

第16回 定時株主総会 招集ご通知



Agratio urban design Inc.

開催日時

2025年6月25日（水曜日）午前10時
（受付開始：午前9時15分）

議決権行使期限

2025年6月24日（火曜日）午後6時00分まで

CONTENTS

第16回定時株主総会招集ご通知

株主総会参考書類

決議事項

第1号議案 剰余金の処分の件

第2号議案 取締役3名選任の件

事業報告

連結計算書類

計算書類

監査報告書

※事業報告の内容は、電子提供措置をとっておりますので、
当社ウェブサイト等よりご確認ください。



パソコン・スマートフォン・
タブレット端末からご覧い
ただけます。

<https://s.srdb.jp/3467/>



(証券コード3467)

2025年6月4日

(電子提供措置の開始日2025年5月29日)

株主各位

東京都新宿区西新宿二丁目6番1号

アグレ都市デザイン株式会社

代表取締役 大林 竜一

第16回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

当会社第16回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイト
に「第16回定時株主総会招集ご通知」として電子提供措置事項を掲載しております。

当社ウェブサイト <https://about.agr-urban.co.jp/ir/meeting/>



また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。下記ウェブサイト
にアクセスし、銘柄名(アグレ都市デザイン)、または証券コード(3467)を入力・検索し、
「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択のうえ、ご確認くださいようお願い申し上げます。

東京証券取引所ウェブサイト(東証上場会社情報サービス)

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



なお、当日ご出席されない場合は、書面(郵送)または電磁的方法(インターネット)によって議
決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、3頁の
「議決権行使についてのご案内」に従い、2025年6月24日(火曜日)午後6時00分までに議決権
を行使くださいますようお願い申し上げます。

【郵送(書面)による議決権行使の場合】

電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討いただき、同封の議決権行使書用紙に議
案に対する賛否をご表示のうえ、上記の行使期限までに到着するようご返送ください。

【インターネットによる議決権行使の場合】

お手元のパソコン、スマートフォンから議決権行使ウェブサイト(<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>)にアクセスしていただき、同封の議決権行使書用紙に表示された「議決権行使コード」及び「パスワード」をご利用のうえ、画面の案内にしたがって、議案に対する賛否をご入力ください。

インターネットによる議決権行使に際しましては、4頁の「インターネットによる議決権行使のご案内」をご確認くださいようお願い申し上げます。

敬具

記

1. 日 時 2025年6月25日(水曜日) 午前10時(受付開始 午前9時15分)

2. 場 所 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
新宿住友ビル47階 新宿住友スカイルーム

3. 会議の目的事項

報 告 事 項

1. 第16期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）事業報告及び連結計算書類の内容並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第16期（2024年4月1日から2025年3月31日まで）計算書類の内容報告の件

決 議 事 項

第 1 号 議 案

剰余金の処分の件

第 2 号 議 案

取締役3名選任の件

以上

- ~~~~~
- ◎ 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 - ◎ お土産のご用意はございませんので、あらかじめご了承のほどお願い申し上げます。
 - ◎ 代理人により議決権を行使される場合は、議決権行使書用紙とともに、代理権を証明する書面を会場受付にご提出ください。なお、代理人は、定款の定めにより、議決権を有する当社株主様1名とさせていただきます。
 - ◎ 連結計算書類の連結注記表及び計算書類の個別注記表につきましては、法令及び当社定款第15条の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載をしておりません。従いまして、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面は、監査報告を作成するに際し、監査役及び会計監査人が監査をした対象書類の一部であります。
 - ◎ 議決権行使書において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。
 - ◎ 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトにて修正内容を掲載させていただきます。

議決権行使についてのご案内

株主総会における議決権の行使は、株主の皆様の大切な権利です。

議決権は、以下の方法によりご行使いただくことができます。

電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討のうえ、ご行使くださいますようお願い申し上げます。

株主総会へのご出席による議決権行使



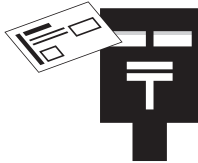
同封の議決権行使書用紙をご持参いただき、会場受付にご提出ください。

当日の議事資料として、本招集ご通知をご持参ください。

株主総会開催日時

2025年6月25日（水）午前10時

書面（郵送）による議決権行使

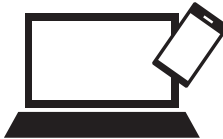


同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご記入いただきご返送ください。議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。

行使期限

2025年6月24日（火）
午後6時00分到着分まで

インターネットによる議決権行使



当社指定の議決権行使ウェブサイトにて議案に対する賛否をご入力ください。

行使期限

2025年6月24日（火）
午後6時00分受付分まで

詳細につきましては、次頁をご参照ください。

お問い合わせ先

ご不明点は、株主名簿管理人であるみずほ信託銀行(株)証券代行部（以下）までお問い合わせください。

「スマート行使」「議決権行使ウェブサイト」の
操作方法等に関するお問い合わせ先

フリーダイヤル **0120-768-524**
(年末年始を除く 9:00~21:00)

上記以外の株式事務に関するお問い合わせ先

フリーダイヤル **0120-288-324**
(平日 9:00~17:00)

インターネットによる議決権行使のご案内

1. 「スマート行使」による方法



同封の議決権行使書用紙右片に記載のQRコード※1をスマートフォン等でお読み取りいただき、当社指定の「スマート行使」ウェブサイトへアクセスした上で画面の案内に従って賛否をご入力ください（議決権行使コード（ID）およびパスワードのご入力は不要です）。「スマート行使」による議決権行使は1回に限らせていただきます。議決権行使後に賛否を修正される場合は、下記2.の方法により再度ご行使いただく必要があります。

2. 議決権行使コード（ID）・パスワード入力による方法

議決権行使ウェブサイト



<https://soukai.mizuho-tb.co.jp/>

携帯電話またはスマートフォンによる議決権行使は、バーコード読取機能を利用して、「QRコード」を読み取り、議決権行使ウェブサイトへアクセスすることも可能です。



当社指定の「議決権行使ウェブサイト」（上記URL）にアクセスしていただき、同封の議決権行使書用紙に記載の議決権行使コード（ID）およびパスワードにてログインの上、画面の案内に従って賛否をご入力ください。なお、パスワードは初回ログインの際に変更していただく必要があります。

- （1）議決権行使コード（ID）およびパスワード（株主様に変更されたものを含みます）は株主総会の都度、新たに発行いたします。
- （2）パスワードは、ご行使される方が株主様ご本人であることを確認する手段ですので大切にお取り扱いください。パスワードを当社（株主名簿管理人）よりおたずねすることはありません。
- （3）パスワードは一定回数以上連続して誤ったご入力をされると使用できなくなります。その場合、画面の案内に従ってお手続きください。

3. ご注意

- （1）行使期限は2025年6月24日（火曜日）午後6時00分までであり、同時刻までにご入力を終える必要があります。お早めの行使をお願いいたします。
- （2）「スマート行使」による議決権行使後に行使内容を修正したい場合は、お手数ですが上記2.に記載の方法でご修正いただきますようお願い申し上げます。
- （3）郵送による議決権行使とインターネットによる議決権行使を重複された場合は、インターネットによるものを有効とします。インターネットにより複数回行使された場合は、最後に行使されたものを有効とします。
- （4）インターネット接続・利用に係る費用は株主様のご負担となります。
- （5）インターネットによる議決権行使は一般的なインターネット接続機器にて動作確認を行っておりますが、ご利用の機器やその状況によってはご利用いただけない場合があります。

以上

※1.「QRコード」は株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

(ご参考)



招集ご通知をインターネットで簡単・便利に!!

「ネットで招集」のご案内



本招集ご通知は、「ネットで招集」を採用しています。
ぜひ、ご活用ください。

アクセスはこちら!! ▶ <https://s.srdb.jp/3467/>

招集ご通知の掲載内容をコンパクトにまとめ、スムーズな画面遷移を実現した「ネットで招集」。
パソコン・スマートフォン・タブレット端末からいつでもどこからでもご覧いただけます。

POINT ① 議決権行使ウェブサイトへ簡単アクセス

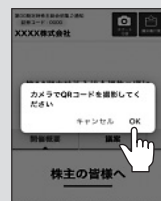
このボタンからインターネット議決権行使ウェブサイトへアクセスいただけます。

POINT ② 「スマート行使」に簡単アクセス!

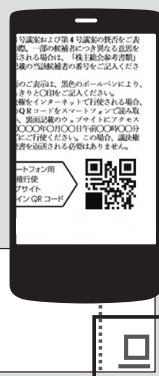
カメラが起動し、議決権行使書用紙のQRコードを撮影すると、ID・パスワードなしで議決権行使ウェブサイトへアクセスいただけます。



「スマート行使」
ボタンをタッチ後
「OK」を選択で
カメラが起動しま
す。



議決権行使書用
紙のQRコード
を撮影ください。



「OK」を選択後、
「スマートフォン
用議決権行使ウェ
ブサイト」へアク
セスいただけます。



POINT ③ 簡単スケジュール登録

開催日時はGoogleカレンダーと連携しています。Googleカレンダーを利用している方は簡単にスケジュール登録をすることができます。



POINT ④ 株主総会会場へのアクセスにも便利

開催場所の地図はGoogleマップと連動しています。

株主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 剰余金の処分の件

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要政策のひとつと認識しており、現在及び今後の事業収益をベースに、将来の事業展開に必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針とし、各期の業績や社会情勢を勘案して、利益配分を検討してまいります。

具体的には、当期純利益の35%を配当額の目途として(配当性向35%)、各期の業績に応じた配当を実施してまいります。

このような基本方針に基づき、当期の業績の傾向及び今後の事業環境を考慮し、以下のとおり期末配当をさせていただきたいと存じます。

- (1) 配当財産の種類
金銭
- (2) 配当財産の割当てに関する事項及びその総額
当社普通株式1株につき金96円 総額552,354,912円
- (3) 剰余金の配当が効力を生じる日
2025年6月26日

第2号議案 取締役3名選任の件

取締役3名全員は、本定時総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、取締役3名（うち社外取締役1名）の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者 番 号	氏 名 (生 年 月 日)	略歴、当社における地位、担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当 社 株式の数
1	おお ばやし りゅう いち 大 林 竜 一 (1964年1月20日生) 再任	1982年4月 日本信販株式会社(現 三菱UFJニコス株 式会社) 入社 1986年4月 株式会社セントラル住販 入社 1988年12月 新興エステート株式会社 入社 1990年4月 株式会社新日本建物 入社 1993年2月 同社 取締役 1994年5月 同社 常務取締役 2006年7月 株式会社新日本アーバンマトリックス 代表取締役社長 2009年4月 当社 設立 代表取締役社長(現任) 2023年11月 ハウスバード株式会社 取締役(現任)	2,340,000株
2	かき はら ひろ ゆき 柿 原 宏 之 (1972年2月13日生) 再任	1995年4月 株式会社大京 入社 1999年12月 株式会社新日本建物 入社 2007年1月 株式会社GCM 入社 2011年8月 当社 入社 経営管理部長 2012年4月 当社 執行役員 経営管理部長 2013年6月 当社 取締役 経営管理部長(現任) 2023年11月 ハウスバード株式会社 取締役(現任)	75,000株

候補者 番 号	氏 名 (生 年 月 日)	略歴、当社における地位、担当 (重要な兼職の状況)	所有する 当 社 株式の数
3	はら ゆ か 原 由 香 (1973年6月11日生) 新任 社外取締役候補者	1996年9月 大原出版株式会社 入社 2000年8月 下吹越会計事務所（現 ペンデル税理士法人）入所 2004年10月 税理士登録 2022年10月 同法人 社員(現任)	一株

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 当社は、原由香氏の選任が承認された場合、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する予定であります。当該契約に基づく賠償責任限度額は、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額をもって、損害賠償責任の限度としております。
3. 原由香氏は、会社法施行規則第2条第3項第7号に定める社外取締役候補者であります。当社は、同氏の選任が承認された場合、同氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出る予定であります。
4. 原由香氏は、税理士として相続分野を中心とした税理士業務及びコンサルタント等の実務経験を積んでこられました。また、税理士専門学校の講師を務められるなど、税務や会計における専門性および見識、知見を広範に有しております。これらを活かすことで、経営の重要事項の決定や業務執行の監督等に十分な役割を果たして頂けるものと判断いたしました。なお、同氏は社外役員となること以外で直接会社経営に関与したことはございませんが、上記の理由により社外取締役としてその職務を適切に遂行できるものと判断いたしました。
5. 各候補者の所有する当社株式数は、2025年3月31日現在のものであります。
6. 当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約により被保険者の負担となる株主代表訴訟、第三者訴訟において発生する損害賠償金及び争訟費用等を填補することとしております。なお、大林竜一氏、柿原宏之氏は、すでに当該保険契約の被保険者となっており、再任された場合は引き続き被保険者となり、任期途中に当該保険契約について同内容での更新を予定しております。原由香氏が取締役就任した場合には、同氏も当該保険契約の被保険者となり、任期途中に当該保険契約について同内容での更新を予定しております。

以上

事業報告

(自 2024年 4 月 1 日)
(至 2025年 3 月31日)

1. 企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過及びその成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復などにより経済活動の正常化が進みましたが、地政学リスクの高まりや世界的な物価高騰、急激な為替変動など、景気の先行きには依然として不透明感が漂っております。

当社グループの属する不動産業界におきましては、前連結会計年度においてコロナ特需の一服感から住宅市況に停滞感が見られたものの、足元では特に利便性・希少性の高い立地において需要の回復が見られ、事業用地価格や建材・住設機器等の高止まり、金利の先高観など懸念材料はあるものの、マーケットは徐々に持ち直しつつあります。

このような事業環境のもと、コア事業であるハウジング事業におきましては、引き続き良質な事業用地の取得に注力するとともに、自社設計・自社施工管理によるデザイン性・機能性に優れた戸建住宅の供給に努め、お客様に対する商品訴求力の更なる強化を目的に、SNSを積極的に活用するなど自社販売手法のブラッシュアップに努めてまいりました。

更に、新たな施策として2024年4月に「営業部」を新設し、これまで4つの拠点それぞれに配置していた営業部門を一つに集約いたしました。これにより、販売エリアを問わず「全社の物件を一つの営業部で販売する」体制を構築、人的リソースや指揮命令系統、価格決定プロセス、広告展開などを集約し、更なる業務の効率化や販売力の強化、ひいては用地仕入れにおける競争力の向上に取り組んでまいりました。

また、主に投資家向けの収益マンション・収益アパートの建設・販売及びマンション用地等の販売を手掛けるアセットソリューション事業におきましては、希少性の高い都心部における用地情報の収集に注力するとともに、ハウジング事業で培ったデザイン性の高い商品企画に注力してまいりました。

前連結会計年度に子会社化したハウスバード株式会社が展開する、空き家や空き別荘等を活用した宿泊施設の開業及び運営コンサルティングを行う宿泊事業におきましては、当社の持つ不動産情報網や地域金融機関との紐帯を活用し、新規顧客の開拓に注力してまいりました。

この結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高30,743,637千円(前年同期比11.4%増)、売上総利益5,329,257千円(同33.5%増)、営業利益2,548,774千円(同58.2%増)、経常利益2,247,576千円(同74.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,580,177千円(同80.9%増)と、売上高・各段階利益ともに過去最高値を更新いたしました。

セグメント別の業績を示しますと、次のとおりであります。

(ハウジング事業)

ハウジング事業においては、自社ブランドである「アグレシオ・シリーズ」を中心に戸建住宅301棟、戸建用地31区画、その他(注文住宅等5棟の他、少額リフォーム工事等を含む)の引渡しなどにより、売上高27,051,534千円(前年同期比17.1%増)、経常利益2,800,012千円(同97.1%増)を計上いたしました。

なお、内容別の引渡件数・売上高は以下のとおりであります。

内容	件数(棟・区画)	売上高(千円)	前年同期比(%)
戸建住宅	301	23,733,368	+17.7
戸建用地	31	3,179,731	+11.7
その他	5	138,433	+37.0
合計	337	27,051,534	+17.1

(アセットソリューション事業)

アセットソリューション事業においては、投資家向け収益マンション6棟、収益アパート1棟、マンション用地等2区画、その他(リフォーム工事1件の他、不動産賃貸収入等を含む)の引渡しなどにより、売上高3,590,387千円(前年同期比19.3%減)、経常利益358,217千円(同46.2%減)を計上いたしました。

なお、内容別の引渡件数・売上高は以下のとおりであります。

内容	件数(棟・区画)	売上高(千円)	前年同期比(%)
収益マンション	6	2,933,696	△13.0
収益アパート	1	94,718	－
マンション用地等	2	479,184	△55.1
その他	1	82,787	+700.5
合計	10	3,590,387	△19.3

(宿泊事業)

宿泊事業においては、空き家や空き別荘等を活用した宿泊施設の開業及び運営コンサルティングなどにより、売上高は106,123千円(前年同期比119.8%増)となりましたが、コンサルティング契約の受注が想定を下回ったため、28,067千円の経常損失(前年同期は792千円の経常利益)となりました。

内容	件数	売上高(千円)	前年同期比(%)
コンサルティング	10	68,070	+86.6
その他	－	38,053	+222.3
合計	10	106,123	+119.8

(注) 各セグメントの売上高の金額は、外部顧客への売上高に加え、セグメント間の内部売上高も含めた金額としています。

(2) 設備投資等の状況

当連結会計年度中に実施いたしました当社グループの設備投資の総額(無形固定資産を含む)は13,057千円であり、その主な内訳は、自社保有の宿泊施設の取得・補修代10,075千円及び販売促進用の契約・住宅ローン事前審査関連のソフトウェア1,775千円であります。

なお、当連結会計年度において、重要な設備の除却・売却はありません。

(3) 資金調達の状況

資金調達につきましては、経常的な資金調達のみであり、特に記載すべき事項はありません。

(4) 企業結合の状況

該当事項はありません。

(5) 財産及び損益の状況

①企業集団の財産及び損益の状況の推移

期別 項目別		第13期 (自2021年4月1日 至2022年3月31日)	第14期 (自2022年4月1日 至2023年3月31日)	第15期 (自2023年4月1日 至2024年3月31日)	第16期 (当連結会計年度) (自2024年4月1日 至2025年3月31日)
売上高	(千円)	—	—	27,605,724	30,743,637
経常利益	(千円)	—	—	1,290,904	2,247,576
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	—	—	872,180	1,580,177
1株当たり 当期純利益	(円)	—	—	151.78	274.64
総資産	(千円)	—	—	25,037,190	33,288,776
純資産	(千円)	—	—	5,993,670	7,228,625

(注) 第15期より連結計算書類を作成しておりますので、第14期以前の状況は記載しておりません。

②当社の財産及び損益の状況の推移

期別 項目別		第13期 (自2021年4月1日 至2022年3月31日)	第14期 (自2022年4月1日 至2023年3月31日)	第15期 (自2023年4月1日 至2024年3月31日)	第16期 (当事業年度) (自2024年4月1日 至2025年3月31日)
売上高	(千円)	23,763,786	25,849,649	27,557,446	30,648,694
経常利益	(千円)	2,040,363	1,871,106	1,325,236	2,281,616
当期純利益	(千円)	1,411,695	1,291,498	908,942	1,617,231
1株当たり 当期純利益	(円)	246.29	224.66	157.98	281.08
総資産	(千円)	19,491,581	23,099,803	25,053,629	33,330,309
純資産	(千円)	4,705,628	5,569,173	6,029,327	7,301,336

(6) 対処すべき課題

当社は、2009年4月の創業以来、長きにわたるデフレ経済のなかで、自社設計・自社施工管理による商品の差別化によって、戸建住宅の分譲を中心に事業を展開してまいりました。

昨今の日本経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の回復などにより経済活動の正常化が進んだものの、地政学リスクの高まりや世界的な物価高騰、急激な為替変動など、依然として景気の先行きの不透明感が続くものと予測されます。

当社グループが属する不動産業界におきましても、住宅価格の高止まりやマイナス金利政策の解除に伴う金利の先高観などに起因する消費マインドの冷え込みが予想され、また、建設業界や物流業界における2024年問題の影響で工期の延長や更なるコストアップが想定されます。

このような中において当社は、企業理念の実現を通じて企業価値の向上を図るため、以下の課題を自らに課して業務を推進しております。

① お客様への商品訴求力の強化

当社は、大半の戸建プロジェクトにおきまして、不動産仲介業者を介さず、当社従業員が直接お客様と相対して商品のご説明及び商談を行う自社販売を行っております。

これは、ご購入いただいたお客様だけでなく、ご成約に至らなかったお客様からも、当社従業員が直にご意見・ご感想を頂戴し、次のプロジェクト・プランに反映・活用させていただくことで、より魅力のある商品を世に送り出したいという考えに基づいたものです。

当社の業容規模・陣容からして、全てのプロジェクトの販売を自社販売形態で行うことは困難ですが、社内研修・OJT等による自社人材の育成及びSNSの積極活用により、お客様への商品訴求力を更にブラッシュアップさせていく方針であります。

② 人気エリアにターゲットを絞ることによるドミナント効果

当社は、2020年9月に東京都新宿区へ本社機能を移転、2021年4月にたまプラーザ支店を東京都世田谷区へ移転し、「自由が丘支店」として営業を開始し、ハウジング事業4拠点とアセットソリューション事業をとおして、都心部の情報収集能力を強化してまいりました。

ハウジング事業は、各拠点において人材・陣容の充実に向け継続して取り組み、より都心に近い地域と人気住宅地を中心にターゲットを絞り込みます。また、2024年4月に「営業部」を新設し、営業部門を集約することで、マーケット動向の把握・顧客のストック化・広告からすべての業務を効率的に進めてまいります。

アセットソリューション事業につきましても、山手線沿線の人気エリアを中心に富裕層向けの投資用マンション・アパートなどの相続対策向け商品を中心に販売活動を進めてまいります。

また、新たな取組みとして、2024年7月に資産コンサルティングチームを立ち上げ、お客様のライフプランの提案、所有しているマンション・アパートの管理業務、物件の売却サポートなどお客様の事業パートナーとしての活動にも努めてまいります。

③ 生産性の向上・人材育成

当社は、これまで多くの専門知識や豊富な経験を持った人材を確保し、事業を推進してまいりましたが、継続的な成長のためには、生産性の向上及び人材育成が必要不可欠であると認識しております。

I Tを活用したマンパワー業務の自動化や業務内容の見直しによる無駄の排除に取り組むとともに、社内外での研修・O J Tの充実を図ることで人材の育成に取り組んでおります。また、テレワーク・時差出勤の導入といった様々な働き方を推奨することにより、生産性の更なる向上に努めてまいります。

④ コンプライアンス体制及びリスク管理体制の充実

当社の展開する事業に関連する法規は多岐にわたり、また、関連法規の制定・改廃が相次いでおります。また、業務内容の多様化等に伴う取引の継続性や資産性等に関する潜在的なリスク要因を把握して適切に管理していく必要があります。これらに対応するため、コンプライアンス体制及びリスク管理体制をより一層充実させるとともに、社員への教育を徹底し、経営管理体制の強化に努めてまいります。

(7) 主要な事業内容(2025年3月31日現在)

主要な事業	内容	売上高(千円)	構成比(%)
ハウジング事業	戸建住宅及び住宅用地(宅地)の分譲販売、その他	27,051,534	88.0
アセットソリューション事業	投資家向け収益マンション・収益アパート及びマンション等の建設用地の販売、その他	3,590,387	11.7
宿泊事業	空き家等を活用した宿泊施設の開業支援コンサルティング及び運営管理、その他	106,123	0.3
合計		30,748,045	100.0

(注) 各セグメントの売上高の金額は、外部顧客への売上高に加え、セグメント間の内部売上高も含めた金額としています。

(8) 主要な事業所(2025年3月31日現在)

① 当社

名称	所在地
本社・新宿支店	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
吉祥寺支店	東京都武蔵野市吉祥寺南町一丁目7番7号
自由が丘支店	東京都世田谷区奥沢五丁目26番12号
東京支店	東京都千代田区神田神保町一丁目103番地
建築部	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目31番11号

② 子会社

名称	所在地
本社	東京都新宿区西新宿二丁目6番1号

(9) 従業員の状況(2025年3月31日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数	前連結会計年度末比増減
ハウジング事業	94名	8名減
アセットソリューション事業	16名	7名増
宿泊事業	2名	1名増
全社（共通）	17名	2名増
合計	129名	2名増

- (注) 1. 従業員数には使用人兼務役員は含んでおりません。
2. 従業員数は就業人員であり他社への出向者及び臨時従業員数は含んでおりません。

② 当社の使用人の状況

使用人数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
127名	1名増	36.6歳	6年2ヶ月

- (注) 1. 従業員数には使用人兼務役員は含んでおりません。
2. 従業員数は就業人員であり他社への出向者及び臨時従業員数は含んでおりません。

(10) 重要な親会社及び子会社の状況

①親会社との関係

該当事項は有りません。

②重要な子会社の状況

会社名	資本金	出資比率	主要な事業内容
ハウスバード株式会社	300万円	100%	空き家等を活用した宿泊施設の開業支援コンサルティング及び運営管理、その他

(11) 主要な借入先の状況(2025年3月31日現在)

借入先	借入残高(千円)
株式会社みずほ銀行	3,473,780
株式会社りそな銀行	2,672,000
多摩信用金庫	2,407,000
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,347,900
大東京信用組合	2,032,400

(12) その他企業集団の現況に関する重要な事項
該当事項はありません。

2. 会社の株式に関する事項(2025年3月31日現在)

- (1) 発行可能株式総数 13,800,000株
- (2) 発行済株式の総数 5,753,697株 (自己株式303株を除く)
- (3) 当事業年度末の株主数 16,675名
- (4) 大株主(上位10名)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
大林 竜一	2,340,000	40.67
平井 浩之	120,000	2.09
五郎川 隆	95,000	1.65
伊藤 一也	75,000	1.30
阿多 賢一	75,000	1.30
唐川 範久	75,000	1.30
柿原 宏之	75,000	1.30
アグレ都市デザイン従業員持株会	60,700	1.05
三好 秀樹	48,000	0.83
有限会社福田商事	40,000	0.70

- (5) その他株式に関する重要な事項
該当事項はありません。

3. 会社の新株予約権等に関する事項(2025年3月31日現在)

- (1) 当事業年度の末日に当社役員が有する職務執行の対価として交付された新株予約権等の内容の概要
該当事項はありません。
- (2) 当事業年度中に当社使用人等に対して職務執行の対価として交付された新株予約権等の内容の概要
該当事項はありません。

4. 会社役員に関する事項(2025年3月31日現在)

- (1) 役員の氏名等

氏名	地位及び担当	重要な兼職の状況
大林 竜一	代表取締役社長	ハウスバード株式会社 取締役
柿原 宏之	取締役 経営管理部長	ハウスバード株式会社 取締役
佐々木 榮茂	取締役	フロンティアプランニング有限会社 特別顧問
黒川 純一	常勤監査役	－
中野 明安	監査役	丸の内総合法律事務所 パートナー弁護士 株式会社ベクターホールディングス 社外監査役
戸澤 摂子	監査役	社会保険労務士法人アーク&パートナーズ 代表社員

- (注) 1. 取締役佐々木榮茂氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
2. 監査役中野明安氏、戸澤摂子氏の両氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
3. 当社は、東京証券取引所に対し、取締役佐々木榮茂氏及び監査役中野明安氏、戸澤摂子氏の3氏を独立役員として届け出ております。
4. 常勤監査役黒川純一氏は、信託銀行及び不動産販売会社での勤務経験から不動産関連業務に精通しております。
5. 監査役中野明安氏は、弁護士としての経験、法律に関する専門的な知識及び知見を有しております。
6. 監査役中野明安氏は、丸の内総合法律事務所のパートナー弁護士を兼務しており、当社と丸の内総合法律事務所との間には顧問契約があります。(但し、同氏は当該顧問契約に基づく依頼案件には関与しておりません。)
7. 監査役戸澤摂子氏は、社会保険労務士としての経験、労務に関する専門的な知識及び知見を有しております。
8. その他兼職先との間に取引上の特段の関係はありません。

- (2) 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく賠償責任限度額は、会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額をもって、損害賠償責任の限度としております。

(3) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社及び子会社の取締役、監査役及び執行役員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により保険期間中に被保険者に対して提起された損害補償請求にかかる訴訟費用及び損害賠償金等が補填されることとなります。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、当該被保険者が法令違反の行為であることを認識して行った行為に起因して生じた損害の場合には補填の対象とならないなど、一定の免責事由があります。

(4) 取締役の報酬の決定に関する方針

当社は、2021年2月12日開催の取締役会において、以下のとおり、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。また取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬は、下記の決定方針に定めるとおり、各取締役の役位、職責、在任年数に応じ、経営成績、世間相場等を総合的に勘案して決定されたものを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

① 取締役の報酬決定の基本方針

当社の取締役の報酬は、固定報酬とし、個々の取締役の報酬の額の決定に際しては、個々の職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とする。

② 取締役の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

当社の取締役の報酬は、月例の固定報酬とし、株主総会にて決定した報酬総額の限度内で、役位、職責、在任年数に応じ、経営成績、世間相場等を総合的に勘案して決定するものとする。

なお、中長期的な業績連動型報酬や自社株報酬制度等は採用していないが、今後は、当社の経営状況、報酬制度の動向、社会的要請を鑑み、業績連動型インセンティブ制度などの導入について実施を検討するものとする。

③ 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

取締役の個人別の報酬額は、取締役会決議に基づき代表取締役社長がその具体的内容について委任をうけるものとし、その権限の内容は、各取締役の報酬額の配分とする。

(5) 当事業年度に係る役員の報酬等の総額

区分	支給人数(名)	報酬等の額(千円)	摘要
取締役	3	65,976	うち社外取締役 1名 1,800千円
監査役	4	12,000	うち社外監査役 2名 4,800千円
計	7	77,976	

- (注) 1. 取締役及び監査役の報酬は、全て金銭の固定報酬です。
2. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人給与は含まれておりません。
3. 2015年6月25日開催の定時株主総会決議により、取締役の報酬限度額は年額3億円以内、監査役の報酬限度額は年額5千万円以内となっております。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は3名、監査役の員数は3名です。
4. 当事業年度の取締役の報酬(使用人兼務取締役の使用人給与を除く)は、2023年6月27日及び2024年6月25日開催の取締役会決議により、代表取締役社長大林竜一に対し、各取締役の配分額の決定を委任しております。委任の理由は、各取締役の役位、職責、在任年数に応じ、経営成績、世間相場等を総合的に勘案して適正な水準の配分額を決定するには、代表取締役社長による決定が適していると判断したためであります。

(6) 社外役員に関する事項
社外役員の主な活動状況

区分	氏名	主な活動状況
取締役	佐々木 榮茂	当事業年度開催の取締役会18回の全てに出席し、会社経営に関する高い知見と監督能力を踏まえ、必要に応じて発言を行っており、取締役会の監督機能強化に適切な役割を果たしております。
監査役	中野 明安	当事業年度開催の取締役会18回のうち17回に出席し、また、当事業年度開催の監査役会19回のうち18回に出席し、弁護士としての専門的見地から、必要に応じて発言を行っております。
監査役	戸澤 摂子	当事業年度開催の取締役会18回の全てに出席、また、当事業年度開催の監査役会19回の全てに出席し、社会保険労務士としての専門的見地から、必要に応じて発言を行っております。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

EY新日本有限責任監査法人

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

	報酬等の額(千円)
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	25,500
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	25,500

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人の前期における監査計画及び監査職務の遂行状況を踏まえ、第16期(2025年3月期)事業年度の監査計画の内容が、リスク要因に適切に対応した監査体制となっており、効果的かつ効率的で、適正な監査品質を確保するために、必要な監査時間に基づいた監査報酬の見積もりであるかを検討した結果、会計監査人の報酬等の額は妥当であると判断し、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当すると認められ、速やかに解任する必要があると判断した場合、監査役全員の同意により、会計監査人を解任いたします。

また、上記の場合のほか、会計監査人の職務の執行に重大な支障がある場合等、その必要があると判断した場合には、監査役会は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

6. 業務の適正を確保するための体制等の整備についての決議の内容の概要

当社は会社法及び会社法施行規則の定める「業務の適正を確保するための体制」として、2014年6月27日の取締役会にて「内部統制システム基本方針」(2024年6月25日改定)を定め、主に以下の事項について決議しております。

- (1) 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
 - ① 当社は、経営管理部担当取締役を当社グループのコンプライアンスに関する統括責任者に任命するとともに、コンプライアンス全体を統括する組織としてコンプライアンス委員会を設置し、取締役及び使用人等が、当社の企業理念に則り、法令・定款及び役職員の行動指針となる「役職員行動指針」を遵守することを周知・徹底する。
 - ② コンプライアンス活動においては、コンプライアンス委員会が統括し、関連する社内規程の整備と見直し、コンプライアンス違反が発生した場合の対応及び取締役及び使用人等への法令遵守意識の定着と運用の徹底を図る。
 - ③ 研修等必要な諸活動はコンプライアンス委員会が統括し、他部門の協力を得て定期的に行う。
 - ④ 統括責任者は、コンプライアンスに関する活動を取締役会に報告する。
 - ⑤ 業務執行部門から独立し、社長に直結した内部監査担当者が、コンプライアンスの状況を定期的に監査する。また、法令等に定める義務違反等の情報について、使用人等が直接情報提供できるように、内部通報窓口を設置する。
- (2) 取締役の職務の遂行に係る情報の保存及び管理に関する体制
 - ① 法令上保存を義務付けられている文書及び重要な会議の議事録、稟議書、契約書並びにそれらに関する資料等は、社内規程に基づき文書又は電磁的媒体に記録し、適切に保管・管理を行う。
 - ② 機密情報の保護については「文書管理規程」及び「情報セキュリティ管理規程」、「個人情報保護規程」に準拠し、適切に保管管理を行う。
- (3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - ① 当社は、経営管理部にて当社グループのリスク管理全体を統括する。
 - ② 具体的リスクが発生した場合には経営管理部が対応するが、社長が全社をあげた対応が必要と判断した場合においては、社長を統括責任者とする緊急事態対応体制をとるものとする。
 - ③ リスク管理活動においては、経営管理部が統括し、関連する社内規程の整備と見直しを図るとともに、各部門においてその有するリスクの洗い出しを実施し、そのリスクの軽減等に取り組む。

- (4) 取締役の職務の執行が効果的に行われることを確保するための体制
- ① 当社では、取締役の職務の執行が効果的に行われることを確保するために、取締役会を毎月1回定期的に開催し、重要事項の決定並びに取締役の業務執行状況の監督等を行うほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、迅速かつ的確な意思決定を行う。
 - ② 当社は、中期経営計画及び年度予算等に基づいた各部門が実施すべき具体的施策を決定し、業務遂行状況を取締役会及び経営会議等において報告させる。
- (5) 財務報告の信頼性を確保する体制
- ① 当社は、財務報告に係る内部統制を統括する組織として社長直下の内部監査体制を構築し、金融商品取引法その他適用のある法令に準拠し、評価、維持改善を行う。
 - ② 各部門は、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る。
- (6) 当社グループにおける業務の適正を確保するための体制
- ① 子会社の取締役、監査役を当社から派遣することにより、業務状況を監督、監査する。
 - ② 「子会社管理規程」に基づき、子会社の経営について自主性を尊重しつつ、重要な経営事項については経営管理部担当取締役に対する事前、事後の報告を要することとする。
 - ③ 当社グループにおけるコンプライアンス、リスク管理をコンプライアンス委員会、経営管理部が統括する。
 - ④ 当社内に子会社の内部通報窓口を設置し、業務の適正確保に努める。
 - ⑤ 内部監査部門が子会社の内部統制システムの状況を監査する。
- (7) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くべきことを求めた場合における当該使用人に関する事項
- ① 監査役から求められた場合には、代表取締役は監査役と協議のうえ、専任又は兼任の従業員を監査役スタッフとして配置する。
- (8) 前号の使用人の取締役からの独立性及び監査役の当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- ① 必要に応じて当該使用人を置いた場合には、使用人は監査役の指揮命令下でその業務を遂行し、また、その人事に係る事項の決定は、監査役の同意を必要とする。

- (9) 取締役及び使用人が監査役に報告する為の体制その他の監査役への報告に関する体制
- ① 監査役は、重要事項の決定並びに取締役の業務執行状況等を把握するため、取締役会・経営会議等の重要な会議に出席すると共に、必要に応じて意見を述べることができる。
 - ② 監査役は、稟議書、契約書その他の業務執行に関する重要な文書を閲覧し、必要に応じて取締役及び使用人にその説明を求めることができる。
 - ③ 取締役及び使用人等は、業務遂行に関して重要な法令・定款違反もしくは不正行為の事実又は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を知ったときは、遅滞なく監査役に報告しなければならない。
 - ④ 内部監査部門は、内部監査の実施状況及びその結果、内部通報制度の状況とその内容を随時監査役に報告するものとする。
- (10) 前号の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- ① 監査役に報告を行った者に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を取締役及び使用人に周知徹底する。
- (11) 監査役の職務執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- ① 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は償還の処理については、監査役の請求等に従い円滑に行うものとする。
- (12) その他監査役の監査が実効的に行われる事を確保するための体制
- ① 監査役は、代表取締役と定期的な会合を持ち、業務報告とは別に会社運営に関する意見の交換等、意思の疎通を図るものとする。
 - ② 監査役は、経営管理部及び内部監査部門と関係を密にして、財務報告に係る内部統制について連携を図るものとする。
 - ③ 監査役は、必要に応じて弁護士、公認会計士その他専門家に相談し、監査業務に関する助言を受けることができる。

(13) 反社会的勢力の排除に向けた体制

- ① 当社グループは、反社会的勢力とは一切の関係を持たず、不当要求には一切応じないことを基本方針とし、その実効性を確保するため反社会的勢力対策規程を整備・周知するとともに、所轄警察署及び顧問弁護士等と緊密な連携を図り、迅速かつ組織的に対応する。

7. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は、以下のとおりであります。

(1) コンプライアンス体制及びリスク管理体制

当事業年度において、役職員のコンプライアンスの徹底、すなわち法令、定款、規則等の明確に文書化されたルールの遵守を目的としたコンプライアンス委員会を、3ヶ月に1回定期開催いたしました。また、リスク管理体制については、月1回の経営会議及び定例で行われる会議において、リスク情報の共有を図っております。

社内規程については、法令や条例の改正に併せて適宜見直しを行っており、全支店・全部門で行われる内部監査にて規程の運用状況を監査しております。また、最新版の規程については、社内イントラネットにて閲覧が可能となっており、併せて重要な規程についてはコンプライアンス委員が主体となって、各部門に研修を行っております。

なお、当事業年度において、インサイダー情報、公益通報、個人情報保護法、著作権に係る研修を行っております。

内部通報については、社外直通のホットラインを整備し、運用しております。

また、反社会的勢力への対応として、新規取引開始前の反社チェックの実施、反社誓約書の締結などを行っております。

(2) 取締役、監査役の職務執行について

当事業年度において、取締役会を18回、経営会議を12回開催いたしました。これらの会議には、監査役も出席し、経営上の重要事項の決定及び職務執行の監督を実施しました。

(3) 内部監査の状況について

内部監査担当部門は、年度計画に基づき、全支店・全部門の業務活動が法令や社内規程どおりに適切に行われているかを監査し、被監査部門への改善に向けた助言又は提言を行いました。

(注) 本事業報告中の記載数字は、金額及び株式数については表示単位未満を切り捨て、比率その他については四捨五入しております。

連 結 貸 借 対 照 表

(2025年3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	32,500,419	流 動 負 債	18,969,919
現金 及 び 預 金	7,171,310	工 事 未 払 金	1,839,624
売 掛 金	26,399	短 期 借 入 金	6,981,850
完 成 工 事 未 収 入 金	22,777	1 年 内 償 還 予 定 の 社 債	80,000
販 売 用 不 動 産	3,861,314	1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	8,829,728
仕 掛 販 売 用 不 動 産	21,010,211	リ ー ス 債 務	4,135
未 成 工 事 支 出 金	3,987	未 払 金	239,144
前 渡 金	339,106	未 払 費 用	55,172
前 払 費 用	60,458	未 払 法 人 税 等	536,180
未 収 還 付 法 人 税 等	1,728	未 払 消 費 税 等	29,893
そ の 他	3,125	未 払 配 当 金	278
固 定 資 産	788,357	前 受 金	143,098
有 形 固 定 資 産	128,785	未 成 工 事 受 入 金	4,641
建 物	57,715	賞 与 引 当 金	126,950
車 両 運 搬 具	4,181	完 成 工 事 補 償 引 当 金	22,489
工 具、器 具 及 び 備 品	8,009	そ の 他	76,730
リ ー ス 資 産	7,784	固 定 負 債	7,090,231
土 地	38,608	社 債	180,000
建 設 仮 勘 定	12,486	長 期 借 入 金	6,803,541
無 形 固 定 資 産	414,006	リ ー ス 債 務	4,191
リ ー ス 資 産	0	繰 延 税 金 負 債	2,686
ソ フ ト ウ ェ ア	5,440	そ の 他	99,813
の れ ん	408,565		
投 資 そ の 他 の 資 産	245,565	負 債 合 計	26,060,150
出 資 金	5,070	純 資 産 の 部	
長 期 前 払 費 用	1,267	株 主 資 本	7,228,625
繰 延 税 金 資 産	106,498	資 本 金	390,717
差 入 敷 金 保 証 金	117,153	資 本 剰 余 金	350,717
保 険 積 立 金	4,800	利 益 剰 余 金	6,487,369
そ の 他	10,776	自 己 株 式	△179
		純 資 産 合 計	7,228,625
資 産 合 計	33,288,776	負 債 純 資 産 合 計	33,288,776

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

連 結 損 益 計 算 書
(自 2024 年 4 月 1 日)
(至 2025 年 3 月 31 日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		30,743,637
売 上 原 価		25,414,379
売 上 総 利 益		5,329,257
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		2,780,483
営 業 利 益		2,548,774
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	2,972	
受 取 配 当 金	89	
固 定 資 産 売 却 益	38,547	
受 取 手 数 料	16,667	
そ の 他	9,702	67,978
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	334,468	
融 資 手 数 料	4,225	
そ の 他	30,483	369,176
経 常 利 益		2,247,576
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		2,247,576
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	714,835	
法 人 税 等 調 整 額	△47,436	667,399
当 期 純 利 益		1,580,177
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		1,580,177

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

連結株主資本等変動計算書
(自 2024 年 4 月 1 日)
(至 2025 年 3 月 31 日)

(単位：千円)

	株 主 資 本					純資産合計
	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	390,717	350,717	5,252,414	△179	5,993,670	5,993,670
当期変動額						
剰余金の配当			△345,221		△345,221	△345,221
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,580,177		1,580,177	1,580,177
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）					－	－
当期変動額合計	－	－	1,234,955	－	1,234,955	1,234,955
当期末残高	390,717	350,717	6,487,369	△179	7,228,625	7,228,625

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

連 結 注 記 表

(連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 1 社

連結子会社の名称 ハウスバード株式会社

(2) 非連結子会社の数 0 社

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社である、ハウスバード株式会社の決算日は、4月30日であります。

連結計算書類の作成にあたっては、1月31日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 資産の評価基準及び評価の方法

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、未成工事支出金

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)… 定率法を採用しております。

ただし、建物(建物附属設備を除く)及び2016年4月1日以後
に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 3 ～ 17年

車両運搬具 6 年

工具、器具及び備品 6 ～ 15年

無形固定資産(リース資産を除く)… 定額法を採用しております。

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

リース資産…………… 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採
用しております。

(3) 引当金の計上基準

賞与引当金…………… 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込
額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。

完成工事補償引当金…………… 引渡済建物に係る瑕疵担保の費用及びアフターサービス費用
に備えるため、過去の補償・修繕実績等に基づく将来発生見
込額を計上しております。

貸倒引当金…………… 債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については
貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個
別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

当社グループ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)は以下のとおりです。

(戸建住宅・戸建用地)

戸建住宅及び戸建用地の販売は、用地の仕入れから企画、設計、施工監理、販売までを自社一貫体制にて行った戸建住宅(土地付き建物)及び戸建用地を顧客(一般消費者及び法人等)に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

取引価格は不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時期に売買代金の支払いを受けております。

なお、戸建住宅・戸建用地における販売促進費用等の顧客に支払われる対価の一部については、取引価格の減額であるとして売上収益を減額する会計処理を行っております。

(収益マンション・収益アパート及びマンション等事業用地)

収益マンション・収益アパート及びマンション等事業用地の販売は、用地の仕入れから企画、設計、施工までを行った収益マンション・収益アパート及びマンション等事業用地を顧客(一般消費者及び法人等)へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

取引価格は不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時期に売買代金の支払いを受けております。

(注文住宅・法人建築請負)

注文住宅及び法人建築請負は、顧客(一般消費者及び法人等)との建物請負工事契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。当該建物請負工事契約においては、当社グループの義務の履行により資産が創出され又は増価し、資産の創出及び増価につれて顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は一定にわたり充足される履行義務であり、契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足されるものであります。よって、注文住宅・法人建築請負においては、請負履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識しております。なお、履行義務の充足に係

る工事進捗度の測定は、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあると考えられることから、発生原価に基づくインプット法に基づいて算出しております。

取引価格は工事請負契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は請負代金全額の受領日と同日としているため、建物引渡しと同時期に請負代金の支払いを受けております。

(リフォーム)

リフォームは、主に顧客(一般消費者及び法人等)との請負工事契約に基づき、工事を行う義務を負っております。契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短いため、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

取引価格は注文書により決定され、当該工事完了と同時期に請負代金の支払いを受けております。

(不動産仲介)

不動産仲介は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明に関する義務を負っております。

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

取引価格は媒介契約により決定され、当該契約では通常、引渡日に仲介手数料全額の支払いを受けております。

(宿泊施設開業コンサルティング)

宿泊施設開業コンサルティングは、主に、空き家等を活用した宿泊施設開業支援及び運営管理を行っており、顧客との契約に基づく期間にわたり、顧客の宿泊施設開業及び運営に向けてのコンサルティング及び運営管理を行う義務を負っています。履行義務は一定期間にわたり充足されるものであり、収益は当該履行義務が充足される契約期間において、契約に定められた金額に基づき収益を認識しております。

取引価格は業務委託契約書により決定され、業務完了と同時期に受託代金の支払いを受けております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは、9年間で均等償却しております。

(表示方法の変更に関する注記)

(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」に含めて表示していた「固定資産売却益」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

なお、前連結会計年度の「固定資産売却益」は1,105千円であります。

(会計上の見積りに関する注記)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

販売用不動産	3,861,314千円
仕掛販売用不動産	21,010,211千円
未成工事支出金	3,987千円
売上原価(棚卸資産評価損)	42,023千円

上記のうち、ハウジング事業に関する金額は、販売用不動産が2,757,909千円、仕掛販売用不動産が18,122,554千円、未成工事支出金が3,987千円、売上原価(棚卸資産評価損)が42,023千円であります。

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資するその他の情報

① 算出方法

棚卸資産は取得価額で測定しておりますが、連結会計年度末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額で測定し、取得原価との差額を原則として売上原価に認識しております。

② 主要な仮定

戸建住宅等について、正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は販売予定価格及び値引見込額であり、近隣の取引事例や直近の販売実績等を踏まえ、立案した事業計画に基づき算出しております。

収益マンション等について、正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は想定賃料収入、稼働率及びキャップレートであり、物件の立地、規模、商品性、近隣の取引事例、マーケット見通し等を踏まえ、立案した事業計画に基づき算出しております。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

主要な仮定である販売予定価格、値引見込額、想定賃料収入、稼働率及びキャップレートは、見積りの不確実性が高く、市場環境が予測より悪化して正味売却価額が著しく下落した場合には、損失が発生する可能性があります。

2. のれんの評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

のれん 408,565千円

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資するその他の情報

① 算出方法

被取得企業の今後の事業活動によって期待される将来の超過収益力として、取得原価と被取得企業の識別可能な資産及び負債の企業結合日時点の時価との差額を計上しております。

② 主要な仮定

のれんの評価は、事業計画に基づく将来キャッシュ・フローの見積りに依存しており、当該事業計画における主要な仮定は、将来の契約獲得件数であります。

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

これらの主要な仮定は不確実性を伴うため、将来の事業環境の変化等により将来キャッシュ・フローの見積りに重要な影響が生じた場合には、翌連結会計年度の連結計算書類において、のれんの減損損失を認識する可能性があります。

(連結貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	3,363,412千円
仕掛販売用不動産	20,442,634千円
計	23,806,046千円

(2) 担保に係る債務

短期借入金	6,579,850千円
1年内返済予定の長期借入金	8,509,280千円
長期借入金	5,424,920千円
計	20,514,050千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

100,681千円

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	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)
普通株式	5,754,000	－	－	5,754,000

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	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)
普通株式	303	－	－	303

3. 剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	345,221	60.00	2024年3月31日	2024年6月26日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年6月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	552,354	96.00	2025年3月31日	2025年6月26日

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主にハウジング事業、アセットソリューション事業を行うための資金及び運転資金等において金融機関等からの借入により調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク及び管理体制

営業債権である売掛金及び完成工事未収入金は、顧客の信用リスクに晒されておりますが、社内規程に沿ってリスクの低減を図っております。

出資金は、主に業務上の関係を有する企業の出資であり、発行体の信用リスクに晒されておりますが、定期的に決算書等、財務状況を把握できる書類を入手し、発行体(取引先企業等)の財務状況を把握し、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である工事未払金及び未払金は、決済時において流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)に晒されておりますが、適時に資金計画を作成・更新するとともに手許流動性維持などにより流動性リスクを管理しております。

短期借入金、社債(1年内償還予定を含む)及び長期借入金(1年内返済予定を含む)については、主に戸建用地及びマンション用地の取得に必要な資金調達を目的としたものであります。これらの資金調達のうち、借入金は主に変動金利によっているため金利変動リスクに晒されており、また、営業債務と同様、流動性リスクに晒されておりますが、月次単位で金融機関別・プロジェクト別の借入金利・残高一覧表を作成のうえ、金利変動状況をモニタリングし、事業部門からの販売状況報告に基づき、借入金の返済計画を策定しております。なお、販売計画の遅延等により借入金の期日内返済が困難と判断した場合には、当該プロジェクトの借入残高と手許流動性を鑑み、場合によっては金融機関と協議のうえ、返済期日の延長等の対策を講じております。

(3) 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は、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 社債(1年内償還予定を含む)	260,000	256,031	△3,968
(2) 長期借入金(1年内返済予定を含む)	15,633,269	15,442,294	△190,974
負債計	15,893,269	15,698,325	△194,943

(注1)「現金及び預金」「売掛金」「完成工事未収入金」「工事未払金」「短期借入金」「未払金」については、現金であること、及び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2) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

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

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

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

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

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

時価をもって連結貸借対照表に計上しない金融資産及び金融負債
当連結会計年度（2025年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債(1年内償還予定を含む)	－	256,031	－	256,031
長期借入金(1年内返済予定を含む)	－	15,442,294	－	15,442,294
負債計		15,698,325		15,698,325

(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

(i) 社債(1年内償還予定を含む)

これらの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の社債を発行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(ii) 長期借入金(1年内返済予定を含む)

これらの時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(注3) 市場価格のない株式等

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
出資金	5,070

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	報告セグメント			合計
	ハウジング事業	アセットソリューション事業	宿泊事業	
戸建住宅	23,733,368	—	—	23,733,368
戸建用地	3,179,731	—	—	3,179,731
収益マンション	—	2,933,696	—	2,933,696
収益アパート	—	94,718	—	94,718
マンション等事業用地	—	479,184	—	479,184
注文住宅	79,308	37,840	—	117,149
法人建築請負	19,948	—	—	19,948
リフォーム	36,763	5,445	—	42,208
不動産仲介	—	10,985	—	10,985
コンサルタント収入	—	—	65,670	65,670
顧客との契約から認識した収益	27,049,120	3,561,870	65,670	30,676,661
その他の収益	2,413	26,508	38,053	66,976
合計	27,051,534	3,588,379	103,723	30,743,637

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、「(連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等) 4. 会計方針に関する事項 (4) 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

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

	当連結会計年度(千円)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	28,043
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	34,208
契約資産(期首残高)	9,823
契約資産(期末残高)	14,455
契約負債(期首残高)	79,085
契約負債(期末残高)	144,766

契約資産は、主に顧客(一般消費者及び法人等)との注文住宅及び法人建築請負、リフォームにおける請負工事契約、コンサルティングに係る業務委託契約について、期末日時点で完了しているが未請求に係る対価に対する当社グループの権利に関するものがあります。契約資産は、対価に対する当社グループの権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。当該注文住宅及び法人建築請負、リフォームにおける請負工事契約、コンサルティングに係る業務委託契約に関する対価は、工事請負契約、業務委託契約の内容に従い、建物引渡し及び工事完了並びに業務委託契約の完了と同時期に請負代金の支払いを受けております。

契約負債は、主に物件が引渡される一時点に収益を認識する、戸建住宅・戸建用地、収益マンション・収益アパート及びマンション用地において、顧客(一般消費者及び法人等)との不動産売買契約に基づき受け取った前受金に関するものであります。また、コンサルティングに係る業務委託契約に基づき受け取った前受金も含まれます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当連結会計年度末時点で残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は以下の通りです。なお、残存履行義務に配分した取引価格の注記に当たって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約については、注記の対象に含めていません。

	当連結会計年度(千円)
1年以内	13,214
1年超	—
合計	13,214

(1 株当たり情報に関する注記)

1 株当たり純資産額	1,256.34円
1 株当たり当期純利益金額	274.64円

貸借対照表

(2025年3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	32,417,290	流 動 負 債	18,941,427
現金及び預金	7,092,445	工 事 未 払 金	1,839,624
売 掛 金	22,594	短 期 借 入 金	6,981,850
完 成 工 事 未 収 入 金	22,777	1 年 内 償 還 予 定 の 社 債	80,000
販 売 用 不 動 産	3,861,314	1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	8,829,728
仕 掛 販 売 用 不 動 産	21,010,211	リ ー ス 債 務	4,135
未 成 工 事 支 出 金	3,987	未 払 金	229,747
前 渡 金	340,039	未 払 費 用	55,172
前 払 費 用	60,450	未 払 法 人 税 等	536,180
そ の 他	3,468	未 払 消 費 税 等	23,812
固 定 資 産	913,019	未 払 配 当 金	278
有 形 固 定 資 産	74,066	前 受 金	131,865
建 物	54,091	未 成 工 事 受 入 金	4,641
車 両 運 搬 具	4,181	賞 与 引 当 金	126,950
工 具、器 具 及 び 備 品	8,009	完 成 工 事 補 償 引 当 金	22,489
リ ー ス 資 産	7,784	そ の 他	74,948
無 形 固 定 資 産	4,226	固 定 負 債	7,087,545
リ ー ス 資 産	0	社 債	180,000
ソ フ ト ウ ェ ア	4,226	長 期 借 入 金	6,803,541
投 資 そ の 他 の 資 産	834,725	リ ー ス 債 務	4,191
関 係 会 社 株 式	594,020	そ の 他	99,813
出 資 金	5,070	負 債 合 計	26,028,972
長 期 前 払 費 用	1,267	純 資 産 の 部	
繰 延 税 金 資 産	106,498	株 主 資 本	7,301,336
差 入 敷 金 保 証 金	117,093	資 本 金	390,717
そ の 他	10,776	資 本 剰 余 金	350,717
		資 本 準 備 金	350,717
		利 益 剰 余 金	6,560,081
		そ の 他 利 益 剰 余 金	6,560,081
		繰 越 利 益 剰 余 金	6,560,081
		自 己 株 式	△179
		純 資 産 合 計	7,301,336
資 産 合 計	33,330,309	負 債 純 資 産 合 計	33,330,309

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(自 2024 年 4 月 1 日)
(至 2025 年 3 月 31 日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		30,648,694
売 上 原 価		25,385,588
売 上 総 利 益		5,263,105
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		2,642,988
営 業 利 益		2,620,116
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	2,965	
受 取 配 当 金	89	
受 取 手 数 料	16,667	
固 定 資 産 税 等 精 算 金	5,846	
そ の 他	5,107	30,676
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	334,468	
融 資 手 数 料	4,225	
そ の 他	30,483	369,176
経 常 利 益		2,281,616
税 引 前 当 期 純 利 益		2,281,616
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	711,821	
法 人 税 等 調 整 額	△47,436	664,385
当 期 純 利 益		1,617,231

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(自 2024 年 4 月 1 日)
(至 2025 年 3 月 31 日)

(単位：千円)

	株 主 資 本								純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	390,717	350,717	350,717	－	5,288,071	5,288,071	△179	6,029,327	6,029,327
当期変動額									
剰余金の配当					△345,221	△345,221		△345,221	△345,221
当期純利益					1,617,231	1,617,231		1,617,231	1,617,231
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)								－	－
当期変動額合計	－	－	－	－	1,272,009	1,272,009	－	1,272,009	1,272,009
当期末残高	390,717	350,717	350,717	－	6,560,081	6,560,081	△179	7,301,336	7,301,336

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

個 別 注 記 表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

関係会社株式

移動平均法に基づく原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(3) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)… 定率法を採用しております。

ただし、建物(建物附属設備を除く)及び2016年4月1日以後に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8 ～ 15年

車両運搬具 6 年

工具、器具及び備品 6 ～ 15年

無形固定資産(リース資産を除く)… 定額法を採用しております。

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

リース資産…………… 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) 引当金の計上基準

賞与引当金…………… 従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。

完成工事補償引当金…………… 引渡済建物に係る瑕疵担保の費用及びアフターサービス費用に備えるため、過去の補償・修繕実績等に基づく将来発生見込額を計上しております。

(5) 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)は以下のとおりです。

(戸建住宅・戸建用地)

戸建住宅及び戸建用地の販売は、用地の仕入れから企画、設計、施工監理、販売までを自社一貫体制にて行った戸建住宅(土地付き建物)及び戸建用地を顧客(一般消費者及び法人等)に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

取引価格は不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時期に売買代金の支払いを受けております。

なお、戸建住宅・戸建用地における販売促進費用等の顧客に支払われる対価の一部については、取引価格の減額であるとして売上収益を減額する会計処理を行っております。

(収益マンション・収益アパート及びマンション等事業用地)

収益マンション・収益アパート及びマンション等事業用地の販売は、用地の仕入れから企画、設計、施工までを行った収益マンション・収益アパート及びマンション等事業用地を顧客(一般消費者及び法人等)へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

取引価格は不動産売買契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は売買代金全額の受領日と同日としているため、物件引渡しと同時期に売買代金の支払いを受けております。

(注文住宅・法人建築請負)

注文住宅及び法人建築請負は、顧客(一般消費者及び法人等)との建物請負工事契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。当該建物請負工事契約においては、当社の義務の履行により資産が創出され又は増価し、資産の創出及び増価につれて顧客が当該資産を支配することから、当該履行義務は一定にわたり充足される履行義務であり、契約期間にわたる工事の進捗に応じて充足されるものであります。よって、注文住宅・法人建築

請負においては、請負履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識しております。なお、履行義務の充足に係る工事進捗度の測定は、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあると考えられることから、発生原価に基づくインプット法に基づいて算出しております。

取引価格は工事請負契約により決定され、当該契約では通常、引渡日は請負代金全額の受領日と同日としているため、建物引渡しと同時期に請負代金の支払いを受けております。

(リフォーム)

リフォームは、主に顧客(一般消費者及び法人等)との請負工事契約に基づき、工事を行う義務を負っております。契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短いため、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

取引価格は注文書により決定され、当該工事完了と同時期に請負代金の支払いを受けております。

(不動産仲介)

不動産仲介は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明に関する義務を負っております。

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

取引価格は媒介契約により決定され、当該契約では通常、引渡日に仲介手数料全額の支払いを受けております。

2. 表示方法の変更に関する注記

(連結損益計算書)

前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めて表示していた「固定資産税等精算金」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

なお、前事業年度の「固定資産税等精算金」は1,357千円であります。

3. 会計上の見積りに関する注記

(1) 棚卸資産の評価

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産	3,861,314千円
仕掛販売用不動産	21,010,211千円
未成工事支出金	3,987千円
売上原価(棚卸資産評価損)	42,023千円

上記のうち、ハウジング事業に関する金額は、販売用不動産が2,757,909千円、仕掛販売用不動産が18,122,554千円、未成工事支出金が3,987千円、売上原価(棚卸資産評価損)が42,023千円であります。

② 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

(a) 算出方法

棚卸資産は取得価額で測定しておりますが、事業年度末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額で測定し、取得原価との差額を原則として売上原価に認識しております。

(b) 主要な仮定

戸建住宅等について、正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は販売予定価格及び値引見込額であり、近隣の取引事例や直近の販売実績等を踏まえ、立案した事業計画に基づき算出しております。

収益マンション等について、正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は想定賃料収入、稼働率及びキャップレートであり、物件の立地、規模、商品性、近隣の取引事例、マーケット見通し等を踏まえ、立案した事業計画に基づき算出しております。

(c) 翌事業年度の計算書類に与える影響

主要な仮定である販売予定価格、値引見込額、想定賃料収入、稼働率及びキャップレートは、見積りの不確実性が高く、市場環境が予測より悪化して正味売却価額が著しく下落した場合には、損失が発生する可能性があります。

(2) 関係会社株式の評価

① 当事業年度の計算書類に計上した金額

関係会社株式 594,020千円

② 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

(a) 算出方法

買収時に見込んだ超過収益力を反映した実質価額を帳簿価額と比較し、実質価額が著しく低下している場合には、将来の回復可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除いて、相当の減額処理をすることとしております。

(b) 主要な仮定

主要な仮定は連結計算書類「連結注記表（会計上の見積りに関する注記）2. のれんの評価」に記載したものと同一の内容であります。

(c) 翌事業年度の計算書類に与える影響

これらの主要な仮定は不確実性を伴うため、将来の事業環境の変化等により将来キャッシュ・フローの見積りに重要な影響が生じた場合には、翌事業年度の計算書類において、関係会社株式評価損を計上する可能性があります。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

販売用不動産	3,363,412千円
仕掛販売用不動産	20,442,634千円
計	23,806,046千円

② 担保に係る債務

短期借入金	6,579,850千円
1年内返済予定の長期借入金	8,509,280千円
長期借入金	5,424,920千円
計	20,514,050千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 90,788千円

(3) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権 119千円

5. 損益計算書に関する注記

(1) 関係会社との取引高

売上高	2,007千円
売上原価	3,600千円
営業取引以外の取引（収入）	500千円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
普通株式	303	－	－	303

7. 税効果会計に関する注記

(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

繰延税金資産	
賞与引当金	38,872千円
未払事業税	30,172千円
棚卸資産評価損	14,526千円
未払費用	10,476千円
完成工事補償引当金	6,886千円
その他	5,564千円
繰延税金資産合計	106,498千円
繰延税金資産の純額	106,498千円

8. 関連当事者との取引に関する注記

該当事項はありません。

9. 収益認識に関する注記

(1) 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、「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記（5）収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

10. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	1,268.98円
1株当たり当期純利益金額	281.08円

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年5月20日

アグレ都市デザイン株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 秀 明
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 鵜飼 豊 一
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、アグレ都市デザイン株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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、アグレ都市デザイン株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の連結計算書類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。

連結計算書類の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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。

- ・ 連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。

- ・ 連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。

- ・ 連結計算書類に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

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

会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年5月20日

アグレ都市デザイン株式会社
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 秀明
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 鵜飼 豊一
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、アグレ都市デザイン株式会社の2024年4月1日から2025年3月31日までの第16期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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、事業報告及びその附属明細書である。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。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。

- ・ 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。

- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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

監査役会の監査報告書

監 査 報 告 書

当監査役会は、2024年4月1日から2025年3月31日までの第16期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
また、監査役会を毎月定期的に開催し、取締役会の会議の目的事項（決議・報告事項）に関する事前確認の実施、各監査役の活動状況及び活動結果の共有等を中心に意見交換を行いました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査規程に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役及び内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。
 - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び内部監査部門等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社・新宿支店、吉祥寺支店、東京支店、自由が丘支店において、業務及び財産の状況を調査いたしました。
 - ②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）の構築及び運用の状況については、取締役会及び内部監査部門との定例打合せ等において定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

- (1) 事業報告等の監査結果
 - ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
 - ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実はありません。
 - ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
- (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果
会計監査人 E Y 新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。
- (3) 連結計算書類の監査結果
会計監査人 E Y 新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2025年5月20日

アグレ都市デザイン株式会社 監査役会

常勤監査役	黒川 純一	㊞
社外監査役	中野 明安	㊞
社外監査役	戸澤 摂子	㊞

以 上

株主総会会場ご案内図

会 場 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
新宿住友ビル47階 新宿住友スカイルーム
電 話 03 (6258) 0071
交 通 都営大江戸線「都庁前駅」より徒歩3分
丸ノ内線「西新宿駅」より徒歩4分
ＪＲ線他「新宿駅」より徒歩8分



駐車場の準備をしておりませんので、公共交通機関をご利用くださいますようお願い申し上げます。



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。