1992年10月	本社・渋谷支店・新橋支店の統合を目的とし東京都渋谷区の新本社ビルに移転
1994年5月	供給戸数10,000戸を達成
1996年9月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
1997年6月	明和商事株式会社を設立
1997年9月	横浜市西区に横浜支店を開設
1998年9月	東京証券取引所市場第一部に指定
1998年12月	供給戸数20,000戸を達成
1999年10月	明和商事株式会社は明和総合商事株式会社へ社名変更
1999年12月	第2明和ビル完成
2001年1月	東京都武蔵野市に西東京支店開設
2001年7月	横浜支店、西東京支店を本社に統合
2002年12月	明和地所住宅販売株式会社を設立
2005年2月	供給戸数30,000戸を達成
2005年8月	明和管理株式会社が明和ライフサポート株式会社を設立
2006年12月	明和総合商事株式会社は明和リアルネット株式会社へ社名変更 明和リアルネット株式会社から住宅設備機器販売等の業務を引き継ぎ新会社の明和総合商事株式会社を設立
2008年4月	明和リアルネット株式会社は明和総合商事株式会社を吸収合併 存続会社である明和リアルネット株式会社は明和地所住宅流通株式会社へ社名変更
2014年7月	供給戸数40,000戸を達成
2015年3月	福岡市中央区に福岡支店を開設
2015年4月	当社グループの企業シンボル及びブランドロゴを改変
2015年4月	明和地所住宅流通株式会社は明和リアルエステート株式会社へ社名変更
2018年10月	名古屋市中村区に名古屋支店を開設
2019年7月	明和リアルエステート株式会社を吸収合併
2022年4月	東京証券取引所の市場区分見直しに伴いプライム市場へ移行
2023年3月	神奈川県内での供給棟数500棟を達成
2023年4月	明和管理株式会社は明和地所コミュニティ株式会社、 明和ファイナンス株式会社は明和地所ファイナンス株式会社、 明和ライフサポート株式会社は明和地所ライフサポート株式会社へ社名変更
2023年10月	東京証券取引所スタンダード市場へ市場区分を変更
2025年4月	供給棟数1,000棟を達成

年月	概況
2025年10月	名古屋支店を本社名古屋事業部に移転統合

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社及び関係会社4社により構成されております。当社グループでは分譲事業を中心として、流通事業、管理事業、賃貸事業、その他の関連事業を展開しております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る当連結会計年度末での位置付けは次のとおりであります。なお、非連結子会社1社は、重要性がないため以下の図及び文章には記載しておりません。



分譲事業

当社はマンション等の開発・分譲を行っております。

流通事業

当社は中古不動産の売買仲介、買取再販、リノベーション及びウェルスソリューション（投資用不動産の棟販売）を行っております。

管理事業

連結子会社である明和地所コミュニティ㈱は、当社が分譲したマンション等の総合管理及びリフォーム事業を行っており、連結子会社である明和地所ライフサポート㈱は、当社が分譲したマンション等の管理員・清掃業務を行っております。

賃貸事業

当社及び明和地所コミュニティ㈱はマンション等の賃貸を行っており、当社は賃貸管理を行っております。

その他事業

（住設企画販売事業）

明和地所コミュニティ㈱は、当社が分譲したマンションを購入したお客様に対して、インテリア用品、住設機器の企画・販売を行っております。

（広告宣伝事業）

明和地所コミュニティ㈱は、当社が分譲するマンションの広告代理業務を行っております。

（住宅ローン事業）

連結子会社である明和地所ファイナンス㈱は、当社が分譲したマンションを購入したお客様に対して購入資金の貸付を主に行っております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有又は被所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) 明和地所コミュニティ株式会社	東京都渋谷区	400	管理事業	100.0	役員の兼任あり
明和地所ファイナンス株式会社	東京都渋谷区	200	その他事業	100.0	役員の兼任及び 資金援助あり
明和地所ライフサポート株式会社	東京都渋谷区	10	管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり

(注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 明和地所コミュニティ株式会社は特定子会社に該当しております。

3. 明和地所ライフサポート株式会社の議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末（2026年3月31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）企業理念

当社グループは、生活の基盤となる住まいに関わる多様なニーズに対応するため、新築分譲事業、リノベーション事業、ならびに買い替えに伴う不動産仲介事業など、多角的な事業を展開しております。お客様のライフサイクルの変化や多層的な需要に対し、包括的な住まいのサービスを一体的に提供できる体制を構築しております。

こうした体制のもと、創業以来変わることのない顧客視点に立った住まいづくりの姿勢を貫きつつ、社会の変化に対応しながら、住まいを通じた新しい価値を創造していくことで、グループ全体としての持続的な成長と企業価値の一層の向上を目指してまいります。

企業理念

想いをかなえ、時をかなでる。

私たちがつくるマンションの設計図は、「お客様の心の中」にあります。

お一人おひとりの声に耳を傾け、そのビジョンや想いをかたちにします。

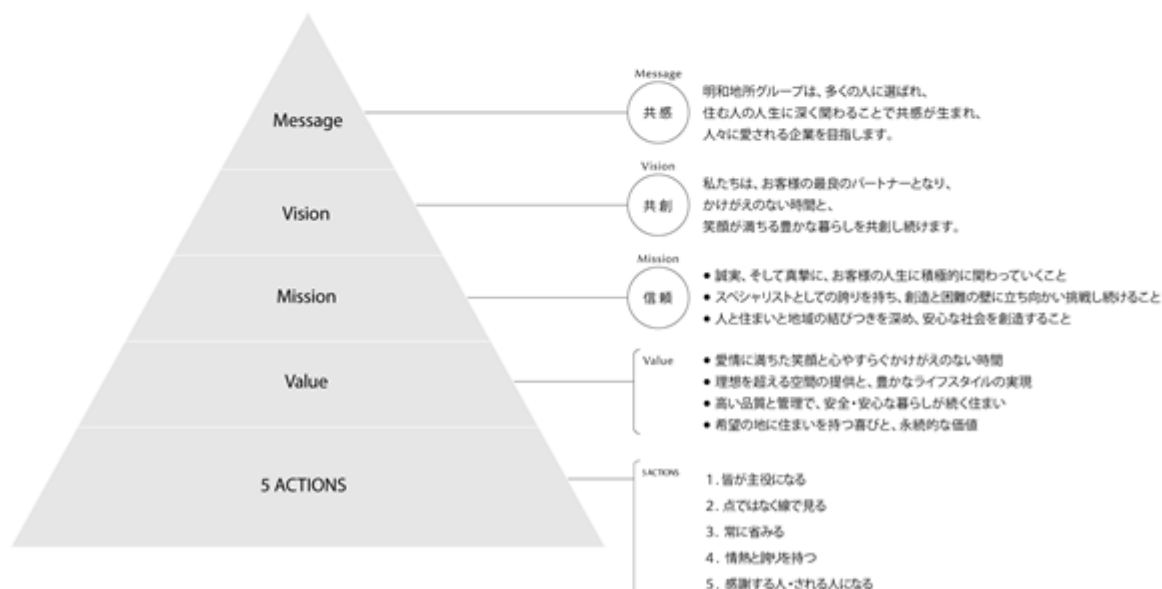
そこに住む人の歴史が刻まれていく大切な場所だからこそ、
何年経っても色あせることのない価値ある住まいをお届けする。

それが私たちの仕事であり、デベロッパーとしての使命。

今日も、10年後も、その先も、

「ここに住んでよかった」と思えるマンションを。

私たちはクリオブランドの明和地所グループです。



（2）対処すべき課題

当社グループとして、当面優先的に対処すべき課題は次のとおりであります。

当社グループの主力事業である首都圏マンション市場においては、金融政策の正常化に伴う住宅ローン金利の上昇が、顧客の購買心理に与える影響については注視が必要であると認識しております。一方で、新規供給の限られるなか、厳選された好立地物件に対する実需および資産形成目的でのニーズは根強く、当社では1億円を超える価格帯の物件の販売比率が上昇しております。今後も、こうした資産価値の高い住宅に対する需要は底堅く推移するものと考えております。

当社は2025年3月期から2027年3月期までを計画期間とした「中期経営計画2027」に基づき、持続的な成長を目指しております。当連結会計年度におきましては、売上高・利益ともに計画を大きく超過いたしました。中計最終年度となる次期（2027年3月期）の連結業績予想は、当連結会計年度比では減収減益の計画となりますが、利益額においては中計の目標値を上回る業績を見込んでおります。

以下の3点に特に注力し、計画達成とさらなる企業価値向上を目指してまいります。

上質な住まいづくりを追求し、お客様に選ばれる企業に

「ZEH-M Oriented」等の環境共生型住宅の積極的な開発や、立地・住環境に徹底してこだわった高付加価値マンションの提供を引き続き推進します。また、引渡し後のマンション管理における顧客満足度の向上にも努め、市場環境の変化に左右されず、多くのお客様から選ばれ続けるブランド価値の向上に努めてまいります。

資本回転を意識した事業運営

強化している流通事業において、ウェルスソリューションや買取再販の回転率を改善するとともに、売買仲介や管理事業の拡大により、全体としてアセットライト化を目指し、ROICの向上を図ります。

分譲事業における安定した案件パイプラインの整備

分譲プロジェクト期間が長期化しているなかで、競合が比較的少ない不動産M&Aを通じた用地確保や、再開発・建替え事業に積極的に取り組んでいます。こうした取り組みにより、中期経営計画の先を見据えた将来の案件パイプラインを整備し、持続的な成長に向けた基盤を強固なものとしてまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりです。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末（2026年3月31日）現在において当社が判断したものであります。

(1) ガバナンス

当社グループでは、2022年4月にサステナビリティ委員会を設置し、ESG等の課題の再整理を行い、社内における議論を深めています。同年6月にはサステナビリティ基本方針を制定し、当社が取り組むべき重要課題であるマテリアリティの選定を実施しました。また、当社グループ事業における気候変動にかかるリスクと機会の分析・検討を実施し、TCFDの提言に沿った情報開示を行っています。

本委員会は、気候変動を含むサステナビリティに関する課題に戦略的に取り組むために、取締役及び執行役員により構成され、委員長は執行役員の中から代表取締役が任命します。毎月1回の定例開催を基本とし、必要に応じて臨時開催を実施できる体制になっております。

本委員会では、グループ全体のサステナビリティに関する基本方針の策定、推進体制の整備、リスクと機会に関する検討・分析、及び取り組み方針や具体的な目標設定について協議し、取締役会及び代表取締役へ報告・提案を行います。取締役会には年4回程度の報告を行い、取締役会は必要に応じて対策を協議し、本委員会に対し監督・指示を行います。

(2) 戦略

気候変動を含むリスク及び機会への対応を進めるため、マテリアリティの特定と取り組みの整理・今後の方針決定を実施しました。マテリアリティは6つのテーマに分類し、「人と地球にやさしい住まいの提供」「脱炭素社会に向けた取り組み推進」「環境負荷の低減」「地域社会との共創」の4つは「選ばれる企業」となるための重点項目として、「健康経営の取り組み推進と人材価値の最大化」「ガバナンス・リスクマネジメントの徹底」の2つは「信頼される企業基盤」としての基本項目と位置づけました。マテリアリティの設定に関しては、当社企業サイトをご参照ください（<https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/sustainability/materiality/>）。

また、当社グループは気候変動を中長期的なリスクの一つとして捉え、気候変動に伴うリスク及び機会を踏まえた戦略と組織のレジリエンスについて検討するため、2 未満シナリオおよび4 シナリオを参照し、2050年までの長期的な当社グループへの影響を考察し、主力事業である分譲事業・流通事業を中心にシナリオ分析を実施しました。認識した気候変動に関するリスクと機会及び当社グループの対応策については、企業サイトをご覧ください（TCFDの提言に基づく情報開示：<https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/sustainability/TCFD/>）。

人材の多様性の確保を含む人材の育成及び社内環境整備に関する取り組みとして、企業理念の根幹である「信頼」「共創」「共感」に基づき、お客さま、取引先、株主、従業員、地域社会などすべてのステークホルダーとの対話と協働を通じて、自らの成長とともに、持続可能な社会の実現を目指しており、健康経営の取り組み推進と人材価値の最大化を重点課題と捉え人材の育成を進めております。

人材価値の最大化を目指すため、当社グループの行動指針である「アクションポリシー」をベースに、社員一人ひとりが主体的に行動すること、グループ全体で目標達成意識を育むこと、従業員同士で協力し合い経験を共有することで社員一人ひとりの能力を高めること、仕事に対する情熱を持ち事業を通じて社会に付加価値を提供・還元していくこと、お客様のニーズを第一に考え感謝される人になることの実現に向け、従業員研修の充実を図っております。

社内環境整備に関する取り組みについては、性別、人種、国籍、民族、中途採用等を区別することなく多様な人材が活躍できる職場環境を確保することを基本的な考え方としており、役割や成果に基づく公正な評価を行うことで、社員一人ひとりが最大限の能力を発揮できる評価制度を推進しております。

(3) リスク管理

サステナビリティに関するリスクの管理プロセスとして、サステナビリティ委員会を通じて、分析、対策の立案と推進、進捗管理等を実践し、可能性と影響度の観点から、重要度の高い項目に注力して取り組んでまいります。

当社は、リスク管理規程に基づいた全社的なリスクマネジメント体制を構築しており、事業リスクについてはリスク管理委員会が所管し、サステナビリティに関する事業リスクについては、サステナビリティ委員会が管理しています。

(4) 指標及び目標

気候変動に関する指標として、GHG (CO2) 排出量、環境共生型住宅の開発について目標を設定し、達成に向けた取り組みを進めています。

・ GHG(CO2)排出量の削減

指標は、Scope1、Scope2 (マーケット基準) に該当するGHG (CO2) 排出量とし、算定対象は明和地所グループ全体としています。2018年度を基準年とし、2050年度までに排出量ネットゼロを削減目標としております。削減施策は下記の通りです。

- ・ 使用電力のグリーン化 (本社ビル<東京都渋谷区>では、使用電力を再生可能エネルギー由来の電気へ切り替え済み)
- ・ 高効率設備の導入による省エネ化 (2024年12月、本社ビル<東京都渋谷区>に高効率の空調設備を導入)
- ・ 使用ガスのグリーン化 (2025年4月より、本社ビル<東京都渋谷区>で使用する都市ガスについて、カーボンオフセット都市ガスへ切り替え)

下表のとおり、GHG排出量は着実に削減を進めております。

GHG排出量(単位:t-CO2)

	Scope1	Scope2
2018年度	370	1,399
2022年度	358	1,187
2023年度	398	903
2024年度	395	899
2025年度	209	870

・ 環境共生型住宅の開発推進

当社は以前より環境に配慮したマンションの開発を推進しており、近年はZEH-M Orientedの開発に注力しています。2021年より新築分譲マンションの対応可能な物件から順次ZEH化しており、2030年度までには、新規供給物件は全てZEH-M Oriented以上とすることを目指します。

新築分譲マンションの新規供給物件における環境共生型住宅の割合は下記の通りです。2025年度の環境共生型住宅比率*は90.9%と、高い水準を維持しています。

*新規供給物件のうち、ZEH-M Orientedまたは低炭素建築物認定を取得している物件の割合

新築分譲マンション 新規供給物件の内訳 (単位:%)

	環境共生型住宅	ZEH-M Oriented		その他	合計
		ZEH-M Oriented	低炭素建築物 (住宅)		
2022年度 (n=18)	83.3	16.7	66.7	16.7	100.0
2023年度 (n=17)	88.2	82.3	5.9	11.8	100.0
2024年度 (n=9)	88.9	88.9	0.0	11.1	100.0
2025年度 (n=11)	90.9	90.9	0.0	9.1	100.0

また、多様性の確保を含む人材の育成に関する取り組み及び社内環境整備に関する取り組みについて、次の指標を用いております。当該指標に関する目標及び実績は、次のとおりであります。

提出会社

指標	実績(当連結会計年度)	目標
従業員女性比率	21.4%	維持ないしは増加
中核人材に占める女性比率 1	9.9%	維持ないしは増加
正規雇用労働者の中途採用比率 2	27.3%	維持ないしは増加
管理職に占める中途採用比率	56.3%	-
健康診断受診率	100.0%	100%
ストレスチェック受検率	99.8%	100%
宅地建物取引士資格取得者数 (流通事業関連部門のみ)	80名	増加
e-ラーニング受講率	100.0%	100%

1 中核人材とは、管理職及び管理職候補である係長を指しております。

2 正規雇用労働者の中途採用比率とは、当連結会計年度において新規に採用した正規雇用労働者に占める中途採用者の割合であります。

連結

指標	実績(当連結会計年度)	目標
従業員女性比率	23.3%	維持ないしは増加
中核人材に占める女性比率 1	8.8%	維持ないしは増加
正規雇用労働者の中途採用比率 2	43.0%	維持ないしは増加
管理職に占める中途採用比率	68.8%	-
健康診断受診率	98.5%	100%
ストレスチェック受検率	96.3%	100%
e-ラーニング受講率	100.0%	100%

1 中核人材とは、管理職及び管理職候補である係長を指しております。

2 正規雇用労働者の中途採用比率とは、当連結会計年度において新規に採用した正規雇用労働者に占める中途採用者の割合であります。

3【事業等のリスク】

有価証券報告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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末（2026年3月31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。

戦略 リスク	①経営戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・用地取得の競争激化等により、想定した売上材料が確保できず、経営計画で見込んでいる利益成長が実現困難なリスク ・建築工事等に関して、事業計画で見込んでいる以上のコストの上昇や工期の長期化、またゼネコンによる工事受注の制約等により、事業収益が悪化するリスク ・経済情勢の変動や工事費の高騰等により、事業スケジュールの遅延や事業の大幅な見直し・中断等が生じるリスク ・新事業領域への取り組みや新たなアセットタイプへの投資等において、当初想定した事業計画やグループ各社とのシナジー効果等が実現できなかった場合、当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼすリスク ・不動産市況の停滞、需給バランスの悪化等が影響し、棚卸資産及び固定資産の資産価値または収益性の低下に伴う評価損失等の計上により当社グループの財政状態及び経営成績等に悪影響を及ぼすリスク
	②人材戦略	<ul style="list-style-type: none"> ・雇用情勢の変化等により、必要人材を計画通りに確保・育成できないことで企業としての成長が滞るリスク
	③適正なガバナンス体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・役員員の不正、不適切な管理による情報の流出、業務上の過失等により、信用の失墜や、それに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等が生じ、経営成績等に影響を及ぼすリスク ・取締役会及び監査役会における実効性の不備により監督・監査機能が十分に発揮されない場合、当社グループの社会的信用の失墜、業務運営の効率性の低下、財政状態及び経営成績等に悪影響を及ぼすリスク
社会・環境 リスク	④消費者対応	<ul style="list-style-type: none"> ・重大な事案により訴訟が提起され、当社グループに不利益な判決・決定がなされることによる経済的損失の発生及びブランドイメージや社会的信用の低下につながるリスク ・カスタマーハラスメントに起因する業務効率の低下及び従業員の心身の健康被害等が経済的な損失につながるリスク
	⑤社会情勢	<ul style="list-style-type: none"> ・内乱または紛争、テロ事件、疫病の流行、国際関係の悪化等により、経済的な悪影響を受けるリスク ・急激な景気の悪化や市況の変動により、不動産に対する購入または投資意欲の低下が生じるリスク
	⑥金融情勢	<ul style="list-style-type: none"> ・金融環境の変化により資金調達が困難になるリスク ・金利の上昇により当社グループの資金調達コストが増加し、経営成績等に影響を及ぼすリスク ・住宅ローン金利の上昇による分譲事業等における顧客の購買意欲の減退、及びキャップレートの上昇による資産価格の下落等が発生し、当社グループの財政状態及び経営成績等に影響を及ぼすリスク
	⑦自然災害・社会的事変	<ul style="list-style-type: none"> ・地震、風水害、疫病の拡大等の発生によるサプライチェーンの断絶による事業活動の制限及び保有不動産の価値が低下するリスク
オペレーション ナール リスク	⑧不動産開発	<ul style="list-style-type: none"> ・予期せぬ土壌汚染等の判明、許認可の取得の遅れ、近隣住民の反対等による建築工事の中止または遅延、施工会社の倒産や請負契約の不完全履行等により売上計上時期の遅れや収益性の悪化が発生し、当社グループの経営成績等に影響を及ぼすリスク
	⑨情報管理・サイバーセキュリティ	<ul style="list-style-type: none"> ・サイバー攻撃、不正アクセス、及びシステム障害等の不測の事態により、情報システムが正常に利用できない場合や個人情報等が外部へ漏洩した場合、当社グループの営業活動や業務処理の遅延、信用の失墜及び損害賠償費用の発生等により、当社グループの経営成績等に影響を及ぼすリスク
	⑩法令・規則違反、規制	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業法、建築基準法、金融商品取引法、その他関係法令に違反し、行政処分、過料等が課されることにより、当社グループの信用の失墜や経営成績等に影響を及ぼすリスク

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】

経営成績等の概要

(1) 経営成績

当連結会計年度におきまして、当社グループの主力市場である首都圏マンション市場については、建設業界の人手不足や資材価格の高止まりにより分譲マンション価格が高値圏で推移するなか、資産価値の高い住宅に対する需要は引き続き底堅く推移しております。

このような環境下、分譲事業におきましては、立地や利便性・住環境にこだわり厳選した用地取得を行うとともに、ZEH-M Oriented等の環境共生型住宅を含め、高付加価値のマンション開発を推進しております。こうした上質な住まいづくりの追求が奏功し、お客様から選ばれる企業となり、1億円を超える価格帯の物件においても販売は順調に推移しております。

また、強化を図っている流通事業におきましては、買取再販および売買仲介がともに好調に推移したことに加え、ウェルスソリューション（投資用不動産の一棟販売）において10棟の引渡しを完了し、大幅な増収増益に寄りました。

管理事業におきましても、リプレイス獲得の推進により管理委託料収入が着実に増加しております。

この結果、当連結会計年度における業績については、売上高901億8百万円（前期比12.8%増）、営業利益77億51百万円（同47.9%増）、経常利益58億91百万円（同56.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益38億26百万円（同32.1%増）となりました。

(連 結)

区分	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減	
			金額(百万円)	増減率(%)
売上高	90,108	79,902	10,206	12.8
営業利益	7,751	5,240	2,510	47.9
経常利益	5,891	3,769	2,122	56.3
親会社株主に帰属する当期純利益	3,826	2,897	928	32.1

(個 別)

区分	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減	
			金額(百万円)	増減率(%)
売上高	84,304	73,599	10,705	14.5
営業利益	7,085	4,832	2,252	46.6
経常利益	5,656	3,772	1,884	49.9
当期純利益	3,632	2,803	829	29.6

(2) 連結セグメント別の業績

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上を記載しております。

なお、当連結会計年度より、業績管理区分を見直したことにより、従来「分譲事業」に含まれていた一部の土地売却等の「土地・建物」取引を「流通事業」に含める方法に変更しております。以下の前連結会計年度の比較については、変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。

分譲事業

分譲事業におきましては、完成在庫の販売を着実に進めた結果、前期末時点の135戸から当期末時点では2戸まで減少しました。完成在庫分を含め、新築分譲マンション825戸（前期比9戸増）の引渡しを行ったこと等から、売上高は551億96百万円（同5.1%増）、セグメント利益は55億82百万円（同47.7%増）となりました。

分譲マンションの契約高は前期から10億54百万円増加し507億58百万円、期末契約残高は前期末から20億67百万円減少し659億77百万円となっています。

売上の状況は次のとおりです。

区分		当期実績	構成比
分譲マンション	戸数（戸）	825	
	売上高（百万円）	52,845	95.7%
土地・建物	売上高（百万円）	2,223	4.0%
手数料等	売上高（百万円）	127	0.2%
計	戸数（戸）	825	
	売上高（百万円）	55,196	100.0%

流通事業

流通事業におきましては、中古マンションの買取再販において高い利益率を確保したこと、ウェルスソリューションにおいて10棟の引渡しを行ったこと等から、売上高は274億64百万円（前期比33.7%増）、セグメント利益は21億46百万円（同48.2%増）となりました。

売上の状況は次のとおりです。

区分		当期実績	構成比
買取再販	戸数（戸）	180	
	売上高（百万円）	17,788	64.8%
土地・建物	売上高（百万円）	7,850	28.6%
手数料等	売上高（百万円）	1,825	6.6%
計	戸数（戸）	180	
	売上高（百万円）	27,464	100.0%

管理事業

管理事業におきましては、売上高は66億56百万円（前期比10.4%増）、セグメント利益は6億44百万円（同25.0%増）となりました。

賃貸事業

賃貸事業におきましては、売上高は6億61百万円（前期比3.0%減）、セグメント利益は2億30百万円（同0.2%増）となりました。

その他事業

その他事業におきましては、売上高は1億30百万円（前期比1.1%減）、セグメント利益は67百万円（同16.7%減）となりました。

(3) 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」といいます。）の残高は205億70百万円となり、前連結会計年度末比15億52百万円減少いたしました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、6億25百万円の資金の増加（前期は333億73百万円の減少）となりました。これは税金等調整前当期純利益58億85百万円の計上、仕入債務の減少60億88百万円、棚卸資産の増加11億41百万円等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）

投資活動によるキャッシュ・フローは、5億74百万円の資金の減少（前期は58億43百万円の減少）となりました。これは有形固定資産の取得による支出6億40百万円等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）

財務活動によるキャッシュ・フローは16億3百万円の資金の減少（前期は267億87百万円の増加）となりました。これは、新規プロジェクトにかかる長期借入れによる収入286億2百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済による支出306億48百万円、配当金の支払額9億37百万円等によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 契約実績

当連結会計年度における分譲事業の契約状況は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より、業績管理区分を見直したことにより、従来「分譲事業」に含まれていた一部の土地売却等の「土地・建物」取引を「流通事業」に含める方法に変更しております。以下の前連結会計年度の比較については、変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較分析しております。

	契約高			契約残高		
	数量	金額(百万円)	前期比(%)	数量	金額(百万円)	前期比(%)
分譲マンション	592戸	50,758	102.1	739戸	65,977	97.0
土地・建物	1,118.53㎡	5,460	75.6	256.19㎡	3,240	-
計	592戸 1,118.53㎡	56,218	98.8	739戸 256.19㎡	69,217	101.7

(注) 土地・建物の数量は、土地の実測面積を記載しております。

(3) 販売実績

当連結会計年度におけるセグメントごとの販売実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	販売実績(百万円)	前期比(%)
分譲事業	55,196	105.1
流通事業	27,464	133.7
管理事業	6,656	110.4
賃貸事業	661	97.0
報告セグメント計	89,978	112.8
その他事業	130	98.9
合計	90,108	112.8

(注) セグメント間の取引については相殺消去しております。

財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、次のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末（2026年3月31日）現在において判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。連結財務諸表の作成にあたり、連結会計年度末日における資産・負債の報告数値及び偶発債権・債務の開示並びに連結会計年度における収入・費用の報告数値に影響を与える見積り、判断及び仮定を使用する必要があります。当社グループは、過去の実績や状況に応じ最も合理的と考えられる様々な要因に基づき、見積り及び判断を行っておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社グループは、重要な会計方針のうち、判断と見積りに重要な影響を及ぼすものは以下のものと考えております。

棚卸資産評価

当社グループは、通常の販売目的で保有する棚卸資産についての評価を実施し、評価額が帳簿価額を下回った場合には評価損失を計上しております。棚卸資産の評価は、鑑定評価に基づくものの他、近隣売買事例や過去の価格推移等により行っております。

貸倒引当金

当社グループは、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、回収不能見込額を貸倒引当金として計上しております。取引先の財務状況が悪化し、その支払能力が低下した場合、追加引当が必要となる可能性があります。

繰延税金資産

当社グループは、企業会計上の資産又は負債の額と課税所得計算上の資産又は負債の額との間に生じる一時的な差異に係る税効果については、当該差異の解消時に適用される法定実効税率に基づいて繰延税金資産又は繰延税金負債を計上しております。

当社グループが計上している繰延税金資産は、将来減算される一時差異及び繰越欠損金等によるものであります。繰延税金資産のうち、将来において回収が不確実であると考えられる部分に対しては評価性引当額を計上して繰延税金資産を減額していますが、将来の課税所得の見込み額の変化や法人税率の変動等に基づき繰延税金資産の回収可能性の評価が変更された場合、繰延税金資産の増減により法人税等調整額が増減し、純利益が増減する可能性があります。

退職給付費用

当社グループは、従業員の退職給付費用及び債務を数理計算上で設定される前提条件に基づいて算出しております。これらの前提条件となる基礎率には、割引率、昇給率、退職率、死亡率、年金資産の長期期待運用収益率等が含まれ、これまでの実績及び将来の見通しを考慮して設定しておりますが、実際の基礎率との差異については数理計算上の差異額として、発生期の翌連結会計年度において一括費用処理することとしております。前提条件として使用する基礎率は、その算定の基となる統計数値等に重要な変動が生じていない限り見直しを行いません。

基礎率を変更した場合、割引率の減少（増加）は、退職給付債務が増加（減少）するため、数理計算上の差異の費用処理を通じて退職給付費用を増加（減少）させる可能性があります。長期期待運用収益率の引き下げ（引き上げ）は、退職給付費用を構成する期待運用収益を減少（増加）させることになり、その結果、退職給付費用は増加（減少）することになります。

賞与引当金

当社グループは、従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、賞与支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

役員賞与引当金

当社は役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額を計上しております。

役員退職慰労引当金

当社及び一部の連結子会社は役員の退職慰労金の支出に備えて、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。

株主優待引当金

株主優待制度の利用による費用負担に備えるため、発生すると見込まれる額を計上しております。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

売上高

分譲事業におきましては、完成在庫の販売を着実に進めた結果、前期末時点の135戸から当期末時点では2戸まで減少しました。完成在庫分を含め、新築分譲マンション825戸（前期比9戸増）の引渡しを行いました。流通事業におきましては、中古マンションの買取再販において高い利益率を確保しました。また、ウェルスソリューションにおいて10棟の引渡しを行いました。以上の結果、売上高は901億8百万円（前期比12.8%増）となりました。

売上原価、販売費及び一般管理費

売上原価は、分譲事業における用地費の上昇等から、709億29百万円（前期比12.0%増）となりました。

販売費及び一般管理費は114億27百万円（前期比0.9%増）となりました。

営業外損益

営業外収益は、受取保険金等により3億61百万円（前期比131.0%増）となりました。

営業外費用は、支払利息が増加したこと等から22億21百万円（前期比36.5%増）となりました。

特別損益

固定資産売却益3百万円を特別利益として計上いたしました。

固定資産売却損8百万円、固定資産除却損1百万円を特別損失として計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は901億8百万円（前期比12.8%増）、営業利益は77億51百万円（同47.9%増）、経常利益は58億91百万円（同56.3%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は38億26百万円（同32.1%増）となりました。

(3) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの資金需要の主なものはマンション分譲・買取再販・ウェルスソリューション等における事業資金であり、金融機関からの借入れにより資金調達を行っております。

資金の状況につきましては、「経営成績等の概要（3）キャッシュ・フローの状況」をご参照下さい。

5 【重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資額は728百万円であり、本社等の設備に投資いたしました。

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、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2026年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都渋谷区)	分譲事業・流通事業・ 全社	事務所他	1,731	1,317 (13,202.47)	314	3,363	362 (50)
	賃貸事業	賃貸マンション	878	2,531 (8,999.81)	3	3,414	15 (-)
札幌支店 (札幌市中央区)	分譲事業	事務所他	33	- (-)	2	35	15 (1)
福岡支店 (福岡市中央区)	分譲事業	事務所他	24	- (-)	4	29	14 (1)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は車両運搬具、工具、器具及び備品、機械及び装置、リース資産、ソフトウェアであります。

2. 臨時従業員数は、()に年間の平均人員を外数で記載しております。
3. 土地の面積は公簿面積を記載しております。
4. 福利厚生施設の保養所等は本社に含めております。
5. 建設仮勘定は含めておりません。
6. 名古屋支店は本社名古屋事業部に移転統合しております。
7. 上記の他、主要な賃借設備として以下のものがあります。

2026年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	従業員数 (名)	建物 土地 (面積㎡)	年間賃借料 (百万円)
本社 (東京都渋谷区)	分譲事業・流通事業・ 全社	事務所他	362(50)	7,542.39	336
	賃貸事業		15(-)	1,962.57	

(2) 国内子会社

2026年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
明和地所コミュニティ(株)	本社 (東京都渋谷区)	賃貸事業	賃貸マンション	77	207 (749.99)	0	285	- (-)
		管理事業	事務所他	22	25 (55.24)	56	104	202 (126)
明和地所ファイナンス(株)	本社 (東京都渋谷区)	賃貸事業	賃貸マンション	35	146 (607.71)	-	182	- (-)

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は工具、器具及び備品、リース資産、ソフトウェアであります。

2. 臨時従業員数は、()に年間の平均人員を外数で記載しております。
3. 土地の面積は公簿面積を記載しております。
4. 2026年3月27日をもって、(株)立川木材市場は清算が終了しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

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	104,000,000
計	104,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2026年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (2026年6月24日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	23,447,684	23,447,684	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	23,447,684	23,447,684	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金増 減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2023年2月28日 (注)	1,446,050	23,447,684	-	3,537	-	5,395

(注) 自己株式の消却による減少であります。

(5)【所有者別状況】

2026年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	8	29	129	57	16	12,392	12,631	-
所有株式数 (単元)	-	16,929	6,700	102,784	6,046	56	101,747	234,262	21,484
所有株式数の 割合(%)	-	7.22	2.86	43.84	2.58	0.02	43.48	100	-

(注) 上記「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が21単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2026年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
(株)英興発	東京都武蔵野市吉祥寺南町2-28-10	8,751	37.32
日本スタートラスト信託銀行(株)(信託口)	東京都港区赤坂1-8-1	1,336	5.69
高杉 純	東京都世田谷区	700	2.98
高杉 麻美	東京都世田谷区	600	2.55
S M B C日興証券(株)	東京都千代田区丸の内3-3-1	408	1.74
(株)スペース・P	東京都武蔵野市吉祥寺北町1-12-11	400	1.70
(株)G T	東京都武蔵野市吉祥寺南町1-32-28	350	1.49
(株)F U K U	東京都武蔵野市吉祥寺南町1-32-28	350	1.49
原田 耕次	東京都武蔵野市	200	0.85
野村信託銀行(株)(投信口)	東京都千代田区大手町2-2-2	188	0.80
計	-	13,284	56.65

(注) 日本スタートラスト信託銀行(株)と野村信託銀行(株)の所有株式数は、全て信託業務に係るものであります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2026年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 -	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,426,200	234,241	-
単元未満株式	普通株式 21,484	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	23,447,684	-	-
総株主の議決権	-	234,241	-

(注) 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が2,100株含まれております。また、「議決権の数」には証券保管振替機構名義の株式に係る議決権21個は含まれておりません。

【自己株式等】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は、業績改善による企業価値、すなわち株主価値の向上に努め、財務体質強化のための内部留保充実と両立させつつ、安定した配当を継続的に実施してまいります。「中期経営計画2027」の期間中については、配当性向30%を目処とした株主還元を目指します。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を実施することが可能であり、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。配当の回数に関しては、取締役会にて、事業環境等を鑑みながら機動的に判断しております。

当社は、2026年4月をもちまして創業40周年を迎えました。当事業年度の剰余金の配当につきましては、期末配当金として、普通配当40円に、記念配当5円を加えた1株当たり45円を予定しております。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
2026年6月26日 定時株主総会決議(予定)	1,055	45

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、社会への貢献や企業価値拡大等の経営目標を達成し、株主をはじめとするステークホルダーの皆様に対する責任を果たし、その信頼に応えていく上で、経営の健全性・透明性・効率性を確保していくことが必要であると考えております。当社では、これらの要請を保証する適切なコーポレート・ガバナンスの整備・強化を重要課題の一つとして位置付け、関係会社を含むグループ全体としての取り組みを進めております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

・企業統治の体制の概要

経営の効率化と意思決定の迅速化を図り事業環境の変化に対応するため、執行責任の明確化と執行機能の向上を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。執行役員の業務執行を取締役会、取締役及び監査役が監督することにより、責任がより明確になると考えております。こうした体制をより発展的に展開するために、2016年4月から本部制を導入しております。会社の機関の概要は次のとおりであります。

取締役会

当社の取締役会は、有価証券報告書提出日（2026年6月24日）現在、代表取締役社長原田英明を議長として、代表取締役1名、業務執行を行う取締役執行役員9名と社外取締役2名で構成されております。取締役会は、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催を行い、重要な経営事項、業務執行に係る事項の決定及び業務執行の監督を行っております。取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

当社は2026年6月26日開催予定の定時株主総会の決議事項として「取締役11名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されると、当社の取締役は11名（うち社外取締役2名）となります。

経営戦略会議

取締役と執行役員で構成され、毎週1回、当社の経営全般にかかわる重要事項の報告、各部門の業務運営状況・実績に関する進捗報告及び対応策の検討を行っております。なお、毎月1回常勤監査役がオブザーバーとして出席しております。

関係会社会議

代表取締役社長、関係会社担当役員、常勤監査役及び関係会社の責任者で構成され、関係会社各社の経営全般にかかわる重要事項を報告、協議及び検討することにより、グループ経営の推進を図っております。

監査役会

当社は監査役会設置会社であります。有価証券報告書提出日（2026年6月24日）現在、社外監査役3名で構成されております。監査役会は、監査方針、監査計画を策定し、監査役監査規程に基づき会計監査人及び監査室と連携して監査を実施しております。上記のとおり、監査役が取締役会に出席するとともに、常勤監査役が経営戦略会議及び関係会社会議にも出席することで、関係会社を含めた当社グループに関する重要事項について把握できる体制をとっております。

内部統制部門

社長室

組織体制・機能に関する企画立案、関係会社の統括

経営企画部

経営計画の策定・統括、コーポレート・ガバナンス対応

人事総務部

株式を含めた当社内部の重要な事項、規程・規範の策定、人事・労務管理、社内制度整備

経理部

決算に関する事項（会計監査人等と連携）

法務コンプライアンス部

コンプライアンス・内部統制に関する事項、取引関係に関する事項（顧問弁護士等と連携）

内部監査部門

監査室

内部監査（監査役、会計監査人と連携）

内部統制体制の適切な運用を補完するための組織として、以下の委員会組織を設置し、業務執行のモニタリングを実施しております。

リスク管理委員会

リスク管理が実践的に実施される体制を構築するために、取締役及び執行役員により構成されるリスク管理委員会を設置し、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催を行っております。リスク管理委員会は、リスク管理に関する基本方針、規程等を制定し、各部門におけるリスク管理の整備、運用を統括しております。また、関係会社においても規程等を整備し、リスクに対応するとともに、当社グループ全体への影響が予見される事項についてはリスク管理委員会が所管しております。

コンプライアンス委員会

グループ全体に関するコンプライアンスに関する事項を統括するために、取締役、執行役員、本部長及び関係会社責任者により構成されております。毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催を実施しております。また、本委員会の下に、内部統制に関する事項を取り扱う内部統制小委員会及び個人情報に関する事項を所管する個人情報保護小委員会の2つの常設専門部会を設置しております。

サステナビリティ委員会

サステナビリティに関する課題に戦略的に取り組むために、取締役及び執行役員により構成されるサステナビリティ委員会を設置し、毎月1回の定例開催を基本とし、必要に応じて臨時開催を実施できる体制になっております。サステナビリティ委員会は、グループ全体のサステナビリティに関する基本方針の策定、推進体制の整備、リスクと機会に関する検討・分析、および取組方針や具体的な目標について協議し、取締役会および代表取締役社長に報告・提案を行います。

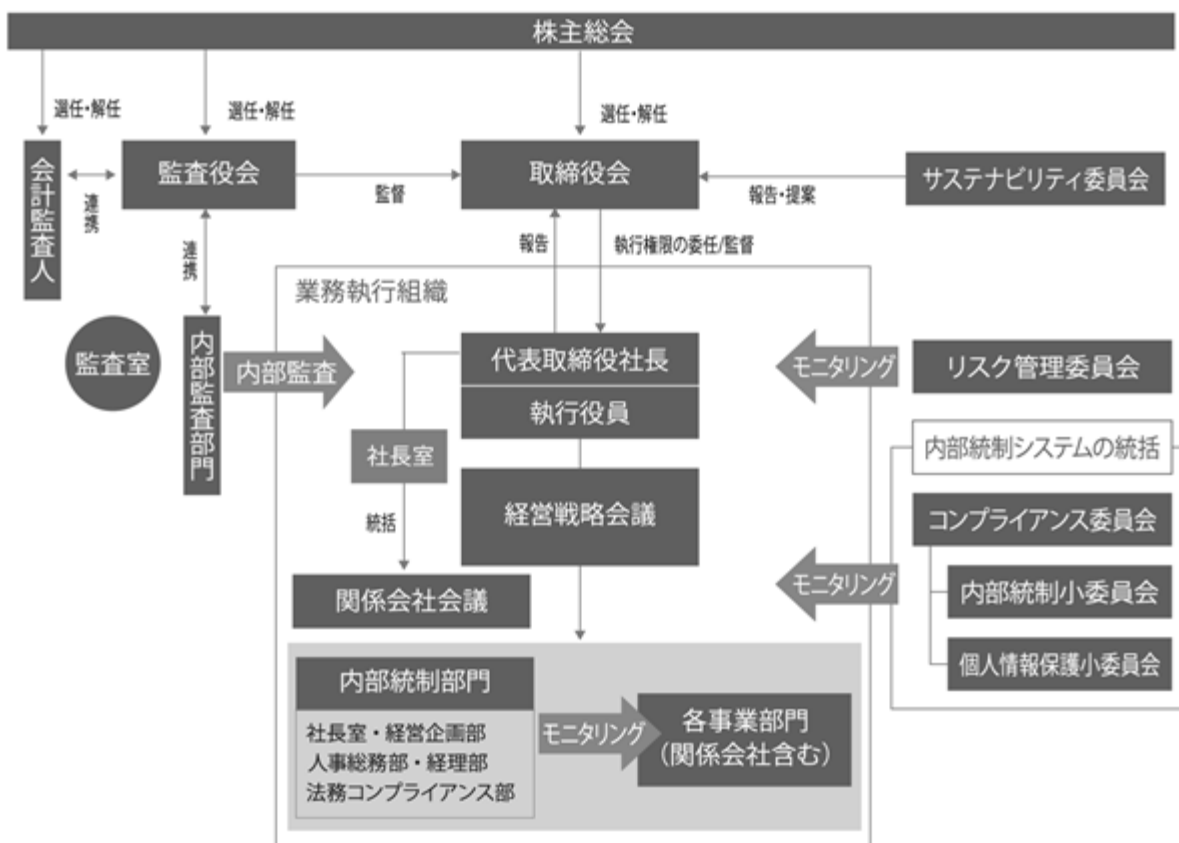
有価証券報告書提出日（2026年6月24日）現在の、機関ごとの構成員は次のとおりであります。（ は機関の長を表しています。）

役職名	氏名	取締役会	経営戦略会議	関係会社会議	監査役会	リスク管理委員会	コンプライアンス委員会	サステナビリティ委員会
代表取締役社長	原田 英明							
常務取締役執行役員	柿崎 宏治	○	○	○		○	○	○
取締役執行役員	鈴木 真	○	○			○	○	○
取締役執行役員	三平 慎也	○	○			○	○	○
取締役執行役員	福眞 吉葉	○	○			○	○	○
取締役執行役員	川田 幸司	○	○			○	○	○
取締役執行役員	太田 明	○	○			○	○	○
取締役執行役員	太田 裕	○	○			○	○	○
取締役執行役員	島津 基実	○	○	○			○	○
取締役執行役員	義澤 俊介	○	○			○	○	○
取締役（社外）	小林 大祐	○						
取締役（社外）	中山 正行	○						
常勤監査役（社外）	山田 達也	○	1	○				
監査役（社外）	古藤 昇司	○			○			
監査役（社外）	上村 成生	○			○			
執行役員	茨木 敏		○	○		○	○	
執行役員	丸山 雄二		○			○		○
執行役員	大羽 浩平		○			○		○
執行役員	小宮山彰広		○			○		○
執行役員	佐藤 弘昌		○			○		○
本部長 他	-	-	1名	3名	-	1名	4名	2名

1 は月1回の出席を表しています。

2 取締役執行役員 太田 明は、2026年6月26日開催予定の定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任となる予定です。

会社の機関・内部統制の関係を分かりやすく示す図表



・当該体制を採用する理由

当社では、コーポレート・ガバナンスの強化を図るべく、社外監査役3名で構成される監査役会および社外取締役2名が、取締役を始めとする業務執行機関に対する監督を行っております。

当社の社外役員は、経営者としての幅広く高度な見識を有する社外取締役2名、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する常勤監査役及び社外監査役1名、不動産業界に関する豊富な知見を有する社外監査役1名であり、上記において記載した体制と相まって、経営の健全性や透明性が十分確保できると考えております。

企業統治に関するその他の事項

・内部統制システムの整備の状況

当社は、業務執行がコンプライアンスの枠組みの中で適正かつ効率的に行われていること及びリスク管理が有効に機能していることを管理・監視することを内部統制と捉え、これを実践的に運用することが各ステークホルダーに対する責任を果たすことにつながっていくものと考えております。

当社では、取締役会にて決議いたしました「内部統制システム構築の基本方針」（最終改定 2015年12月11日）に沿った社内体制の整備を進めております。また、「財務報告に係る内部統制」に関して、会計監査人より適正意見を得ております。

・リスク管理体制の整備の状況

リスク管理委員会については、企業統治の体制の概要に記載したとおりです。

・関係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、関係会社の業務の適正を確保するため、「コーポレート・ガバナンスに関する基本方針」及び「明和地所グループ 行動規範」をグループにおいて共有し、各関係会社の実情に合わせた内部統制の体制を構築しております。関係会社は社長室が統括し、監査室による監査を継続実施しております。また、関係会社会議を定期的開催し、関係会社の経営全般に関わる重要事項について報告、協議及び検討を行い、関係会社担当役員が当社取締役会に報告しております。

・責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項、定款第30条第2項及び第41条第2項の規定に基づき、各社外役員との間で同法第423条第1項の損害賠償責任を法令が定める額を限度とする契約を締結しております。

・役員等を被保険者として締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は取締役、監査役、執行役員及び子会社役員を被保険者とする会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を締結しております。

保険料は特約部分も含め当社が全額負担しており、被保険者に実質的な保険料負担はありません。

当該保険契約では、被保険者である役員等がその職務の執行に関し責任を負うこと、または当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害について、補填することとされております。

・取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨定款に定めております。

・取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議についてのみ、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ものとする旨定款に定めております。

・取締役会で決議できる株主総会決議事項

当社は、以下の事項について株主総会の決議によらず、取締役会で決議することができる旨定款に定めております。

a. 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは機動的に自己株式の取得を行うことを目的とするものであります。

b. 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として中間配当をすることができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

c. 取締役及び監査役の責任免除

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

・取締役会の活動状況

当事業年度において、当社は毎月1回の定例取締役会に加え、必要に応じて臨時開催を行い、合計17回の取締役会を開催しております。個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役社長	原田 英明	17回	17回
常務取締役執行役員	柿崎 宏治	17回	17回
取締役執行役員	鈴木 真	17回	17回
取締役執行役員	三平 慎也	17回	17回
取締役執行役員	福眞 吉葉	17回	17回
取締役執行役員	川田 幸司	17回	17回
取締役執行役員	太田 明	17回	17回
取締役執行役員	太田 裕	17回	17回
取締役執行役員	島津 基実	17回	17回
取締役執行役員	義澤 俊介	13回	13回
取締役(社外)	小林 大祐	17回	17回
取締役(社外)	中山 正行	17回	17回

取締役会においては、決算・予算関連、人事関連、ガバナンス関連等の事項について審議を行っております。また、当事業年度については、新中期経営計画の策定に関する検討、重要な業務執行に関する事項(プロジェクト進捗、M&A案件、重要な仕入案件等)についての経営判断を重点的に行いました。

取締役の義澤 俊介は、2025年6月の第39回定時株主総会において取締役に選任されており、選任以降開催の取締役会13回全てに出席しております。

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

イ．有価証券報告書提出日（2026年6月24日）現在の役員の状況は、次のとおりであります。

男性15名 女性 - 名 （ 役員のうち女性の比率 - % ）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	原田 英明	1968年7月8日生	1993年4月 佐藤工業株式会社入社 1999年5月 当社入社 1999年6月 当社取締役 1999年6月 当社社長室長補佐 2000年7月 当社マンション事業部長 2005年4月 当社代表取締役社長（現任）	注3	-
常務取締役 執行役員 開発事業本部担 当、流通事業本 部・ソリューション 事業本部管掌	柿崎 宏治	1971年10月22日生	1994年4月 当社入社 2007年4月 当社営業推進部長 2012年4月 当社執行役員 2012年8月 当社マンション事業部長 2013年6月 当社取締役執行役員 2013年9月 当社マンション事業建設部・事業企画部・品質管 理部管掌兼マンション事業建設部長 2016年4月 当社開発事業本部長 2018年10月 当社名古屋支店長 2019年4月 当社流通事業本部担当 2021年8月 タケイチバリュアブル不動産株式会社代表取締役 2022年4月 当社常務取締役執行役員（現任） 2022年7月 当社開発事業本部・流通事業本部管掌 2023年11月 当社開発事業本部担当、流通事業本部管掌 2024年4月 株式会社立川木材市場代表取締役 2025年12月 当社開発事業本部担当、流通事業本部・ソリュー ション事業本部管掌（現任）	注3	7
取締役 執行役員 ソリューション事 業本部担当 ソ リューション事業 本部長	鈴木 真	1973年8月24日生	1998年4月 当社入社 2012年4月 当社営業七部長 2012年8月 当社営業部統括部長 2013年4月 当社執行役員 2016年4月 当社営業本部長 2016年12月 当社営業本部長、支店担当 2017年10月 当社営業本部長、営業推進本部長、支店担当 2018年1月 当社営業本部、営業推進本部、支店担当 2018年6月 当社取締役執行役員（現任） 2021年1月 当社営業推進本部担当 2021年11月 当社流通事業本部長（ウェルスソリューション部 担当） 2022年7月 当社流通事業本部担当 2023年11月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（ウェル スソリューション部担当） 2025年12月 当社ソリューション事業本部担当 ソリューショ ン事業本部長（現任）	注3	4

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
-----	----	------	----	----	---------------

取締役 執行役員 流通事業本部担当 流通事業本部長	三平 慎也	1975年10月28日生	1998年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設一部長 2017年4月 当社執行役員 2018年1月 当社開発事業本部担当 2019年6月 当社取締役執行役員（現任） 2023年11月 当社流通事業本部担当（仲介事業部・PM事業部・流通管理部担当） 2024年5月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（仲介事業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・PM事業部・流通管理部担当） 2024年7月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（仲介事業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・流通建設部・PM事業部・流通管理部担当） 2025年4月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（仲介事業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・流通建設部・PM事業部・流通管理部・流通企画部担当） 2025年12月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（現任）	注3	7
取締役 執行役員 開発事業本部長 （マンション事業部担当）	福眞 吉葉	1977年12月13日生	2000年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設二部長 2017年4月 当社執行役員 2018年1月 当社開発事業本部長 2020年10月 当社開発事業本部長（マンション事業部担当） 2021年6月 当社取締役執行役員（現任） 2023年4月 当社開発事業本部長（マンション事業一部・マンション事業二部・さいたま事業所担当） 2023年11月 当社開発事業本部長（マンション事業部・都市開発事業部担当） 2025年7月 当社開発事業本部長（マンション事業部担当）（現任）	注3	3
取締役 執行役員 営業本部、名古屋事業部、支店担当	川田 幸司	1978年8月19日生	2001年4月 当社入社 2012年4月 当社札幌支店長 2014年1月 当社営業統括部長 2014年6月 当社執行役員 2018年1月 当社営業本部長 2020年10月 当社営業本部、札幌支店担当 2021年1月 当社営業本部、支店担当 2021年6月 当社取締役執行役員（現任） 2025年10月 当社営業本部、名古屋事業部、支店担当（現任）	注3	3
取締役 執行役員	太田 明	1960年8月4日生	1984年4月 株式会社楷建築設計事務所入所 1988年3月 株式会社リクルートコスモス（現：株式会社コスモスイニシア）入社 2007年1月 同社建築統括部長 2009年11月 株式会社コスモモア（現：株式会社GOOD PLACE）入社 スペースデザイン事業部長 2011年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設一部長 2018年6月 当社開発事業副本部長 2019年4月 当社執行役員 2020年10月 当社開発事業本部長（建設部・品質管理部担当） 2021年6月 当社取締役執行役員（現任） 2023年4月 当社開発事業本部長（建設一部・建設二部・積算部・品質管理部担当） 2025年4月 当社開発事業本部長（建設一部・建設二部・建設三部・積算部・品質管理部担当）	注3	3

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （千株）
-----	----	------	----	----	---------------

取締役 執行役員 マーケティング推進本部担当 マーケティング推進本部長	太田 裕	1973年5月17日生	1997年4月 当社入社 2016年4月 当社営業推進部 部長 2019年4月 当社執行役員 2019年4月 当社営業推進本部長、営業推進部 部長 2021年10月 当社営業推進本部担当、営業推進本部長、営業推進部 部長・DX推進部 部長 2023年11月 当社マーケティング推進本部担当 マーケティング推進本部長（現任） 2024年6月 当社取締役執行役員（現任）	注3	1
取締役 執行役員 社長室 室長、 関係会社担当	島津 基実	1971年11月25日生	1996年4月 当社入社 2016年4月 当社経営企画部 部長 2018年1月 当社経営企画本部長、経営企画部 部長 2020年2月 当社管理本部長、総務部 部長 2021年4月 当社経営企画本部長、経営企画部 部長・法務コンプライアンス部 部長 2021年11月 当社管理本部長（経営企画部・法務コンプライアンス部・経理部・社長室担当） 2022年6月 当社執行役員 2022年6月 当社管理本部担当 2023年4月 当社経営企画本部・人事総務本部・経理財務本部担当 2023年6月 当社経営企画本部・人事総務本部・経理財務本部、関係会社担当 2024年5月 当社社長室 室長、関係会社担当（現任） 2024年6月 当社取締役執行役員（現任）	注3	2
取締役 執行役員 経理財務本部担当 経理財務本部長	義澤 俊介	1957年1月9日生	1979年4月 株式会社日本債券信用銀行（現：株式会社あおぞら銀行）入行 2005年9月 同行仙台支店長 2007年4月 当社入社 2011年4月 当社経理部統括部長 2012年4月 当社執行役員経理部担当 2013年6月 当社取締役執行役員 2014年1月 当社経理部、業務部、関係会社担当 2014年1月 明和ファイナンス株式会社（現：明和地所ファイナンス株式会社）代表取締役（現任） 2014年4月 当社経理部、業務担当 2016年4月 当社管理本部長、経理部担当 2018年1月 当社経理部長 2019年4月 当社管理本部担当兼経理部長 2019年7月 当社経営企画本部、管理本部、関係会社担当 2021年6月 当社管理本部、関係会社担当 2022年4月 当社常務取締役執行役員 2022年4月 明和管理株式会社（現：明和地所コミュニティ株式会社）代表取締役 2022年4月 明和ライフサポート株式会社（現：明和地所ライフサポート株式会社）代表取締役 2024年12月 当社執行役員 2024年12月 当社経理財務本部長 2025年6月 当社取締役執行役員（現任） 2025年6月 当社経理財務本部担当 経理財務本部長（現任）	注3	7
取締役	小林 大祐	1969年3月3日生	2001年5月 ワコー電子株式会社取締役営業部長 2006年4月 同社代表取締役（現任） 2008年4月 株式会社グリーン電子非常勤取締役 2015年6月 当社社外取締役（現任） 2019年5月 株式会社グリーン電子代表取締役社長（現任）	注3	5

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
-----	----	------	----	----	---------------

取締役	中山 正行	1959年12月3日生	2008年4月 野村不動産アーバンネット株式会社（現：野村不動産ソリューションズ株式会社） 取締役専務執行役員 2013年4月 同社 取締役専務執行役員 2014年4月 同社 代表取締役専務執行役員 2021年4月 同社 取締役専務執行役員 2022年10月 株式会社HOKコンサルタント代表取締役社長（現任） 2023年6月 当社社外取締役（現任）	注3	4
常勤監査役	山田 達也	1960年2月20日生	1982年4月 株式会社日本興業銀行（現：株式会社みずほ銀行） 入行 2010年4月 株式会社みずほフィナンシャルグループ執行役員 主計部長 2011年4月 みずほ証券株式会社執行役員財務・主計グループ長 2012年4月 同社常務執行役員グローバルファイナンスヘッド、財務・主計グループ長 2014年4月 株式会社みずほフィナンシャルグループ常務執行役員 IT・システムグループ副担当 2014年6月 みずほ証券株式会社常務執行役員 グローバルITヘッド兼IT・システムグループ長 2018年4月 株式会社みずほフィナンシャルグループ常務執行役員 財務・主計グループ副担当役員兼IT・システムグループ副担当役員 2018年4月 みずほ証券株式会社専務取締役兼専務執行役員財務・主計グループ長兼IT・システムグループ長兼グローバルファイナンスヘッド兼グローバルITヘッド 2019年4月 株式会社日本投資環境研究所代表取締役社長 2020年6月 みずほリース株式会社常勤監査役 2024年6月 当社常勤監査役（現任）	注4	0
監査役	古藤 昇司	1938年9月21日生	1961年4月 代議士秘書 1990年2月 同退職 1990年4月 古藤事務所開設 1996年6月 当社監査役（現任）	注4	39
監査役	上村 成生	1949年1月6日生	2007年7月 高松国税局 局長 2008年8月 税理士登録 2008年9月 上村成生税理士事務所 税理士（現任） 2012年6月 株式会社フジトミ（現：フジトミ証券株式会社）社外監査役（現任） 2015年6月 株式会社安藤・間社外監査役 2015年11月 矢崎総業株式会社社外監査役 2016年6月 太陽グループ株式会社社外監査役（現任） 2016年6月 TSP太陽株式会社社外監査役（現任） 2023年6月 株式会社LEOC社外監査役（現任） 2024年4月 ユニテック株式会社社外監査役（現任） 2024年6月 当社監査役（現任）	注5	-
計					88

- (注) 1. 取締役 小林 大祐及び中山 正行は、社外取締役であります。
2. 監査役 山田 達也、古藤 昇司及び上村 成生は、社外監査役であります。
3. 2025年6月27日開催予定の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 2023年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 2024年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間

6. 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(千株)
小野 正典	1948年8月27日生	1975年4月 弁護士登録 2001年8月 東京リベルテ法律事務所開設 パートナー(現任)	0

7. 当社は、経営の効率化と意思決定の迅速化を図るとともに、執行責任の明確化と執行機能の向上を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。執行役員は、上記の執行役員を兼務する取締役9名の他、次の5名であります。

執行役員 茨木 敏 経営企画本部 経営企画本部長(IT推進部 部長)
 執行役員 丸山 雄二 人事総務本部 人事総務本部長(人事総務部 部長、法務コンプライアンス部 部長)
 執行役員 大羽 浩平 福岡支店 支店長、名古屋事業部 部長
 執行役員 小宮山 彰広 ソリューション事業本部 ソリューション事業副本部長
 執行役員 佐藤 弘昌 営業第二本部 本部長

口 . 2026年 6月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役11名選任の件」及び「補欠監査役 1名選任の件」を予定しており、当該議案が承認可決されますと、当社の役員の状況は次のとおりとなる予定であります。

男性14名 女性 - 名 （役員のうち女性の比率 - %）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	原田 英明	1968年 7月 8 日生	1993年 4月 佐藤工業株式会社入社 1999年 5月 当社入社 1999年 6月 当社取締役 1999年 6月 当社社長室長補佐 2000年 7月 当社マンション事業部長 2005年 4月 当社代表取締役社長（現任）	注 3	-
常務取締役 執行役員 開発事業本部担 当、流通事業本部 ・ソリューション 事業本部管掌	柿崎 宏治	1971年10月22日生	1994年 4月 当社入社 2007年 4月 当社営業推進部長 2012年 4月 当社執行役員 2012年 8月 当社マンション事業部長 2013年 6月 当社取締役執行役員 2013年 9月 当社マンション事業建設部・事業企画部・品質管理 部管掌兼マンション事業建設部長 2016年 4月 当社開発事業本部長 2018年10月 当社名古屋支店長 2019年 4月 当社流通事業本部担当 2021年 8月 タケイチバリュアブル不動産株式会社代表取締役 2022年 4月 当社常務取締役執行役員（現任） 2022年 7月 当社開発事業本部・流通事業本部管掌 2023年11月 当社開発事業本部担当、流通事業本部管掌 2024年 4月 株式会社立川木材市場代表取締役 2025年12月 当社開発事業本部担当、流通事業本部・ソリュー ション事業本部管掌（現任）	注 3	7
取締役 執行役員 ソリューション事 業本部担当 ソリューション事 業本部長	鈴木 真	1973年 8月24日生	1998年 4月 当社入社 2012年 4月 当社営業七部長 2012年 8月 当社営業部統括部長 2013年 4月 当社執行役員 2016年 4月 当社営業本部長 2016年12月 当社営業本部長、支店担当 2017年10月 当社営業本部長、営業推進本部長、支店担当 2018年 1月 当社営業本部、営業推進本部、支店担当 2018年 6月 当社取締役執行役員（現任） 2021年 1月 当社営業推進本部担当 2021年11月 当社流通事業本部長（ウェルスソリューション部 担当） 2022年 7月 当社流通事業本部担当 2023年11月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（ウェル スソリューション部担当） 2025年12月 当社ソリューション事業本部担当 ソリューショ ン事業本部長（現任）	注 3	4

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
-----	----	------	----	----	---------------

取締役 執行役員 流通事業本部担当 流通事業本部長	三平 慎也	1975年10月28日生	1998年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設一部長 2017年4月 当社執行役員 2018年1月 当社開発事業本部担当 2019年6月 当社取締役執行役員（現任） 2023年11月 当社流通事業本部担当（仲介事業部・PM事業部・流通管理部担当） 2024年5月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（仲介事業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・PM事業部・流通管理部担当） 2024年7月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（仲介事業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・流通建設部・PM事業部・流通管理部担当） 2025年4月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（仲介事業一部・仲介事業二部・買取再販事業部・流通建設部・PM事業部・流通管理部・流通企画部担当） 2025年12月 当社流通事業本部担当 流通事業本部長（現任）	注3	7
取締役 執行役員 開発事業本部長 （マンション事業部担当）	福眞 吉葉	1977年12月13日生	2000年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設二部長 2017年4月 当社執行役員 2018年1月 当社開発事業本部長 2020年10月 当社開発事業本部長（マンション事業部担当） 2021年6月 当社取締役執行役員（現任） 2023年4月 当社開発事業本部長（マンション事業一部・マンション事業二部・さいたま事業所担当） 2023年11月 当社開発事業本部長（マンション事業部・都市開発事業部担当） 2025年7月 当社開発事業本部長（マンション事業部担当）（現任）	注3	3
取締役 執行役員 営業本部、名古屋事業部、支店担当	川田 幸司	1978年8月19日生	2001年4月 当社入社 2012年4月 当社札幌支店長 2014年1月 当社営業統括部長 2014年6月 当社執行役員 2018年1月 当社営業本部長 2020年10月 当社営業本部、札幌支店担当 2021年1月 当社営業本部、支店担当 2021年6月 当社取締役執行役員（現任） 2025年10月 当社営業本部、名古屋事業部、支店担当（現任）	注3	3
取締役 執行役員 マーケティング推進本部担当 マーケティング推進本部長	太田 裕	1973年5月17日生	1997年4月 当社入社 2016年4月 当社営業推進部 部長 2019年4月 当社執行役員 2019年4月 当社営業推進本部長、営業推進部 部長 2021年10月 当社営業推進本部担当、営業推進本部長、営業推進部 部長・DX推進部 部長 2023年11月 当社マーケティング推進本部担当 マーケティング推進本部長（現任） 2024年6月 当社取締役執行役員（現任）	注3	1

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
取締役 執行役員 社長室 室長、 関係会社担当	島津 基実	1971年11月25日生	1996年4月 当社入社 2016年4月 当社経営企画部 部長 2018年1月 当社経営企画本部長、経営企画部 部長 2020年2月 当社管理本部長、総務部 部長 2021年4月 当社経営企画本部長、経営企画部 部長・法務コンプライアンス部 部長 2021年11月 当社管理本部長（経営企画部・法務コンプライアンス部・経理部・社長室担当） 2022年6月 当社執行役員 2022年6月 当社管理本部担当 2023年4月 当社経営企画本部・人事総務本部・経理財務本部 担当 2023年6月 当社経営企画本部・人事総務本部・経理財務本部、関係会社担当 2024年5月 当社社長室 室長、関係会社担当（現任） 2024年6月 当社取締役執行役員（現任）	注3	2
取締役 執行役員 経理財務本部担当 経理財務本部長	義澤 俊介	1957年1月9日生	1979年4月 株式会社日本債券信用銀行（現：株式会社あおぞら銀行）入行 2005年9月 同行仙台支店長 2007年4月 当社入社 2011年4月 当社経理部統括部長 2012年4月 当社執行役員経理部担当 2013年6月 当社取締役執行役員 2014年1月 当社経理部、業務部、関係会社担当 2014年1月 明和ファイナンス株式会社（現：明和地所ファイナンス株式会社）代表取締役（現任） 2014年4月 当社経理部、業務担当 2016年4月 当社管理本部長、経理部担当 2018年1月 当社経理部長 2019年4月 当社管理本部担当兼経理部長 2019年7月 当社経営企画本部、管理本部、関係会社担当 2021年6月 当社管理本部、関係会社担当 2022年4月 当社常務取締役執行役員 2022年4月 明和管理株式会社（現：明和地所コミュニティ株式会社）代表取締役 2022年4月 明和ライフサポート株式会社（現：明和地所ライフサポート株式会社）代表取締役 2024年12月 当社執行役員 2024年12月 当社経理財務本部長 2025年6月 当社取締役執行役員（現任） 2025年6月 当社経理財務本部担当 経理財務本部長（現任）	注3	7
取締役	小林 大祐	1969年3月3日生	2001年5月 ワコー電子株式会社取締役営業部長 2006年4月 同社代表取締役（現任） 2008年4月 株式会社グリーン電子非常勤取締役 2015年6月 当社社外取締役（現任） 2019年5月 株式会社グリーン電子代表取締役社長（現任）	注3	5
取締役	中山 正行	1959年12月3日生	2008年4月 野村不動産アーバンネット株式会社（現：野村不動産ソリューションズ株式会社）取締役常務執行役員 2013年4月 同社 取締役専務執行役員 2014年4月 同社 代表取締役専務執行役員 2021年4月 同社 取締役専務執行役員 2022年10月 株式会社HOKコンサルタント代表取締役社長（現任） 2023年6月 当社社外取締役（現任）	注3	4

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
-----	----	------	----	----	---------------

常勤監査役	山田 達也	1960年2月20日生	1982年4月 株式会社日本興業銀行（現：株式会社みずほ銀行）入行 2010年4月 株式会社みずほフィナンシャルグループ執行役員主計部長 2011年4月 みずほ証券株式会社執行役員財務・主計グループ長 2012年4月 同社常務執行役員グローバルファイナンスヘッド、財務・主計グループ長 2014年4月 株式会社みずほフィナンシャルグループ常務執行役員 IT・システムグループ副担当 2014年6月 みずほ証券株式会社常務執行役員 グローバルITヘッド兼IT・システムグループ長 2018年4月 株式会社みずほフィナンシャルグループ常務執行役員 財務・主計グループ副担当役員兼IT・システムグループ副担当役員 2018年4月 みずほ証券株式会社専務取締役兼専務執行役員財務・主計グループ長兼IT・システムグループ長兼グローバルファイナンスヘッド兼グローバルITヘッド 2019年4月 株式会社日本投資環境研究所代表取締役社長 2020年6月 みずほリース株式会社常勤監査役 2024年6月 当社常勤監査役（現任）	注4	0
監査役	古藤 昇司	1938年9月21日生	1961年4月 代議士秘書 1990年2月 同退職 1990年4月 古藤事務所開設 1996年6月 当社監査役（現任）	注4	39
監査役	上村 成生	1949年1月6日生	2007年7月 高松国税局 局長 2008年8月 税理士登録 2008年9月 上村成生税理士事務所 税理士（現任） 2012年6月 株式会社フジトミ（現：フジトミ証券株式会社）社外監査役（現任） 2015年6月 株式会社安藤・間社外監査役 2015年11月 矢崎総業株式会社社外監査役 2016年6月 太陽グループ株式会社社外監査役（現任） 2016年6月 TSP太陽株式会社社外監査役（現任） 2023年6月 株式会社LEOC社外監査役（現任） 2024年4月 ユニテック株式会社社外監査役（現任） 2024年6月 当社監査役（現任）	注5	-
計					88

- （注）1. 取締役 小林 大祐及び中山 正行は、社外取締役であります。
2. 監査役 山田 達也、古藤 昇司及び上村 成生は、社外監査役であります。
3. 2026年6月26日開催予定の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 2023年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 2024年6月27日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 当社は、法令に定める監査役員の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数（千株）
小野 正典	1948年8月27日生	1975年4月 弁護士登録 2001年8月 東京リベルテ法律事務所開設 パートナー（現任）	0

7. 当社は、経営の効率化と意思決定の迅速化を図るとともに、執行責任の明確化と執行機能の向上を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。執行役員は、上記の執行役員を兼務する取締役8名の他、次の5名であります。

執行役員 茨木 敏	経営企画本部 経営企画本部長（IT推進部 部長）
執行役員 丸山 雄二	人事総務本部 人事総務本部長（人事総務部 部長、法務コンプライアンス部 部長）
執行役員 大羽 浩平	福岡支店 支店長、名古屋事業部 部長
執行役員 小宮山 彰広	ソリューション事業本部 ソリューション事業副本部長
執行役員 佐藤 弘昌	営業第二本部 本部長

社外役員の状況

当社は、有価証券報告書提出日（2026年6月24日）現在において社外取締役2名、社外監査役3名を選任しております。

社外取締役又は社外監査役を選任するに際して、当社は会社法上の要件に加え、当社独自の独立性判断基準を考慮しております。当社の社外取締役及び社外監査役は、いずれも高い見識と豊富な知見を有しており、独立性判断基準に抵触しておらず、当社と特別な取引関係はないことから、取締役(会)に対する経営上の助言を行い、かつ独立した立場で取締役(会)に対する客観的・中立的な経営監視機能を果たすことが可能であると考えております。

当社の社外役員（社外取締役及び社外監査役）の独立性に関する判断基準は次の通りです。

<独立性判断基準>

- (1) 当社グループを主要な取引先（注1）とする者又はその業務執行者（注2）
 - (2) 当社グループの主要な取引先又はその業務執行者
 - (3) 当社の大株主（直前の事業年度末における総議決権の10%以上を保有する者）又はその業務執行者
 - (4) 当社グループから役員報酬以外に、年間1,000万円を超える金銭その他の財産を得ている弁護士、司法書士、弁理士、公認会計士、税理士、コンサルタント等
 - (5) 当社グループから、年間1,000万円を超える寄付等を受けている法人・団体等の業務執行者
 - (6) 当社グループの主要な借入先（注3）の業務執行者
 - (7) 当社グループの会計監査人又はその社員等として当社グループの監査業務を担当している者
 - (8) 過去3年間に於いて、上記(1)から(7)のいずれかに該当していた者
 - (9) 上記(1)から(8)のいずれかに該当していた者の配偶者又は二親等内の親族
 - (10) 当社グループとの間で、社外役員の相互就任の関係にある会社の業務執行者
 - (11) 上記(1)から(10)のほか、当社と利益相反関係が生じうるなど、独立性を有する社外役員としての職務を果たすことができない特段の事由を有している者
- (注1) 主要な取引先とは、取引金額が当社グループ又は当該取引先グループの直前の事業年度における年間連結売上高の2%を超える場合をいう。
- (注2) 業務執行者とは、取締役（社外取締役を除く）、執行役、執行役員又は使用人をいう。
- (注3) 主要な借入先とは、当社グループの直前の事業年度末における連結総資産の2%に相当する金額を超える借入を行っている場合の当該金融機関をいう。

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

社外取締役及び社外監査役は、取締役会への出席を通じて、独立した客観的な視点で取締役会に対する監督を行っております。

社外監査役は監査室と協同して監査にあたることは勿論、会計監査人と連携し、会計監査の状況の把握に努めております。また、社外取締役及び社外監査役ともに、必要に応じて内部統制部門や他事業部門に対するヒアリングを実施することで、内部統制の成果を踏まえた取締役(会)の監督機能を担っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役監査の状況につきましては、有価証券報告書提出日（2026年6月24日）現在、財務及び会計に関する相当程度の知見を有する役員を含む監査役3名が監査役監査規程に基づき効率的な監査を実施するため、監査計画策定に際して内部監査部門と緊密な連携を取っており、監査業務に必要となる場合には、同部門の従業員及び必要と考える部門の従業員に対して直接指示を行うことができる他、内部統制部門に対するヒアリングの実施等により効率的な監査の遂行が可能な体制となっております。監査役会における具体的な検討内容は、内部統制システムの構築及び運用状況、会計監査人の監査の実施状況及び職務の執行状況等です。また、会計監査人より監査計画及び監査実施の報告・説明を受け、その内容について協議・意見交換を行っております。

当事業年度において、監査役会を15回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
山田 達也	15回	15回
古藤 昇司	15回	14回
上村 成生	15回	15回

内部監査の状況

当社は、業務執行部門から独立した代表取締役直属の内部監査部門として、監査室を設置しております。監査室は人員3名で構成されておりますが、コンプライアンス委員会及びその小委員会である内部統制小委員会と緊密に連携し、必要に応じてそれらの委員を活用することで内部監査の実効性を確保しており、その監査結果を代表取締役、監査役会及び取締役会に報告しております。内部統制小委員会は内部統制部門及び内部監査部門所属の人員で構成されております。

会計監査の状況

・監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

・継続監査期間

1988年以降

・業務を執行した公認会計士

竹之内 和徳

鶴飼 豊一

・当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、会計士試験合格者等12名、その他8名をもって構成されています。

・監査法人の選定方針と理由

当社は、監査法人を選任するにあたり、監査役会が取締役及び社内関係部門から必要な資料を入手しかつ報告を受け、独立性や過去の業務実績について慎重に検討するとともに、監査計画や監査体制、監査報酬水準等について会計監査人候補者と打合せを行った上で、株主総会の決議により選任します。また、定時株主総会において別段の決議がされなかったときは、当該株主総会において再任されたものとみなすものとしております。

なお、監査役会は、監査法人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案を決定するとともに、会社法第340条第1項各号に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、監査法人を解任いたします。

・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、あらかじめ定めた評価基準により、監査法人に関する評価を実施しております。この評価の内容については以下のとおりであります。

当社の監査法人は十分な独立性を保持し、適切な専門知識に基づき予断なく監査を実施しており、当社事業及び業界に対する知見を蓄積し、経営環境を踏まえたりスク分析を行い監査計画に適切に反映させております。また、当社及び連結子会社に対する監査範囲及び監査事項の内容は相当であり、監査役・監査室・経理ラインとの意思疎通は良好であることから、監査品質は相当であると評価しております。

・監査法人の異動

該当事項はありません。

監査報酬の内容等

・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（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	40	-	42	-
連結子会社	-	-	-	-
計	40	-	42	-

・監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（監査公認会計士等に対する報酬を除く）

該当事項はありません。

・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。

・監査報酬の決定方針

会計監査人の監査計画の内容及び報酬見積もりの算出根拠等について検証を実施するとともに、監査報酬に関する産業界の情報収集を行うこと等により、総合的に判断を行っております。また、監査役会の同意により、監査内容を含めた適正性の確保を図っております。

・監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積もりの算出根拠等の適正性について検証を行った上で、同意の判断をしております。

(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

当社は、2021年2月10日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針を決議しております。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

なお、当社は現状の報酬体系が適切であると判断しており、ストックオプション等のインセンティブ報酬については導入しておりません。

また、固定報酬及び業績連動報酬の支給割合や業績連動報酬の決定に際しての個別の指標は経常利益であります。

(1) 固定報酬

株主総会で決議された報酬総額の限度内において、取締役会の決議を以て各取締役の固定報酬の額を代表取締役等に再一任しております。なお、取締役の報酬限度額は、1996年6月20日開催の第10回定時株主総会において年額600百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない）と決議しております。

監査役の報酬については、1996年6月20日開催の第10回定時株主総会において年額100百万円以内と決議しており、その報酬総額の限度内において監査役会の協議により決定しております。

(2) 業績連動報酬

当期の業績を総合的に勘案し、支給総額を株主総会議案として上程し、承認いただいた範囲内で取締役会の決議を以て各取締役の担当事業の業績を踏まえた評価配分を代表取締役に再一任しております。

なお、社外取締役及び社外監査役は固定報酬のみであり、業績連動報酬は支給しておりません。

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 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			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。)	544	303	215	25	10
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	59	56	-	2	6

役員ごとの連結報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)			報酬等の総額 (百万円)
			固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
原田 英明	代表取締役	提出会社	108	120	9	237

(注) 連結報酬等の総額が1億円以上である者を記載しております。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式に関する区分の基準・保有方針等についての定めはないものの、個別株式の取得に際しては、保有の適否や意義について検討を加え、社内決裁手続きを経たうえで取得しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

当社は、保有することに意義があると判断した場合にのみ、株式の保有を行います。また、年に一度、取締役会へ報告し、中長期的な保有メリット及び保有に伴う便益等を総合的に勘案し、保有の継続について適否を検討しております。

- b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	4	25
非上場株式以外の株式	1	48

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

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

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)		
ANAホールディング ス(株)	17,400	17,400	株主優待制度利用による出張 時の経費削減を目的として保 有しております。	無
	48	48		

(注) 当社は、定量的な保有効果の記載が困難であるため、保有の合理性を検証した方法について記載いたしません。保有の合理性については取締役会で検証を行っており、現状保有する株式は保有方針に沿った目的で保有していることを確認しております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

5【従業員の状況等】

(1)【人材戦略に関する基本方針等】

当社グループは「想いをかなえ、時をかなでる。」の企業理念のもと、クリオブランドの新築分譲マンションを中心に、生活基盤となる住まいのあらゆるシーンに対応した事業を多角的に展開しております。

創業以来変わることのないお客様視点に立った住まいづくりの姿勢を貫きつつ、社会の変化に対応しながら、住まいを通じた新しい価値を創造していくことで、グループ全体としての持続的な成長と企業価値の一層の向上を目指しております。

人材を「資本」として捉え、中長期的な企業価値向上につなげる「人的資本経営」の必要性が高まっている今日において、当社グループでは、企業理念を実践し、持続可能な成長と企業価値の一層の向上を成し得る源泉は従業員であると考え、人材価値の最大化を重点課題と捉えております。

人材価値の最大化を目指すため、当グループの行動指針である「アクションポリシー」をベースに、社員一人ひとりが主体的に行動すること、グループ全体で目標達成意識を育むこと、従業員同士で協力し合い経験を共有することで社員一人ひとりの能力を高めること、仕事に対する情熱を持ち事業を通じて社会に付加価値を提供・還元していくこと、お客様のニーズを第一に考え感謝される人になることの実現に向け、従業員研修の充実を図っております。

40周年を迎え、グループの更なる成長・発展のための組織戦略として、2026年1月より人材開発部を新設し、採用、人材育成、研修、企画、組織構築をより高度に緊密に連携して行うことで、人的資本の最大化を目指してまいります。

従業員に対する報酬に関しても、2024年からベースアップを3回行っております。また単に待遇改善を継続するだけでなく、毎月及び年1回、会社事業運営の状況と進むべき方向性を認識・共有するための全社ミーティングを開催し、その中で各事業における優秀社員への表彰と報奨金等の支給も行っております。さらに従来の人事評価システムの見直しに着手し、社員一人ひとりの能力や個性を活かし、役割や成果に基づく公正な評価を行うことで、多様な人材が最大限の能力を発揮して活躍できる環境整備を進めてまいります。

(2)【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2026年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
分譲事業	190	(17)
流通事業	131	(22)
管理事業	197	(1,201)
賃貸事業	15	(-)
報告セグメント計	533	(1,240)
その他事業	12	(1)
小計	545	(1,241)
全社(共通)	70	(13)
合計	615	(1,254)

(注) 1. 従業員数は就業人員数(当社グループ外から当社グループへの出向者を含んでおります。)であり、臨時雇用者数(契約社員、パートタイマーを含んでおります。)は、年間の平均人員を()内に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、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2026年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)	平均年間給与の 対前事業年度増減率 (%)
406 (52)	35.8	7.3	7,300	3.3

セグメントの名称	従業員数(人)
分譲事業	190 (17)
流通事業	131 (22)
賃貸事業	15 (-)
報告セグメント計	336 (39)
全社(共通)	70 (13)
合計	406 (52)

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数(契約社員、パートタイマーを含んでおります。)は、年間の平均人員を()内に外数で記載しております。
2. 平均年間給与は税込支払給与額であり、基準外賃金、賞与及びその他の臨時給与を含めております。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満かつ良好に推移しております。

(4) 管理的地位にある労働者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額の差異

提出会社

当事業年度					
管理的地位にある労働者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額の差異(%) (注) 1			
		全労働者	正規雇用労働者	有期雇用労働者	パート労働者
6.4	33.3	67.5	70.2	94.3	-

- (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。
- (注) 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

当事業年度						
名称	管理的地位にある労働者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額の差異(%) (注)1			
			全労働者	正規雇用労働者	有期雇用労働者	パート労働者
明和地所コミュニティ株式会社	4.0	-	55.0	63.1	70.6	85.4
明和地所ライフサポート株式会社	33.3	-	65.9	70.3	-	-

(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。

(注)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。

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（自2025年4月1日 至2026年3月31日）の連結財務諸表及び事業年度（自2025年4月1日 至2026年3月31日）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表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、適時・的確な対応ができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 22,472	2 20,920
受取手形及び売掛金	5 217	5 170
販売用不動産	2 26,974	2 32,358
仕掛販売用不動産	2 87,859	2 86,793
営業貸付金	2 435	2 422
未収還付法人税等	32	1
その他	2,122	948
貸倒引当金	2	0
流動資産合計	140,112	141,613
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	7,252	7,380
減価償却累計額	4,699	4,576
建物及び構築物（純額）	2 2,553	2, 3 2,803
土地	2 7,008	2, 3 4,229
その他	742	715
減価償却累計額	457	493
その他（純額）	2 284	2, 3 222
有形固定資産合計	9,847	7,255
無形固定資産		
ソフトウェア	69	56
のれん	2	-
その他	159	142
無形固定資産合計	232	199
投資その他の資産		
投資有価証券	1 96	1 96
繰延税金資産	307	369
退職給付に係る資産	347	480
その他	1,212	1,199
貸倒引当金	57	57
投資その他の資産合計	1,906	2,088
固定資産合計	11,985	9,543
資産合計	152,097	151,157

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	1,706	1,445
電子記録債務	17,572	11,744
短期借入金	2 15,825	2 17,268
1年内返済予定の長期借入金	2 21,491	2 11,367
未払費用	257	270
未払法人税等	215	1,924
前受金	6 7,806	6 8,255
賞与引当金	515	529
役員賞与引当金	152	215
株主優待引当金	96	35
その他	1,872	2,336
流動負債合計	67,512	55,392
固定負債		
長期借入金	2 49,495	2 57,887
役員退職慰労引当金	260	275
退職給付に係る負債	211	210
その他	638	496
固定負債合計	50,606	58,869
負債合計	118,118	114,262
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金	5,395	5,395
利益剰余金	25,011	27,899
株主資本合計	33,944	36,832
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	7	7
退職給付に係る調整累計額	42	68
その他の包括利益累計額合計	34	61
純資産合計	33,979	36,894
負債純資産合計	152,097	151,157

【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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高	1 79,902	1 90,108
売上原価	2 63,333	2 70,929
売上総利益	16,569	19,178
販売費及び一般管理費	3 11,328	3 11,427
営業利益	5,240	7,751
営業外収益		
受取利息	7	34
違約金収入	79	64
助成金収入	22	17
受取保険金	-	204
貸倒引当金戻入額	0	1
その他	46	38
営業外収益合計	156	361
営業外費用		
支払利息	1,170	1,685
営業外支払手数料	442	531
その他	14	3
営業外費用合計	1,627	2,221
経常利益	3,769	5,891
特別利益		
固定資産売却益	4 100	4 3
負ののれん発生益	128	-
特別利益合計	229	3
特別損失		
固定資産売却損	-	5 8
固定資産除却損	6 7	6 1
特別損失合計	7	10
税金等調整前当期純利益	3,991	5,885
法人税、住民税及び事業税	1,677	2,135
法人税等調整額	583	76
法人税等合計	1,093	2,058
当期純利益	2,897	3,826
親会社株主に帰属する当期純利益	2,897	3,826

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
当期純利益	2,897	3,826
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	7	0
退職給付に係る調整額	54	26
その他の包括利益合計	46	26
包括利益	2,943	3,853
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,943	3,853

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	23,051	31,984
当期変動額				
剰余金の配当			937	937
親会社株主に帰属する当期純利益			2,897	2,897
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	-	1,959	1,959
当期末残高	3,537	5,395	25,011	33,944

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	0	11	11	31,973
当期変動額				
剰余金の配当				937
親会社株主に帰属する当期純利益				2,897
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7	54	46	46
当期変動額合計	7	54	46	2,005
当期末残高	7	42	34	33,979

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	25,011	33,944
当期変動額				
剰余金の配当			937	937
親会社株主に帰属する当期純利益			3,826	3,826
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	-	2,888	2,888
当期末残高	3,537	5,395	27,899	36,832

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	7	42	34	33,979
当期変動額				
剰余金の配当				937
親会社株主に帰属する当期純利益				3,826
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	26	26	26
当期変動額合計	0	26	26	2,915
当期末残高	7	68	61	36,894

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,991	5,885
減価償却費	247	278
のれん償却額	5	2
負ののれん発生益	128	-
貸倒引当金の増減額（は減少）	0	1
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	0	12
役員退職慰労引当金の増減額（は減少）	13	14
株主優待引当金の増減額（は減少）	5	61
賞与引当金の増減額（は減少）	18	13
役員賞与引当金の増減額（は減少）	46	62
受取利息及び受取配当金	8	35
受取保険金	-	204
支払利息	1,170	1,685
有形固定資産売却損益（は益）	100	5
固定資産除却損	7	1
売上債権の増減額（は増加）	16	46
棚卸資産の増減額（は増加）	36,330	1,141
退職給付に係る資産の増減額（は増加）	44	51
その他の資産の増減額（は増加）	4,332	943
未収消費税等の増減額（は増加）	369	19
仕入債務の増減額（は減少）	1,529	6,088
その他の負債の増減額（は減少）	402	88
未払消費税等の増減額（は減少）	3	872
その他	316	487
小計	28,077	2,835
利息及び配当金の受取額	8	34
保険金の受取額	-	204
利息の支払額	1,236	1,689
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	3,625	542
その他	442	217
営業活動によるキャッシュ・フロー	33,373	625
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	640	410
定期預金の払戻による収入	640	410
有形固定資産の取得による支出	560	640
有形固定資産の売却による収入	298	39
無形固定資産の取得による支出	28	0
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	2 5,523	-
投資その他の資産の増減額（は増加）	29	26
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,843	574
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）	5,094	1,443
長期借入れによる収入	42,744	28,602
長期借入金の返済による支出	20,054	30,648
配当金の支払額	937	937
ファイナンス・リース債務の返済による支出	59	62
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,787	1,603
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	12,430	1,552
現金及び現金同等物の期首残高	34,552	22,122
現金及び現金同等物の期末残高	1 22,122	1 20,570

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 3社

連結子会社の名称

明和地所コミュニティ株式会社

明和地所ファイナンス株式会社

明和地所ライフサポート株式会社

なお、タケイチバリュアブル不動産株式会社及び株式会社立川木材市場は、2026年3月27日付で清算が終了したため、連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

非連結子会社

明和地所住宅販売株式会社

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社の総資産・売上高・当期純損益及び利益剰余金等はいずれも僅少であり、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない非連結子会社については、当期純損益及び利益剰余金等に及ぼす影響が軽微であり、重要性がないため、これらの会社に対する投資勘定については、持分法を適用しておりません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

棚卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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)

その他の棚卸資産

最終仕入原価法(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)

(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)、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によっております。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物...10~50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)に基づく定額法を採用しております。

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は、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

売上債権、貸付金等の貸倒れの損失に備えるために、当社及び連結子会社は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。

賞与引当金

当社及び連結子会社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

役員賞与引当金

当社は役員賞与の支出に備えて、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

役員退職慰労引当金

当社及び一部の連結子会社は役員の退職慰労金の支出に備えて、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。

株主優待引当金

株主優待制度の利用による費用負担に備えるため、発生すると見込まれる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

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（3年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、その発生時の翌連結会計年度にて一括費用処理することとしております。

小規模企業等における簡便法の採用

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る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。

分譲事業

マンション分譲

マンション分譲は、用地の仕入れから完成まで行ったマンションの各分譲住戸を主に一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。なお、販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた顧客に支払われる対価の一部を売上高から控除しております。

流通事業

イ．売買仲介

不動産の仲介は、不動産の売買の際に買主と売主の間に立ち売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続への関与等の一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。

ロ．買取再販

買取再販は、中古マンション等を取得しリノベーション等により資産価値を高めた後、主に一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

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

ハ．ウェルスソリューション事業

ウェルスソリューション事業は、用地の仕入れから完成まで行ったマンションや仕入れた完成済マンション等を主に富裕層へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

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

管理事業

イ．マンション管理

マンションの管理員業務、清掃・設備管理・保全の各業務、管理組合の決算・運営補助業務等マンションの総合管理業務を行っております。

当該業務にかかる履行義務は、管理組合との管理委託契約に基づきそれぞれのサービスが提供される時点で充足されるものであり、個々のサービスの提供が完了した時点で収益を計上しております。

ロ．リニューアル

マンション共用部分の建物・給水設備診断及び大規模修繕工事コンサルティング業務を行っており、主として管理組合から設計業務及び工事監理業務を委託され代行する義務となりますが、一部工事については工事請負契約を締結し工事を完了させる義務を負っております。

当該履行義務は工事期間がごく短いため、工事完了時点において収益を計上しております。

八．保険代理店

保険会社との保険代理店委託契約に基づき、保険会社を代理して管理組合や個人と保険契約を締結することにより、保険契約の媒介及び代理行為に伴う手数料が各保険会社との間で発生する事業であり一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は個々の保険契約ごとの残存有効契約期間にわたって充足されるものであり、各期間において収益を計上しております。

賃貸事業

賃貸管理

賃貸管理は、オーナー所有物件の賃貸管理、建物管理、サブリース業務及び入居者の退去後の原状回復工事等を行っております。

当該業務にかかる履行義務はそれぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。また、原状回復工事は工事期間がごく短いため、工事完了時点において収益を計上しております。なお、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を計上しております。

その他事業

イ．リフォーム工事

建築工事を請け負う事業であり、主に一般消費者との建物工事請負契約に基づき、建築工事を完成させる義務を負っております。

当該履行義務は工事期間がごく短いため、工事完了時点において収益を計上しております。

ロ．住宅設備機器の企画・販売

住宅設備機器の販売を行う事業であり、主に一般消費者へ商品の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は製品が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。なお、顧客への財又はサービスの提供における当社グループの役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を計上しております。

(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、20年以内の合理的な償却期間を設定し、定額法により償却を行っております。

(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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

広告宣伝費の処理方法

不動産分譲において発売前に発生した広告宣伝費を前払費用として計上し、発売時に費用処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 繰延税金資産の回収可能性

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産（純額）	307	369
繰延税金資産（総額）	407	535

連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算出方法

将来減算一時差異に対して、将来の収益力に基づく課税所得及びタックス・プランニングに基づき、繰延税金資産の回収可能性を判断しております。課税所得の見積りは将来の事業計画を基礎としております。

主要な仮定

課税所得の見積りの基礎となる将来の事業計画における主要な仮定は分譲マンションの予想引渡戸数であります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

主要な仮定である分譲マンションの予想引渡戸数は、見積りの不確実性が高く、引渡戸数が変動することに伴い、課税所得の見積額が変動することにより、繰延税金資産の回収可能性の判断に重要な影響を与え、繰延税金資産の取崩しが生じる可能性があります。

2. 棚卸資産の評価

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
棚卸資産評価損	48	830

連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は取得原価をもって貸借対照表価額とし、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。正味売却価額は個別物件ごとの事業計画における販売見込額及び見積原価等に基づいております。

主要な仮定

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は、物件の特性、周辺の取引事例、今後の市場動向及び過去の販売実績等を踏まえ決定した販売見込額及び見積原価であります。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

主要な仮定である販売見込額及び見積原価は不確実性を伴い、市況の変化や追加工事の発生、建築工事の遅延等により、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

2 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 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
現金及び預金	310百万円	310百万円
販売用不動産	20,950	18,372
仕掛販売用不動産	79,352	79,710
営業貸付金	262	246
建物及び構築物	640	576
土地	440	364
その他(有形固定資産)	3	3
計	101,960	99,582

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
短期借入金	15,047百万円	16,707百万円
1年内返済予定の長期借入金	19,315	9,883
長期借入金	44,330	56,190
計	78,694	82,781

3 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を仕掛販売用不動産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
建物及び構築物	- 百万円	226百万円
土地	-	2,774
その他	-	0
計	-	3,000

4 偶発債務

次の顧客等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

債務保証

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
住宅ローン利用顧客	5,433百万円	536百万円

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

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

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

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

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
	48百万円	830百万円

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
給料手当	3,053百万円	3,119百万円
退職給付費用	118	72
賞与引当金繰入額	440	461
役員賞与引当金繰入額	152	215
役員退職慰労引当金繰入額	30	30
支払手数料	1,325	1,309
広告宣伝費	1,523	1,584
貸倒引当金繰入額	0	0
株主優待引当金繰入額	85	33

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
土地及び建物等	100百万円	3百万円

5 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
車両運搬具	- 百万円	8百万円

6 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
建物及び構築物	7百万円	0百万円
工具器具備品	0	0
リース資産	-	1
計	7	1

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	7百万円	0百万円
組替調整額	-	-
法人税等及び税効果調整前	7	0
法人税等及び税効果額	-	-
その他有価証券評価差額金	7	0
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	54	94
組替調整額	17	54
法人税等及び税効果調整前	71	40
法人税等及び税効果額	17	13
退職給付に係る調整額	54	26
その他の包括利益合計	46	26

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1. 発行済株式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(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	23,447	-	-	23,447
合計	23,447	-	-	23,447
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	937	利益剰余金	40	2024年3月31日	2024年6月28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 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年6月27日 定時株主総会	普通株式	937	利益剰余金	40	2025年3月31日	2025年6月30日

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数（千株）	当連結会計年度増 加株式数（千株）	当連結会計年度減 少株式数（千株）	当連結会計年度末 株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	23,447	-	-	23,447
合計	23,447	-	-	23,447
自己株式				
普通株式	-	-	-	-
合計	-	-	-	-

2. 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 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
2025年6月27日 定時株主総会	普通株式	937	利益剰余金	40	2025年3月31日	2025年6月30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
 2026年6月26日開催予定の定時株主総会の議案として、次のとおり付議する予定であります。

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額 （円）	基準日	効力発生日
2026年6月26日 定時株主総会	普通株式	1,055	利益剰余金	45	2026年3月31日	2026年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
現金及び預金勘定	22,472百万円	20,920百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	40	40
担保に供している定期預金	310	310
現金及び現金同等物	22,122	20,570

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(1) 株式の取得により新たに株式会社立川木材市場を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と株式取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	142百万円
固定資産	2,918
流動負債	6
固定負債	1,012
負ののれん発生益	77
株式の取得価額	1,965
現金及び現金同等物	141
差引:取得のための支出	1,823

(2) 株式の取得により新たに株式会社坂惣商店を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と株式取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	6,043百万円
固定資産	150
流動負債	1,960
負ののれん発生益	51
株式の取得価額	4,182
現金及び現金同等物	481
差引:取得のための支出	3,700

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

車両及び事務機器(工具、器具及び備品)であります。

無形固定資産

ソフトウェアであります。

(2) リース資産の減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引

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:百万円)

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
1年内	336	336
1年超	672	336
合計	1,008	672

(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、一時的な余裕資金の運用については短期の預金等に限定しており、事業にかかる所要資金については主として銀行等金融機関からの借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は顧客の信用リスクに晒されておりますが、その期日は半年以内であります。また、営業貸付金は住宅ローンを主体としたものであり、同様に顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、主として上場株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。未収還付法人税等については、短期間で回収となる税金の還付であります。

営業債務である支払手形及び買掛金、電子記録債務、並びに未払法人税等は、1年以内の支払期日であります。

借入金は、プロジェクト資金及び設備投資資金で、支払期日は最長で決算日後約34年であり、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)及び金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権である受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクについては、取引ごとに個別の検討を行い、リスクの低減を図っております。営業貸付金については、返済状況のモニタリングにより信用状態の変化を把握するとともに、四半期ごとに各取引先の信用リスクの見直しを実施しております。

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、投資有価証券については、継続的に時価や発行体の財務状況等を把握し、市場価格変動の影響を精査しております。

資金調達に係る流動性リスクの管理

当社グループは、各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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。現金は注記を省略しており、預金、受取手形及び売掛金、未収還付法人税等、支払手形及び買掛金、電子記録債務、短期借入金並びに未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

前連結会計年度（2025年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 営業貸付金	435		
貸倒引当金 1	0		
	434	437	2
(2) 投資有価証券 2	68	70	2
資産計	503	508	5
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び 長期借入金	70,986	71,197	210
負債計	70,986	71,197	210

当連結会計年度（2026年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 営業貸付金	422		
貸倒引当金 1	0		
	422	424	2
(2) 投資有価証券 2	68	71	2
資産計	491	496	5
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び 長期借入金	69,254	69,122	132
負債計	69,254	69,122	132

- 1 営業貸付金に対して貸倒実績率を用いて計算した貸倒引当金を控除しております。
- 2 市場価格のない株式等は「(2) 投資有価証券」には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は次のとおりであります。

区分	前連結会計年度(百万円)	当連結会計年度(百万円)
非上場株式	28	28

(注) 1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
 前連結会計年度(2025年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	22,445	-	-	-
受取手形及び売掛金	217	-	-	-
営業貸付金	136	90	69	139
未収還付法人税等	32	-	-	-
合計	22,831	90	69	139

当連結会計年度(2026年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	20,905	-	-	-
受取手形及び売掛金	170	-	-	-
営業貸付金	129	84	72	136
未収還付法人税等	1	-	-	-
合計	21,207	84	72	136

2. 短期借入金、長期借入金の連結決算日後の返済予定額
 前連結会計年度(2025年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	15,825	-	-	-	-	-
長期借入金	21,491	9,663	19,095	16,192	2,650	1,893
合計	37,316	9,663	19,095	16,192	2,650	1,893

当連結会計年度(2026年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	17,268	-	-	-	-	-
長期借入金	11,367	18,890	20,026	13,753	2,954	2,262
合計	28,635	18,890	20,026	13,753	2,954	2,262

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル1の時価：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。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品
 前連結会計年度(2025年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券	48	22	-	70
資産計	48	22	-	70

当連結会計年度(2026年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券	48	23	-	71
資産計	48	23	-	71

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
 前連結会計年度(2025年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	-	437	-	437
資産計	-	437	-	437
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	-	71,197	-	71,197
負債計	-	71,197	-	71,197

当連結会計年度(2026年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	-	424	-	424
資産計	-	424	-	424
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	-	69,122	-	69,122
負債計	-	69,122	-	69,122

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

投資有価証券のうち上場株式は取引所の価格によっており、活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。その他の株式については、市場での取引頻度は低く、活発な市場における相場価格とは認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

営業貸付金

営業貸付金の時価については、将来キャッシュ・フローを同様の新規貸出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。

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価については、将来キャッシュ・フロー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. その他有価証券

前連結会計年度(2025年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	68	76	7
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	68	76	7
	合計	68	76	7

当連結会計年度(2026年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	68	76	7
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	68	76	7
	合計	68	76	7

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(2025年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2026年3月31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、積立型、非積立型の確定給付制度及び退職一時金制度を採用しております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

確定給付企業年金制度（すべて積立型制度であります。）では、給与と勤務期間に基づいた一時金又は年金を支給します。

退職一時金制度（すべて非積立型制度であります。）では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給します。

連結子会社が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度は、期末自己都合要支給額等を退職給付債務とする簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表（(3)に掲げられたものを除く）

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
退職給付債務の期首残高	923百万円	850百万円
勤務費用	100	92
利息費用	7	13
数理計算上の差異の発生額	64	103
退職給付の支払額	117	47
退職給付債務の期末残高	850	805

(2) 年金資産の期首残高と期末残高の調整表（(3)に掲げられたものを除く）

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
年金資産の期首残高	796百万円	810百万円
期待運用収益	15	16
数理計算上の差異の発生額	9	9
事業主からの拠出額	101	112
退職給付の支払額	93	37
年金資産の期末残高	810	892

(3) 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	当連結会計年度
	(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
期首における退職給付に係る負債（は資産）	164百万円	173百万円
退職給付費用	34	43
退職給付の支払額	3	9
制度への拠出額	39	41
期末における退職給付に係る負債（は資産）	173	180

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

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	873百万円	850百万円
年金資産	1,221	1,330
	347	480
非積立型制度の退職給付債務	211	210
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	136	269
退職給付に係る負債	211	210
退職給付に係る資産	347	480
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	136	269

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
勤務費用	100百万円	92百万円
利息費用	7	13
期待運用収益	15	16
数理計算上の差異の費用処理額	17	54
簡便法で計算した退職給付費用	34	43
確定給付制度に係る退職給付費用	143	78

(6) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
数理計算上の差異	71百万円	40百万円

(7) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(法人税等及び税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
未認識数理計算上の差異	54百万円	94百万円

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
生命保険一般勘定	100%	100%

長期期待運用収益率の設定方法

年金資産の長期期待運用収益率を決定するため、現在及び予想される年金資産の配分と、年金資産を構成する多様な資産からの現在及び将来期待される長期の収益率を考慮しております。

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表わしております。）

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
割引率	1.586 %	2.500 %
長期期待運用収益率	2.000	2.000
予想昇給率	2.7	2.7

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	19百万円	18百万円
退職給付に係る負債	71	70
役員退職慰労引当金	82	86
未払事業税等	41	109
棚卸資産評価損	243	489
ゴルフ会員権評価損	21	21
関係会社株式評価損	336	336
繰越欠損金(注)	11	-
減損損失	514	495
固定資産評価損	172	143
控除対象外消費税等	35	44
減価償却費超過額	71	66
賞与引当金	158	167
投資有価証券評価損	1	1
その他	110	164
繰延税金資産小計	1,889	2,216
繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	11	-
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,470	1,680
評価性引当額小計	1,481	1,680
繰延税金資産合計	407	535
繰延税金負債		
退職給付に係る資産	85	151
その他	15	14
繰延税金負債合計	100	165
繰延税金資産の純額	307	369

(注) 繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2025年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
繰越欠損金 1	-	-	-	-	-	11	11
評価性引当額	-	-	-	-	-	11	11
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	2 -

1 繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2 当該繰越欠損金については、将来の課税所得の見込み等により、回収可能と判断した部分については評価性引当額を認識しておりません。

当連結会計年度(2026年3月31日)

該当事項はありません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.1	1.8
住民税均等割	0.4	0.2
評価性引当額	0.8	3.4
子会社清算による影響額	4.0	0.2
負ののれん発生益	1.0	-
法人税等の特別控除額	3.1	0.7
その他	0.4	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.4	34.9

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び連結子会社は、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、首都圏を中心に、賃貸住宅等(土地を含む)を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は164百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当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162百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	4,417	4,167
期中増減額	249	269
期末残高	4,167	3,898
期末時価	5,121	5,009

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

2. 期中増減額のうち前連結会計年度の主なものは賃貸用不動産の売却及び減価償却費の計上によるものであり、当連結会計年度の主なものは賃貸用不動産の売却、減価償却費の計上及び仕掛販売用不動産への振替によるものであります。

3. 期末時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額、その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等については連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	52,411	20,226	5,941	43	78,622	114	78,737
一定の期間にわたり移転される財	-	-	89	-	89	-	89
顧客との契約から生じる収益	52,411	20,226	6,030	43	78,711	114	78,826
その他の収益	104	315	-	638	1,058	16	1,075
外部顧客への売上高	52,515	20,542	6,030	681	79,770	131	79,902

(注)「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財	55,103	27,194	6,553	41	88,892	109	89,002
一定の期間にわたり移転される財	-	-	103	-	103	-	103
顧客との契約から生じる収益	55,103	27,194	6,656	41	88,995	109	89,105
その他の収益	93	269	-	619	982	20	1,003
外部顧客への売上高	55,196	27,464	6,656	661	89,978	130	90,108

(注)1.「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。

2. 報告セグメントの変更等に関する情報

当連結会計年度より、業績管理区分を見直したことにより、従来「分譲事業」に含まれていた一部の土地売却等の「土地・建物」取引を「流通事業」に含める方法に変更しております。

なお、前連結会計年度の顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、当連結会計年度の事業セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)4. 会計方針に関する事項(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) 契約負債等の残高

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
顧客との契約から生じた債権		
売掛金(期首残高)	196	210
売掛金(期末残高)	210	165
契約負債		
前受金(期首残高)	7,938	7,744
その他(期首残高)	7	-
計	7,945	7,744
前受金(期末残高)	7,744	8,132
その他(期末残高)	-	-
計	7,744	8,132

契約負債は、主として分譲事業におけるマンション分譲等の顧客との不動産売買契約に基づき、受け取った手付金等の前受金に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。前連結会計年度に認識された収益のうち期首現在の契約負債に含まれていた金額は6,341百万円であります。当連結会計年度に認識された収益のうち期首現在の契約負債に含まれていた金額は5,747百万円であります。

なお、個々の契約により支払条件は異なるため、通常支払期限はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、次のとおりであります。

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2024年 4月 1日 至 2025年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月 31日)
1年以内	57,252	53,593
1年超	16,554	30,672
合計	73,807	84,265

当該履行義務は、主として分譲事業におけるマンション分譲等に関するものであります。

(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

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

当社グループでは、グループ会社各社において取扱う製品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

したがって、当社は、グループ会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「分譲事業」「流通事業」「管理事業」「賃貸事業」の4つを報告セグメントとしております。

「分譲事業」は、マンション等の開発・分譲を行っております。「流通事業」は、売買仲介、買取再販、ウェルスソリューション等を行っております。「管理事業」は、マンション等の総合管理、マンション等の管理員・清掃業務を行っております。「賃貸事業」は、マンション等の賃貸、賃貸管理を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益をベースとした金額であります。セグメント間の内部売上高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	52,515	20,542	6,030	681	79,770	131	79,902	-	79,902
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	184	33	148	366	2,675	3,042	3,042	-
計	52,515	20,726	6,064	829	80,137	2,807	82,944	3,042	79,902
セグメント利益	3,779	1,447	515	230	5,972	81	6,053	813	5,240
セグメント資産	78,670	39,194	596	4,198	122,660	2,639	125,299	26,797	152,097
その他の項目									
減価償却費	107	22	11	56	198	0	198	48	247
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	2,989	1	26	5	3,021	-	3,021	869	3,891

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。

2. (1) 売上高の調整額 30億42百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。

(2) セグメント利益の調整額 8億13百万円は、セグメント間取引消去36百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 8億49百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

(3) セグメント資産の調整額267億97百万円は、セグメント間取引消去 19億94百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産287億92百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

- 4.有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、建設仮勘定及びソフトウェア仮勘定の増加額は含めておりません。
- 5.有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント					その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	55,196	27,464	6,656	661	89,978	130	90,108	-	90,108
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	46	147	194	2,478	2,672	2,672	-
計	55,196	27,464	6,703	808	90,172	2,608	92,781	2,672	90,108
セグメント利益	5,582	2,146	644	230	8,603	67	8,671	920	7,751
セグメント資産	71,206	50,192	617	3,927	125,944	2,537	128,482	22,674	151,157
その他の項目									
減価償却費	121	18	11	51	203	0	203	74	278
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	49	14	5	0	69	-	69	659	728

（注）1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、住設企画販売事業等を含んでおります。

- 2.（1）売上高の調整額 26億72百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。
- （2）セグメント利益の調整額 9億20百万円は、セグメント間取引消去20百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 9億40百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- （3）セグメント資産の調整額226億74百万円は、セグメント間取引消去 26億35百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産253億10百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。
- 3.セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- 4.有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、建設仮勘定及びソフトウェア仮勘定の増加額は含めておりません。
- 5.有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

4. 報告セグメントの変更等に関する情報

当連結会計年度より、業績管理区分を見直したことにより、従来「分譲事業」に含まれていた一部の土地売却等の「土地・建物」取引を「流通事業」に含める方法に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の事業セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域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

本邦以外の国又は地域に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域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

本邦以外の国又は地域に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	分譲事業	流通事業	賃貸事業	管理事業	計			
当期償却額	-	5	-	-	5	-	-	5
当期末残高	-	2	-	-	2	-	-	2

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他	全社・消去	合計
	分譲事業	流通事業	賃貸事業	管理事業	計			
当期償却額	-	2	-	-	2	-	-	2
当期末残高	-	-	-	-	-	-	-	-

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

分譲事業において、株式会社立川木材市場の株式を取得し、連結子会社化いたしました。これに伴い当連結会計年度において、77百万円の負ののれん発生益を計上しております。また、分譲事業において、株式会社坂惣商店の株式を取得し、連結子会社化いたしました。これに伴い当連結会計年度において、51百万円の負ののれん発生益を計上しております。

当連結会計年度(自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る）等

前連結会計年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員	川田 幸司	-	-	当社取締役	(被所有) 直接 0.01	不動産の取引	販売用不動産の譲渡	33	-	-

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等は、他の一般的条件及び市場価格等を勘案して決定しております。

当連結会計年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり純資産額	1,449.15円	1,573.49円
1株当たり当期純利益	123.57円	163.19円

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

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当連結会計年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	2,897	3,826
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,897	3,826
期中平均株式数(株)	23,447,684	23,447,684

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年3月31日)	当連結会計年度 (2026年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	33,979	36,894
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	-	-
普通株式に係る期末純資産額(百万円)	33,979	36,894
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の 普通株式の数(株)	23,447,684	23,447,684

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	15,825	17,268	2.09	-
1年以内に返済予定の長期借入金	21,491	11,367	2.06	-
1年以内に返済予定のリース債務	63	55	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	49,495	57,887	2.06	2027年～2059年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	201	142	-	2027年～2033年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	87,077	86,720	-	-

(注) 1. 平均利率を算定する際の利率及び残高は期中平均のものを使用しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、記載しておりません。

3. 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次のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	18,890	20,026	13,753	2,954
リース債務	39	32	28	24

【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、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高(百万円)	58,991	90,108
税金等調整前中間(当期)純利益(百万円)	6,993	5,885
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益(百万円)	4,829	3,826
1株当たり中間(当期)純利益(円)	205.97	163.19

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,031	18,487
売掛金	2,529	523
販売用不動産	126,707	132,388
仕掛販売用不動産	187,863	185,527
貯蔵品	19	19
前払費用	273	243
未収還付法人税等	32	1
その他	2,1464	2,676
貸倒引当金	1	-
流動資産合計	136,420	137,366
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,196	13,2602
構築物	155	169
機械及び装置	13	110
車両運搬具	1	0
工具、器具及び備品	85	114
土地	13,993	13,3844
リース資産	127	81
建設仮勘定	43	-
有形固定資産合計	6,508	6,722
無形固定資産		
電話加入権	32	32
ソフトウェア	22	15
リース資産	119	102
水道施設利用権	3	2
無形固定資産合計	177	153
投資その他の資産		
投資有価証券	73	73
関係会社株式	2,775	537
前払年金費用	84	166
繰延税金資産	259	287
破産更生債権等	13	13
その他	2,2156	2,2212
貸倒引当金	37	37
投資その他の資産合計	5,325	3,254
固定資産合計	12,011	10,130
資産合計	148,432	147,496

(単位：百万円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	2 17,856	2 12,591
工事未払金	2 1,059	2 946
短期借入金	1 14,440	1 15,503
1年内返済予定の長期借入金	1 21,491	1 11,367
1年内返済予定の関係会社長期借入金	2 595	2 595
リース債務	59	51
未払金	2 562	2 507
未払費用	142	140
未払法人税等	100	1,812
未払消費税等	-	880
前受金	6 7,588	6 7,891
預り金	1,307	971
賞与引当金	402	414
役員賞与引当金	152	215
株主優待引当金	96	35
その他	5	5
流動負債合計	65,859	53,928
固定負債		
長期借入金	1 49,495	1 57,887
リース債務	187	132
退職給付引当金	175	172
役員退職慰労引当金	249	265
その他	389	339
固定負債合計	50,497	58,797
負債合計	116,357	112,725
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金		
資本準備金	5,395	5,395
資本剰余金合計	5,395	5,395
利益剰余金		
利益準備金	579	579
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	22,569	25,264
利益剰余金合計	23,149	25,844
株主資本合計	32,082	34,777
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	7	7
評価・換算差額等合計	7	7
純資産合計	32,074	34,770
負債純資産合計	148,432	147,496

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
売上高	1 73,599	1 84,304
売上原価	1, 2 59,685	1, 2 67,899
売上総利益	13,913	16,405
販売費及び一般管理費	1, 3 9,080	1, 3 9,320
営業利益	4,832	7,085
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 328	1 363
受取保険金	-	204
その他	1 232	1 221
営業外収益合計	560	790
営業外費用		
支払利息	1 1,166	1 1,684
その他	454	534
営業外費用合計	1,621	2,219
経常利益	3,772	5,656
特別利益		
固定資産売却益	85	3
特別利益合計	85	3
特別損失		
固定資産売却損	-	8
固定資産除却損	7	1
子会社清算損	225	80
特別損失合計	233	90
税引前当期純利益	3,624	5,569
法人税、住民税及び事業税	1 556	1,964
法人税等調整額	264	27
法人税等合計	820	1,936
当期純利益	2,803	3,632

【売上原価明細書】

a. 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地費		14,948	25.2	18,056	26.8
外注工事費		23,783	40.1	28,310	42.0
経費		2,513	4.2	2,830	4.2
土地建物購入費		18,005	30.4	18,260	27.1
不動産売上原価		59,251	100.0	67,457	100.0

(注) 1. 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。なお、原価差額については、期末時において売上原価、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に配賦しております。

2. 土地建物購入費は、土地付中高層住宅等であります。

b. その他事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃料		156	36.0	155	35.2
支払手数料		48	11.1	51	11.7
管理費		70	16.3	70	15.9
水道光熱費		4	1.1	4	1.1
租税公課		45	10.4	52	12.0
減価償却費		48	11.3	44	10.2
修繕費		37	8.6	34	7.8
その他		23	5.3	27	6.1
その他事業原価		434	100.0	441	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金		
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	20,704	21,283	30,216
当期変動額							
剰余金の配当					937	937	937
当期純利益					2,803	2,803	2,803
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	1,865	1,865	1,865
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	22,569	23,149	32,082

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	0	0	30,216
当期変動額			
剰余金の配当			937
当期純利益			2,803
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	7	7	7
当期変動額合計	7	7	1,857
当期末残高	7	7	32,074

当事業年度（自 2025年4月1日 至 2026年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金		
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	22,569	23,149	32,082
当期変動額							
剰余金の配当					937	937	937
当期純利益					3,632	3,632	3,632
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	2,694	2,694	2,694
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	25,264	25,844	34,777

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	7	7	32,074
当期変動額			
剰余金の配当			937
当期純利益			3,632
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	0	0	0
当期変動額合計	0	0	2,695
当期末残高	7	7	34,770

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式...移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの...時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等.....移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産...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)

貯蔵品.....最終仕入原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)...定率法

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)、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によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15~50年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)...定額法

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)に基づく定額法によっております。

(3) 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することとしております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

受取手形、売掛金、貸付金等の貸倒れの損失に備えるため、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) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えて、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産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処理方法は次のとおりです。

退職給付見込額の期間帰属方法

退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(3年)による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、その発生時の翌事業年度にて一括費用処理することとしております。

(5) 役員退職慰労引当金

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

(6) 株主優待引当金

株主優待制度の利用による費用負担に備えるため発生すると見込まれる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) 分譲事業

マンション分譲

マンション分譲は、用地の仕入れから完成まで行ったマンションの各分譲住戸を主に一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。なお、販売促進費として販売費及び一般管理費に計上していた顧客に支払われる対価の一部を売上高から控除しております。

(2) 流通事業

売買仲介

不動産の仲介は、不動産の売買の際に買主と売主の間に立ち売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続への関与等の一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡し時点において収益を計上しております。

買取再販

買取再販は、中古マンション等を取得しリノベーション等により資産価値を高めた後、主に一般消費者へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

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

ウェルスソリューション事業

ウェルスソリューション事業は、用地の仕入れから完成まで行ったマンションや仕入れた完成済マンション等を主に富裕層へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

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

(3) 賃貸事業

賃貸管理

賃貸管理は、オーナー所有物件の賃貸管理、建物管理、サブリース業務及び入居者の退去後の原状回復工事等を行っております。

当該業務にかかる履行義務はそれぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。また、原状回復工事は工事期間がごく短いため、工事完了時点において収益を計上しております。なお、顧客への財又はサービスの提供における当社の役割が代理人に該当する取引については、顧客から受け取る額から仕入先に支払う額を控除した純額で収益を計上することとしております。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(2) 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の期間費用としております。

(3) グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

(4) 広告宣伝費の処理方法

不動産分譲において発売前に発生した広告宣伝費を前払費用として計上し、発売時に費用処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産（純額）	259	287
繰延税金資産（総額）	302	356

(2) 財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

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。

2. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
棚卸資産評価損	48	830

(2) 財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

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。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
販売用不動産	20,991百万円	18,379百万円
仕掛販売用不動産	79,356	78,443
建物	558	536
構築物	7	6
機械及び装置	3	3
土地	222	222
計	101,141	97,592

担保に係る債務

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
短期借入金	13,662百万円	14,942百万円
1年内返済予定の長期借入金	19,315	9,883
長期借入金	44,330	55,209
計	77,309	80,035

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
金銭債権	1,048百万円	1,311百万円
金銭債務	1,945	2,020

3 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を仕掛販売用不動産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
建物	- 百万円	62百万円
土地	-	139
計	-	201

4 偶発債務

次の関係会社等について、金融機関等からの借入に対し債務保証を行っております。なお、住宅ローン利用顧客の金融機関等からの借入に対する債務保証につきましては、抵当権設定登記完了までの間、連帯債務保証を行っております。

債務保証

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
明和地所ファイナンス株式会社	1,385百万円	1,765百万円
住宅ローン利用顧客	5,433	536
計	6,818	2,301

5 売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
売掛金	23百万円	18百万円

6 契約負債の金額

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
前受金	7,520百万円	7,831百万円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	157百万円	1,164百万円
仕入高	2,958	5,474
営業取引以外の取引による取引高	507	492

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

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
	48百万円	830百万円

3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度17%、当事業年度17%、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83%、当事業年度83%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 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2026年3月31日)
給料手当	1,971百万円	1,998百万円
賞与引当金繰入額	326	345
役員賞与引当金繰入額	152	215
役員退職慰労引当金繰入額	27	28
退職給付費用	84	28
広告宣伝費	1,548	1,606
支払手数料	1,065	1,244
租税公課	1,092	1,083
減価償却費	171	211
株主優待引当金繰入額	85	33

(有価証券関係)

子会社株式

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2026年3月31日)
子会社株式	2,775	537

(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 (2025年 3月31日)	当事業年度 (2026年 3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	12百万円	11百万円
退職給付引当金	55	54
役員退職慰労引当金	78	83
未払事業税等	32	101
棚卸資産評価損	243	489
ゴルフ会員権評価損	21	21
関係会社株式評価損	336	336
減損損失	400	382
固定資産評価損	172	143
控除対象外消費税等	35	44
減価償却費超過額	72	68
賞与引当金	123	130
投資有価証券評価損	1	1
その他	51	48
繰延税金資産小計	1,635	1,919
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,333	1,562
評価性引当額小計	1,333	1,562
繰延税金資産合計	302	356
繰延税金負債		
前払年金費用	26	52
その他	16	17
繰延税金負債合計	43	69
繰延税金資産の純額	259	287

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2025年 3月31日)	当事業年度 (2026年 3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.3	1.8
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.5	1.7
評価性引当額	0.6	4.1
子会社清算による影響額	4.4	0.3
法人税等の特別控除額	2.5	0.3
通算対象欠損金額の損金算入額	0.9	-
その他	0.5	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	22.6	34.8

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社は、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年 8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、財務諸表「注記事項(重要な会計方針)

4. 収益及び費用の計上基準」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)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 償 却 額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	2,196	629	71	152	2,602	4,144
	構築物	55	19	-	5	69	67
	機械及び装置	3	7	-	0	10	11
	車両運搬具	1	30	27	4	0	2
	工具、器具及び備品	85	57	0	28	114	282
	土地	3,993	0	149	-	3,844	-
	リース資産	127	22	28	40	81	139
	建設仮勘定	43	598	641	-	-	-
	計	6,508	1,364	918	231	6,722	4,648
無形固定資産	電話加入権	32	-	-	-	32	-
	ソフトウェア	22	0	-	7	15	-
	リース資産	119	-	-	16	102	-
	水道施設利用権	3	-	-	0	2	-
	計	177	0	-	24	153	-

(注) 1. 「当期増加額」のうち主なものは次のとおりであります。

福利厚生施設	建物	192百万円
寮・社宅	建物	294百万円
福利厚生施設	建設仮勘定	208百万円
寮・社宅	建設仮勘定	282百万円

2. 「当期減少額」のうち主なものは次のとおりであります。

寮・社宅	建設仮勘定	317百万円
福利厚生施設	建設仮勘定	217百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

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	38	-	1	37
賞与引当金	402	414	402	414
役員賞与引当金	152	215	152	215
株主優待引当金	96	33	95	35
役員退職慰労引当金	249	28	13	265

(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	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	9月30日 3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。公告掲載URL https://www.meiwajisyo.co.jp/corp/ ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。

株主に対する特典

(1) 対象となる株主様

毎年3月31日の株主名簿に記載又は記録される当社株式を10単元(1,000株)以上保有する株主様

(2) 株主優待制度の内容

株主優待制度「明和地所プレミアム優待倶楽部」を導入しています。下記の「株主優待ポイント表」に基づき、株主様の保有するポイント数に応じて、グルメやスイーツ、銘酒、家電製品、選べる体験ギフトなど特設サイトに掲載されている5,000種類以上の商品からお好みの商品をお選びいただけます。また、他のプレミアム優待倶楽部導入企業の優待ポイントと合算が可能な株主優待共通コイン「WILLs Coin」との交換が可能です。

詳細につきましては、「明和地所プレミアム優待倶楽部」webサイトをご参照ください。(<https://meiwajisyo.premium-yutaiclub.jp/>)

株主優待ポイント表(1ポイント 1円)

保有株式数	優待ポイント数
1,000株～1,999株	4,000ポイント
2,000株～2,999株	8,000ポイント
3,000株～3,999株	12,000ポイント
4,000株～4,999株	16,000ポイント
5,000株～9,999株	20,000ポイント
10,000株～19,999株	25,000ポイント
20,000株以上	50,000ポイント

(注) 3月末日、9月末日、翌年3月末日の株主名簿に同一株主番号で連続3回以上かつ10単元(1,000株)以上お持ちの株主様として記載又は記録される場合のみ繰越せます(最大1回まで)。

3月末日、9月末日の権利確定日までに売却やご本人様以外への名義変更及び相続等により株主番号が変更された場合は、当該ポイントは失効となり、繰越はできませんので、十分にご留意ください。

(3) 長期保有加算ポイント

3月末日、9月末日の株主名簿を基準に、同一株主番号で連続3回以上かつ10単元(1,000株)以上お持ちの株主様として記載又は記録された場合、長期保有加算ポイントを贈呈いたします。

長期保有加算ポイントにつきましては、上記期間中に継続して保有している株式数に応じて、下表の通り贈呈いたします。

保有株式数	長期保有加算ポイント数
1,000株～1,999株	400ポイント
2,000株～2,999株	800ポイント
3,000株～3,999株	1,200ポイント
4,000株～4,999株	1,600ポイント
5,000株～9,999株	2,000ポイント
10,000株～19,999株	2,500ポイント
20,000株以上	5,000ポイント

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、法令により定款をもってしても制限することができない権利及び募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第39期）（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）2025年6月25日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2025年6月25日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書及び確認書

（第40期中）（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）2025年11月11日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2025年7月1日関東財務局長に提出

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

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2026年6月24日

明和地所株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和徳

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鵜飼 豊一

< 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」に掲げられている明和地所株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、明和地所株式会社及び連結子会社の2026年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

1 棟販売や開発用土地の販売といった不動産販売取引に係る収益認識の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている売上高90,108百万円には、注記事項（収益認識関係）に記載の通り、会社による分譲事業に係る売上高55,196百万円及び流通事業に係る売上高27,464百万円が含まれており、これらは売上高合計の92%程度である。</p> <p>このうち、会社が主に手がけるファミリー・コンパクトマンションの賃貸需要が拡大を続けている等のなかで、主に富裕層への1棟販売や開発用土地の販売といった不動産販売取引が近年増加傾向にある。当該取引は、一件当たりの販売額が多額となることに加え、取引条件の個性が高い。</p> <p>譲渡後の管理業務の受託、買戻条件の付与、持ち分の一部保有等を通じて、当該不動産に継続的に関与する場合や取引価額が時価に比して調整されている場合等、履行義務の識別に関して複雑な判断が必要になることがある。この判断を誤った場合には、履行義務を充足していない不動産販売取引について収益認識が行われるリスクや収益の計上金額を誤るリスクがある。</p> <p>なお、特に関連当事者との取引の場合、契約書等に明示されない取引条件が付されることで、上記のリスクが高まる可能性がある。</p> <p>よって、当監査法人は、1棟販売や開発用土地の販売といった不動産販売取引に係る収益認識の適切性を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、1棟販売や開発用土地の販売といった不動産販売取引に係る収益認識の適切性を検証するため、1棟販売取引の全て及び一定金額以上の開発用土地の販売取引につき、以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引及び譲受人の属性を理解し取引の合理性を検討するため稟議書の閲覧、経営管理者等へ質問を行った。当該監査手続は取引が関連当事者取引に該当するかの検討を含んでいる。 ・取引の実在性及び適時性を検討するため、売買契約書の売買代金の支払方法、物件の引渡しの時期、契約解除の方法等の各種取引条件を閲覧し、売買契約書に記載の売買代金について入金証憑と照合した。また、権利の移転に係る登記簿謄本を閲覧した。 ・取引価額の妥当性を検討するため、売買契約書との照合、周辺取引事例等との比較を行った。

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を検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうかを注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、明和地所株式会社の2026年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、明和地所株式会社が2026年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

<報酬関連情報>

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

利害関係

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

2026年6月24日

明和地所株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和徳

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鵜飼 豊一

<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」に掲げられている明和地所株式会社の2025年4月1日から2026年3月31日までの第40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、明和地所株式会社の2026年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

1 棟販売や開発用土地の販売といった不動産販売取引に係る収益認識の適切性

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（1 棟販売や開発用土地の販売といった不動産販売取引に係る収益認識の適切性）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査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を検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者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いません。