



新株式発行並びに 株式売出届出目論見書

2025年6月

株式会社山忠

1. この届出目論見書により行うブックビルディング方式による株式331,500千円（見込額）の募集及び株式104,000千円（見込額）の売出し（引受人の買取引受による売出し）については、当社は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を2025年6月25日に東海財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

したがって、募集の発行価格及び売出しの売価格等については今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

2. この届出目論見書は、上記の有価証券届出書に記載されている内容のうち、「第三部 特別情報」を除いた内容と同一のものです。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

株式会社山忠

愛知県海部郡大治町大字三本木字柳原112番地の3

本ページ及びこれに続く写真・図表等は、当社グループの概況等を要約・作成したものであります。
詳細は、本文の該当ページをご参照ください。



経営方針

Philosophy

- 経営理念 -

「売り手よし」「買い手よし」「世間よし」の

三方よしの精神

Motto

- 社訓 -

発想

「発想」とは、日常生活の中で「つまらない」ことを思うことです。

工夫

「工夫」とは、このつまらないことを「加工」し何とか現実のものとして「考える」ことです。
どんなことにも前向きに「考える」ことです。

考動

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

Our Values

- 行動指針 -

- ▶ 我社は、お客様へ提供する情報、技術、接客の対価を収益とします。
- ▶ 我社は、会社の繁栄と共に社員の生活向上に努めます。
- ▶ 社員は、お客様に最善の知識とアドバイスを提供すべく、常に、勉強を怠りません。
- ▶ 社員は、お客様に喜びと感動を与えられるよう日夜精進します。

事業の内容

当社グループは、当社及び連結子会社である株式会社ジャストインの2社にて構成されており、主に愛知県を中心にその周辺地域において不動産に関わる事業を展開しております。

開発セグメント

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

■ インベストメント事業

不動産業者や一般個人から土地を仕入れ、1Kタイプの都市型分譲マンション（ブランド名：パルティール、プログレッシブ）の企画・開発を行い、主として不動産業者に販売しております。また、都市型商業ビル（ブランド名：アストラーレ）の企画・開発、販売も行っております。



■ ソリューション事業

● 都市型分譲マンションの企画・開発、販売

インベストメント事業と共同で、LDKタイプの都市型分譲マンション（ブランド名：パルティール）の企画・開発を行い、主として単身・DINKs層などの一般個人等に販売しております。



● 宅地分譲の企画・開発、販売

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



● 不動産買取販売・売買仲介

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

ストックセグメント

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

■ マネジメント事業

● プロパティマネジメント

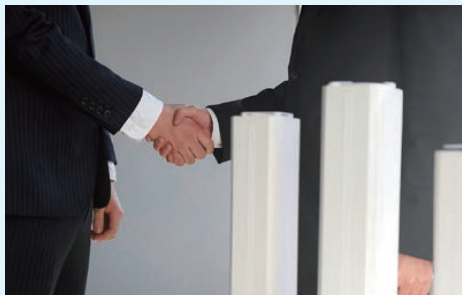
主に開発セグメントが販売した都市型分譲マンションの不動産オーナーから委託を受け、借主募集、賃料・共益費等の請求・回収、建物のメンテナンスなどの不動産管理業務をサポートしております。

● ビルメンテナンス

開発セグメントが販売した都市型分譲マンションの管理組合から委託を受け、日常清掃や設備の点検・保守など建物管理業務及び会計出納業務をサポートしております。

● 不動産賃貸

用途の異なる各種不動産を自社で保有し、テナントオフィス、ビジネスホテル、居住用マンション等として企業や一般個人に賃貸を行っております（主なブランド名：アストラーレ）。また、屋内型レンタルトラックルームの運営（ブランド名：Goodストレージ）も行っております。



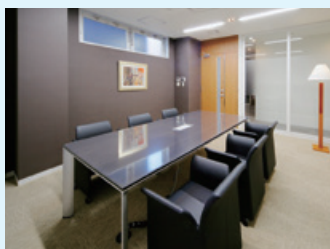
● 修繕・原状回復工事・リフォーム

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

■ レンタル事業

● 貸会議室

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



● レンタルオフィス

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



ホテルセグメント

ホテルセグメントは、ビジネスホテル運営に関する事業を行っております。

■ ビジネスホテル事業

ビジネスホテル（ブランド名：ジャストイン）を愛知県内及び三重県内で3店舗運営しております。ビジネスや観光の拠点に適したロケーションへの出店と快適な客室づくりを追求し、お客様の“JUST（Joy：喜び・Useful：役立ち・Safe：安全・Trust：信頼）”に応える宿泊サービスの提供に努めております。





経営戦略

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

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

セグメントの売上高比率をバランス良く構成
グループ全体の業績の安定化

開発セグメント

ストックセグメント

ホテルセグメント

積極的な企画・開発、販売により
グループ全体の成長を牽引

開発セグメント

継続的・安定的な売上、利益により成長を支える

ストックセグメント

ホテルセグメント

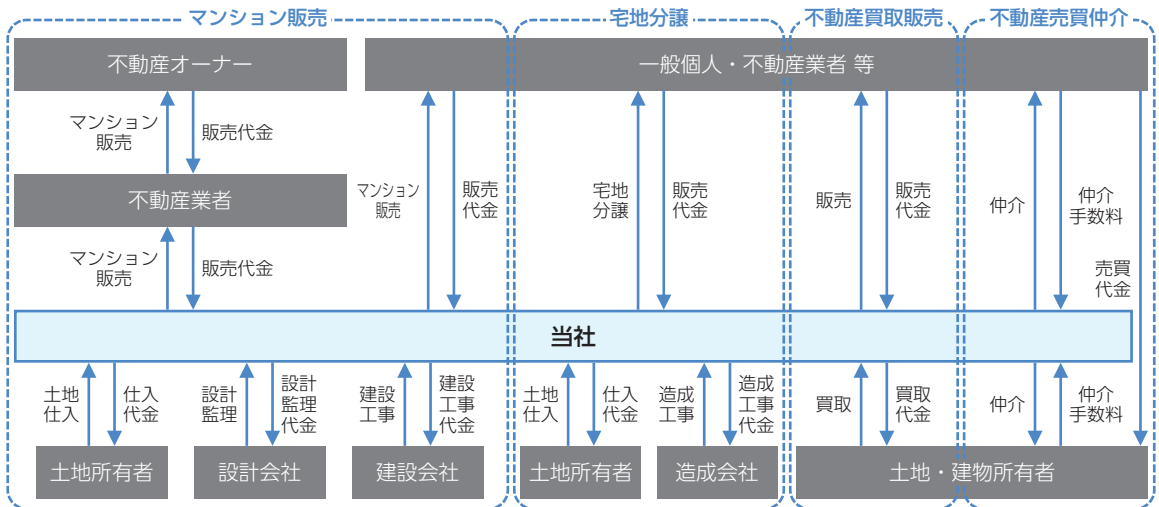
不動産情報収集力、マーケティング活動及び内部管理体制などの強化に努め、より強固な経営基盤を構築し、積極的な事業展開を図ってまいります。

事業系統図

開発セグメント

インベストメント事業

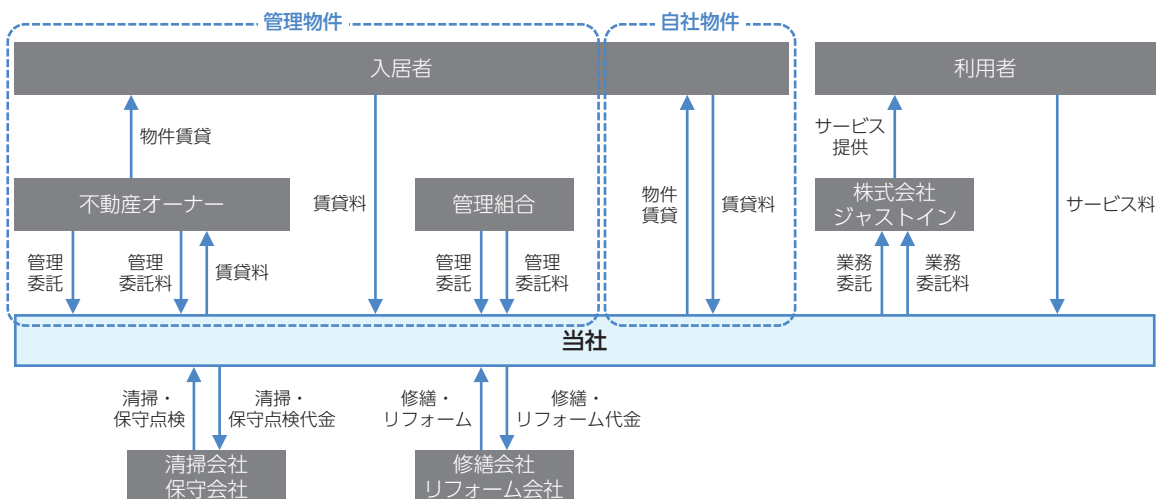
ソリューション事業



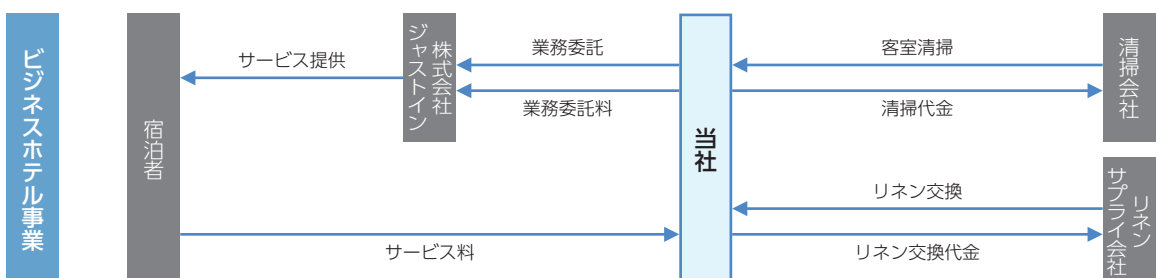
ストックセグメント

マネジメント事業

レンタル事業



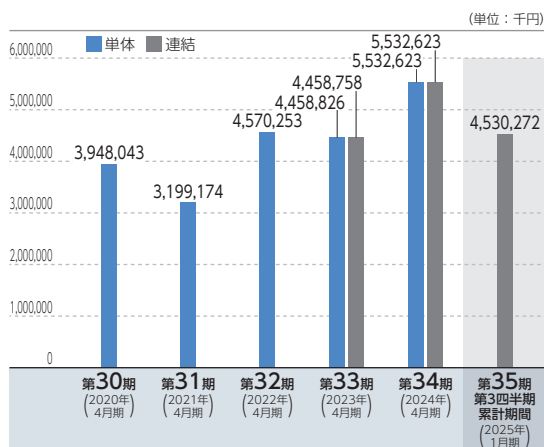
ホテルセグメント



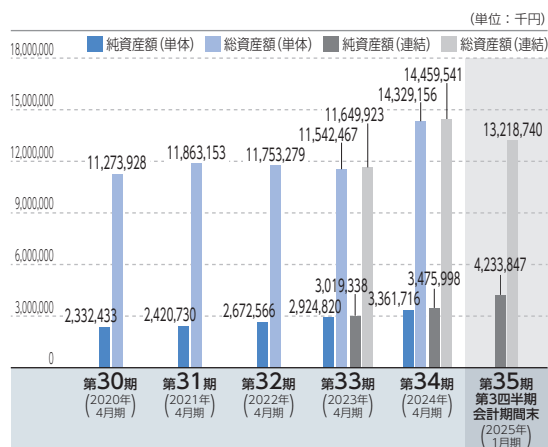
業績の推移

主要な経営指標の推移

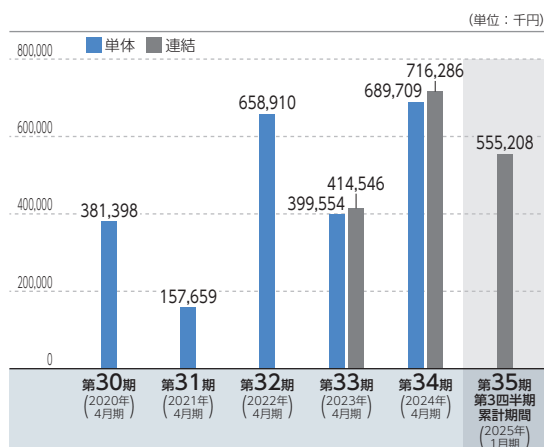
■ 売上高



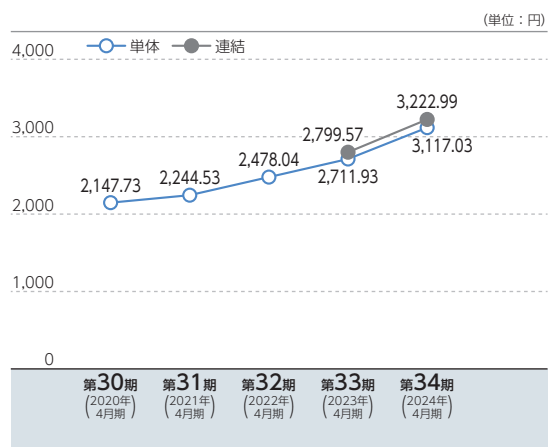
■ 純資産額／総資産額



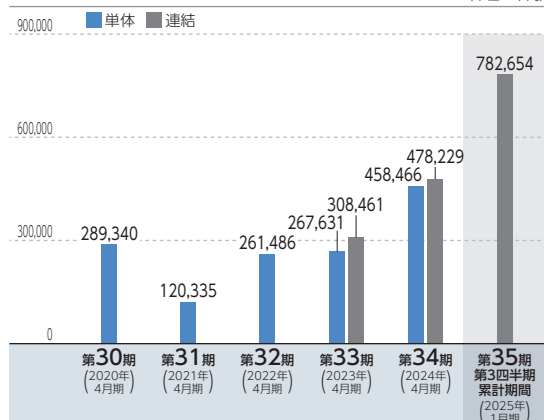
■ 経常利益



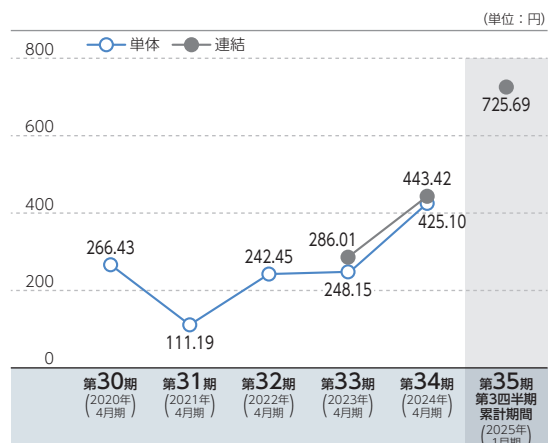
■ 1株当たり純資産額



■ 親会社株主に帰属する当期（四半期）純利益／当期純利益



■ 1株当たり当期（四半期）純利益



- (注) 1. 2019年7月29日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。第30期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期（四半期）純利益を算定しております。
2. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第32期の期首から適用しており、第32期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

目次

頁

表紙

第一部 証券情報	1
第1 募集要項	1
1. 新規発行株式	1
2. 募集の方法	1
3. 募集の条件	2
4. 株式の引受け	3
5. 新規発行による手取金の使途	4
第2 売出要項	5
1. 売出株式（引受人の買取引受による売出し）	5
2. 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）	6
募集又は売出しに関する特別記載事項	7
第二部 企業情報	8
第1 企業の概況	8
1. 主要な経営指標等の推移	8
2. 沿革	10
3. 事業の内容	11
4. 関係会社の状況	16
5. 従業員の状況	16
第2 事業の状況	18
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等	18
2. サステナビリティに関する考え方及び取組	22
3. 事業等のリスク	23
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	28
5. 経営上の重要な契約等	37
6. 研究開発活動	38
第3 設備の状況	38
1. 設備投資等の概要	38
2. 主要な設備の状況	39
3. 設備の新設、除却等の計画	41
第4 提出会社の状況	42
1. 株式等の状況	42
2. 自己株式の取得等の状況	46
3. 配当政策	46
4. コーポレート・ガバナンスの状況等	47

第5	経理の状況	59
1.	連結財務諸表等	60
(1)	連結財務諸表	60
(2)	その他	114
2.	財務諸表等	158
(1)	財務諸表	158
(2)	主な資産及び負債の内容	173
(3)	その他	173
第6	提出会社の株式事務の概要	174
第7	提出会社の参考情報	175
1.	提出会社の親会社等の情報	175
2.	その他の参考情報	175
第四部	株式公開情報	176
第1	特別利害関係者等の株式等の移動状況	176
第2	第三者割当等の概況	177
1.	第三者割当等による株式等の発行の内容	177
2.	取得者の概況	177
3.	取得者の株式等の移動状況	177
第3	株主の状況	178
	〔監査報告書〕	181

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	東海財務局長
【提出日】	2025年 6 月25日
【会社名】	株式会社山忠
【英訳名】	YAMACHUU Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 山崎 恭裕
【本店の所在の場所】	愛知県海部郡大治町大字三本木字柳原112番地の 3
【電話番号】	052-445-0070（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 管理本部長兼財務部長 細江 盛方
【最寄りの連絡場所】	愛知県海部郡大治町大字三本木字柳原112番地の 3
【電話番号】	052-445-0070（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 管理本部長兼財務部長 細江 盛方
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	募集金額 ブックビルディング方式による募集 331, 500, 000円 売出金額 （引受人の買取引受による売出し） ブックビルディング方式による売出し 104, 000, 000円 （注） 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額（会社法上の払込金額の総額）であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数（株）	内容
普通株式	150,000（注）2	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。また、単元株式数は100株であります。

（注）1．2025年6月25日開催の取締役会決議によっております。

2．発行数については、2025年7月9日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。

3．当社は、アイザワ証券株式会社に対し、上記引受株式数のうち、2,400株を上限として、福利厚生を目的に、当社従業員持株会を当社が指定する販売先（親引け先）として要請する予定であります。

なお、親引けは、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」に従い、発行者が指定する販売先への売付け（販売先を示唆する等実質的に類似する行為を含む。）であります。

4．当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号

2【募集の方法】

2025年7月18日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者（以下「第1 募集要項」において「引受人」という。）は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集（以下「本募集」という。）を行います。引受価額は2025年7月9日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額以上の価額となります。引受人は払込期日までに引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社名古屋証券取引所（以下「取引所」という。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第256条に規定するブックビルディング方式（株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。）により決定する価格で行います。

区分	発行数（株）	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
入札方式のうち入札による募集	—	—	—
入札方式のうち入札によらない募集	—	—	—
ブックビルディング方式	150,000	331,500,000	179,400,000
計（総発行株式）	150,000	331,500,000	179,400,000

（注）1．全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。

2．上場前の公募増資を行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。

3．発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。

4．資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であり、2025年6月25日開催の取締役会決議に基づき、2025年7月18日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額（見込額）の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。

5．有価証券届出書提出時における想定発行価格（2,600円）で算出した場合、本募集における発行価格の総額（見込額）は390,000,000円となります。

6．本募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2．ロックアップについて」をご参照下さい。

3【募集の条件】

(1)【入札方式】

①【入札による募集】

該当事項はありません。

②【入札によらない募集】

該当事項はありません。

(2)【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	払込金額 (円)	資本組入 額 (円)	申込株数 単位 (株)	申込期間	申込証拠 金 (円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	未定 (注) 2	未定 (注) 3	100	自2025年7月22日(火) 至2025年7月25日(金)	未定 (注) 4	2025年7月28日(月)

(注) 1. 発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたします。

発行価格は、2025年7月9日に仮条件を決定し、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、2025年7月18日に引受価額と同時に決定する予定であります。

仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。

需要の申込みの受付に当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

2. 払込金額は、会社法上の払込金額であり、2025年7月9日開催予定の取締役会において決定される予定であります。また、「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と会社法上の払込金額及び2025年7月18日に決定される予定の引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3. 資本組入額は、1株当たりの増加する資本金であります。なお、2025年6月25日開催の取締役会において、増加する資本金の額は、2025年7月18日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする、及び増加する資本準備金の額は資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする旨、決議しております。

4. 申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

5. 株式受渡期日は、2025年7月29日(火) (以下「上場(売買開始)日」という。)の予定であります。本募集に係る株式は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」という。)の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

6. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

7. 申込みに先立ち、2025年7月11日から2025年7月17日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更または撤回することが可能であります。

販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人は、公平かつ公正な販売に努めることとし、自社で定める配分に関する基本方針及び社内規程等に従い、販売を行う方針であります。配分に関する基本方針については各社の店頭における表示またはホームページにおける表示等をご確認下さい。

8. 引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は新株式の発行を中止いたします。

①【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄記載の引受人の全国の本支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

②【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三菱UFJ銀行 名古屋駅前支店	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目28番12号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いはありません。

4【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
アイザワ証券株式会社	東京都港区東新橋一丁目9番1号	未定	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金として、2025年7月28日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号		
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号		
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号		
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目2番1号		
安藤証券株式会社	愛知県名古屋市中区錦三丁目23番21号		
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目6番21号		
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町一丁目4番地		
岩井コスモ証券株式会社	大阪府大阪市中央区今橋一丁目8番12号		
水戸証券株式会社	東京都文京区小石川一丁目1番1号		
丸三証券株式会社	東京都千代田区麹町三丁目3番6		
マネックス証券株式会社	東京都港区赤坂一丁目12番32号		
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号		
あかつき証券株式会社	東京都中央区日本橋小舟町8番1号		
計	—	150,000	—

(注) 1. 2025年7月9日開催予定の取締役会において各引受人の引受株式数が決定される予定であります。

2. 上記引受人と発行価格決定日(2025年7月18日)に元引受契約を締結する予定であります。

3. 引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額（円）	発行諸費用の概算額（円）	差引手取概算額（円）
358,800,000	10,000,000	348,800,000

- (注) 1. 払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格（2,600円）を基礎として算出した見込額であります。
2. 発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）は含まれておりません。
3. 引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。

(2) 【手取金の使途】

上記の手取概算額348,800千円については、固定資産の取得に際して借り入れたもののうち、変動金利のため将来に向けて金利負担が大きくなる可能性の高い長期借入金の返済に充当する予定であります。

当社グループは、ビジネスホテル事業の拡大を成長戦略の一つと考えておりますが、ビジネスホテル開発には多額の資金が必要となります。2026年4月期に上記の手取概算額を借入金の返済に充当することにより、長期借入金の金利負担を軽減させるとともに、東海太田川駅西土地区画整理事業に係るビジネスホテル建設資金の借入にあたり、この返済実績をもとにした大型の借入が可能であると考えております。

なお、具体的な充当期までは、安全性の高い金融商品等で運用していく予定であります。

第2【売出要項】

1【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】

2025年7月18日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）（2）ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者（以下「第2 売出要項」において「引受人」という。）は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格、発行価格と同一の価格）で売出し（以下「引受人の買取引受による売出し」という。）を行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数（株）		売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
—	入札方式のうち入札による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち入札によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング方式	40,000	104,000,000	愛知県あま市 山崎 恭裕 40,000株
計(総売出株式)	—	40,000	104,000,000	—

- （注）1. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
2. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
3. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格（2,600円）で算出した見込額であります。
4. 売出数等については今後変更される可能性があります。
5. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の（注）4.に記載した振替機関と同一であります。
6. 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. ロックアップについて」をご参照下さい。

2 【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】

（1）【入札方式】

①【入札による売出し】

該当事項はありません。

②【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

（2）【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込証拠 金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は 名称	元引受契 約の内容
未定 (注) 1 (注) 2	未定 (注) 2	自2025年 7月22日(火) 至2025年 7月25日(金)	100	未定 (注) 2	引受人の本店及 び全国各支店	東京都港区東新橋一丁目9 番1号 アイザワ証券株式会社	未定 (注) 3

- (注) 1. 売出価格の決定方法は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 1.と同様であります。
2. 売出価格及び申込証拠金は、本募集における発行価格及び申込証拠金とそれぞれ同一となります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
- 引受人の買取引受による売出しにおける引受価額は、本募集における引受価額と同一となります。
3. 引受人の引受価額による買取引受によることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日（2025年7月18日）に決定する予定であります。
- なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
4. 上記引受人と売出価格決定日に元引受契約を締結する予定であります。
5. 株式受渡期日は、上場（売買開始）日の予定であります。引受人の買取引受による売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。
6. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものいたします。
7. 上記引受人の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 7.に記載した販売方針と同様であります。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. 名古屋証券取引所メイン市場への上場について

当社は、「第1 募集要項」における新規発行株式及び「第2 売出要項」における売出株式を含む当社普通株式について、アイザワ証券株式会社を主幹事会社として、名古屋証券取引所メイン市場への上場を予定しております。

2. ロックアップについて

本募集並びに引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人かつ当社株主である山崎恭裕、当社株主である山忠従業員持株会は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む）後180日目の2026年1月24日までの期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の売却（ただし、引受人の買取引受による売出しを除く。）等を行わない旨合意しております。

また、当社の新株予約権を保有する山崎恭裕、細江盛方、伊藤良徳、奥田慶太、岩田弘典、及びその他18名は主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む）後90日目の2025年10月26日までの期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社新株予約権及び新株予約権の行使により取得した当社株式の売却等を行わない旨合意しております。

さらに、当社は主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む）後180日目の2026年1月24日までの期間中は主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社株式の発行、当社株式に転換若しくは交換される有価証券の発行または当社株式を取得若しくは受領する権利を付与された有価証券の発行（ただし、本募集、株式分割及びストック・オプションとしての新株予約権の発行等を除く。）等を行わない旨合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社はその裁量で当該合意の内容を一部若しくは全部につき解除できる権限を有しております。

また、親引け先は、主幹事会社に対して、当該親引けにより取得した当社株式について、払込期日から株式受渡期日（当日を含む）後180日目の日（2026年1月24日）までの期間、継続して所有する旨の書面を差し入れる予定であります。

第二部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第33期	第34期
決算年月		2023年4月	2024年4月
売上高	(千円)	4,458,758	5,532,623
経常利益	(千円)	414,546	716,286
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	308,461	478,229
包括利益	(千円)	314,653	478,229
純資産額	(千円)	3,019,338	3,475,998
総資産額	(千円)	11,649,923	14,459,541
1株当たり純資産額	(円)	2,799.57	3,222.99
1株当たり当期純利益	(円)	286.01	443.42
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	—	—
自己資本比率	(%)	25.9	24.0
自己資本利益率	(%)	10.7	14.7
株価収益率	(倍)	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	978,966	856,206
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△355,856	△2,994,232
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△772,780	1,784,520
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	1,521,129	1,167,624
従業員数		43	40
(外、平均臨時雇用者数)	(人)	(52)	(50)

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
2. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。
3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（パートタイマー含む）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
4. 第33期及び第34期の連結財務諸表については、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三優監査法人の監査を受けております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2020年 4 月	2021年 4 月	2022年 4 月	2023年 4 月	2024年 4 月
売上高 (千円)	3, 948, 043	3, 199, 174	4, 570, 253	4, 458, 826	5, 532, 623
経常利益 (千円)	381, 398	157, 659	658, 910	399, 554	689, 709
当期純利益 (千円)	289, 340	120, 335	261, 486	267, 631	458, 466
資本金 (千円)	99, 000	99, 000	99, 000	99, 000	99, 000
発行済株式総数 (株)	1, 086, 000	1, 086, 000	1, 086, 000	1, 086, 000	1, 086, 000
純資産額 (千円)	2, 332, 433	2, 420, 730	2, 672, 566	2, 924, 820	3, 361, 716
総資産額 (千円)	11, 273, 928	11, 863, 153	11, 753, 279	11, 542, 467	14, 329, 156
1 株当たり純資産額 (円)	2, 147. 73	2, 244. 53	2, 478. 04	2, 711. 93	3, 117. 03
1 株当たり配当額 (円)	12. 00	10. 00	20. 00	20. 00	23. 00
(うち 1 株当たり中間配当額)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
1 株当たり当期純利益 (円)	266. 43	111. 19	242. 45	248. 15	425. 10
潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益 (円)	－	－	－	－	－
自己資本比率 (%)	20. 7	20. 4	22. 7	25. 3	23. 5
自己資本利益率 (%)	13. 2	5. 1	10. 3	9. 6	14. 6
株価収益率 (倍)	－	－	－	－	－
配当性向 (%)	4. 5	9. 0	8. 2	8. 1	5. 4
従業員数 (人)	21	25	21	24	22
(外、平均臨時雇用者数)	(8)	(6)	(9)	(12)	(14)

- (注) 1. 潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
2. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。
3. 従業員数は、就業人員（当社から社外への出向者を除く）であり、臨時雇用者数（パートタイマー含む）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
4. 第33期及び第34期の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三優監査法人の監査を受けております。なお、第30期、第31期及び第32期については、「会社計算規則」（平成18年法務省令第13号）の規定に基づき算出した各数値を記載しております。また、当該各数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく三優監査法人の監査を受けておりません。
5. 当社は、2019年6月14日開催の取締役会決議により、2019年7月29日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。第30期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
6. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第32期の期首から適用しており、第32期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

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

3【事業の内容】

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

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

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

① 開発セグメント

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

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

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

【ブランド】

インベストメント事業	ソリューション事業
 Partir (1Kタイプ) Progresso (LDKタイプ) Astrale (LDKタイプ)	 Partir (LDKタイプ) Liberta (LDKタイプ)

a. インベストメント事業

インベストメント事業の主な事業内容は、以下のとおりであります。

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

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

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

パルティールマンション 1Kタイプ



b. ソリューション事業

ソリューション事業の主な事業内容は、以下のとおりであります。

(a) 都市型分譲マンションの企画・開発、販売

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

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

パルティールマンション LDKタイプ



【外観】

【エントランス】

【LDK】

【洗面所】

(b) 宅地分譲の企画・開発、販売

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

(c) 不動産買取販売・売買仲介

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

② スtockセグメント

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

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

【ブランド】



a. マネジメント事業

マネジメント事業の主な事業内容は、以下のとおりであります。

(a) プロパティマネジメント

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

(b) ビルメンテナンス

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

(c) 不動産賃貸

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

(d) 修繕・原状回復工事・リフォーム

管理受託物件における風呂・トイレの故障による修繕や入居者の退去に係る原状回復、経年劣化によるリ

フォームなどを請け負うことに加え、クロスの張り替えや室内設備のグレードアップなど入居促進や資産価値向上に繋がる提案も行っております。なお、修繕や原状回復、リフォームについては、修繕会社やリフォーム会社に外注しております。

b. レンタル事業

レンタル事業の主な事業内容は、以下のとおりであります。

(a) 貸会議室

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

(b) レンタルオフィス

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

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

③ ホテルセグメント

ホテルセグメントは、ビジネスホテル運営に関する事業を行っております。

〔ブランド〕



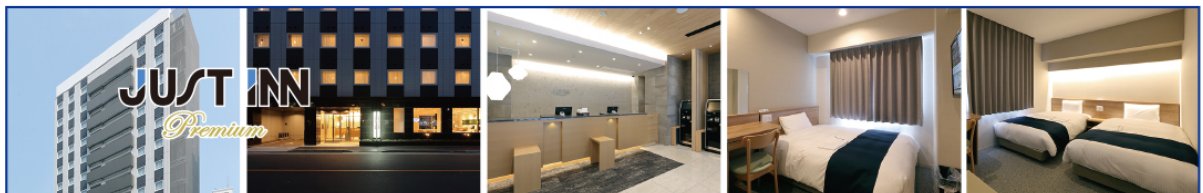
ビジネスホテル事業

ビジネスホテル事業の主な事業内容は、以下のとおりであります。

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

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

ビジネスホテル ジャストインプレミアム



〔外観〕

〔エントランス〕

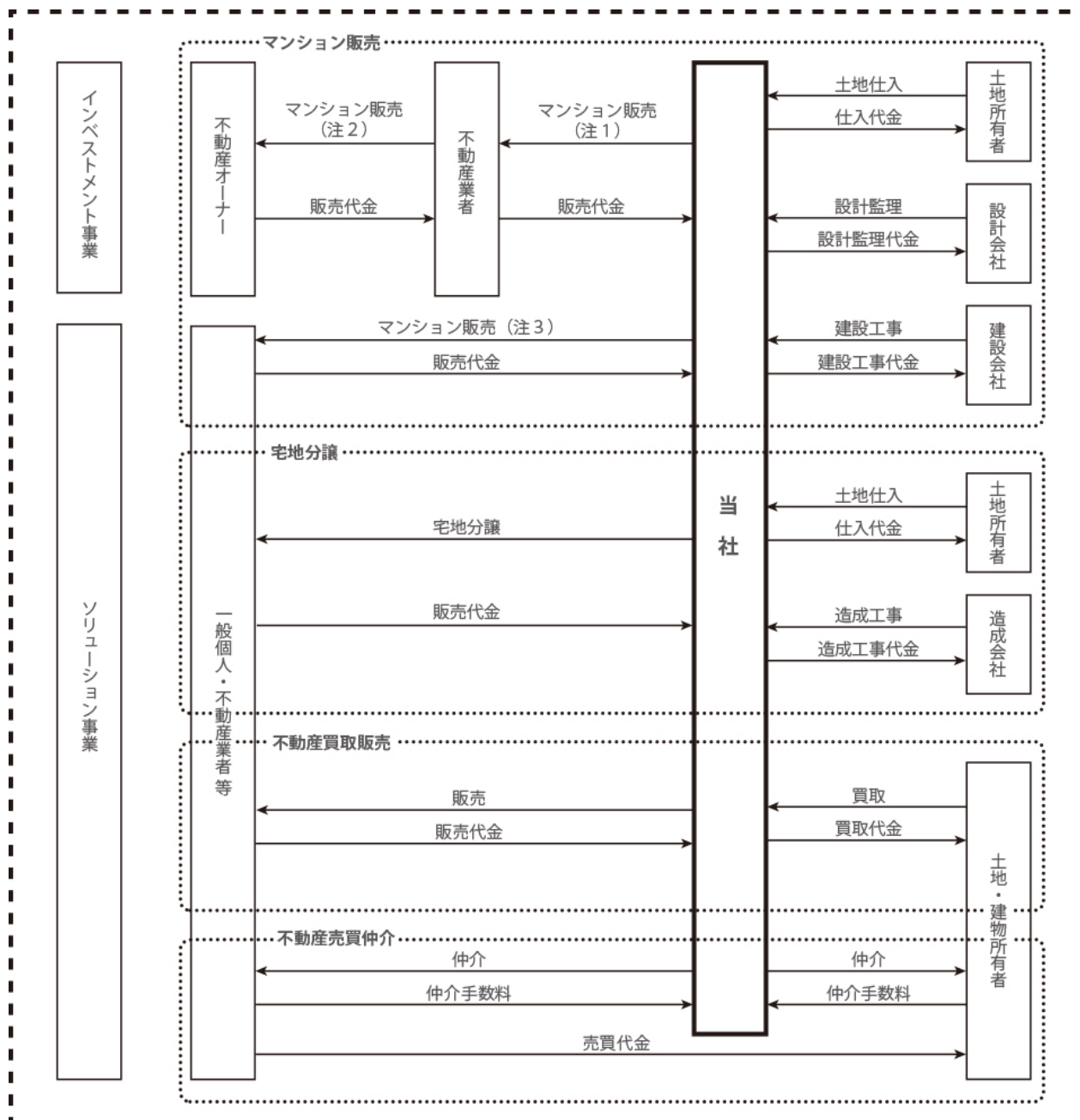
〔フロント〕

〔プレミアムシングル〕

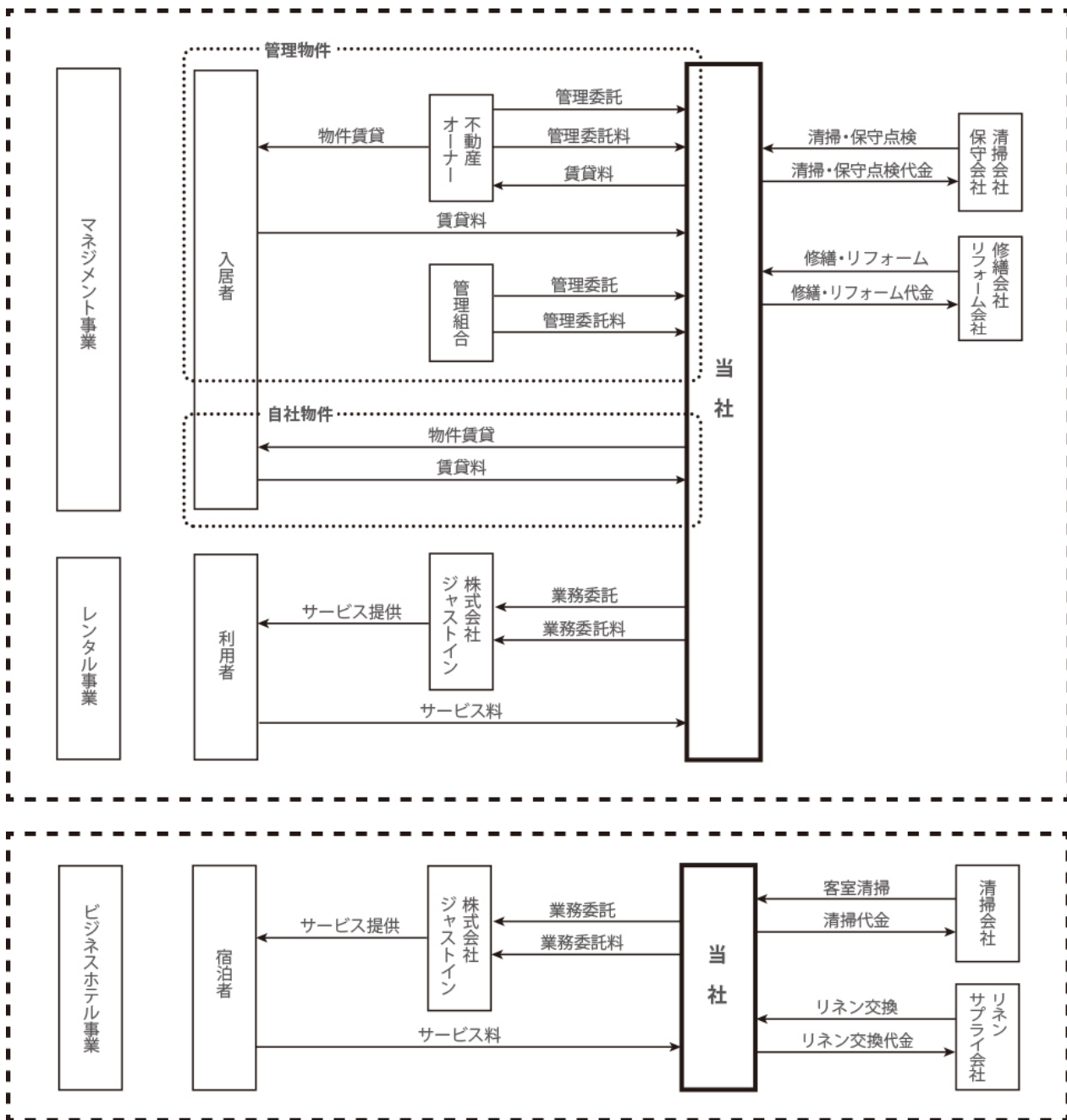
〔プレミアムツイン〕

〔事業系統図〕

以上述べた事項を事業系統図によって示すと以下のとおりであります。



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



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社ジャストイン	名古屋市中区	50,000	ストックセグメント ホテルセグメント	100	当社貸会議室、レンタル オフィス、ビジネスホテルの運営受託 役員の兼任あり（3名）

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

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年5月31日現在

セグメントの名称	従業員数 (人)
開発セグメント	7 (4)
ストックセグメント	9 (11)
ホテルセグメント	18 (31)
報告セグメント計	34 (46)
全社 (共通)	8 (4)
合計	42 (50)

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

(2) 提出会社の状況

2025年5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)
21 (16)	36.0	6.7	6,074

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

- (注) 1. 従業員数は、就業人員（当社から社外への出向者を除く）であり、臨時雇用者数（パートタイマー含む）は、最近1年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。
2. 平均年齢、平均勤続年数、平均年間給与は、臨時雇用者数（パートタイマー含む）を除く平均値を記載しております。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります（年途中入退社の人員を除く）。

4. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理本部・内部監査室に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

当社グループにおいて、労働組合は結成されておりませんが労使関係は円滑に推移しております。

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

① 提出会社

最近事業年度（2024年4月期）					補足説明
管理職に占める 女性労働者の割 合（％） （注）1	男性労働者の育 児休業取得率 （％） （注）2	労働者の男女の賃金の差異（％）（注）1			
		全労働者	正規雇用労働者	非正規雇用 労働者	
16.7	—	38.2	83.7	—	—

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

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年労働省令第25号）第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

② 連結子会社

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

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

① 経営理念

「売り手よし」「買い手よし」「世間よし」の三方よしの精神

② 社訓

発想・・・「発想」とは、日常の生活の中で「つまらない」ことを思うことです。

工夫・・・「工夫」とは、このつまらないことを「加工」し何とか現実のものとして「考える」ことです。
どんなことにも前向きに「考える」ことです。

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

③ 行動指針

我社は、お客様へ提供する情報、技術、接客の対価を収益とします。

我社は、会社の繁栄と共に社員の生活向上に努めます。

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

社員は、お客様に喜びと感動を与えられるよう日夜精進します。

(2) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標

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

重要な経営指標	第33期連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)		第34期連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)	
	計画	実績	計画	実績
売上高営業利益率 (%)	7.9	10.5	11.1	14.7

(3) 経営環境

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

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

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

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

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

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

(注) 1. 出典元：不動産価格指数（国土交通省）

年間約30万件の不動産の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別等に不動産価格の動向を指数化し、国土交通省から毎月公表されております。

〔住宅総合〕

(2010年を100とする)

2022年12月	2023年 6 月	2023年12月	2024年 6 月	2024年12月
112.7	119.6	117.6	118.1	118.9

〔マンション〕

(2010年を100とする)

2022年12月	2023年 6 月	2023年12月	2024年 6 月	2024年12月
180.1	181.1	182.3	186.0	186.7

(注) 2. 出典元：全国新築分譲マンション市場動向2023年（株式会社不動産経済研究所）

全国新築分譲マンション市場動向2024年（株式会社不動産経済研究所）

新築分譲マンションの発売戸数や平均価格などの調査結果が株式会社不動産経済研究所から毎月発表されております。

〔東海・中京圏〕

	2023年	2024年	2025年見込
発売戸数（戸）	6,144	6,080	約6,000
前年比（％）	△3.3	△1.0	約△1.3

〔名古屋市〕

	2023年	2024年	2025年見込
発売戸数（戸）	4,470	4,476	—
前年比（％）	△11.0	0.1	—

(注) 3. 出典元：第29回 全国賃料統計 2024年9月末現在（一般財団法人日本不動産研究所）

テナントオフィスや共同住宅の賃料動向を把握するため、一般財団法人日本不動産研究所が全国の主要都市を対象に数値化したものであります。

〔名古屋圏〕

(2010年を100とする)

	2023年		2024年	
	指数	変動率(%)	指数	変動率(%)
オフィス賃料	109.2	0.0	109.2	0.0
共同住宅賃料	99.7	0.0	99.7	0.0

(注) 4. 出典元：宿泊旅行統計調査（観光庁）

宿泊旅行の全国規模の実態等を把握し、観光行政の基礎資料とするために観光庁が行っております。

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

(4) 経営戦略

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

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

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

総売上高に占める割合 (%)	第33期 連結会計年度	第34期 連結会計年度	第35期 中間連結会計期間	第35期 第3四半期連結 累計期間
開発セグメント	64.0	70.3	72.3	71.0
ストックセグメント	14.2	10.4	9.2	9.2
ホテルセグメント	21.8	19.3	18.5	19.8

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

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

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

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

① 事業エリアの拡大及び確保

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

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

② 不動産情報収集力の強化

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

③ ビジネスホテル事業の増強

当社グループは、「(4) 経営戦略」に記載のとおり、ビジネスホテルの多店舗展開を計画していることから、そのための基盤づくりとしてインターネット宿泊予約の戦略構築、高稼働率の確保、顧客サービスの向上等に努め、ジャストインブランドの確立に注力してまいります。

④ マーケティング活動の強化

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

⑤ 内部管理体制の強化

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

⑥ 優秀な人材の確保

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

⑦ 財務体質の強化

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

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、以下のとおりであります。

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

(1) ガバナンス・リスク管理

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

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

(2) 戦略

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

① 人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針

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

② 社内環境の整備に関する方針

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

(3) リスク及び機会

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

① リスク

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

② 機会

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

(4) 指標及び目標

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

指 標	目 標（第38期連結会計年度）	実 績（第34期連結会計年度）
管理職に占める女性労働者の割合	15.0%	9.1%
女性労働者の産休・育休後の復職率	100.0%	100.0%
全労働者の男女の賃金の差異	43.9%	38.9%

※管理職：課長以上の役職者を管理職として定義しております。

3【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生可能性があるすべてのリスクを網羅するものではありません。

(1) 事業環境について

① 有利子負債への依存度について

(発生可能性：高、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

当社グループは、不動産の仕入れ及び都市型分譲マンションの建設工事等の資金について、主に金融機関からの借入により調達しており、第34期連結会計年度末における有利子負債の総資産に占める割合は63.39%と比較的高い水準となっております。そのため、市場金利が上昇した場合には支払利息等の増加により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

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

[有利子負債の状況]

	第33期 連結会計年度末	第34期 連結会計年度末	第35期 中間連結会計期間末	第35期 第3四半期連結会計 期間末
有利子負債（千円）	7,319,358	9,165,421	9,394,125	7,437,634
総資産に占める割合 （%）	62.83	63.39	64.50	56.27

② 金利変動に伴うリスクについて

(発生可能性：高、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

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

③ 競合他社の参入について

(発生可能性：高、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

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

④ 各種税制の改正等について

(発生可能性：中、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

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

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

⑤ 気候変動や災害、感染症の拡大等に伴うリスクについて

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：大)

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

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

⑥ 法的規制について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：大)

当社グループは、開発セグメント及びビストックセグメントについて、宅地建物取引業法、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律等の法的規制を受けております。また、ホテルセグメントについては、旅館業法、食品衛生法等の法的規制を受けております。法令違反等が発生した場合には、事業活動全般に支障をきたすこととなり、当

社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

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

〔許認可等の一覧〕

許認可等の名称	許認可番号	有効期限	主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	愛知県知事 (8) 第16434号	2027年10月14日	宅地建物取引業法第66条
賃貸住宅管理業登録	国土交通大臣 (01) 第008223号	2027年 8 月31日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条
マンション管理業登録	国土交通大臣 (2) 第054345号	2028年 3 月15日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第83条
一般建設業許可	愛知県知事許可 (般－6) 第56319号	2029年 4 月 1 日	建設業法第29条
旅館業営業許可	28指令中保生 第33－5号	有効期限なし	旅館業法第8条
旅館業営業許可	豊橋市指令30豊保生 第318－2号	有効期限なし	旅館業法第8条
旅館業営業許可	三重県指令松保 第56－1900－0003号	有効期限なし	旅館業法第8条
飲食店営業許可	31指令中村保管 第1－298号	2025年 6 月20日	食品衛生法第60条
飲食店営業許可	31指令中保管 第1－402号	2025年 6 月20日	食品衛生法第60条
飲食店営業許可	豊橋市指令30豊保生 第101－409号	2027年 1 月31日	食品衛生法第60条
飲食店営業許可	三重県指令松保 第56－1901－0491号	2025年11月30日	食品衛生法第60条

⑦ 地域経済動向に関するリスクについて

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

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

(2) 事業活動について

① 仕入価格の高騰について

(発生可能性：高、発生時期：特定時期なし、影響度：大)

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

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

② 引き渡し時期の変動による影響について

(発生可能性：高、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

当社グループでは、都市型分譲マンション及び宅地分譲等の販売について、不動産売買契約締結後、当該不動産をお客様に引き渡した時点で収益を認識しております。そのため、プロジェクトの計画遅延、災害等による施工遅

延、その他不測の事態により引き渡しが遅れた場合には、計画していた時期に収益が認識できず、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

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

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

〔第33期連結会計年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）〕

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	通期
売上高（千円）	1,856,893	1,189,921	696,436	715,506	4,458,758
売上構成比（％）	41.7	26.7	15.6	16.0	100.0

〔第34期連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）〕

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	通期
売上高（千円）	1,325,573	1,257,212	1,841,368	1,108,468	5,532,623
売上構成比（％）	24.0	22.7	33.3	20.0	100.0

〔第35期第3四半期連結累計期間（自2024年5月1日 至2025年1月31日）〕

	第1四半期	第2四半期	第3四半期	累計
売上高（千円）	1,675,221	1,425,747	1,429,302	4,530,272
売上構成比（％）	37.0	31.5	31.5	100.0

③ 資金調達について

（発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：大）

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

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

④ ビジネスホテルの出店について

（発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：大）

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

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

⑤ 個人情報の保護について

（発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中）

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

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

⑥ 訴訟・風評被害について

（発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中）

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

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

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

⑦ 建設工事の外注について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

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

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

⑧ 固定資産の減損損失について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

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

⑨ 衛生管理及び食材管理について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

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

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

⑩ 不動産の土壌汚染等について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

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

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

⑪ 近隣住民の反対運動について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

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

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

⑫ 契約不適合責任について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

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

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

⑬ 在庫リスクについて

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

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

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

⑭ 不動産業者への販売等について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

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

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

(3) 組織体制について

① 組織体制について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

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

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

② 人材確保について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

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

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

③ 大株主について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：中)

当社の代表取締役である山崎恭裕は、当社の大株主であり、本書提出日現在で発行済株式総数（自己株式を除く。）の85.20%を所有しております。同氏は、安定株主として引き続き一定の議決権を保有し、その議決権行使にあたっては、株主共同の利益を追求するとともに少数株主の利益にも配慮する方針を有しております。

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

④ 経営者への依存について

(発生可能性：低、発生時期：特定時期なし、影響度：小)

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

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

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は以下のとおりであります。

① 財政状態の状況

第34期連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

（資産）

当連結会計年度末における資産合計は14,459,541千円となり、前連結会計年度末に比べ2,809,618千円増加いたしました。これは主に、土地が2,745,044千円増加したことによるものであります。

（負債）

当連結会計年度末における負債合計は10,983,543千円となり、前連結会計年度末に比べ2,352,958千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が2,243,607千円増加したことによるものであります。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産合計は3,475,998千円となり、前連結会計年度末に比べ456,659千円増加いたしました。これは主に、利益剰余金が456,659千円増加したことによるものであります。

第35期中間連結会計期間（自2024年5月1日 至2024年10月31日）

（資産）

当中間連結会計期間末における資産合計は14,565,161千円となり、前連結会計年度末に比べ105,619千円増加いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が174,999千円減少した一方で、現金及び預金が276,861千円増加したことによるものであります。

（負債）

当中間連結会計期間末における負債合計は10,835,455千円となり、前連結会計年度末に比べ148,087千円減少いたしました。これは主に、短期借入金が477,000千円増加した一方で、長期借入金が583,064千円減少したことによるものであります。

（純資産）

当中間連結会計期間末における純資産合計は3,729,705千円となり、前連結会計年度末に比べ253,707千円増加いたしました。これは主に、利益剰余金が253,707千円増加したことによるものであります。

第35期第3四半期連結累計期間（自2024年5月1日 至2025年1月31日）

（資産）

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は13,218,740千円となり、前連結会計年度末に比べ1,240,801千円減少いたしました。これは主に、現金及び預金が1,437,230千円増加した一方で、販売用不動産が402,709千円、仕掛販売用不動産が202,633千円、土地が2,002,740千円減少したことによるものであります。

（負債）

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は8,984,892千円となり、前連結会計年度末に比べ1,998,650千円減少いたしました。これは主に、短期借入金が507,000千円、1年内返済予定の長期借入金が507,962千円増加した一方で、長期借入金が2,623,874千円減少したことによるものであります。

（純資産）

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は4,233,847千円となり、前連結会計年度末に比べ757,848千円増加いたしました。これは主に、利益剰余金が757,848千円増加したことによるものであります。

② 経営成績の状況

第34期連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

当連結会計年度における我が国経済は、世界的な金融の引き締め、エネルギー価格の高騰、世界各国における紛争の長期化、物価上昇による個人消費への影響など当社グループを取り巻く社会経済環境は依然として先行きが不透明な状況であります。

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

これらの結果、当連結会計年度の経営成績については、売上高5,532,623千円（前期比24.1%増）、営業利益811,695千円（前期比73.2%増）、経常利益716,286千円（前期比72.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益478,229千円（前期比55.0%増）となりました。

セグメント別の経営成績については、以下のとおりであります。

〔開発セグメント〕

インベストメント事業については、パルティール神宮南（名古屋市熱田区）計52戸、パルティール金山アネックス（名古屋市中区）計107戸など1 Kタイプのパルティールマンションシリーズ合計178戸を販売いたしました。

ソリューション事業については、LDKタイプのパルティール桜山（名古屋市瑞穂区）計2戸、パルティール金山アネックス（名古屋市中区）計5戸、リベルタ豊山豊場（愛知県西春日井郡豊山町）計9区画、リベルタあま市石作（愛知県あま市）計10区画、リベルタ北区三軒町（名古屋市北区）計6区画など合計51物件を販売いたしました。

これらの結果、開発セグメントについては、売上高3,891,204千円（前期比36.3%増）、セグメント利益528,292千円（前期比113.1%増）となりました。なお、開発セグメントにおける事業別の売上高・利益については、以下のとおりであります。

	第33期連結会計年度 （自2022年5月1日 至2023年4月30日）		第34期連結会計年度 （自2023年5月1日 至2024年4月30日）	
	売上高（千円）	前期比（%）	売上高（千円）	前期比（%）
インベストメント事業	1,876,281	110.5	2,634,992	140.4
ソリューション事業	979,423	56.4	1,256,211	128.3
合計	2,855,704	83.1	3,891,204	136.3

	第33期連結会計年度 （自2022年5月1日 至2023年4月30日）		第34期連結会計年度 （自2023年5月1日 至2024年4月30日）	
	利益（千円）	前期比（%）	利益（千円）	前期比（%）
インベストメント事業	177,859	101.2	409,613	230.3
ソリューション事業	69,990	14.1	118,679	169.6
合計	247,850	37.0	528,292	213.1

〔ストックセグメント〕

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

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

マネジメント事業については、前連結会計年度末に、賃料収入を得ていた有形固定資産の一部を保有目的の変更によって販売用不動産に振り替えしていることから前期比で売上高が減少しております。

これらの結果、ストックセグメントについては、売上高572,952千円（前期比9.2%減）、セグメント利益154,580千円（前期比18.7%増）となりました。なお、ストックセグメントにおける事業別の売上高・利益については、以下のとおりであります。

	第33期連結会計年度 （自2022年5月1日 至2023年4月30日）		第34期連結会計年度 （自2023年5月1日 至2024年4月30日）	
	売上高（千円）	前期比（%）	売上高（千円）	前期比（%）
マネジメント事業	567,534	100.9	492,917	86.9
レンタル事業	63,270	95.8	80,034	126.5
合計	630,804	100.4	572,952	90.8

	第33期連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)		第34期連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)	
	利益(千円)	前期比(%)	利益(千円)	前期比(%)
マネジメント事業	120,051	82.8	114,106	95.0
レンタル事業	10,182	20.5	40,474	397.5
合計	130,234	66.9	154,580	118.7

〔ホテルセグメント〕

ビジネスホテル事業については、「ジャストインプレミアム名古屋駅」(名古屋市中区)、「ジャストインプレミアム豊橋駅新幹線口」(愛知県豊橋市)、「ジャストイン松阪駅前」(三重県松阪市)3店舗の当連結会計年度における平均客室単価は前期比で590円増加の7,312円、平均客室稼働率は前期比で0.4ポイント増加の76.8%となっております。いずれの店舗においても、総じて平均客室単価や平均客室稼働率は増加・上昇傾向となっております。

これらの結果、ホテルセグメントについては、売上高1,068,466千円(前期比9.9%増)、セグメント利益128,822千円(前期比42.2%増)となりました。

	第33期連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)		第34期連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)	
	売上高(千円)	前期比(%)	売上高(千円)	前期比(%)
ビジネスホテル事業	972,249	176.5	1,068,466	109.9

	第33期連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)		第34期連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)	
	利益(千円)	前期比(%)	利益(千円)	前期比(%)
ビジネスホテル事業	90,602	—	128,822	142.2

第35期中間連結会計期間(自2024年5月1日 至2024年10月31日)

当中間連結会計期間における我が国経済は、インバウンド需要の増加や雇用・所得環境の改善など国内経済活動の正常化が進んでいるものの、金融資本市場の変動、エネルギー価格の高騰、世界各国における紛争の長期化、物価上昇による個人消費への影響など、当社グループを取り巻く社会経済環境の動向については引き続き注視していく必要がある状況であります。

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

これらの結果、当中間連結会計期間の経営成績については、売上高3,100,969千円、営業利益464,783千円、経常利益423,995千円、親会社株主に帰属する中間純利益278,512千円となりました。

セグメント別の経営成績については、以下のとおりであります。

〔開発セグメント〕

インベストメント事業については、パルティール金山アネックス(名古屋市中区)計13戸、パルティール大曽根アネックス(名古屋市北区)計13戸、パルティール名西(名古屋市西区)計23戸など1Kタイプのパルティールマンションシリーズ合計60戸を販売いたしました。

ソリューション事業については、LDKタイプのパルティール金山アネックス(名古屋市中区)1戸、今池ヤマトビル(名古屋市千種区)、リベルタ大治西條Ⅺ(愛知県海部郡大治町)計5区画、リベルタ大治堀之内Ⅰ(愛知県海部郡大治町)計10区画、リベルタ大治堀之内Ⅱ(愛知県海部郡大治町)計3区画など合計35物件を販売いたしました。

これらの結果、開発セグメントについては、売上高2,243,578千円、セグメント利益273,118千円となりました。なお、開発セグメントにおける事業別の売上高・利益については、以下のとおりであります。

	第35期中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)	
	売上高 (千円)	前年同期比 (%)
インベストメント事業	1,087,215	—
ソリューション事業	1,156,363	—
合計	2,243,578	—

	第35期中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)	
	利益 (千円)	前年同期比 (%)
インベストメント事業	165,404	—
ソリューション事業	107,714	—
合計	273,118	—

〔ストックセグメント〕

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

レンタル事業については、貸会議室「タイムオフィス名古屋」において、新型コロナウイルス感染症拡大のピーク時に自粛されていたリアルでの会社説明会やセミナーが再開されるなどによって利用時間の増加や稼働率の上昇が見られております。

これらの結果、ストックセグメントについては、売上高284,671千円、セグメント利益88,519千円となりました。なお、ストックセグメントにおける事業別の売上高・利益については、以下のとおりであります。

	第35期中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)	
	売上高 (千円)	前年同期比 (%)
マネジメント事業	246,383	—
レンタル事業	38,287	—
合計	284,671	—

	第35期中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)	
	利益 (千円)	前年同期比 (%)
マネジメント事業	76,405	—
レンタル事業	12,113	—
合計	88,519	—

〔ホテルセグメント〕

ビジネスホテル事業については、「ジャストインプレミアム名古屋駅」（名古屋市中区）、「ジャストインプレミアム豊橋駅新幹線口」（愛知県豊橋市）、「ジャストイン松阪駅前」（三重県松阪市）3店舗の当中間連結会計期間における平均客室単価は前年同期比で274円減少の7,057円、平均客室稼働率は前年同期比で4.8ポイント増加の81.3%となっております。いずれの店舗においても、総じて平均客室稼働率は上昇傾向となっております。

これらの結果、ホテルセグメントについては、売上高572,719千円、セグメント利益103,145千円となりました。

	第35期中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)	
	売上高 (千円)	前年同期比 (%)
ビジネスホテル事業	572,719	—

	第35期中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)	
	利益 (千円)	前年同期比 (%)
ビジネスホテル事業	103,145	—

第35期第3四半期連結累計期間（自2024年5月1日 至2025年1月31日）

当第3四半期連結累計期間における我が国経済は、インバウンド需要の増加や雇用・所得環境の改善など国内経済活動の正常化が進んでいるものの、金融資本市場の変動、エネルギー価格の高騰、世界各国における紛争の長期化、物価上昇による個人消費への影響など、当社グループを取り巻く社会経済環境の動向については引き続き注視していく必要がある状況であります。

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

これらの結果、当第3四半期連結累計期間の経営成績については、売上高4,530,272千円、営業利益613,091千円、経常利益555,208千円、親会社株主に帰属する四半期純利益782,654千円となりました。

セグメント別の経営成績については、以下のとおりであります。

〔開発セグメント〕

インベストメント事業については、パルティール金山アネックス（名古屋市中区）計13戸、パルティール大曽根アネックス（名古屋市北区）計13戸、パルティール名西（名古屋市西区）計39戸、パルティール高畑アネックス（名古屋市中川区）計15戸、プログレッソ岐阜駅前（岐阜県岐阜市）計21戸など1Kタイプのパルティールマンションシリーズ合計101戸等を販売いたしました。

ソリューション事業については、LDKタイプのパルティール金山アネックス（名古屋市中区）計3戸、今池ヤマトビル（名古屋市中種区）、リベルタ豊山豊場（愛知県西春日井郡豊山町）計3区画、リベルタ大治西條XI（愛知県海部郡大治町）計6区画、リベルタ大治堀之内Ⅰ（愛知県海部郡大治町）計10区画、リベルタ大治堀之内Ⅱ（愛知県海部郡大治町）計3区画、リベルタ名東区社が丘（名古屋市名東区）1区画など合計49物件を販売いたしました。

これらの結果、開発セグメントについては、売上高3,215,574千円、セグメント利益309,473千円となりました。なお、開発セグメントにおける事業別の売上高・利益については、以下のとおりであります。

	第35期第3四半期連結累計期間 (自2024年5月1日 至2025年1月31日)	
	売上高 (千円)	前年同期比 (%)
インベストメント事業	1,749,283	—
ソリューション事業	1,466,291	—
合計	3,215,574	—

	第35期第3四半期連結累計期間 (自2024年5月1日 至2025年1月31日)	
	利益(千円)	前年同期比(%)
インベストメント事業	241,624	—
ソリューション事業	67,848	—
合計	309,473	—

〔ストックセグメント〕

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

レンタル事業については、貸会議室「タイムオフィス名古屋」において、新型コロナウイルス感染症拡大のピーク時に自粛されていたリアルでの会社説明会やセミナーが再開されるなどによって利用時間の増加や稼働率の上昇が見られております。

これらの結果、ストックセグメントについては、売上高419,134千円、セグメント利益132,461千円となりました。なお、ストックセグメントにおける事業別の売上高・利益については、以下のとおりであります。

	第35期第3四半期連結累計期間 (自2024年5月1日 至2025年1月31日)	
	売上高(千円)	前年同期比(%)
マネジメント事業	360,188	—
レンタル事業	58,945	—
合計	419,134	—

	第35期第3四半期連結累計期間 (自2024年5月1日 至2025年1月31日)	
	利益(千円)	前年同期比(%)
マネジメント事業	112,633	—
レンタル事業	19,828	—
合計	132,461	—

〔ホテルセグメント〕

ビジネスホテル事業については、「ジャストインプレミアム名古屋駅」(名古屋市中区)、「ジャストインプレミアム豊橋駅新幹線口」(愛知県豊橋市)、「ジャストイン松阪駅前」(三重県松阪市)3店舗の当第3四半期連結累計期間における平均客室単価は前年同期比で97円減少の7,234円、平均客室稼働率は前年同期比で7.8ポイント増加の83.2%となっております。いずれの店舗においても、総じて平均客室稼働率は上昇傾向となっております。

これらの結果、ホテルセグメントについては、売上高895,563千円、セグメント利益171,155千円となりました。

	第35期第3四半期連結累計期間 (自2024年5月1日 至2025年1月31日)	
	売上高(千円)	前年同期比(%)
ビジネスホテル事業	895,563	—

	第35期第3四半期連結累計期間 (自2024年5月1日 至2025年1月31日)	
	利益(千円)	前年同期比(%)
ビジネスホテル事業	171,155	—

③ キャッシュ・フローの状況

第34期連結会計年度(自2023年5月1日 至2024年4月30日)

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)の残高は、前連結会計年度末に比べ353,505千円減少し、1,167,624千円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は856,206千円(前年同期は978,966千円の獲得)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益728,834千円、仕入債務の増加額338,637千円、販売用不動産の増加額244,419千円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は2,994,232千円(前年同期は355,856千円の使用)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出2,828,509千円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果得られた資金は1,784,520千円(前年同期は772,780千円の使用)となりました。これは主に、長期借入れによる収入2,920,000千円、長期借入金の返済による支出1,209,043千円によるものであります。

第35期中間連結会計期間(自2024年5月1日 至2024年10月31日)

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)の残高は、前連結会計年度末に比べ263,661千円増加し、1,431,285千円となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は188,375千円となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益424,445千円、仕掛販売用不動産の減少額174,999千円、仕入債務の減少額338,690千円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は128,612千円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出62,509千円、保険積立金の積立による支出53,511千円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果得られた資金は203,898千円となりました。これは主に、短期借入金の純増加額477,000千円、長期借入れによる収入984,000千円、長期借入金の返済による支出1,153,722千円によるものであります。

④ 生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社グループは、生産活動を行っておりませんので該当事項はありません。

b. 仕入実績

仕入実績をセグメントごとに示すと、以下のとおりであります。

セグメントの名称	第34期連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)		第35期中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)		第35期第3四半期 連結累計期間 (自2024年5月1日 至2025年1月31日)	
	金額(千円)	前期比 (%)	金額(千円)	前年同期比 (%)	金額(千円)	前年同期比 (%)
開発セグメント	1,236,945	113.7	741,043	—	1,084,523	—

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

c. 受注実績

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

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

d. 販売実績

販売実績をセグメントごとに示すと、以下のとおりであります。

セグメントの名称	第34期連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)		第35期中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)		第35期第3四半期 連結累計期間 (自2024年5月1日 至2025年1月31日)	
	金額(千円)	前期比 (%)	金額(千円)	前年同期比 (%)	金額(千円)	前年同期比 (%)
開発セグメント	3,891,204	136.3	2,243,578	—	3,215,574	—
Stockセグメント	572,952	90.8	284,671	—	419,134	—
ホテルセグメント	1,068,466	109.9	572,719	—	895,563	—
合計	5,532,623	124.1	3,100,969	—	4,530,272	—

(注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	第33期連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)		第34期連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)		第35期中間連結会計 期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)		第35期第3四半期 連結累計期間 (自2024年5月1日 至2025年1月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
株式会社 メイクス	733,272	16.4	—	—	—	—	—	—
エターナル 株式会社	678,182	15.2	962,967	17.4	—	—	466,313	10.3
株式会社フ ロンティ ア・インベ ストメント	—	—	—	—	524,915	16.9	760,290	16.8
有限会社エ フ・エム・ ティ	—	—	—	—	427,760	13.8	—	—

(注) 株式会社メイックスの第34期連結会計年度、第35期中間連結会計期間及び第35期第3四半期連結累計期間の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合、エターナル株式会社の第35期中間連結会計期間の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合、株式会社フロンティア・インベストメントの第33期連結会計年度及び第34期連結会計年度の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合、有限会社エフ・エム・ティの第33期連結会計年度、第34期連結会計年度及び第35期第3四半期連結累計期間の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合については、当該割合が10%未満であるため記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する分析・検討内容は以下のとおりであります。

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

① 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたり、見積りが必要な事項については、合理的な基準に基づき会計上の見積りを行っております。詳細については、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等(1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

② 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 経営成績の分析

第34期連結会計年度(自2023年5月1日 至2024年4月30日)

(売上高)

当連結会計年度における売上高は5,532,623千円(前期比24.1%増加)となりました。これは主に、都市型分譲マンション(パルティール金山アネックス)の販売が好調に推移し、インベストメント事業の売上が増加したことによるものであります。

(売上原価、売上総利益)

当連結会計年度における売上原価は3,900,389千円(前期比19.8%増加)となりました。これは主に、インベストメント事業における販売戸数の増加によるものであります。この結果、売上総利益は1,632,233千円(前期比35.6%増加)となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は820,538千円(前期比11.6%増加)となりました。これは主に、大型の固定資産取得に伴う登録免許税や不動産取得税等の租税公課によるものであります。この結果、営業利益は811,695千円(前期比73.2%増加)となりました。

(営業外損益、経常利益)

当連結会計年度における営業外収益は13,104千円(前期比4.3%減少)、営業外費用は108,513千円(前期比60.0%増加)となりました。これは主に、大型の固定資産購入における金融機関への借入手数料が増加したことによるものであります。この結果、経常利益は716,286千円(前期比72.8%増加)となりました。

(特別損益、当期純利益)

当連結会計年度における特別利益は12,547千円(前期比82.6%減少)となりました。これは主に、前連結会計年度には生命保険解約に伴う68,548千円の返戻が生じ、当連結会計年度には生じなかったことによるものであります。なお、特別損失は計上しておりません。この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は478,229千円(前期比55.0%増加)となりました。

第35期中間連結会計期間(自2024年5月1日 至2024年10月31日)

(売上高)

当中間連結会計期間における売上高は3,100,969千円となりました。これは主に、大型案件の販売により、ソリューション事業の売上が増加したことによるものであります。

(売上原価、売上総利益)

当中間連結会計期間における売上原価は2,238,825千円となりました。これは主に、ソリューション事業において上記大型案件を販売したことによるものであります。この結果、売上総利益は862,144千円となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当中間連結会計期間における販売費及び一般管理費は397,360千円となりました。これは主に、ビジネスホテル事業における売上の増加に伴う支払手数料の増加によるものであります。この結果、営業利益は464,783千円となりました。

(営業外損益、経常利益)

当中間連結会計期間における営業外収益は2,865千円、営業外費用は43,653千円となりました。これは主に、借入利率の上昇に伴って支払利息が増加したことによるものであります。この結果、経常利益は423,995千円となりました。

(特別損益、中間純利益)

当中間連結会計期間における特別利益は450千円となりました。これは主に、社用車を売却したことによるものであります。なお、特別損失は計上しておりません。この結果、親会社株主に帰属する中間純利益は278,512千円となりました。

第35期第3四半期連結累計期間（自2024年5月1日 至2025年1月31日）

(売上高)

当第3四半期連結累計期間における売上高は4,530,272千円となりました。これは主に、大型案件の販売により、ソリューション事業の売上が増加したことによるものであります。

(売上原価、売上総利益)

当第3四半期連結累計期間における売上原価は3,307,663千円となりました。これは主に、ソリューション事業において上記大型案件を販売したこと及び販売用不動産の低価法による評価損を計上したことによるものであります。この結果、売上総利益は1,222,608千円となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当第3四半期連結累計期間における販売費及び一般管理費は609,517千円となりました。これは主に、ビジネスホテル事業における売上の増加に伴う支払手数料の増加によるものであります。この結果、営業利益は613,091千円となりました。

(営業外損益、経常利益)

当第3四半期連結累計期間における営業外収益は4,565千円、営業外費用は62,448千円となりました。これは主に、金融機関への借入手数料が減少したことによるものであります。この結果、経常利益は555,208千円となりました。

(特別損益、四半期純利益)

当第3四半期連結累計期間における特別利益は638,562千円となりました。これは主に、大型の固定資産を売却したことによるものであります。なお、特別損失は計上しておりません。この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は782,654千円となりました。

b. 財政状態の分析

「(1) 経営成績等の状況の概要 ① 財政状態の状況」に記載のとおりであります。

c. キャッシュ・フローの分析

「(1) 経営成績等の状況の概要 ③ キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

③ 資本の財源及び資金の流動性

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

④ 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等については、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (2) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標」に記載のとおりであります。

5【経営上の重要な契約等】

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

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】

第34期連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

当社グループにおける当連結会計年度の設備投資等の総額は2,837,410千円であり、セグメント別の内訳は以下のとおりであります。

当連結会計年度 (千円)	
開発セグメント	68,433
ストックセグメント	2,761,710
ホテルセグメント	—
計	2,830,143
全社	7,266
合計	2,837,410

開発セグメントでは、モデルルームとしての建物の取得68,433千円であります。

ストックセグメントでは、主に賃貸用不動産としての建物と土地の取得2,755,860千円、会議室等の照明設備更新工事として建物附属設備の取得2,000千円、会議室予約システム改修費としてソフトウェア3,850千円であります。

全社では、社用車入れ替えによる車両運搬具4,666千円、会計システムの更新費用としてソフトウェア2,600千円であります。

なお、重要な設備の除却又は売却等はありません。

第35期中間連結会計期間（自2024年5月1日 至2024年10月31日）

当社グループにおける当中間連結会計期間の設備投資等の総額は136,541千円であり、セグメント別の内訳は以下のとおりであります。

当中間連結会計期間 (千円)	
開発セグメント	1,946
ストックセグメント	123,578
ホテルセグメント	—
計	125,524
全社	11,016
合計	136,541

開発セグメントでは、社用車入れ替えによる車両運搬具1,946千円であります。

ストックセグメントでは、主にアスファルト舗装工事としての構築物1,947千円、賃貸用不動産としての土地120,662千円であります。

全社では、主にガレージ設置工事としての建物2,363千円、社用車入れ替えによる車両運搬具8,652千円であります。

なお、重要な設備の除却又は売却等はありません。

第35期第3四半期連結累計期間（自2024年5月1日 至2025年1月31日）

当社グループにおける当第3四半期連結累計期間の設備投資等の総額は151,441千円であり、セグメント別の内訳は以下のとおりであります。

当第3四半期連結累計期間 (千円)	
開発セグメント	1,946
ストックセグメント	123,578
ホテルセグメント	14,900
計	140,424
全社	11,016
合計	151,441

開発セグメントでは、社用車入れ替えによる車両運搬具1,946千円であります。

ストックセグメントでは、主にアスファルト舗装工事としての構築物1,947千円、賃貸用不動産としての土地120,662千円であります。

ホテルセグメントでは、新規出店予定のホテルの建設仮勘定14,900千円であります。

全社では、主にガレージ設置工事としての建物2,363千円、社用車入れ替えによる車両運搬具8,652千円であります。

なお、重要な設備の売却について、ストックセグメントにおいて賃貸用不動産の土地の一部を売却し、637,887千円の固定資産売却益を計上しております。重要な設備の除却はありません。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は以下のとおりであります。

(1) 提出会社

2024年4月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額						従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (千円)	機械装置及 び運搬具 (千円)	土地 (千円) 〔面積㎡〕	のれん (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社他 (愛知県海部郡大治町)	全社	本社事務所 他	28,565	7,682	58,758 〔747.10〕	—	6,708	101,714	18 (8)
ジャストインプレミ ウム名古屋駅 (名古屋市中区)	ホテルセグメント	ビジネスホ テル	740,354	1,000	580,655 〔450.02〕	—	3,822	1,325,833	— (—)
ジャストインプレミ ウム豊橋駅新幹線口 (愛知県豊橋市)	ホテルセグメント	ビジネスホ テル	741,024	—	62,484 〔888.02〕	—	3,980	807,488	— (—)
ジャストイン松阪駅 前 (三重県松阪市)	ホテルセグメント	ビジネスホ テル	618,549	—	— 〔1,815.78〕	—	2,273	620,822	— (—)
アストラレー名駅 (名古屋市中村区)	ストックセグメン ト・開発セグメント	賃貸不動産 他	181,920	—	567,719 〔364.04〕	—	3,400	753,041	4 (5)
アストラレー北九州 (北九州市小倉北区)	ストックセグメント	賃貸不動産	174,210	—	100,863 〔571.68〕	—	—	275,073	— (—)
賃貸用不動産 1物件	開発セグメント	賃貸不動産	76,134	—	— 〔—〕	—	627	76,761	— (1)
賃貸用不動産 計17物件	ストックセグメント	賃貸不動産	75,313	81,891	3,439,202 〔9,993.66〕	34,726	—	3,631,133	— (—)

- (注) 1. 現在休止中の設備はありません。
2. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、リース資産及びソフトウェアの合計であります。
3. ジャストイン松阪駅前の土地は賃借しております。年間賃借料は18,000千円であります。なお、賃借している土地の面積は〔 〕で外書しております。
4. アストラレー名駅及びアストラレー北九州の建物は賃貸しております。年間賃貸料はそれぞれ59,877千円及び61,800千円であります。
5. 従業員数の()は、臨時雇用者数(パートタイマー含む。)の年間の平均人員を外書しております。

また、第35期中間連結会計期間（自2024年5月1日 至2024年10月31日）において、新設、休止、大規模改修、除却、売却等により著しい変動があった主要な設備はありません。

また、第35期第3四半期連結累計期間（自2024年5月1日 至2025年1月31日）において、新設、休止、大規模改修、除却、売却等により著しい変動があった主要な設備は以下のとおりであります。

2025年1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						従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (千円)	機械装置及 び運搬具 (千円)	土地 (千円) 〔面積㎡〕	のれん (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
賃貸用不動産 計16物件	ストックセグメント	賃貸不動産	73,574	74,644	1,436,462 〔9,623.54〕	21,703	－	1,606,385	－ (－)

（注）2024年11月14日付で、名古屋市中区の土地を譲渡しております。

（2）国内子会社

該当事項はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】（2025年5月31日現在）

当社グループの重要な設備計画は以下のとおりであります。

（1）重要な設備の新設

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

① 設備の概要

セグメント	設備の内容	所在地及び面積	資金調達方法	投資予定額		着工及び竣工予定	
				総額 (千円)	既支払額 (千円)	着工	竣工
ホテル セグメント	ビジネス ホテル (145室)	東海太田川駅西土地 区画整理事業施行地 区内 14街区の一部 1,970.46㎡	自己資金 及び借入金	1,699,770	14,900	2026年 4月	2027年 5月

（注）既支払額については、土地取得に係る手付金であります。

② 東海太田川駅西土地区画整理事業 高次都市機能地区の概要

1. 施行者

東海太田川駅西土地区画整理組合

2. 優先交渉権者

太田川駅西複合開発共同企業体

代表企業：JR西日本プロパティーズ株式会社

構成企業：三交不動産株式会社、アイシン開発株式会社、株式会社山忠

（2）重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	4,344,000
計	4,344,000

②【発行済株式】

種類	発行数（株）	上場金融商品取引所名又は 登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	1,086,000	非上場	完全議決権株式であり、権利内容に 何ら限定のない当社における標準と なる株式であります。 なお、単元株式数は100株でありま す。
計	1,086,000	—	—

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

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

決議年月日	2019年4月19日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 4 当社使用人 27（注）7 子会社使用人 18
新株予約権の数（個）※	738
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式 73,800 （注）1、6
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1,500 （注）2、6
新株予約権の行使期間 ※	自2022年8月1日 至2025年7月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格 1,500 資本組入額 750 （注）3、6
新株予約権の行使の条件 ※	（注）4
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	本新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	（注）5

※ 最近事業年度末日（2024年4月30日）における内容を記載しております。提出日の前月末現在（2025年5月31日）において、記載すべき内容が最近事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注) 1. 新株予約権の目的である株式の種類及び数

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

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

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

2. 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

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

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

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

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

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

なお、算式中の既発行株式数には当社が保有する自己株式の数を含まない。

3. 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

(1) 増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1

の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げるものとする。

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

4. 新株予約権の行使の条件

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

5. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

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

6. 当社は、2019年6月14日開催の取締役会決議により、2019年7月29日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

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

②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金残高 (千円)
2019年 7月29日（注）	1,075,140	1,086,000	—	99,000	—	49,000

（注）株式分割（1：100）によるものであります。

(4)【所有者別状況】

2025年5月31日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満株式の状況 (株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	－	2	－	12	－	－	17	31	－
所有株式数 （単元）	－	90	－	224	－	－	10, 546	10, 860	－
所有株式数の割合（％）	－	0. 83	－	2. 06	－	－	97. 11	100	－

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

(5) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025年5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 7,500	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 1,078,500	10,785	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	1,086,000	—	—
総株主の議決権	—	10,785	—

② 【自己株式等】

2025年5月31日現在

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

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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

3 【配当政策】

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

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

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

なお、基準日が最近事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2024年7月30日 定時株主総会決議	24,805	23

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】

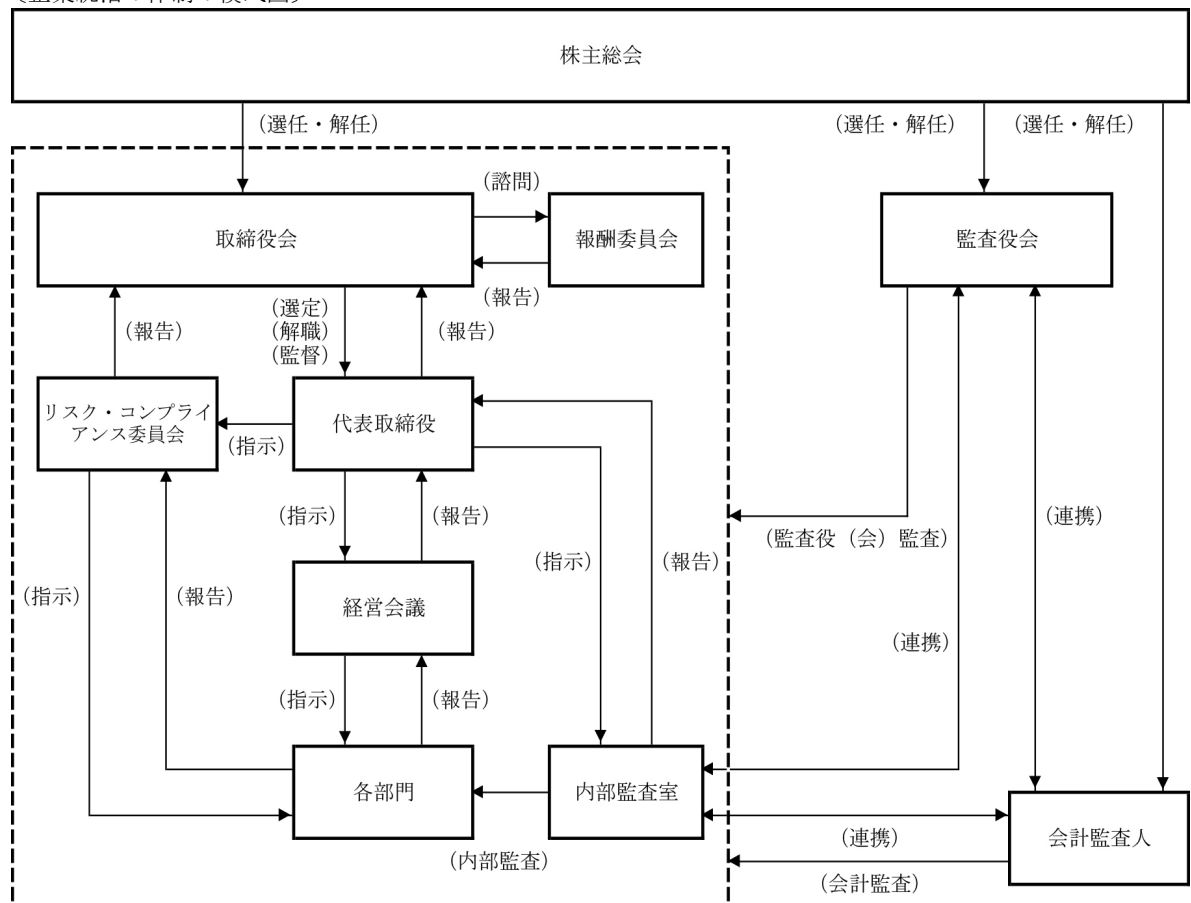
① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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

〔企業統治の体制の模式図〕



a. 取締役会

当社の取締役会は、取締役8名（うち社外取締役3名）で構成され、会社の経営方針、経営戦略、事業計画、重要な財産の取得及び処分、重要な組織及び人事等の業務執行を決定し、取締役の職務執行の監督を行っております。取締役会には、監査役3名（うち社外監査役2名）も出席し、会社の意思決定プロセスの監査や取締役の職務執行の状況を監視できる体制を整備しております。

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

b. 経営会議

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

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

c. 監査役会

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

監査役に通知して議事の充実に努めております。

なお、監査役は、監査役会で決議された監査計画に基づき、取締役会等の重要な会議に出席する他、取締役の職務執行について報告を求めるとともに、業務及び財産等の状況の調査を行うことにより監査しております。また、監査役は、内部監査室及び会計監査人と緊密な連携をとり監査の実効性と効率性の向上に努めております。

d. 会計監査人

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

e. 任意の報酬委員会

当社は、取締役の報酬の決定に関する手続きの公正性・透明性・客観性を強化するため、2024年3月に任意の報酬委員会を設置しております。任意の報酬委員会は、コーポレート・ガバナンスの充実に目的とした取締役会の諮問機関であり、代表取締役、社外取締役3名、社外監査役2名の6名で構成され、原則年1回開催しております。

f. 内部監査室

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

g. リスク・コンプライアンス委員会

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

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

〔機関ごとの構成員（◎は議長又は委員長、△は構成員外の参加者を表す。）〕

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

③ 企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムに関する体制の整備

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

（a）取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

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

ロ、当社は、コンプライアンス規程に則り、リスク・コンプライアンス委員会を設置し、当社及び子会社の

- コンプライアンス推進体制を整備します。
- ハ、当社は、内部通報制度の導入により、当社及び子会社等の違法行為、不正行為等に対する監視体制を構築します。
- ニ、当社は、内部監査室を設置し、監査役会、会計監査人と連携のうえ、当社及び子会社に対する内部監査を独立的な立場から実施します。
- ホ、当社は、反社会的勢力との一切の関係を遮断し、不当な要求等を受けた場合には毅然とした態度で対応するための体制を構築します。
- (b) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- 当社は、文書管理規程等に則り、各種議事録及び取締役の職務の遂行に関する情報を文書に記録して保存及び管理し、必要に応じて閲覧に供せる体制を構築します。
- (c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- イ、当社は、全社的かつ総合的なリスク管理を実施するため、リスク管理に関する基本方針を掲げ、リスク発生の予防及びリスク発生時の適時な対応を図ります。
- ロ、当社は、リスク管理規程に則り、当社及び子会社のリスク管理活動を統括する機関として、リスク・コンプライアンス委員会を設置します。
- ハ、リスク・コンプライアンス委員会は、当社及び子会社のリスク管理活動の状況を検証するとともに、新たなリスクの判明等の事実に応じてリスク管理体制の見直しを行います。
- (d) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- イ、当社は、当社及び子会社の経営方針および経営戦略等に関する重要事項について、経営会議での審議を経たうえで、取締役会において意思決定を行います。
- ロ、当社は、業務分掌規程、職務権限規程等に則り、主管部門及び部門長が有する責任範囲と権限において、取締役会の決定に基づく業務を執行します。
- (e) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- イ、当社は、業務分掌規程、職務権限規程等に則り、子会社における経営上の重要な決定事項は、当社の取締役会において報告及び決議します。
- ロ、内部監査室は、当社及び子会社の内部監査を実施し、発見した重大な不備については速やかに当社の代表取締役及び監査役に報告します。
- (f) 財務報告の信頼性を確保するための体制
- イ、当社及び子会社の財務報告に係る内部統制については、金融商品取引法その他適用のある国内外の法令に基づき、評価、維持、改善等を行います。
- ロ、当社の各部門及び子会社は、自らの業務の遂行にあたり、職務分離による牽制、日常的モニタリング等を実施し、財務報告の適正性の確保に努めます。
- (g) 監査役が職務を補助すべき使用人を求めた場合における当該使用人に関する事項、及びその使用人の取締役からの独立性に関する事項、並びに当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- イ、当社は、監査役の職務を補助すべき使用人を内部監査室に所属する者とし、監査役は、当該使用人に対して監査業務に必要な指示を行います。
- ロ、取締役は、当該使用人の独立性を確保するため、他の使用人に周知するとともに必要な時間を確保します。
- (h) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制、並びに当該報告をしたことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保するための体制
- イ、当社及び子会社の取締役並びに使用人は、監査役が出席する取締役会その他重要な会議において職務の遂行状況を報告するほか、必要な重要事項について監査役に報告します。
- ロ、当社は、公益通報者保護法に基づき、監査役に報告を行ったことを理由とした報告者に対する不利な取り扱いを禁止します。
- (i) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- イ、監査役は、代表取締役、内部監査室、会計監査人と定期的な意見交換会を開催し、取締役は、監査役の各種重要会議への出席の確保に努めます。
- ロ、当社は、監査役の職務執行について生じる費用に関して、監査役監査規程に則り速やかな処理を行います。
- b. リスク管理体制の整備の状況
- 当社のリスク管理体制は、リスク・コンプライアンス委員会の設置を始めとするコンプライアンス規程及びリスク管理規程に基づく対応の他、経営上の重大なリスクへの対応その他リスク管理の観点から重要な事項については、外部の専門家に照会を行ったうえで取締役会に報告し、方針等について協議することとしております。

c. 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

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

d. 取締役の定数

当社は、取締役を10名以内とする旨を定款で定めております。

e. 取締役選任の決議要件

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

f. 株主総会の特別決議要件

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

g. 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮できるよう会社法第426条第1項の規定に基づき、取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の同法第423条第1項の損害賠償責任について、取締役会の決議をもって法令が定める範囲内で免除することができる旨を定款に定めております。

h. 取締役及び監査役との責任限定契約

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

i. 剰余金の配当等の決定機関

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

j. 取締役会の活動状況

当社は、取締役会を原則月1回開催しており、第34期事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）における主な検討内容及び個々の取締役・監査役の出席状況は以下のとおりであります。

(a) 取締役会における検討内容

- ・第35期事業計画及び第35期を初年度とする中期事業計画の決定
- ・当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組
- ・重要な組織の設置、重要な会計方針の変更、重要な財産の取得及び処分、規程の制定及び改訂などの決定
- ・各取締役の業務執行状況の監視・監督

(b) 取締役・監査役の出席状況

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

役職名	氏 名	開催回数	出席回数	欠席の理由
代表取締役	山崎 恭裕	19	19	欠席なし
常務取締役	伊藤 良徳	19	19	欠席なし
取締役	細江 盛方	19	19	欠席なし
取締役	奥田 慶太	19	19	欠席なし
取締役	岩田 弘典	19	19	欠席なし
社外取締役	松岡 俊彦	19	18	2023年11月24日の臨時取締役会について所用のため欠席が不可避でありました。
社外取締役	位田 達哉	13	13	欠席なし
監査役	菊田 真佐子	19	19	欠席なし
社外監査役	金岡 宏樹	19	19	欠席なし
社外監査役	竹野 洋平	19	19	欠席なし

（注）位田達哉は、2023年7月28日付けで取締役に就任いたしましたので、開催回数、出席回数は就任後のものであります。

k. 任意の報酬委員会の活動状況

当社は、任意の報酬委員会を原則年1回開催しており、第34期事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）における主な検討内容及び個々の委員の出席状況は以下のとおりであります。なお、任意の報酬委員会については、取締役の報酬の決定に関する手続きの公正性・透明性・客観性を強化するため、2024年3月に設置しております。

（a）報酬委員会における検討内容

- ・委員長の選任
- ・役員報酬規程の妥当性
- ・役員の報酬等の額又は算定方法の決定に関する方針の相当性

（b）報酬委員の出席状況

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

(2) 【役員の状況】

① 役員一覧

男性10名 女性1名 (役員のうち女性の比率9.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
代表取締役	山崎 恭裕	1965年5月15日生	1991年3月 当社設立 代表取締役(現任) 2012年5月 株式会社ライフパートナーズ 取締役 2014年4月 株式会社ワイエムホールディングス設立 代表 取締役(現任) 2015年5月 株式会社ジャストイン 取締役 2021年3月 名古屋城北土地株式会社 代表取締役 2021年7月 株式会社ジャストイン 取締役(現任)	(注) 3	918,900
常務取締役 インベスメン ト事業部長	伊藤 良徳	1967年3月27日生	2006年1月 当社入社 インベストメント事業部長 2007年7月 当社 取締役 インベストメント事業部長 2010年7月 当社 常務取締役 インベストメント事業部長 (現任) 2012年5月 株式会社ライフパートナーズ 取締役 2015年5月 同社 代表取締役 2015年5月 株式会社ジャストイン 取締役 2021年7月 名古屋城北土地株式会社 取締役	(注) 3	—
取締役 管理本部長 兼 財務部長	細江 盛方	1971年3月7日生	2002年3月 当社入社 2005年11月 当社 総務部長 2006年1月 当社 取締役 総務部長 2007年11月 当社 取締役 管理部長 2012年5月 株式会社ライフパートナーズ 代表取締役 当社 取締役 管理部長兼レンタル会議室担当 部長 2015年5月 株式会社ジャストイン 代表取締役 株式会社ライフパートナーズ 取締役 2018年5月 当社 取締役 管理本部長 2020年2月 当社 取締役 管理本部長兼財務部長(現任) 2021年7月 株式会社ジャストイン 取締役(現任)	(注) 3	8,000
取締役 レンタル 事業部長	奥田 慶太	1965年3月4日生	2005年3月 当社入社 2005年11月 当社 設計監理室長 2017年7月 株式会社ジャストイン 代表取締役(現任) 2017年8月 当社 取締役 レンタル事業部長(現任)	(注) 3	3,000
取締役 ソリューション 事業部長 兼 マネジメント事 業部長	岩田 弘典	1976年10月8日生	2009年5月 当社入社 2010年5月 当社 ソリューション事業部次長 2017年5月 当社 ソリューション事業部長代理 2018年5月 当社 ソリューション事業部長 2021年7月 当社 取締役 ソリューション事業部長 2021年7月 名古屋城北土地株式会社 取締役 2022年10月 当社 取締役 ソリューション事業部長兼マネ ジメント事業部長(現任)	(注) 3	500
取締役	松岡 俊彦	1951年7月10日生	1970年7月 愛知県警察官拝命 2006年3月 愛知県警察 監察官室訟務官 2009年3月 愛知県警察 西警察署長 2011年3月 愛知県警察 春日井警察署長 2012年4月 熱田神宮入庁 2019年7月 当社 取締役(現任)	(注) 1、3	—

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有 株式数 (株)
取締役	位田 達哉	1964年3月29日生	1987年4月 位田労務管理事務所入所 1989年5月 位田労務管理事務所開設 代表（現任） 2004年12月 シー・エス・インベスツ有限公司設立 取締役（現任） 2006年7月 当社 監査役 2012年5月 株式会社ライフパートナーズ 監査役 2015年5月 株式会社ジャストイン 監査役 2023年7月 当社 取締役（現任）	(注) 1、3	2,000
取締役	藤井 義郎	1958年5月27日生	1981年4月 株式会社三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行 2006年5月 株式会社三菱東京UFJ銀行（現株式会社三菱UFJ銀行） 営業第一本部営業第一部長 2008年3月 株式会社池田銀行（現株式会社池田泉州銀行） 執行役員 2010年5月 株式会社池田泉州銀行 常務執行役員 2011年7月 高砂熱学工業株式会社 執行役員 2016年8月 月島機械株式会社（現月島ホールディングス株式会社） 顧問 2016年10月 同社 常務執行役員 2017年6月 同社 取締役 2020年4月 大同ケミカルエンジニアリング株式会社（現月島環境エンジニアリング株式会社） 代表取締役社長 2024年4月 同社 取締役 2024年7月 当社 取締役（現任）	(注) 1、3	—
常勤監査役	菊田 真佐子	1963年5月18日生	2000年11月 当社入社 2005年11月 当社 内部監査室長 2008年7月 当社 内部監査室長 2010年5月 当社 管理部 レンタル会議室長 2013年5月 当社 管理部 レンタルオフィス事業マネジャー 2017年8月 当社 監査役 2020年5月 当社 レンタル事業タイムオフィス・オフィスプラス統括マネジャー 2021年5月 当社 内部監査室長 2022年7月 当社 監査役 2023年7月 当社 監査役（現任）	(注) 4	400
監査役	金岡 宏樹	1976年1月31日生	2001年4月 名古屋市役所入庁 2008年12月 桑原亮法律事務所（現桑原総合法律事務所）入所 2013年7月 衆議院議員政策担当秘書 2016年4月 新谷・青山法律事務所入所 2017年1月 SAK法律事務所パートナー（現任） 2018年7月 当社 監査役（現任）	(注) 2、4	—
監査役	竹野 洋平	1982年12月3日生	2008年12月 新日本有限責任監査法人（現EY新日本有限責任監査法人）入所 2016年9月 竹野洋平事務所開設 代表（現任） 2019年7月 当社 監査役（現任）	(注) 2、4	—
計					932,800

(注) 1. 取締役 松岡俊彦、位田達哉、藤井義郎は、社外取締役であります。

2. 監査役 金岡宏樹、竹野洋平は、社外監査役であります。

3. 2025年5月16日開催の臨時株主総会終結の時から2026年4月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

4. 2025年5月16日開催の臨時株主総会終結の時から2029年4月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

② 社外役員の状況

当社では、社外取締役3名、社外監査役2名を選任しております。

社外取締役の松岡俊彦は、訟務官及び警察署長としての長年の経験から法務見識並びに高い統率力を有しており、当社のコンプライアンス及びコーポレート・ガバナンス機能の強化を図る観点から適任であると判断し、当社の取締役に選任しております。なお、同氏と当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

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

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

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

社外監査役の竹野洋平は、公認会計士として企業会計業務に従事しており知識、経験は豊富であり、財務及び会計に相当程度の知見を有しております。当社の監査役監査機能の強化を図る観点から適任であると判断し、当社の監査役に選任しております。

なお、竹野洋平とは、業務委託契約のもと過去に取引関係はありましたが、2019年4月をもって解消しており、この関係以外に、同氏と当社との間に人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

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

③ 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役については3名選任（取締役総数8名）し、議決権を有する取締役会の一員として審議及び決議に参加すること等により取締役会の監督機能の向上に努めております。

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

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

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

監査役監査と会計監査との連携については、原則3ヶ月に1回、内部監査室長を招聘して監査役監査、内部監査及び会計監査の状況等について3者で情報交換を行うことによって連携を図っております。第34期事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）においては4回実施しております。

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

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

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

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

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

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

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

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

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

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

第34期事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）における主な検討内容及び個々の監査役の取締役会、監査役会及び経営会議への出席状況は以下のとおりであります。なお、事業部等への往査による監査役監査の実施状況については、常勤監査役の菊田真佐子が16回、社外監査役の金岡宏樹が3回、社外監査役の竹野洋平が13回、社外監査役の位田達哉が1回となっております。

(a) 監査役会における検討内容

- ・第35期監査方針及び監査役監査計画の決定
- ・会計監査人の選任及び監査報酬の相当性
- ・各監査役の監査役監査結果の報告及び共有

(b) 監査役の出席状況

氏 名	開催回数		出席回数（出席率）	
常勤監査役 菊田 真佐子	取締役会	19回	取締役会	19回（100%）
	監査役会	15回	監査役会	15回（100%）
	経営会議	12回	経営会議	12回（100%）
社外監査役 金岡 宏樹	取締役会	19回	取締役会	19回（100%）
	監査役会	15回	監査役会	15回（100%）
社外監査役 竹野 洋平	取締役会	19回	取締役会	19回（100%）
	監査役会	15回	監査役会	15回（100%）
社外監査役 位田 達哉	取締役会	6回	取締役会	6回（100%）
	監査役会	4回	監査役会	4回（100%）

（注）位田達哉は、2023年7月28日付けで監査役を退任しておりますので、活動状況については、第34期事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）の期首から退任までの期間における内容を記載しております。

② 内部監査の状況

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

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

なお、内部監査結果については、内部監査室長が取締役会に直接報告する仕組みはありませんが、代表取締役

及び監査役会には適宜報告しております。

内部監査と会計監査人との連携については、原則３ヶ月に１回、内部監査の実施状況等に関して情報交換を行っており、第34期事業年度（自2023年５月１日 至2024年４月30日）においては、４回実施しております。

③ 会計監査の状況

a. 監査法人の名称

三優監査法人

b. 継続監査期間

２年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 吉川 雄城

指定社員 業務執行社員 鈴木 啓太

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士５名

その他４名

e. 会計監査人の選定方針と理由

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

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

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

④ 監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	第33期連結会計年度 (自2022年５月１日 至2023年４月30日)		第34期連結会計年度 (自2023年５月１日 至2024年４月30日)	
	監査証明業務に 基づく報酬（千円）	非監査業務に 基づく報酬（千円）	監査証明業務に 基づく報酬（千円）	非監査業務に 基づく報酬（千円）
提出会社	15,000	—	20,000	—
連結子会社	—	—	—	—
計	15,000	—	20,000	—

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（a. を除く）

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

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

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

a. 基本方針

当社の取締役の報酬にかかる基本方針については、2023年7月15日開催の取締役会決議により制定したうえで、2024年3月29日開催の取締役会決議により改訂しております。

本書提出日現在においては、当社の持続的な業績の向上及び企業価値の最大化に向けて、取締役の業務執行及び経営監督機能を十分に発揮するため、役位や職責、担当職務等に基づいて個々に支給額を検討し、適正な水準とすることとしております。

b. 役員報酬の構成

当社の取締役の報酬については、2024年3月29日開催の取締役会決議により制定した役員報酬規程に基づき、基本報酬及び役員退職慰労金にて構成しております。なお、現時点において業績連動の報酬は支給しておりません。

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

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

c. 基本報酬及び役員退職慰労金の内容

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

d. 役員報酬の決定に関する事項

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

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

各取締役の報酬の額については、2024年3月15日開催の取締役会決議により設置した過半数以上の社外役員で構成する任意の報酬委員会を2024年7月22日に開催し、当委員会の諮問を経て、2024年7月30日開催の取締役会において同委員会の諮問結果を踏まえて協議したうえで決定しております。

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

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

② 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円) (注)	報酬等の種類別の総額（千円）			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	100,430	95,708	—	4,722	5
監査役 (社外監査役を除く)	6,104	6,000	—	104	1
社外役員	8,974	8,750	—	224	4

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

③ 役員ごとの連結報酬等の総額等
報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

④ 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの
該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

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

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式
該当事項はありません。

③ 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。

④ 最近事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの
該当事項はありません。

⑤ 最近事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表、中間連結財務諸表及び四半期連結財務諸表並びに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) 当社の中間連結財務諸表は、「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。
当社の中間連結財務諸表は、第1種中間連結財務諸表であります。
- (3) 当社の四半期連結財務諸表は、株式会社名古屋証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準（ただし、四半期財務諸表等の作成基準第4条第2項に定める記載の省略が適用されている。）に準拠して作成しております。
- (4) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

2 監査証明について

- (1) 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、前連結会計年度（2022年5月1日から2023年4月30日まで）及び当連結会計年度（2023年5月1日から2024年4月30日まで）の連結財務諸表並びに前事業年度（2022年5月1日から2023年4月30日まで）及び当事業年度（2023年5月1日から2024年4月30日まで）の財務諸表について、三優監査法人により監査を受けております。
- (2) 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、中間連結会計期間（2024年5月1日から2024年10月31日まで）に係る中間連結財務諸表について、三優監査法人による期中レビューを受けております。
- (3) 当社は、第3四半期連結会計期間（2024年11月1日から2025年1月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2024年5月1日から2025年1月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、三優監査法人による期中レビューを受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年4月30日)	当連結会計年度 (2024年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,823,829	※1 1,493,824
売掛金	※4 66,479	※4 84,471
有価証券	1,000	—
販売用不動産	※1, ※6 2,611,030	※1 2,855,449
仕掛販売用不動産	※1 1,524,845	※1 1,581,738
未成工事支出金	2,815	1,096
貯蔵品	3,421	3,444
その他	65,054	104,833
貸倒引当金	△1,149	△541
流動資産合計	6,097,327	6,124,317
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※1 2,718,743	※1 2,636,071
機械装置及び運搬具（純額）	※1 101,229	※1 90,574
土地	※1 2,064,640	※1 4,809,685
その他	※1 27,110	※1 15,027
有形固定資産合計	※5 4,911,723	※5 7,551,359
無形固定資産		
のれん	52,089	34,726
その他	17,414	22,530
無形固定資産合計	69,503	57,256
投資その他の資産		
その他	571,368	726,608
投資その他の資産合計	571,368	726,608
固定資産合計	5,552,595	8,335,224
資産合計	11,649,923	14,459,541

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年4月30日)	当連結会計年度 (2024年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8,908	347,545
短期借入金	※1,※2 540,668	※1,※2 853,000
1年内償還予定の社債	196,000	156,000
1年内返済予定の長期借入金	※1,※3 998,088	※1,※3 505,438
未払法人税等	64,302	212,210
契約負債	30,640	48,470
その他	442,858	481,854
流動負債合計	2,281,466	2,604,517
固定負債		
社債	538,000	362,000
長期借入金	※1,※3 5,040,831	※1,※3 7,284,438
繰延税金負債	281,842	238,116
役員退職慰労引当金	227,887	232,937
退職給付に係る負債	21,136	25,545
資産除去債務	88,925	88,324
その他	150,495	147,663
固定負債合計	6,349,118	8,379,025
負債合計	8,630,584	10,983,543
純資産の部		
株主資本		
資本金	99,000	99,000
資本剰余金	55,400	55,400
利益剰余金	2,874,313	3,330,973
自己株式	△9,375	△9,375
株主資本合計	3,019,338	3,475,998
純資産合計	3,019,338	3,475,998
負債純資産合計	11,649,923	14,459,541

【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

当中間連結会計期間 (2024年10月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,770,685
売掛金	87,447
販売用不動産	2,794,025
仕掛販売用不動産	1,406,739
未成工事支出金	308
貯蔵品	3,106
その他	78,074
貸倒引当金	△1,012
流動資産合計	6,139,375
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物（純額）	2,560,904
土地	4,930,348
その他	107,119
有形固定資産合計	7,598,372
無形固定資産	
のれん	26,044
その他	21,885
無形固定資産合計	47,929
投資その他の資産	
その他	779,483
投資その他の資産合計	779,483
固定資産合計	8,425,785
資産合計	14,565,161

(単位：千円)

当中間連結会計期間
(2024年10月31日)

負債の部

流動負債

買掛金	8,855
短期借入金	1,330,000
1年内償還予定の社債	156,000
1年内返済予定の長期借入金	918,780
未払法人税等	145,910
契約負債	16,063
役員賞与引当金	13,097
その他	538,104
流動負債合計	3,126,811

固定負債

社債	284,000
長期借入金	6,701,374
役員退職慰労引当金	235,487
退職給付に係る負債	29,836
資産除去債務	88,525
その他	369,420
固定負債合計	7,708,643

負債合計

10,835,455

純資産の部

株主資本

資本金	99,000
資本剰余金	55,400
利益剰余金	3,584,680
自己株式	△9,375
株主資本合計	3,729,705

純資産合計

3,729,705

負債純資産合計

14,565,161

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)	当連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)
売上高	※1 4,458,758	※1 5,532,623
売上原価	3,255,145	3,900,389
売上総利益	1,203,612	1,632,233
販売費及び一般管理費	※2 734,925	※2 820,538
営業利益	468,687	811,695
営業外収益		
受取利息及び配当金	145	264
為替差益	92	7,105
助成金収入	9,077	2,167
受取手数料	1,740	2,703
その他	2,643	864
営業外収益合計	13,699	13,104
営業外費用		
支払利息	54,175	60,109
支払手数料	10,907	43,157
その他	2,756	5,246
営業外費用合計	67,840	108,513
経常利益	414,546	716,286
特別利益		
固定資産売却益	※3 83	※3 11,701
保険解約返戻金	68,548	—
投資有価証券売却益	3,290	—
その他	—	846
特別利益合計	71,922	12,547
特別損失		
投資有価証券売却損	8,219	—
特別損失合計	8,219	—
税金等調整前当期純利益	478,250	728,834
法人税、住民税及び事業税	165,606	295,038
法人税等調整額	4,183	△44,433
法人税等合計	169,789	250,604
当期純利益	308,461	478,229
親会社株主に帰属する当期純利益	308,461	478,229

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)	当連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)
当期純利益	308,461	478,229
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,192	—
その他の包括利益合計	※ 6,192	—
包括利益	314,653	478,229
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	314,653	478,229

【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自2024年 5 月 1 日 至2024年10月31日)
売上高	3,100,969
売上原価	2,238,825
売上総利益	862,144
販売費及び一般管理費	※ 397,360
営業利益	464,783
営業外収益	
受取利息及び配当金	146
受取手数料	1,760
受取保険金	634
その他	323
営業外収益合計	2,865
営業外費用	
支払利息	41,530
その他	2,122
営業外費用合計	43,653
経常利益	423,995
特別利益	
固定資産売却益	450
特別利益合計	450
税金等調整前中間純利益	424,445
法人税等	145,933
中間純利益	278,512
親会社株主に帰属する中間純利益	278,512

【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

		当中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)
中間純利益		278,512
中間包括利益		278,512
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益		278,512

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	99,000	55,400	2,587,422	△9,375	2,732,447
当期変動額					
剰余金の配当			△21,570		△21,570
親会社株主に帰属する当期純利益			308,461		308,461
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	—	286,891	—	286,891
当期末残高	99,000	55,400	2,874,313	△9,375	3,019,338

	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	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	△6,192	△6,192	2,726,255
当期変動額			
剰余金の配当			△21,570
親会社株主に帰属する当期純利益			308,461
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	6,192	6,192	6,192
当期変動額合計	6,192	6,192	293,083
当期末残高	—	—	3,019,338

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

（単位：千円）

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

	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	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	—	—	3,019,338
当期変動額			
剰余金の配当			△21,570
親会社株主に帰属する当期純利益			478,229
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	—	—
当期変動額合計	—	—	456,659
当期末残高	—	—	3,475,998

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)	当連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	478,250	728,834
減価償却費	202,669	189,728
のれん償却額	17,363	17,363
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	3,571	4,409
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	6,135	5,050
受取利息及び受取配当金	△145	△264
為替差損益 (△は益)	△92	△7,105
保険解約返戻金	△68,548	—
支払利息	54,175	60,109
固定資産売却損益 (△は益)	△83	△11,701
投資有価証券売却損益 (△は益)	4,929	—
販売用不動産の増減額 (△は増加)	1,056,998	△244,419
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	△527,746	△56,893
仕入債務の増減額 (△は減少)	△97,616	338,637
契約負債の増減額 (△は減少)	△21,997	17,829
その他	157,172	23,424
小計	1,265,034	1,065,001
利息及び配当金の受取額	657	264
利息の支払額	△53,954	△61,929
法人税等の支払額	△232,771	△147,131
営業活動によるキャッシュ・フロー	978,966	856,206
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	△339,400	△231,900
定期預金の払戻による収入	246,907	208,400
有形固定資産の取得による支出	△370,073	△2,828,509
有形固定資産の売却による収入	83	11,701
投資有価証券の取得による支出	△12,289	—
投資有価証券の売却による収入	61,343	1,000
保険積立金の積立による支出	△84,735	△184,732
保険積立金の解約による収入	142,452	32,794
その他	△145	△2,986
投資活動によるキャッシュ・フロー	△355,856	△2,994,232
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)	△171,599	312,332
長期借入れによる収入	1,869,426	2,920,000
長期借入金の返済による支出	△2,320,323	△1,209,043
社債の発行による収入	98,460	—
社債の償還による支出	△226,000	△216,000
配当金の支払額	△21,570	△21,570
その他	△1,174	△1,198
財務活動によるキャッシュ・フロー	△772,780	1,784,520
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△149,670	△353,505
現金及び現金同等物の期首残高	1,670,800	1,521,129
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,521,129	※ 1,167,624

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	424,445
減価償却費	90,173
のれん償却額	8,681
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	4,291
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	2,550
受取利息及び受取配当金	△146
支払利息	41,530
固定資産売却損益 (△は益)	△450
販売用不動産の増減額 (△は増加)	61,424
仕掛販売用不動産の増減額 (△は増加)	174,999
仕入債務の増減額 (△は減少)	△338,690
契約負債の増減額 (△は減少)	△32,393
その他	5,773
小計	442,189
利息及び配当金の受取額	146
利息の支払額	△41,727
法人税等の支払額	△212,232
営業活動によるキャッシュ・フロー	188,375
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	△13,200
有形固定資産の取得による支出	△62,509
有形固定資産の売却による収入	450
保険積立金の積立による支出	△53,511
その他	157
投資活動によるキャッシュ・フロー	△128,612
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)	477,000
長期借入れによる収入	984,000
長期借入金の返済による支出	△1,153,722
社債の償還による支出	△78,000
配当金の支払額	△24,805
その他	△573
財務活動によるキャッシュ・フロー	203,898
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	263,661
現金及び現金同等物の期首残高	1,167,624
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 1,431,285

【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)

前連結会計年度(自2022年5月1日 至2023年4月30日)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称

株式会社ジャストイン

名古屋城北土地株式会社は、2022年5月1日付で当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、当連結会計年度より連結の範囲から除外しております。

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

3. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 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)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

② 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

機械装置及び運搬具 3～17年

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 役員退職慰労引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

小規模企業等における簡便法の採用

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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

① インベストメント事業

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

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

② ソリューション事業

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

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

③ マネジメント事業

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

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

④ レンタル事業

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

⑤ ビジネスホテル事業

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

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称

株式会社ジャストイン

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

3. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 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）を採用しております。

② 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

機械装置及び運搬具 3～17年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 役員退職慰労引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

小規模企業等における簡便法の採用

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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

① インベストメント事業

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

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

② ソリューション事業

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

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

③ マネジメント事業

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

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

④ レンタル事業

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

⑤ ビジネスホテル事業

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

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

(重要な会計上の見積り)

前連結会計年度(自2022年5月1日 至2023年4月30日)

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

販売用不動産 2,611,030千円

仕掛販売用不動産 1,524,845千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

当連結会計年度(自2023年5月1日 至2024年4月30日)

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

販売用不動産 2,855,449千円

仕掛販売用不動産 1,581,738千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

(会計方針の変更)

前連結会計年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

前連結会計年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

(追加情報)

前連結会計年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

※ 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年4月30日)	当連結会計年度 (2024年4月30日)
現金及び預金	100,000千円	100,000千円
販売用不動産	1,498,580	1,590,891
仕掛販売用不動産	1,383,265	1,283,838
建物及び構築物	2,464,713	2,332,263
機械装置及び運搬具	1,500	1,000
土地	1,905,017	4,607,837
その他	17,909	10,075
計	7,370,987	9,925,906

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年4月30日)	当連結会計年度 (2024年4月30日)
短期借入金	490,668千円	853,000千円
1年内返済予定の長期借入金	866,736	371,728
長期借入金	4,872,629	7,031,788
計	6,230,033	8,256,516

※ 2 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年4月30日)	当連結会計年度 (2024年4月30日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	250,000千円	650,000千円
借入実行残高	250,000	600,000
差引額	—	50,000

※ 3 財務制限条項

前連結会計年度 (2023年4月30日)

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

当連結会計年度 (2024年4月30日)

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

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

	前連結会計年度 (2023年4月30日)	当連結会計年度 (2024年4月30日)
	66,479千円	84,471千円

※ 5 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2023年4月30日)	当連結会計年度 (2024年4月30日)
	1,660,656千円	1,846,411千円

※6 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2023年4月30日)	当連結会計年度 (2024年4月30日)
有形固定資産から販売用不動産	757,375千円	一千円

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

前連結会計年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。
顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（セグメント情報等） セグメント情報 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に記載しております。

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。
顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（セグメント情報等） セグメント情報 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に記載しております。

※2 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2022年5月1日 至2023年4月30日)	当連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)
役員報酬	108,081千円	110,458千円
役員退職慰労引当金繰入額	6,135	5,050
給与手当	104,252	105,098
退職給付費用	13,678	14,544
租税公課	49,270	110,719
支払手数料	110,115	130,927
貸倒引当金繰入額	862	△607

※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)	当連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)
機械装置及び運搬具	83千円	11,701千円

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)	当連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	1,049千円	一千円
組替調整額	4,929	—
税効果調整前	5,978	—
税効果額	213	—
その他有価証券評価差額金	6,192	—
その他の包括利益合計	6,192	—

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自2022年5月1日 至2023年4月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年7月26日 定時株主総会	普通株式	21,570	20	2022年4月30日	2022年7月27日

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

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

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)	当連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)
現金及び預金	1,823,829千円	1,493,824千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△302,700	△326,200
現金及び現金同等物	1,521,129	1,167,624

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

電話設備

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「3. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位: 千円)

	当連結会計年度 (2023年4月30日)
1年内	1,248
1年超	3,783
合計	5,031

当連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

電話設備

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「3. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位: 千円)

	当連結会計年度 (2024年4月30日)
1年内	1,490
1年超	4,528
合計	6,019

(金融商品関係)

前連結会計年度(自2022年5月1日 至2023年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。デリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、取引先の信用リスクに晒されております。

株式等である有価証券は、市場価格の変動リスクに晒されております。

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

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

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

ア. 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

イ. 市場価格の変動リスク

株式等である有価証券は市場価格の変動リスクに晒されていますが、取締役会及び経営会議への報告等、個別リスク管理を行っております。

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

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

エ. 市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 有価証券	1,000	1,000	—
資産計	1,000	1,000	—
(1) 社債(※1)	734,000	731,452	△2,547
(2) 長期借入金(※2)	6,038,919	6,039,369	450
負債計	6,772,919	6,770,822	△2,096

(※1) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(※2) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(※3) 現金及び預金、売掛金、買掛金、短期借入金及び未払法人税等については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注) 1. 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,823,829	—	—	—
売掛金	66,479	—	—	—
有価証券				
その他有価証券のうち				
満期があるもの				
社債	1,000	—	—	—
合計	1,891,308	—	—	—

(注) 2. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	540,668	—	—	—	—	—
社債	196,000	176,000	156,000	96,000	110,000	—
長期借入金	998,088	573,193	524,228	425,636	703,360	2,814,414
リース債務	1,176	1,226	1,216	1,229	922	—
合計	1,735,932	750,419	681,444	522,865	814,282	2,814,414

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券				
その他有価証券				
社債	—	1,000	—	1,000
資産計	—	1,000	—	1,000

(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

区分	時価 (千円)			
	レベル 1	レベル 2	レベル 3	合計
社債 (※ 1)	—	731, 452	—	731, 452
長期借入金 (※ 2)	—	6, 039, 369	—	6, 039, 369
負債計	—	6, 770, 822	—	6, 770, 822

(※ 1) 1 年内償還予定の社債を含んでおります。

(※ 2) 1 年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

有価証券

時価について、社債は、取引金融機関から提示された価格等を用いて評価しております。市場での取引頻度が低く、活発な市場における相場価格とは認められないため、レベル 2 の時価に分類しております。

社債 (1 年内償還予定含む)

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

長期借入金 (1 年内返済予定含む)

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

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

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。デリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、取引先の信用リスクに晒されております。

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

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

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

ア. 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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

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

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

ウ. 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

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

(※1) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(※2) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(※3) 現金及び預金、売掛金、買掛金、短期借入金及び未払法人税等については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,493,824	—	—	—
売掛金	84,471	—	—	—
合計	1,578,295	—	—	—

(注) 2. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	853,000	—	—	—	—	—
社債	156,000	156,000	96,000	110,000	—	—
長期借入金	505,438	1,027,828	1,099,836	753,360	308,360	4,095,054
リース債務	1,177	1,216	1,229	922	—	—
合計	1,515,615	1,185,044	1,197,065	864,282	308,360	4,095,054

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 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

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

（※1）1年内償還予定の社債を含んでおります。

（※2）1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

社債（1年内償還予定含む）

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

長期借入金（1年内返済予定含む）

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

(有価証券関係)

前連結会計年度(2023年4月30日)

1. その他有価証券

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ 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	—	—	—
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	1,000	1,000	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	1,000	1,000	—
合計		1,000	1,000	—

2. 売却したその他有価証券

当連結会計年度(自2022年5月1日至2023年4月30日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	60,343	3,290	8,219
(2) 債券			
① 国債・地方債等	—	—	—
② 社債	1,000	—	—
③ その他	—	—	—
(3) その他	—	—	—
合計	61,343	3,290	8,219

当連結会計年度（2024年4月30日）

1. 売却したその他有価証券

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

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

(退職給付関係)

前連結会計年度(自2022年5月1日 至2023年4月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定給付制度

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

	当連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	17,564千円
退職給付費用	4,238
退職給付の支払額	△666
退職給付に係る負債の期末残高	21,136

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 4,238千円

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、9,440千円であります。

当連結会計年度(自2023年5月1日 至2024年4月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定給付制度

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

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

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 5,784千円

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、8,760千円であります。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自2022年5月1日 至2023年4月30日)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名
該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

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

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

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2023年4月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

①ストック・オプションの数

	第4回新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	81,100
付与	—
失効	3,900
権利確定	—
未確定残	77,200
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

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

②単価情報

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

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

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

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

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

(1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 一千円

(2) 当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの
権利行使日における本源的価値の合計額 一千円

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名
該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

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

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

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

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2024年4月期）において存在したStock・オプションを対象とし、Stock・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

①Stock・オプションの数

	第4回新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	77,200
付与	—
失効	3,400
権利確定	—
未確定残	73,800
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

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

②単価情報

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

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

3. Stock・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

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

4. Stock・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

(1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 一千円

(2) 当連結会計年度において権利行使されたStock・オプションの
権利行使日における本源的価値の合計額 一千円

(税効果会計関係)

前連結会計年度(2023年4月30日)

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

	当連結会計年度 (2023年4月30日)
繰延税金資産	
未払事業税	5,416千円
退職給付に係る負債	7,170
役員退職慰労引当金	77,312
減損損失	55,134
資産除去債務	30,168
その他	16,982
繰延税金資産小計	192,185
評価性引当額	△79,433
繰延税金資産合計	112,752
繰延税金負債	
特別償却準備金	△44,795
資産除去債務に対応する除去費用	△20,220
時価評価差額	△328,535
繰延税金負債合計	△393,552
繰延税金負債の純額	△280,799

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

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

当連結会計年度（2024年4月30日）

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

	当連結会計年度 (2024年4月30日)
繰延税金資産	
未払事業税	18,906千円
退職給付に係る負債	8,666
役員退職慰労引当金	79,026
減損損失	52,259
資産除去債務	29,965
その他	25,133
繰延税金資産小計	213,956
評価性引当額	△81,146
繰延税金資産合計	132,810
繰延税金負債	
特別償却準備金	△22,323
資産除去債務に対応する除去費用	△18,506
時価評価差額	△328,346
繰延税金負債合計	△369,176
繰延税金負債の純額	△236,365

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

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

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自2022年5月1日 至2023年4月30日)

共通支配下の取引等

子会社の吸収合併

当社は、2022年2月18日開催の取締役会において、当社の連結子会社である名古屋城北土地株式会社を吸収合併することを決議し、同日付で合併契約を締結し、2022年5月1日付で吸収合併いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被結合企業の名称及び事業の内容

被結合企業の名称：名古屋城北土地株式会社

事業の内容： 不動産賃貸事業

(2) 企業結合日

2022年5月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社とし、名古屋城北土地株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併方式であります。

(4) 結合後企業の名称

株式会社山忠

(5) その他取引の概要に関する事項

当社グループの経営資源の更なる効率化を図るものであります。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

当連結会計年度(自2023年5月1日 至2024年4月30日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

ホテル、モデルルーム及び太陽光発電施設の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から7年～30年と見積り、割引率は $\Delta 0.055\%$ ～ 0.748% を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	当連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)
期首残高	88,528千円
時の経過による調整額	397
期末残高	88,925

当連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

ホテル及び太陽光発電施設の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から7年～30年と見積り、割引率は $\Delta 0.055\%$ ～ 0.748% を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

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

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)

当社は、主に名古屋市及びその近郊で賃貸用マンション及び賃貸用オフィスを所有しております。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110,131千円 (賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上) であります。

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

(単位：千円)

		当連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)
連結貸借対照表計上額		
	期首残高	2,223,213
	期中増減額	△423,567
	期末残高	1,799,646
期末時価		3,430,580

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

2. 期中増減額のうち、増加額は建物の取得 (216,064千円) であり、減少額は、保有目的の変更に伴う科目の振替 (602,480千円) 及び減価償却 (37,151千円) であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額 (指標等を用いて調整を行ったものを含む。) であります。

当連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)

当社は、主に名古屋市及びその近郊で賃貸用マンション及び賃貸用オフィスを所有しております。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102,834千円 (賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上) であります。

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

(単位：千円)

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

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

2. 期中増減額のうち、増加額は、土地建物の取得 (710,895千円) であり、減少額は、減価償却 (27,349千円) であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額 (指標等を用いて調整を行ったものを含む。) であります。

(収益認識関係)

前連結会計年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

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

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	43,157
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	66,479
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	52,638
契約負債（期末残高）	30,640

契約負債は、主に開発セグメントやストックセグメントにおける顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取崩しております。

当連結会計年度において認識された収益の額のうち、期首時点の契約負債に含まれていた額は52,638千円であります。

当連結会計年度において契約負債が減少した主な理由は、開発セグメントやストックセグメントにおける収益の認識に伴う前受金の取崩しによるものであります。

過去の期間に充足した履行義務から、当連結会計年度に認識した収益の額はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

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

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

（1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

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

契約負債は、主に開発セグメントやストックセグメントにおける顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取崩しております。

当連結会計年度において認識された収益の額のうち、期首時点の契約負債に含まれていた額は30,640千円であります。

当連結会計年度において契約負債が増加した主な理由は、開発セグメントやストックセグメントにおける前受金の増加によるものであります。

過去の期間に充足した履行義務から、当連結会計年度に認識した収益の額はありません。

（2）残存履行義務に配分した取引価格

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

ホテルセグメントは、ビジネスホテルの企画・開発、運営を行っております。

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

報告セグメントごとの会計処理の方法は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	開発 セグメント	ストック セグメント	ホテル セグメント	計		
売上高						
不動産販売	2,727,893	—	—	2,727,893	—	2,727,893
手数料収入	44,975	353,159	—	398,134	—	398,134
ホテル収入	—	—	972,249	972,249	—	972,249
顧客との契約から 生じる収益	2,772,868	353,159	972,249	4,098,277	—	4,098,277
その他の収益(注) 3	82,835	277,645	—	360,481	—	360,481
外部顧客への売上高	2,855,704	630,804	972,249	4,458,758	—	4,458,758
セグメント間の 内部売上高又は振替高	—	68	—	68	△68	—
計	2,855,704	630,873	972,249	4,458,826	△68	4,458,758
セグメント利益	247,850	130,234	90,602	468,687	—	468,687
セグメント資産	4,189,388	1,977,707	3,005,798	9,172,894	2,477,028	11,649,923
その他の項目						
減価償却費	4,796	53,560	144,312	202,669	—	202,669
のれん償却額	—	17,363	—	17,363	—	17,363
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	—	374,960	—	374,960	4,993	379,953

(注) 1. 調整額には全社共用資産、及び共通費を計上しております。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

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

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

ホテルセグメントは、ビジネスホテルの企画・開発、運営を行っております。

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

報告セグメントごとの会計処理の方法は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

（単位：千円）

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

（注） 1. 調整額には全社共用資産、及び共通費を計上しております。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

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

【関連情報】

前連結会計年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

当社の重要なサービス区分と報告セグメントによる区分は一致するため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

（1）売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

（2）有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社メイクス	733,272	開発セグメント
エターナル株式会社	678,182	開発セグメント

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

当社の重要なサービス区分と報告セグメントによる区分は一致するため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

（1）売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

（2）有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30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2022年5月1日 至2023年4月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			全社・消去	合計
	開発 セグメント	ストック セグメント	ホテル セグメント		
当期償却額	—	17,363	—	—	17,363
当期末残高	—	52,089	—	—	52,089

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

（単位：千円）

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

【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2022年5月1日 至2023年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30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2022年5月1日 至2023年4月30日)

	当連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)
1株当たり純資産額	2,799.57円
1株当たり当期純利益	286.01円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	308,461
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	308,461
普通株式の期中平均株式数(株)	1,078,500
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数772個)。 なお、新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況①ストックオプション制度の内容」に記載のとおりであります。

当連結会計年度(自2023年5月1日 至2024年4月30日)

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

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	478,229
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	478,229
普通株式の期中平均株式数(株)	1,078,500
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権1種類(新株予約権の数738個)。 なお、新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況①ストックオプション制度の内容」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

前連結会計年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

(固定資産の譲渡)

当社は、2024年1月16日開催の取締役会において、固定資産を譲渡することを決議し、2024年11月14日付で譲渡が完了いたしました。

1. 譲渡の理由

経営資源の有効活用と財務体質の強化を図るため、当社保有の固定資産を譲渡するものであります。

2. 譲渡資産の内容

資産の内容及び所在地	譲渡価格	現況
土地 370.12㎡ 所在地 名古屋市中区	2,802,400千円	宅地

3. 譲渡先の概要

譲渡先については、国内法人であります。譲渡先との取り決めにより開示を控えさせていただきます。

なお、当社と譲渡先との間には、資本関係、人的関係、取引関係及び関連当事者について、特記すべき事項はありません。

4. 譲渡の日程

契約締結日 2024年2月16日

物件引渡日 2024年11月14日

5. 当該固定資産の譲渡による損益への影響

当該固定資産の譲渡に伴い、翌連結会計年度において、特別利益として、固定資産売却益637,887千円を計上いたしました。

【注記事項】

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

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

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

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

(中間連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当中間連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前中間純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(中間連結損益計算書関係)

※ 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。

	当中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)
役員退職慰労引当金繰入額	2,550千円
役員賞与引当金繰入額	13,097
退職給付費用	8,831
支払手数料	80,329
貸倒引当金繰入額	470

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	当中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)
現金及び預金勘定	1,770,685千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△339,400
現金及び現金同等物	1,431,285

(株主資本等関係)

当中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)

配当金支払額

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当中間連結会計期間（自2024年5月1日 至2024年10月31日）

報告セグメントごとの売上高、利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：千円)

	報告セグメント				中間連結 損益計算書 計上額 (注) 1
	開発 セグメント	ストック セグメント	ホテル セグメント	計	
売上高					
不動産販売	2,148,931	—	—	2,148,931	2,148,931
手数料収入	34,970	162,449	—	197,419	197,419
ホテル収入	—	—	572,719	572,719	572,719
顧客との契約から生じる収益	2,183,901	162,449	572,719	2,919,070	2,919,070
その他の収益(注) 2	59,676	122,222	—	181,899	181,899
外部顧客への売上高	2,243,578	284,671	572,719	3,100,969	3,100,969
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,243,578	284,671	572,719	3,100,969	3,100,969
セグメント利益	273,118	88,519	103,145	464,783	464,783

(注) 1. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と一致しております。

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

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当中間連結会計期間（自2024年5月1日 至2024年10月31日）

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

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (自2024年5月1日 至2024年10月31日)
1株当たり中間純利益	258円24銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	278,512
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 中間純利益(千円)	278,512
普通株式の期中平均株式数(株)	1,078,500
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、 前連結会計年度末から重要な変動があったものの概 要	—

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

(重要な後発事象)

(固定資産の譲渡)

当社は、2024年1月16日開催の取締役会において、固定資産を譲渡することを決議し、2024年11月14日付で譲渡が完了いたしました。

1. 譲渡の理由

経営資源の有効活用と財務体質の強化を図るため、当社保有の固定資産を譲渡するものであります。

2. 譲渡資産の内容

資産の内容及び所在地	譲渡価格	現況
土地 370.12㎡ 所在地 名古屋市中区	2,802,400千円	宅地

3. 譲渡先の概要

譲渡先については、国内法人であります。譲渡先との取り決めにより開示を控えさせていただきます。

なお、当社と譲渡先の間には、資本関係、人的関係、取引関係及び関連当事者について、特記すべき事項はありません。

4. 譲渡の日程

契約締結日 2024年2月16日

物件引渡し日 2024年11月14日

5. 業績に与える影響

当該固定資産の譲渡に伴い、2025年4月期の第3四半期連結会計期間において、特別利益として、固定資産売却益637,887千円を計上いたしました。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
株式会社山忠	第11回無担保社債	2020年12月25日	100,000	100,000	0.33	なし	2027年 12月24日
株式会社山忠	第12回無担保社債	2021年3月10日	60,000	40,000 (20,000)	0.20	なし	2026年 3月10日
株式会社山忠	第13回無担保社債	2021年5月10日	70,000	50,000 (20,000)	0.12	なし	2026年 5月8日
株式会社山忠	第14回無担保社債	2021年7月12日	210,000	150,000 (60,000)	0.27	なし	2026年 7月10日
株式会社山忠	第15回無担保社債	2021年8月27日	60,000	— (—)	0.18	なし	—
株式会社山忠	第16回無担保社債	2022年3月25日	80,000	60,000 (20,000)	0.39	なし	2027年 3月25日
株式会社山忠	第17回無担保社債	2022年3月25日	64,000	48,000 (16,000)	0.36	なし	2027年 3月25日
株式会社山忠	第18回無担保社債	2022年8月31日	90,000	70,000 (20,000)	0.33	なし	2027年 8月31日
合計	—	—	734,000	518,000 (156,000)	—	—	—

(注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
156,000	156,000	96,000	110,000	—

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	540,668	853,000	0.93	—
1年以内に返済予定の長期借入金	998,088	505,438	1.55	—
1年以内に返済予定のリース債務	1,176	1,177	1.01	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	5,040,831	7,284,438	1.55	2025年～56年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	4,594	3,368	1.01	2025年～28年
合計	6,585,358	8,647,421	—	—

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

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,027,828	1,099,836	753,360	308,360
リース債務	1,216	1,229	922	—

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

最新の経営成績及び財政状態の概況

2025年3月14日開催の取締役会において承認された第35期第3四半期連結会計期間（2024年11月1日から2025年1月31日まで）及び第35期第3四半期連結累計期間（2024年5月1日から2025年1月31日まで）に係る四半期連結財務諸表は次のとおりであります。

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間
(2025年1月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,931,055
売掛金	81,002
販売用不動産	2,452,740
仕掛販売用不動産	1,379,105
未成工事支出金	1,582
貯蔵品	3,141
その他	75,294
貸倒引当金	△961
流動資産合計	6,922,959
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物（純額）	2,521,142
土地	2,806,944
その他	116,433
有形固定資産合計	5,444,520
無形固定資産	
のれん	21,703
その他	21,562
無形固定資産合計	43,266
投資その他の資産	
その他	807,993
投資その他の資産合計	807,993
固定資産合計	6,295,780
資産合計	13,218,740

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間
(2025年1月31日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	118,140
短期借入金	1,360,000
1年内償還予定の社債	156,000
1年内返済予定の長期借入金	1,013,400
未払法人税等	264,313
契約負債	14,022
賞与引当金	17,283
役員賞与引当金	19,646
その他	392,808
流動負債合計	3,355,614
固定負債	
社債	244,000
長期借入金	4,660,564
役員退職慰労引当金	236,901
退職給付に係る負債	29,780
資産除去債務	88,625
その他	369,407
固定負債合計	5,629,278
負債合計	8,984,892
純資産の部	
株主資本	
資本金	99,000
資本剰余金	55,400
利益剰余金	4,088,822
自己株式	△9,375
株主資本合計	4,233,847
純資産合計	4,233,847
負債純資産合計	13,218,740

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自2024年5月1日 至2025年1月31日)
売上高	4,530,272
売上原価	3,307,663
売上総利益	1,222,608
販売費及び一般管理費	609,517
営業利益	613,091
営業外収益	
受取利息及び配当金	155
受取手数料	2,632
保険金収入	1,286
その他	490
営業外収益合計	4,565
営業外費用	
支払利息	59,239
その他	3,208
営業外費用合計	62,448
経常利益	555,208
特別利益	
固定資産売却益	638,562
特別利益合計	638,562
税金等調整前四半期純利益	1,193,771
法人税等	411,116
四半期純利益	782,654
親会社株主に帰属する四半期純利益	782,654

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自2024年5月1日 至2025年1月31日)
四半期純利益	782,654
四半期包括利益	782,654
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	782,654

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当第3四半期連結累計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による四半期連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当第3四半期連結累計期間の期首から適用しております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	当第3四半期連結累計期間 (自2024年5月1日 至2025年1月31日)
減価償却費	135,844千円
のれんの償却額	13,022

(セグメント情報等)

セグメント情報

当第3四半期連結累計期間（自2024年5月1日 至2025年1月31日）

報告セグメントごとの売上高、利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位：千円)

	報告セグメント				四半期連結損益計算書 計上額 (注) 1
	開発 セグメント	ストック セグメント	ホテル セグメント	計	
売上高					
不動産販売	3,085,658	—	—	3,085,658	3,085,658
手数料収入	40,591	237,191	—	277,782	277,782
ホテル収入	—	—	895,563	895,563	895,563
顧客との契約から生じる収益	3,126,249	237,191	895,563	4,259,004	4,259,004
その他の収益(注) 2	89,324	181,942	—	271,267	271,267
外部顧客への売上高	3,215,574	419,134	895,563	4,530,272	4,530,272
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,215,574	419,134	895,563	4,530,272	4,530,272
セグメント利益	309,473	132,461	171,155	613,091	613,091

(注) 1.セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と一致しております。

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

最近の経営成績及び財政状態の概況

2025年6月25日開催の取締役会において承認された第35期連結会計年度（2024年5月1日から2025年4月30日まで）の連結財務諸表は次のとおりであります。

なお、この連結財務諸表は、「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が、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査は未了であり、監査報告書は受領しておりません。

（１）連結財務諸表

① 連結貸借対照表

（単位：千円）

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

(単位：千円)

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

② 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
連結損益計算書

(単位：千円)

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

連結包括利益計算書

(単位：千円)

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

③ 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

（単位：千円）

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

	純資産合計
当期首残高	3,019,338
当期変動額	
剰余金の配当	△21,570
親会社株主に帰属する当期純利益	478,229
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—
当期変動額合計	456,659
当期末残高	3,475,998

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

（単位：千円）

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

	純資産合計
当期首残高	3,475,998
当期変動額	
剰余金の配当	△24,805
親会社株主に帰属する当期純利益	817,986
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—
当期変動額合計	793,180
当期末残高	4,269,179

④ 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

注記事項

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

前連結会計年度(自2023年5月1日 至2024年4月30日)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称

株式会社ジャストイン

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

3. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 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)を採用しております。

② 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

機械装置及び運搬具 3～17年

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 役員退職慰労引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

小規模企業等における簡便法の採用

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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

① インベストメント事業

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

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

② ソリューション事業

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

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

③ マネジメント事業

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

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

④ レンタル事業

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

⑤ ビジネスホテル事業

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

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称

株式会社ジャストイン

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

3. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

機械装置及び運搬具 3～17年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 役員退職慰労引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

小規模企業等における簡便法の採用

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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

① インベストメント事業

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

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

② ソリューション事業

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

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

③ マネジメント事業

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

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

④ レンタル事業

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

⑤ ビジネスホテル事業

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

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、5年間の定額法により償却を行っております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3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。

(重要な会計上の見積り)

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

販売用不動産 2,855,449千円

仕掛販売用不動産 1,581,738千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

販売用不動産の評価

（１）当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

販売用不動産	2,209,007千円
仕掛販売用不動産	1,696,972千円
棚卸資産評価損	46,467千円

（２）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

（会計方針の変更）

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

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

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

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

（未適用の会計基準等）

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

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

（１）概要

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

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

(2) 適用予定日

2028年4月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

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

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

(連結損益計算書)

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

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

(追加情報)

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年4月30日)	当連結会計年度 (2025年4月30日)
現金及び預金	100,000千円	一千円
販売用不動産	1,590,891	933,025
仕掛販売用不動産	1,283,838	697,392
建物及び構築物	2,332,263	2,254,618
機械装置及び運搬具	1,000	500
土地	4,607,837	2,554,210
保険積立金	—	326,833
その他	10,075	6,796
計	9,925,906	6,773,376

担保付債務は、次のとおりであります。

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

※2 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行4行（前連結会計年度は2行）と当座貸越契約及び貸出コ

ミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

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

※3 財務制限条項

前連結会計年度（2024年4月30日）

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

当連結会計年度（2025年4月30日）

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

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

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

※5 有形固定資産の減価償却累計額

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

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（セグメント情報等） セグメント情報 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に記載しております。

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項（セグメント情報等） セグメント情報 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報」に記載しております。

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

	前連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)	当連結会計年度 (自2024年5月1日 至2025年4月30日)
棚卸資産評価損	一千円	46,467千円

※3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)	当連結会計年度 (自2024年5月1日 至2025年4月30日)
役員報酬	110,458千円	124,524千円

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

※4 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

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

(連結包括利益計算書関係)

前連結会計年度(自2023年5月1日 至2024年4月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自2024年5月1日 至2025年4月30日)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自2023年5月1日 至2024年4月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

当連結会計年度 (自2024年5月1日 至2025年4月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,086,000	—	—	1,086,000
自己株式				
普通株式	7,500	—	—	7,500

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

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

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

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

(リース取引関係)

前連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

電話設備

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「3. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料
(単位：千円)

	当連結会計年度 (2024年4月30日)
1年内	1,490
1年超	4,528
合計	6,019

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

電話設備

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「3. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料
(単位：千円)

	当連結会計年度 (2025年4月30日)
1年内	1,159
1年超	4,409
合計	5,568

(金融商品関係)

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。デリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、取引先の信用リスクに晒されております。

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

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

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

ア. 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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

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

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

ウ、市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

（４）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

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

(※１) １年内償還予定の社債を含んでおります。

(※２) １年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(※３) 現金及び預金、売掛金、買掛金、短期借入金及び未払法人税等については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注) １．金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	１年以内 (千円)	１年超 ５年以内 (千円)	５年超 １０年以内 (千円)	１０年超 (千円)
現金及び預金	1,493,824	—	—	—
売掛金	84,471	—	—	—
合計	1,578,295	—	—	—

(注) ２．社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	１年以内 (千円)	１年超 ２年以内 (千円)	２年超 ３年以内 (千円)	３年超 ４年以内 (千円)	４年超 ５年以内 (千円)	５年超 (千円)
短期借入金	853,000	—	—	—	—	—
社債	156,000	156,000	96,000	110,000	—	—
長期借入金	505,438	1,027,828	1,099,836	753,360	308,360	4,095,054
リース債務	1,177	1,216	1,229	922	—	—
合計	1,515,615	1,185,044	1,197,065	864,282	308,360	4,095,054

３．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価
 時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 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

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

（※1）1年内償還予定の社債を含んでおります。

（※2）1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

社債（1年内償還予定含む）

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

長期借入金（1年内返済予定含む）

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

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。デリバティブ取引は行っておりません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、取引先の信用リスクに晒されております。

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

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

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

ア. 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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

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

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

ウ. 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

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

(※1) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

(※2) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(※3) 現金及び預金、売掛金、買掛金、短期借入金及び未払法人税等については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注) 1. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,919,008	—	—	—
売掛金	110,801	—	—	—
合計	2,029,810	—	—	—

(注) 2. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	690,000	—	—	—	—	—
社債	156,000	96,000	110,000	—	—	—
長期借入金	988,220	556,258	970,392	479,832	269,832	2,129,430
リース債務	1,216	1,229	922	—	—	—
合計	1,835,436	653,487	1,081,314	479,832	269,832	2,129,430

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 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

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

(※ 1) 1 年内償還予定の社債を含んでおります。

(※ 2) 1 年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

社債 (1 年内償還予定含む)

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

長期借入金 (1 年内返済予定含む)

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

(有価証券関係)

前連結会計年度(2024年4月30日)

1. 売却したその他有価証券

当連結会計年度(自2023年5月1日至2024年4月30日)

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

当連結会計年度(2025年4月30日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自2023年5月1日至2024年4月30日)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定給付制度

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

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

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 5,784千円

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、8,760千円であります。

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定給付制度

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

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

（2）退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 5,919千円

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、8,640千円であります。

（ストック・オプション等関係）

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

（1）ストック・オプションの内容

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

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

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

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2024年4月期）において存在したStock・オプションを対象とし、Stock・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

①Stock・オプションの数

	第4回新株予約権
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	77,200
付与	—
失効	3,400
権利確定	—
未確定残	73,800
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

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

②単価情報

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

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

3. Stock・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

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

4. Stock・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

(1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 一千円

(2) 当連結会計年度において権利行使されたStock・オプションの
権利行使日における本源的価値の合計額 一千円

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

1. ストック・オプションに係る費用計上額及び科目名
該当事項はありません。

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

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

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

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

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

①ストック・オプションの数

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

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

②単価情報

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

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

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

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

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

(1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 一千円

(2) 当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの
権利行使日における本源的価値の合計額 一千円

(税効果会計関係)

前連結会計年度（2024年4月30日）

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

	当連結会計年度 (2024年4月30日)
繰延税金資産	
未払事業税	18,906千円
退職給付に係る負債	8,666
役員退職慰労引当金	79,026
減損損失	52,259
資産除去債務	29,965
その他	25,133
繰延税金資産小計	213,956
評価性引当額	△81,146
繰延税金資産合計	132,810
繰延税金負債	
特別償却準備金	△22,323
資産除去債務に対応する除去費用	△18,506
時価評価差額	△328,346
繰延税金負債合計	△369,176
繰延税金負債の純額	△236,365

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

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

当連結会計年度（2025年4月30日）

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

	当連結会計年度 (2025年4月30日)
繰延税金資産	
未払事業税	26,621千円
退職給付に係る負債	10,837
役員退職慰労引当金	82,956
減損損失	49,727
資産除去債務	30,847
その他	29,160
繰延税金資産小計	230,151
評価性引当額	△84,970
繰延税金資産合計	145,180
繰延税金負債	
特別償却準備金	△18,192
資産除去債務に対応する除去費用	△17,684
時価評価差額	△336,247
その他	△155
繰延税金負債合計	△372,279
繰延税金負債の純額	△227,098

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

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下

であるため注記を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

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

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

（企業結合等関係）

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

該当事項はありません。

（資産除去債務関係）

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

ホテル及び太陽光発電施設の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から7年～30年と見積り、割引率は $\Delta 0.055\%$ ～ 0.748% を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

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

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

ホテル及び太陽光発電施設の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から20年～30年と見積り、割引率は 0.00433% ～ 0.748% を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	当連結会計年度 (自2024年5月1日 至2025年4月30日)
期首残高	88,324千円
時の経過による調整額	401
期末残高	88,726

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自2023年5月1日 至2024年4月30日)

当社は、主に名古屋市及びその近郊で賃貸用マンション及び賃貸用オフィスを所有しております。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102,834千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位：千円)

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

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

2. 期中増減額のうち、増加額は、土地建物の取得(710,895千円)であり、減少額は、減価償却(27,349千円)であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

当連結会計年度(自2024年5月1日 至2025年4月30日)

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

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

(単位：千円)

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

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

2. 期中増減額のうち、増加額は建物附属設備の取得(2,000千円)及び構築物の取得(1,947千円)であり、減少額は、減価償却(21,254千円)であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(収益認識関係)

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

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

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

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

契約負債は、主に開発セグメントやストックセグメントにおける顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取崩しております。

当連結会計年度において認識された収益の額のうち、期首時点の契約負債に含まれていた額は30,640千円であります。

当連結会計年度において契約負債が増加した主な理由は、開発セグメントやストックセグメントにおける前受金の増加によるものであります。

過去の期間に充足した履行義務から、当連結会計年度に認識した収益の額はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」

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

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

（1）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

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

契約負債は、主に開発セグメントやストックセグメントにおける顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取崩しております。

当連結会計年度において認識された収益の額のうち、期首時点の契約負債に含まれていた額は48,470千円であります。

当連結会計年度において契約負債が減少した主な理由は、開発セグメントやストックセグメントにおける収益の認識に伴う前受金の取崩しによるものであります。

過去の期間に充足した履行義務から、当連結会計年度に認識した収益の額はありません。

（2）残存履行義務に配分した取引価格

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

（セグメント情報等）

セグメント情報

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

ホテルセグメントは、ビジネスホテルの企画・開発、運営を行っております。

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

報告セグメントごとの会計処理の方法は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
(単位：千円)

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

- (注) 1. 調整額には全社共用資産、及び共通費を計上しております。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。
3. その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれる
賃貸収入であります。

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

ホテルセグメントは、ビジネスホテルの企画・開発、運営を行っております。

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

報告セグメントごとの会計処理の方法は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報
(単位：千円)

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

(注) 1. 調整額には全社共用資産、及び共通費を計上しております。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

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

関連情報

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

当社の重要なサービス区分と報告セグメントによる区分は一致するため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

（1）売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

（2）有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

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

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

当社の重要なサービス区分と報告セグメントによる区分は一致するため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

（1）売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

（2）有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

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

報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

該当事項はありません。

報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

（単位：千円）

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

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

（単位：千円）

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

報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

該当事項はありません。

関連当事者情報

前連結会計年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自2024年5月1日 至2025年4月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)

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

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

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	478,229
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	478,229
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,078,500
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要	新株予約権1種類 (新株予約権の数738個)。 なお、新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況①ストックオプ ション制度の内容」に記載のとおりであります。

当連結会計年度 (自2024年5月1日 至2025年4月30日)

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

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

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度 (自2024年5月1日 至2025年4月30日)
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	817,986
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	817,986
普通株式の期中平均株式数 (株)	1,078,500
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益の算定に含めな かった潜在株式の概要	新株予約権1種類 (新株予約権の数738個)。 なお、新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況①ストックオプ ション制度の内容」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年4月30日)	当事業年度 (2024年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,707,715	※1 1,357,489
売掛金	66,479	84,471
有価証券	1,000	—
販売用不動産	※1, ※5 2,611,030	※1 2,855,449
仕掛販売用不動産	※1 1,524,845	※1 1,581,738
未成工事支出金	2,815	1,096
貯蔵品	3,421	3,444
前払費用	26,211	26,447
前渡金	30,562	17,838
その他	13,041	63,306
貸倒引当金	△1,149	△541
流動資産合計	5,985,973	5,990,741
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1 2,660,881	※1 2,583,589
構築物（純額）	※1 57,861	※1 52,482
機械及び装置（純額）	※1 94,348	※1 82,892
車両運搬具（純額）	6,880	7,682
工具、器具及び備品（純額）	※1 19,143	※1 10,930
土地	※1 2,064,640	※1 4,809,685
リース資産（純額）	5,189	4,097
建設仮勘定	2,776	—
有形固定資産合計	※4 4,911,723	※4 7,551,359
無形固定資産		
のれん	52,089	34,726
ソフトウェア	668	5,784
その他	16,746	16,746
無形固定資産合計	69,503	57,256
投資その他の資産		
関係会社株式	5,000	5,000
出資金	180	180
長期前払費用	16,356	15,259
その他	553,731	709,359
投資その他の資産合計	575,267	729,798
固定資産合計	5,556,494	8,338,414
資産合計	11,542,467	14,329,156

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年4月30日)	当事業年度 (2024年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8,908	347,545
短期借入金	※1,※2 540,668	※1,※2 853,000
1年内償還予定の社債	196,000	156,000
1年内返済予定の長期借入金	※1,※3 998,088	※1,※3 505,438
リース債務	1,176	1,177
未払金	188,192	219,907
未払費用	12,287	9,494
未払法人税等	62,729	206,495
契約負債	30,640	48,470
前受金	25,917	129,996
預り金	93,129	99,791
その他	112,631	13,688
流動負債合計	2,270,369	2,591,004
固定負債		
社債	538,000	362,000
長期借入金	※1,※3 5,040,831	※1,※3 7,284,438
リース債務	4,594	3,368
繰延税金負債	281,842	238,116
退職給付引当金	19,295	22,954
役員退職慰労引当金	227,887	232,937
資産除去債務	88,925	88,324
その他	145,900	144,295
固定負債合計	6,347,277	8,376,435
負債合計	8,617,647	10,967,439
純資産の部		
株主資本		
資本金	99,000	99,000
資本剰余金		
資本準備金	49,000	49,000
その他資本剰余金	6,400	6,400
資本剰余金合計	55,400	55,400
利益剰余金		
その他利益剰余金		
特別償却準備金	87,242	43,477
別途積立金	494,000	494,000
繰越利益剰余金	2,198,553	2,679,214
利益剰余金合計	2,779,795	3,216,691
自己株式	△9,375	△9,375
株主資本合計	2,924,820	3,361,716
純資産合計	2,924,820	3,361,716
負債純資産合計	11,542,467	14,329,156

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)	当事業年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)
売上高	4,458,826	5,532,623
売上原価	3,277,578	3,937,300
売上総利益	1,181,248	1,595,322
販売費及び一般管理費	※1 727,432	※1 811,414
営業利益	453,816	783,907
営業外収益		
受取利息	88	259
受取配当金	31	5
為替差益	92	7,105
助成金収入	8,177	2,167
受取手数料	1,740	2,703
その他	3,821	2,053
営業外収益合計	13,953	14,292
営業外費用		
支払利息	52,229	58,289
社債利息	2,320	1,820
支払手数料	10,907	43,157
その他	2,756	5,223
営業外費用合計	68,214	108,490
経常利益	399,554	689,709
特別利益		
固定資産売却益	※2 83	※2 11,701
投資有価証券売却益	3,290	—
保険解約返戻金	68,548	—
その他	—	846
特別利益合計	71,922	12,547
特別損失		
投資有価証券売却損	8,219	—
抱合せ株式消滅差損	29,447	—
特別損失合計	37,666	—
税引前当期純利益	433,810	702,257
法人税、住民税及び事業税	161,982	287,517
法人税等調整額	4,197	△43,726
法人税等合計	166,179	243,791
当期純利益	267,631	458,466

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金			利益剰余金 合計
					特別償却 準備金	別途積立金	繰越利益 剰余金	
当期首残高	99,000	49,000	6,400	55,400	131,006	494,000	1,908,727	2,533,734
当期変動額								
剰余金の配当							△21,570	△21,570
当期純利益							267,631	267,631
特別償却準備金の取崩					△43,764		43,764	—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	—	—	—	—	△43,764	—	289,825	246,061
当期末残高	99,000	49,000	6,400	55,400	87,242	494,000	2,198,553	2,779,795

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	△9,375	2,678,759	△6,192	△6,192	2,672,566
当期変動額					
剰余金の配当		△21,570			△21,570
当期純利益		267,631			267,631
特別償却準備金の取崩		—			—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			6,192	6,192	6,192
当期変動額合計	—	246,061	6,192	6,192	252,253
当期末残高	△9,375	2,924,820	—	—	2,924,820

当事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

（単位：千円）

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

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	△9,375	2,924,820	—	—	2,924,820
当期変動額					
剰余金の配当		△21,570			△21,570
当期純利益		458,466			458,466
特別償却準備金の取崩		—			—
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			—	—	—
当期変動額合計	—	436,896	—	—	436,896
当期末残高	△9,375	3,361,716	—	—	3,361,716

【注記事項】

(重要な会計方針)

前事業年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

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

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）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2～47年

構築物 3～20年

機械及び装置 10～17年

車両運搬具 3～6年

工具、器具及び備品 2～20年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 退職給付引当金

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

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

(3) 役員退職慰労引当金

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

4. 収益及び費用の計上基準

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

(1) インベストメント事業

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

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

(2) ソリューション事業

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

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

(3) マネジメント事業

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

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

(4) レンタル事業

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

(5) ビジネスホテル事業

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

5. のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却期間については、5年間の定額法により償却を行っております。

当事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

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

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）を採用しております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2～47年

構築物 3～20年

機械及び装置 10～17年

車両運搬具 3～6年

工具、器具及び備品 2～20年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を採用しております。

(3) 役員退職慰労引当金

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

4. 収益及び費用の計上基準

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

(1) インベストメント事業

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

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

(2) ソリューション事業

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

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

(3) マネジメント事業

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

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

(4) レンタル事業

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

(5) ビジネスホテル事業

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

5. のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却期間については、5年間の定額法により償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

前事業年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

販売用不動産の評価

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

当事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

販売用不動産の評価

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

(会計方針の変更)

前事業年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

(追加情報)

前事業年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

※ 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年4月30日)	当事業年度 (2024年4月30日)
現金及び預金	100,000千円	100,000千円
販売用不動産	1,498,580	1,590,891
仕掛販売用不動産	1,383,265	1,283,838
建物	2,411,172	2,283,350
構築物	53,540	48,913
機械及び装置	1,500	1,000
工具、器具及び備品	17,909	10,075
土地	1,905,017	4,607,837
計	7,370,987	9,925,906

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年4月30日)	当事業年度 (2024年4月30日)
短期借入金	490,668千円	853,000千円
1年内返済予定の長期借入金	866,736	371,728
長期借入金	4,872,629	7,031,788
計	6,230,033	8,256,516

※ 2 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年4月30日)	当事業年度 (2024年4月30日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	250,000千円	650,000千円
借入実行残高	250,000	600,000
差引額	—	50,000

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

※ 4 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2023年4月30日)	当事業年度 (2024年4月30日)
	1,660,656千円	1,846,411千円

※ 5 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前事業年度 (2023年4月30日)	当事業年度 (2024年4月30日)
有形固定資産から販売用不動産	757,375千円	—千円

(損益計算書関係)

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

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)	当事業年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)
役員報酬	108,081千円	110,458千円
給与手当	103,949	105,098
役員退職慰労引当金繰入額	6,135	5,050
租税公課	49,270	110,708
支払手数料	109,255	130,316
減価償却費	9,110	9,865
貸倒引当金繰入額	862	△607

※2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自2022年5月1日 至2023年4月30日)	当事業年度 (自2023年5月1日 至2024年4月30日)
機械及び装置	一千円	11,437千円
車両運搬具	83	264
計	83	11,701

(有価証券関係)

前事業年度(2023年4月30日)

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

当事業年度(2024年4月30日)

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

(税効果会計関係)

前事業年度 (2023年 4 月30日)

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

	当事業年度 (2023年 4 月30日)
繰延税金資産	
未払事業税	5,261千円
退職給付引当金	6,546
役員退職慰労引当金	77,312
減損損失	55,134
資産除去債務	30,168
その他	16,718
繰延税金資産小計	191,142
評価性引当額	△79,433
繰延税金資産合計	111,709
繰延税金負債	
特別償却準備金	△44,795
資産除去債務に対応する除去費用	△20,220
時価評価差額	△328,535
繰延税金負債合計	△393,552
繰延税金負債の純額	△281,842

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

	当事業年度 (2023年 4 月30日)
法定実効税率	33.9%
(調整)	
のれんの償却額	1.4
抱合せ株式消滅差損	2.3
住民税均等割	0.2
中小企業の軽減税率	△0.2
評価性引当額の増減	0.0
その他	0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.3

当事業年度（2024年4月30日）

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

	当事業年度 (2024年4月30日)
繰延税金資産	
未払事業税	18,322千円
退職給付引当金	7,787
役員退職慰労引当金	79,026
減損損失	52,259
資産除去債務	29,965
その他	24,845
繰延税金資産小計	212,205
評価性引当額	△81,146
繰延税金資産合計	131,059
繰延税金負債	
特別償却準備金	△22,323
資産除去債務に対応する除去費用	△18,506
時価評価差額	△328,346
繰延税金負債合計	△369,176
繰延税金負債の純額	△238,116

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

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

(企業結合等関係)

前事業年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

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

当事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

該当事項はありません。

(収益認識関係)

前事業年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

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、「注記事項（重要な会計方針）4．収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

当事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

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、「注記事項（重要な会計方針）4．収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

前事業年度（自2022年5月1日 至2023年4月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自2023年5月1日 至2024年4月30日）

(固定資産の譲渡)

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

④【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	3,936,184	81,249	1,000	4,016,433	1,432,844	158,386	2,583,589
構築物	131,105	—	—	131,105	78,623	5,379	52,482
機械及び装置	261,452	—	—	261,452	178,560	11,456	82,892
車両運搬具	35,927	4,666	1,793	38,800	31,117	3,864	7,682
工具、器具及び備品	132,643	—	—	132,643	121,713	8,213	10,930
土地	2,064,640	2,745,044	—	4,809,685	—	—	4,809,685
リース資産	7,648	—	—	7,648	3,550	1,092	4,097
建設仮勘定	2,776	—	2,776	—	—	—	—
有形固定資産計	6,572,380	2,830,960	5,569	9,397,770	1,846,411	188,393	7,551,359
無形固定資産							
のれん	69,452	—	—	69,452	34,726	17,363	34,726
ソフトウェア	3,377	6,450	—	9,827	4,043	1,334	5,784
その他	16,746	—	—	16,746	—	—	16,746
無形固定資産計	89,575	6,450	—	96,025	38,769	18,697	57,256

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

2. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

土地 賃貸用不動産の取得 93,112千円

建設用地の取得 2,609,707千円

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	1,149	—	—	607	541
役員退職慰労引当金	227,887	5,050	—	—	232,937

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、差額補充による戻入額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

（注）1．当社株式は、株式会社名古屋証券取引所への上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定であります。

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

（1）会社法第189条第2項各号に掲げる権利

（2）会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

（3）株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

該当事項はありません。

第四部【株式公開情報】

第1【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動 年月日	移動前所有者の 氏名又は名称	移動前 所有者 の住所	移動前所有者 の提出会社と の関係等	移動後所有者の 氏名又は名称	移動後 所有者 の住所	移動後所有者 の提出会社と の関係等	移動株数 (株)	価格 (単価) (円) 注4	移動理由
2023年 1月26日	山忠従業員 持株会 理事長 土井 仁史	愛知県 海部郡 大治町 大字三 本木字 柳原 112番 地の3	特別利害関係 者等（大株主 上位10名）	菊田 真佐子	—	特別利害関係 者等（当社の 監査役）	400	500,000 (1,250)	役員就任に よる持株会 脱会のため
2024年 2月2日	青木 孝裕	愛知県 名古屋 市昭和 区	—	山忠従業員 持株会 理事長 土井 仁史	愛知県 海部郡 大治町 大字三 本木字 柳原 112番 地の3	特別利害関係 者等（大株主 上位10名）	1,500	1,875,000 (1,250)	所有者の事 由によるも の

- (注) 1. 当社は、名古屋証券取引所メイン市場への上場を予定しておりますが、株式会社名古屋証券取引所（以下「同取引所」という。）が定める有価証券上場規程施行規則（以下「同施行規則」という。）第276条の規定に基づき、特別利害関係者等が基準事業年度（「新規上場申請のための有価証券報告書（Ⅰの部）」に経理の状況として財務諸表等が記載される最近事業年度をいう。）の末日から起算して2年前の日（2022年5月1日）から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株式又は新株予約権の譲受け又は譲渡（上場前の公募等を除き、新株予約権の行使を含む。以下「株式等の移動」という。）を行っている場合には、当該株式等の移動の状況を同施行規則第204条第1項第4号に規定する「新規上場申請のための有価証券報告書（Ⅰの部）」に記載することとされております。
2. 当社は、同施行規則第277条の規定に基づき、上場日から5年間、上記株式等の移動の状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事取引参加者は、当社が当該記録を把握し、かつ、保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認することとされております。
- また、当社は、当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う提出請求に応じなければならないとされております。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該提出請求に応じない状況にある旨を公表することができるとされております。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株式等の移動の状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事取引参加者の名称並びに当該記載内容が正確でなかったと認められる旨を公表することができるとされております。
3. 特別利害関係者等の範囲は以下のとおりであります。
- (1) 当社の特別利害関係者
役員、その配偶者及び二親等内の血族（以下「役員等」という。）、役員等により総株主等の議決権の過半数が所有されている会社、当該会社の関係会社並びにその役員
 - (2) 当社の大株主上位10名
 - (3) 当社の人的関係会社及び資本的关系会社並びにこれらの役員
 - (4) 金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第8項に規定する有価証券関連業を行う者に限る。）及びその役員並びに金融商品取引業者の人的関係会社又は資本的关系会社
4. 移動価格は、「法人税基本通達9-1-14」を参考として、当事者間で協議のうえ決定した価格であります。

第2【第三者割当等の概況】

1【第三者割当等による株式等の発行の内容】

該当事項はありません。

2【取得者の概況】

該当事項はありません。

3【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第3【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（%）
山崎 恭裕 （注） 1、6	愛知県あま市	930,300 (11,400)	80.73 (0.99)
山崎 忠七 （注） 2、6	愛知県海部郡大治町	28,800	2.50
山崎 當子 （注） 2、6	愛知県海部郡大治町	28,800	2.50
山崎 正揮 （注） 2、6	愛知県あま市	28,800	2.50
細江 盛方 （注） 3、6	愛知県名古屋市守山区	14,600 (6,600)	1.27 (0.57)
奥田 慶太 （注） 3	—	8,700 (5,700)	0.76 (0.49)
山忠従業員持株会 （注） 6	愛知県海部郡大治町大字三本木字柳原112番地の3	8,400	0.73
伊藤 良徳 （注） 3	—	6,300 (6,300)	0.55 (0.55)
岐阜信用金庫 （注） 6	岐阜県岐阜市神田町六丁目11番地	6,000	0.52
山崎 美由紀 （注） 4、6	愛知県あま市	6,000	0.52
— （注） 7	—	5,200 (5,200)	0.45 (0.45)
岩田 弘典 （注） 3	—	5,100 (4,600)	0.44 (0.40)
山崎 由莉 （注） 2、6	愛知県あま市	5,100	0.44
山崎 真裕 （注） 2、6	愛知県あま市	5,100	0.44
日本国土開発株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目3番13号	5,000	0.43
— （注） 7	—	5,000 (5,000)	0.43 (0.43)
— （注） 7	—	4,700 (4,700)	0.41 (0.41)
— （注） 7	—	4,200 (4,200)	0.36 (0.36)
— （注） 7	—	4,000 (4,000)	0.35 (0.35)
— （注） 7	—	3,400 (3,400)	0.30 (0.30)
いちい信用金庫	愛知県一宮市若竹三丁目2番2号	3,000	0.26
株式会社日東建設	愛知県名古屋市中区伊勢山二丁目11番33号	3,000	0.26
松井建設株式会社	東京都中央区新川一丁目17番22号	3,000	0.26

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（％）
有限会社鍋野事務所	愛知県名古屋市千種区光が丘二丁目 8 番 1 号	2, 500	0. 22
朝日コンサルティング株式会社	愛知県刈谷市東陽町四丁目29番地	2, 000	0. 18
位田 達哉 （注） 3	—	2, 000	0. 18
寺尾 一心 （注） 8	—	2, 000	0. 18
— （注） 7	—	2, 000 (2, 000)	0. 18 (0. 18)
— （注） 7	—	2, 000 (2, 000)	0. 18 (0. 18)
— （注） 7	—	2, 000 (2, 000)	0. 18 (0. 18)
— （注） 7	—	2, 000 (2, 000)	0. 18 (0. 18)
株式会社田中総合設計	愛知県名古屋市中区丸の内一丁目 8 番39号	1, 500	0. 13
株式会社山新	愛知県あま市七宝町下之森屋敷697番地	1, 500	0. 13
松屋株式会社	愛知県海部郡蟹江町城一丁目267番地	1, 500	0. 13
— （注） 7	—	1, 200 (1, 200)	0. 10 (0. 10)
株式会社エストレージ	愛知県名古屋市千種区東山通五丁目20番地 1	800	0. 07
服部 直徒	愛知県名古屋市中村区	700	0. 06
株式会社三輪設計	愛知県稲沢市井之口大宮町68番地	600	0. 05
中原 利春	愛知県海部郡大治町	600	0. 05
— （注） 7	—	600 (600)	0. 05 (0. 05)
— （注） 7	—	600 (600)	0. 05 (0. 05)
— （注） 7	—	600 (600)	0. 05 (0. 05)
— （注） 7	—	600 (600)	0. 05 (0. 05)
— （注） 7	—	600 (600)	0. 05 (0. 05)
株式会社大澤屋	愛知県あま市七宝町秋竹西屋敷685番地	500	0. 04
株式会社三和建設	愛知県名古屋市瑞穂区新開町 9 番 3 号	500	0. 04
菊田 真佐子 （注） 5	—	400	0. 03

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（％）
－（注） 7	－	300 (300)	0.02 (0.02)
－（注） 7	－	200 (200)	0.01 (0.01)
計	－	1,152,300 (73,800)	100.00 (6.40)

- （注） 1．特別利害関係者等（当社の代表取締役）
2．特別利害関係者等（当社の代表取締役の二親等内の血族）
3．特別利害関係者等（当社の取締役）
4．特別利害関係者等（当社の代表取締役の配偶者）
5．特別利害関係者等（当社の監査役）
6．特別利害関係者等（大株主上位10名）
7．当社又は当社子会社の従業員
8．当社の元監査役
9．（ ）内は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。

2025年6月17日

株式会社山忠

取締役会 御中

三優監査法人

名古屋事務所

指定社員 公認会計士 吉川 雄城
業務執行社員

指定社員 公認会計士 鈴木 啓太
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社山忠の2022年5月1日から2023年4月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社山忠及び連結子会社の2023年4月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書 第二部【企業情報】に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。

2025年6月17日

株式会社山忠

取締役会 御中

三優監査法人

名古屋事務所

指定社員 公認会計士 吉川 雄城
業務執行社員

指定社員 公認会計士 鈴木 啓太
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社山忠の2023年5月1日から2024年4月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社山忠及び連結子会社の2024年4月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書 第二部【企業情報】に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。

2025年6月17日

株式会社山忠

取締役会 御中

三優監査法人

名古屋事務所

指定社員 公認会計士 吉川 雄城
業務執行社員

指定社員 公認会計士 鈴木 啓太
業務執行社員

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社山忠の2024年5月1日から2025年4月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年5月1日から2024年10月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社山忠及び連結子会社の2024年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間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中間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中間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。

中間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中間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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論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期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。
- ・ 中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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。

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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。

2025年6月17日

株式会社山忠

取締役会 御中

三優監査法人

名古屋事務所

指定社員 公認会計士 吉川 雄城
業務執行社員

指定社員 公認会計士 鈴木 啓太
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社山忠の2022年5月1日から2023年4月30日までの第33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、重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社山忠の2023年4月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書 第二部【企業情報】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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。

2025年6月17日

株式会社山忠

取締役会 御中

三優監査法人

名古屋事務所

指定社員 公認会計士 吉川 雄城
業務執行社員

指定社員 公認会計士 鈴木 啓太
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社山忠の2023年5月1日から2024年4月30日までの第34期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社山忠の2024年4月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書 第二部【企業情報】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。

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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R L データは監査の対象には含まれておりません。

2025年6月17日

株式会社山忠

取締役会 御中

三優監査法人

名古屋事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吉川 雄城

指定社員
業務執行社員 公認会計士 鈴木 啓太

監査人の結論

当監査法人は、「経理の状況」に掲げられている株式会社山忠の2024年5月1日から2025年4月30日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2024年11月1日から2025年1月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2024年5月1日から2025年1月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、株式会社名古屋証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準に準拠して、株式会社山忠及び連結子会社の2025年1月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期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、株式会社名古屋証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準に準拠して四半期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四半期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。

四半期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四半期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、株式会社名古屋証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計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。

四半期連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、株式会社名古屋証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において四半期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四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、株式会社名古屋証券取引所の四半期財務諸表等の作成基準第4条第1項及び我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表に関する会計基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期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ないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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。

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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれておりません。

