

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年6月27日

【事業年度】 第14期(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

【会社名】 アグレ都市デザイン株式会社

【英訳名】 Agratio urban design Inc.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 大林 竜一

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号

【電話番号】 03-6258-0035(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理部長 柿原 宏之

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号

【電話番号】 03-6258-0071

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理部長 柿原 宏之

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

## 1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高 (千円)	15,713,782	18,153,802	20,485,383	23,763,786	25,849,649
経常利益 (千円)	363,512	529,747	1,137,422	2,040,363	1,871,106
当期純利益 (千円)	245,867	355,275	783,521	1,411,695	1,291,498
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	384,028	384,028	384,028	389,335	390,717
発行済株式総数 (株)	5,701,200	5,701,200	5,701,200	5,743,200	5,754,000
純資産額 (千円)	2,599,164	2,840,421	3,521,326	4,705,628	5,569,173
総資産額 (千円)	14,378,625	12,564,078	13,959,716	19,491,581	23,099,803
1株当たり純資産額 (円)	455.92	498.24	617.68	819.38	967.93
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	20 (-)	18 (-)	42 (-)	75 (-)	78 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	43.16	62.32	137.44	246.29	224.66
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	42.78	61.99	136.55	245.20	224.49
自己資本比率 (%)	18.1	22.6	25.2	24.1	24.1
自己資本利益率 (%)	9.6	13.1	24.6	34.3	25.1
株価収益率 (倍)	12.1	6.8	8.1	7.2	7.1
配当性向 (%)	46.3	28.9	30.6	30.5	34.7
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,533,236	1,368,341	2,013,304	1,645,160	2,689,331
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	6,622	59,113	9,064	64,490	52,056
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,791,598	1,358,690	140,762	3,157,609	2,696,591
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	2,450,981	2,401,519	4,564,651	6,012,610	5,967,813
従業員数 (名)	76	78	87	101	113
株主総利回り (%) (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	55.0 (107.0)	47.0 (121.0)	120.0 (117.0)	196.0 (120.0)	185.0 (127.0)
最高株価 (円)	998	601	1,265	1,958	1,836
最低株価 (円)	496	397	370	952	1,387

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。
3. 従業員数は就業人員であります。なお、平均臨時雇用者数は、臨時従業員数の総数が従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
4. 2019年3月期の1株当たり配当額20.0円には、東京証券取引所市場第一部指定記念配当3.0円を含んでおります。
5. 最高株価及び最低株価は、2018年4月1日から2018年7月30日までは東京証券取引所市場第二部におけるものであり、2018年7月31日から2022年4月3日までは東京証券取引所市場第一部におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場におけるものであります。
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13期の期首から適用しており、第13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】

2009年 4月	東京都武蔵野市吉祥寺本町において、戸建販売を事業目的として、アグレ都市デザイン株式会社(資本金800万円)を設立 同月、資本金を4,000万円に増資
2009年 5月	宅地建物取引業免許(東京都知事)を取得 東京都千代田区麹町に麹町支店を開設
2009年11月	一般建設業許可(東京都知事)を取得
2011年 2月	一級建築士事務所登録(東京都知事)
2011年 7月	特定建設業許可(東京都知事)を取得
2012年 2月	資本金を4,580万5,000円に増資
2012年 8月	資本金を8,330万5,000円に増資
2013年 1月	資本金を9,080万5,000円に増資
2013年 6月	麹町支店を廃止
2014年 1月	資本金を1億3,880万5,000円に増資
2015年 9月	宅地建物取引業免許(国土交通大臣)に免許換え
2015年 9月	神奈川県横浜市青葉区にたまプラーザ支店を開設
2016年 3月	資本金を3億2,979万7,000円に増資
2016年 3月	東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に株式を上場
2016年 3月	資本金を3億7,656万1,050円に増資
2016年 9月	東京都千代田区神田神保町に東京支店を開設
2016年11月	特定建設業許可(国土交通大臣)を取得
2017年 3月	資本金を3億8,111万5,650円に増資
2017年 4月	東京都渋谷区代官山町にアグレ・デザインオフィス代官山を開設
2017年 7月	東京証券取引所市場第二部に市場変更
2018年 3月	資本金を3億8,262万7,050円に増資
2018年 7月	東京証券取引所市場第一部指定
2018年 8月	資本金を3億8,402万8,650円に増資
2020年 9月	アグレ・デザインオフィス代官山を廃止
2020年 9月	登記上の本店所在地を東京都新宿区西新宿へ移転
2020年 9月	東京都新宿区西新宿へ本社機能を移転し、旧本社を吉祥寺支店へ改称
2021年 4月	たまプラーザ支店を東京都世田谷区奥沢へ移転し、自由が丘支店へ改称
2021年 4月	資本金を3億8,680万3,350円に増資
2021年 5月	特定建設業許可(東京都知事)に免許換え
2021年 6月	宅地建物取引業免許(東京都知事)に免許換え
2021年 7月	資本金を3億8,757万4,050円に増資
2022年 1月	資本金を3億8,933万5,650円に増資

2022年 4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより市場第一部からプライム市場へ移行
2022年 6月	資本金を 3 億8,988万6,150円に増資
2022年 8月	吉祥寺支店を移転
2022年10月	資本金を 3 億9,071万7,450円に増資

### 3 【事業の内容】

当社は、東京都多摩地区を中心に、首都圏をターゲットエリアとして、「アグレシオ」シリーズを中心とした戸建住宅及び戸建用地の販売を行う「戸建販売事業」、マンション及びマンション等事業用地の販売を行う「アセットソリューション事業」を行っております。

セグメント別詳細は以下のとおりであります。

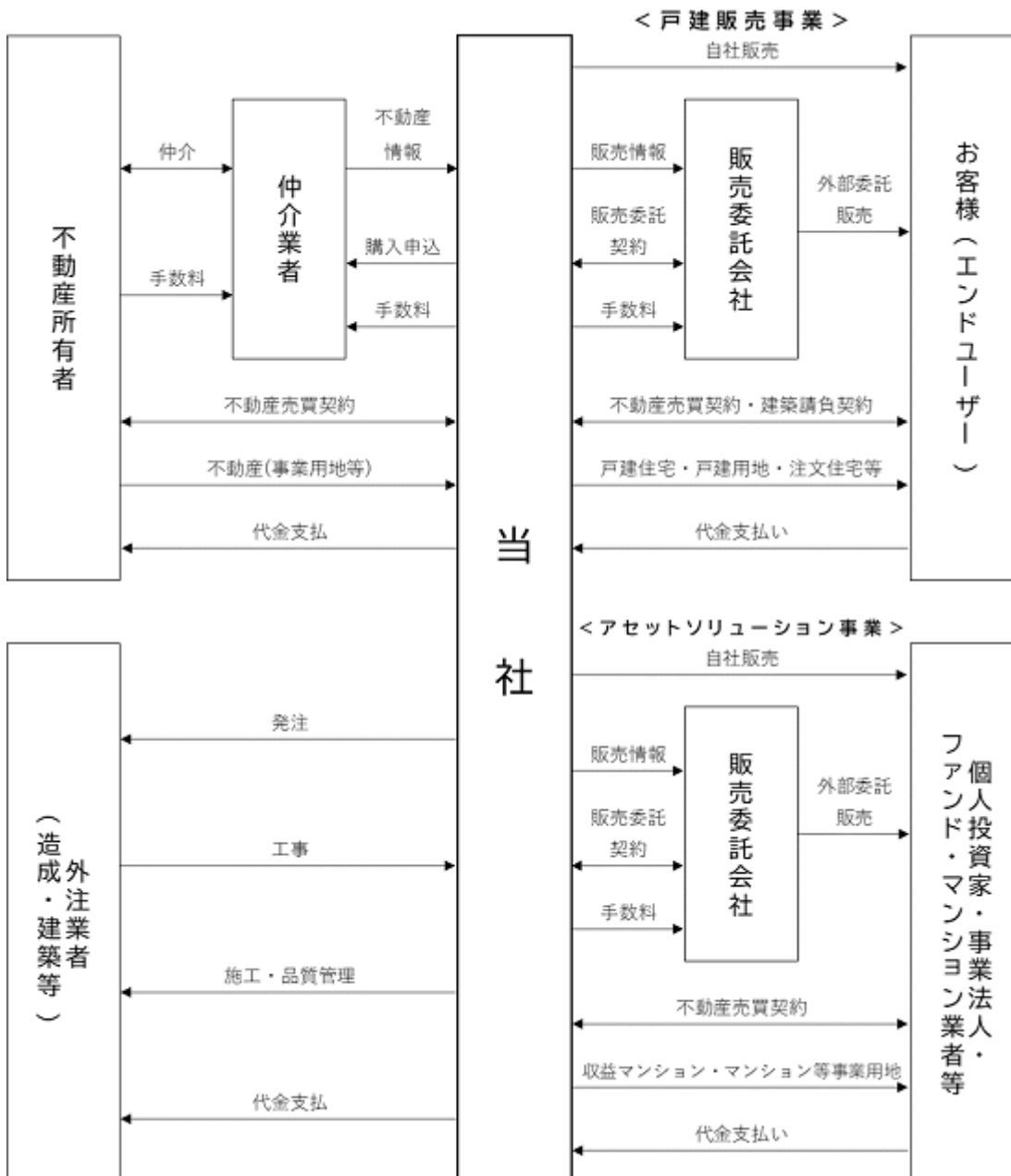
#### (1) 戸建販売事業

当社の戸建販売事業は、戸建住宅及び戸建用地(宅地)の分譲販売を行っております。戸建用地の仕入れから街区のプランニング、建物の企画・設計、施工管理、販売、アフターメンテナンスまでを一貫して行い、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、特に多摩地区をメインに事業展開を図っております。

#### (2) アセットソリューション事業

当社のアセットソリューション事業は、収益マンション及びマンション等事業用地の販売を行っております。主に、希少性の高いエリアにおいて投資用の賃貸マンションを販売しております。

当社の事業系統図を示すと下記のとおりであります。



#### 4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

2023年3月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
113	34.9	5.0	6,599

セグメントの名称	従業員(名)
戸建販売事業	93
アセットソリューション事業	6
全社(共通)	14
合計	113

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、使用人兼務取締役3名は除いております。  
2. 臨時従業員の総数は、従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。  
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。  
4. 当事業年度において従業員数が12名増加しております。この主な理由は、業容の拡大に伴う定期採用者及び期中採用者が増加したことによるものであります。

##### (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 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】

下記の文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において、当社が判断したものであります。

#### (1) 会社の経営の基本方針

当社は、「人々のかけがえのない暮らしや豊かな営み、また、文化的かつ歴史的な価値を有した人類の共同財産を創出する」ことを社会的使命として掲げ、覚悟と情熱、専門性に溢れ、業界内外に向けて、無類の存在感を放つ誇り高きプロフェッショナル集団となることを目指しております。

そのための経営方針として、目まぐるしく変わる事業環境に対して迅速かつ確に対応できる態勢構築を進めるとともに、常に先を見通した経営戦略の推進や財務基盤の強化を図ることにより、将来の安定的な収益確保を担保しております。

また、主力の戸建販売事業のみならず、アセットソリューション事業においては、不動産を取り巻くあらゆるビジネスの可能性を模索し、当社の存在意義と存在感を世の中に示してまいりたいと考えております。

#### (2) 目標とする経営指標

当社は成長性を重視し、売上高の増大及びシェアの拡大を目指しており、売上高経常利益率5%を経営目標としております。これらの目標達成のため、戸建販売事業及びアセットソリューション事業における収益性、生産性の向上に努めてまいります。

#### (3) 経営環境及び対処すべき課題

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、新型コロナウイルス感染症の沈静化による行動制限の緩和により経済活動に回復の兆しが見られましたが、ウクライナ問題の激化・長期化による資源・エネルギー価格の高騰、欧米における金融不安など、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。

当社の属する不動産業界におきましては、低金利融資の継続や省エネ住宅を対象とした補助金・税制優遇策、在宅勤務の浸透に伴うライフスタイルの多様化による消費者の住宅に対する関心の高まりなどが追い風となり、年度前半における住宅需要は堅調に推移いたしました。年度後半におきましては、実質賃金が伸び悩む中、事業用地価格や建材・住設機器価格の上昇による住宅価格の高騰や住宅ローン金利の先高観などにより、いわゆる住宅のコロナ特需が一服するなど、事業環境に変化の兆しが見られました。

このような中であって当社は、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。

##### 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、自社販売比率(目標8割)を高めていく方針であります。

##### 既存エリアの深耕及び分譲エリアの拡大

当社は、2020年9月に東京都新宿区へ本社機能を移転し、新宿本店を含む戸建販売事業4拠点とアセットソリューション事業をとあして、都心部の情報収集能力を強化してまいりました。また、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」として新たに営業を開始し、神奈川エリアでの業容を保持しつつ、本格的に東京都城南エリアに進出いたしました。



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、既存エリアの深耕と併せて未開拓エリアである国道16号線沿線まで分譲エリアの拡大を図ってまいります。

#### 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。

IT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・OJT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・時短勤務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。

#### 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。

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

当社は、持続可能性の観点から企業価値を向上させるため、2022年4月に代表取締役社長 大林竜一を委員長とする全社横断的なサステナビリティ委員会を設置しております。事業活動を通じて社会への新しい価値を創造し、社会や地域、相互の持続可能性を追求するサステナビリティ経営に取り組んでまいります。

### (1) ガバナンス体制

当社は、サステナビリティ経営を推進するため、サステナビリティ委員会にて、サステナビリティ戦略及び取り組みに関し企画・立案・提言を行っております。また、同委員会は3ヶ月に1回開催され、同委員会で審議した内容は、取締役会に上程・報告をし、取締役会はこの内容について監督・指示を行い、将来的なリスクを役員以下従業員全員が認識・対応ができるようにするため監視体制をとっております。

### (2) 戦略

#### 環境に配慮した住宅の供給について

当社のコア事業である戸建販売事業においては、建築過程における温室効果ガスの削減だけでなく、コストパフォーマンスと環境の双方に配慮した住宅の供給が求められております。具体的には、以下の項目について積極的な推進を図っております。

#### (a) ZEH基準住宅の普及

当社は、2023年1月27日付でZEHビルダー登録をしており、2026年3月期に自社の供給する戸建住宅のうち、ZEH基準住宅の占める割合を50%とする目標設定をしております。2023年3月期より一部のプロジェクトにおいて太陽光パネルを搭載した物件の供給を行っておりますが、今後も普及に向けた継続的な取り組みを進め、再生可能エネルギーの利用促進に努めてまいります。

#### (b) 高い省エネ基準への取り組み

当社は、2016年の改正省エネ基準法をもとに、より高い性能基準(ZEH基準)を満たすよう設定をしております。主な点として、外壁・窓等の断熱性能を向上させ、外皮計算による計算で確認をしており、また、省エネ効果の高い住宅設備機器、電気自動車用コンセントや太陽光パネルの設置により、住宅で消費されるエネルギー量(一次エネルギー消費量)を通常より20%削減することを基準としております。これらの高い省エネ基準をクリアすることにより、冷暖房効率の向上を図ることのできる省エネ性能に優れた高品質な住宅を実現してまいります。

(c) 長く安心していつまでも住み続けられる家づくり

当社は、創業以来戸建販売事業において自社設計・自社施工による自社一貫体制により事業を推進してまいりました。自社設計による考え抜かれたプランや間取り、自社施工による丁寧でしっかりとした家づくりを通してメンテナンスフリーの住宅、長く安心していつまでも住み続けられる家づくりを目指しております。これらの取り組みについては、今後も継続して取り組んでまいります。

人材の育成及び社内環境整備に関する方針、戦略

当社は、誰もが活躍できる組織風土、より多くの人材の活躍と成長を実現する組織風土の実現を重要課題として認識しており、人材育成及び社内環境整備に関して以下の取り組みを行っております。

(a) 人材育成方針

当社は、2023年4月より新しい人事評価制度を導入いたしました。これまでも評価制度は存在していましたが、社員一人一人が役割に応じて、業績・業務・理念の3つの目標設定を行い、上位者・役職者による、より具体的かつ明確なフィードバックをとおして、評価・育成を行っております。評価項目には柔軟性を持たせ、業務遂行に必要な知識の習得だけでなく、直接的には関係がない自身のスキルアップを企図した研修の受講なども評価に取り入れる等しております。

(b) 環境整備方針

当社は、自社一貫体制が生み出す付加価値のさらなる強化が重要であると考えております。用地仕入れから、企画・設計、施工、販売、アフターサービスまでを自社一貫体制で行っており、それぞれの部門間における連携、情報の共有、フィードバックがより良い商品の創造・価値の提供につながる源泉であることを認識しております。当該、部門間での建設的なディスカッションや部門横断的な情報共有は、風通しの良い組織風土の醸成が重要であり、また、当該内容が、経営会議等の会議体で報告・共有され、経営に反映される体制構築を推進しております。また、働き方の多様化に伴い、時短勤務や在宅勤務を導入し、また、フリーアドレス、デジタルデバイスの普及等を通じて、より生産性の高い、誰もが働きやすい環境づくりを推進しております。

(3) リスク管理

当社は、気候変動や多様性におけるリスクや機会について、サステナビリティ委員会を中心に、全社横断的にリスク管理を行っております。特に環境面については、脱炭素社会への移行期に伴う、政策、規制、技術、市場及び顧客の嗜好等の変化による影響を受けることが想定されるため、自社のGHG排出量（Scope 1 及び 2）の算定及び削減並びに事業環境の変化に応じて、柔軟に事業計画や商品の企画設計の見直しを継続して取り組んでまいります。なお、2022年度における算定結果は以下のとおりです。

Scope 1 : 104(tCO2e)

Scope 2 : 81(tCO2e)

(4) 指標及び目標

省エネ、メンテナンスフリーなど、環境に配慮した住宅の供給をとおしてGHG(温室効果ガス)の削減を進めてまいります。当社は2026年3月期に自社の供給する戸建住宅のうち、ZEH基準住宅の占める割合を50%とすることを目指しております。また、太陽光パネル等の再生可能エネルギーの発電設備を積極的に導入するとともに、少ない消費エネルギーで快適な暮らしを実現すべく、断熱性能などの仕様の向上を進めてまいります。

また、女性管理職比率については、2027年3月期において10%を目指すとともに、誰もが活躍できる組織風土、より多くの人材の活躍と成長を実現する組織風土の実現を推進してまいります。

### 3 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が財政状態、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、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

#### (1) 不動産市況の悪化

当社の主要事業である戸建販売事業は、消費者の需要動向に大きく左右される傾向にあります。そのため、景気動向、金利動向、地価動向及び物価動向の変動、消費税及び住宅減税等の税制変更、公的融資制度の変更・廃止、少子化による人口減少、新型コロナウイルス感染症の再拡大などにより、消費者の需要が低下した場合には、着工・引渡し棟数の減少や販売価格の低下等が生じ、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

#### (2) 事業エリアの集中について

当社の事業展開は、対象エリアを首都圏とし、中でも特に多摩エリア及びそれに隣接する地域を中心としております。したがって、当社の業績は首都圏内の景気動向、経済環境、住宅需要、地価の動向等により、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (3) 競合について

当社の属する戸建販売業界は、技術の独自性等に基づくものではないため、参入障壁は高くありません。

当社は、企画設計から施工管理、販売、建築請負業務など不動産業、建築業の事業領域において様々なノウハウの蓄積に努めておりますが、競合他社の参入に伴い、差別化のための各種方策等が必要になった場合、又は、当社が提供する物件の競争力が低下した場合は、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

#### (4) 販売期間の長期化等について

当社の主力事業である戸建販売事業における用地仕入決済日から引渡までの平均事業期間は約11ヶ月となっております。景気動向・需要動向の悪化や競争激化、新型コロナウイルス感染再拡大といった影響により販売が長期化した場合、販売価格の下落や棚卸資産の評価損の計上等により、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (5) 季節変動について

当社の主要事業である戸建販売事業においては、物件の完成・引渡しは9月、12月、3月に集中する傾向があります。そのため、当社の第1四半期の売上高は、他の四半期に比して少なくなり、また、第2四半期及び第4四半期、特に3月の売上高が相対的に多くなる傾向があり、2023年3月の戸建販売事業に係る売上高は4,302,602千円(構成比20.2%)であります。なお、2022年3月期から2023年3月期における四半期別の売上高及び営業損益の構成は、次のとおりであります。

(2022年3月期)

	第1四半期		第2四半期		第3四半期		第4四半期	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
売上高	3,189,846	13.4	4,583,391	19.3	4,732,026	19.9	11,258,521	47.4
営業利益	171,510	7.6	388,440	17.3	462,502	20.5	1,229,664	54.6

(2023年3月期)

	第1四半期		第2四半期		第3四半期		第4四半期	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
売上高	4,150,415	16.1	7,171,053	27.7	5,789,701	22.4	8,738,479	33.8
営業利益	224,041	10.9	676,687	32.8	435,129	21.1	728,526	35.3

## (6) 自然災害・人災等に係る影響について

地震や台風等の大規模な自然災害が発生した場合、当社において、物件の点検や応急措置等により、多額の費用が発生する可能性があります。また、建築用資材・部材については複数の発注先を確保するよう努めておりますが、社会インフラの大規模な毀損で建築現場の資材・部材の供給が一時的に途絶えた場合等には、完成引渡しが遅延等により当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

また、新型コロナウイルス等の感染症の流行が急速に拡大した場合、当社の本社や事業所の一時的な閉鎖の可能性があり、当社の業績に影響が生じる可能性があります。当社としては、複数の事業拠点を有しており特定の事業所において感染症が発生した場合にも事業継続が可能な体制を構築しており、また、在宅勤務が可能な環境を整備しており、感染症流行時に出勤しなくても業務遂行が可能となっております。

## (7) 用地取得について

当社の主要事業である戸建販売事業においては、戸建住宅用の用地を、立地条件や周辺環境等に応じて、適正価格で継続的に取得することが必要です。当社としては、土地売却情報の入手先を複数確保するとともに、土地取得に際しては立地条件・周辺環境・面積等について調査の上、適正価格で取得するよう努めております。

しかしながら、他社との競合、情報収集の遅れ・不足等により相場よりも高価格で土地を購入することとなった場合や土地の仕入れが想定どおりに進捗しない場合には、当社の経営成績に影響が生じる可能性があります。

## (8) 外注先について

当社は、戸建分譲住宅における施工面の大部分を外注に依存しております。当社としては、外注先の確保に注力しておりますが、万が一、職人不足等に伴って外注先が減少した場合、販売棟数の増加に伴って選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合、または外注先の経営不振・繁忙等により工期が遅延した場合等には、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

## (9) 資材及び住宅設備機器等の調達・価格の変動について

国内外の市場の動向等により、木材・建材等の資材価格が上昇した場合、当社又は外注先の原材料調達状況に影響が及ぶ可能性があります。また、当社としては適正な利益を確保するよう努めておりますが、資材価格の上昇分を販売価格へ転嫁することが困難な場合には、当社の利益が減少するなど、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の流行下における世界的なりもネットワークの普及等を背景とした、アメリカを中心とする住宅需要の増加により、住宅の主要材料であります輸入木材の不足が懸念されております。今後、輸入木材の価格高騰や納期遅延により、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

(10) 組織・人材・陣容の充実

当社は今後も戸建住宅の販売を中心に事業を展開してまいります。不動産業界の競争激化の中で業績拡大を図るためには、継続して優秀な人材を確保・育成していくことが最重要課題であると認識しております。そのため、中途・新卒採用の強化及び不動産関連の資格取得支援並びに当社の経営理念及び行動規範を理解した責任ある社員の育成を行っていく方針であります。しかしながら、当社の求める人材の確保が困難となった場合には、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

(11) 金融機関からの資金調達にかかるリスクについて

当社は戸建販売事業の分譲用地、アセットソリューション事業のマンション用地の取得資金及びマンション建設資金について、主に金融機関からの借入金により調達しているため、有利子負債への依存度が高い水準にあります。今後、有利子負債の圧縮を図るとともに自己資本の充実に注力する方針ではありますが、金融政策や経済情勢等により金利水準及び金融環境等に変動があった場合、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

(12) 個人情報の管理について

当社は、事業の特性上、仕入先、顧客(潜在顧客含む。)等に関して、住所、氏名等の個人情報を多数お預かりしております。個人情報保護につきましては、個人情報の保護に関する法律に従い、全社的な対策を継続的に実施しておりますが、万一個人情報の漏えい等が発生した場合には、信用を大きく毀損することとなり、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

(13) 法的規制について

当社の業務は、分譲用地の仕入から企画設計業務、施工管理業務、販売業務、建築請負業務など不動産業、建築業に関連する業務を幅広く行っております。そのため、当社の事業に関連する法規は多岐にわたり、宅地建物取引業法、建設業法、国土利用計画法、都市計画法以外にも土地区画整理法、農地法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、不当景品類及び不当表示防止法等の規制を受けております。今後これらの公的規制を強化する改正や、当社の事業に関連する法規の新設等がなされた場合には、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

また、当社では、当社の主要事業の継続に必要となる、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許(東京都知事免許(1)第106450号)、建設業法に基づく特定建設業許可(東京都知事許可(特-3)第153663号)及び建築士法に基づく一級建築士事務所登録(東京都知事登録 第56852号)を行っておりますが、本書提出日までの間において、これらの免許、許可及び登録の取消事由は存在していません。しかしながら、将来においてこれら免許、許可及び登録の取消等があった場合には、主要な事業活動に支障をきたすとともに業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

なお、本書提出日現在における当社の許認可取得状況は以下のとおりです。

許認可等の名称	宅地建物取引業者免許	特定建設業許可	一級建築士事務所登録
所管官庁	東京都	東京都	東京都
登録番号等	東京都知事免許 (1)第106450号	東京都知事許可 (特-3)第153663号	東京都知事登録 第56852号
取得日	2021年6月18日	2021年5月25日	2021年2月10日
有効期限	2026年6月18日	2026年5月24日	2026年2月9日
主な許認可 取消事由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・欠格事由等に該当するとき</li> <li>・不正の手段により免許を受けたとき</li> <li>・業務に関し取引の関係者に損害を与え又は公正を害する行為をした場合等において情状が特に重いとき</li> <li>・業務停止処分に違反したとき等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・欠格事由等に該当するとき</li> <li>・不正の手段により許可を受けたとき</li> <li>・建設工事を適切に施工しなかつたために公衆に危害を及ぼした場合又は法令違反等があった場合等において情状が特に重いとき</li> <li>・営業停止処分に違反したとき等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・免許取消の申請</li> <li>・死亡等の届出</li> <li>・虚偽又は不正の事実に基づいて免許を受けたことが判明したとき</li> <li>・建築士法若しくは建築物の建築に関する他の法律又はこれらに基づく命令若しくは条例の規定に違反したとき</li> <li>・業務に関して不誠実な行為をしたとき等</li> </ul>

(14) 住宅品質保証について

住宅供給業者は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(以下「住宅瑕疵担保履行法」)により、新築住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分については、住宅の引渡日から10年間、瑕疵担保責任を負い、また、住宅の瑕疵担保責任履行のための資力の確保が義務付けられております。

当社では、当社が供給する住宅の品質確保のため、住宅の設計、施工及び監理に万全を期し、また、住宅瑕疵担保履行法による資力確保の方法として保険に加入しております。

しかしながら、万が一、当社の販売した物件に重大な瑕疵があることが判明した場合、売主としての瑕疵担保責任を負い、その結果として、当社が負担すべき費用の増加や信用の低下等が発生し、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) コンプライアンス体制について

当社は、コンプライアンス体制の整備及びその運用により訴訟及びクレーム等の発生の回避に努めております。

しかしながら、今後、当社が販売した物件における瑕疵の発生、建築に際しての近隣住民からのクレーム等、及びこれらに起因する訴訟やその他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の事業展開及び経営成績に影響が生じる可能性があります。

(16) 特定人物への依存について

当社の代表取締役社長である大林竜一は、最高経営責任者として経営方針や経営戦略の決定等、事業活動上の重要な役割を果たしております。当社においては、同人に過度に依存することがないよう、合議制や権限委譲の推進を図っておりますが、現時点において同人が何らかの理由により経営者として業務を遂行できなくなった場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 小規模組織であることについて

当社は社歴が浅く、また、組織規模が小さいため、内部管理体制もこのような事業規模に応じたものとなっております。今後、事業規模の拡大に伴い人員の増強や内部管理体制の一層の強化・充実を図る方針であります。事業の拡大及び人員の増加に適時適切に組織的対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

#### 4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

##### (1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

##### 財政状態及び経営成績の状況

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の沈静化による行動制限の緩和により経済活動に回復の兆しが見られましたが、ウクライナ問題の激化・長期化による資源・エネルギー価格の高騰、欧米における金融不安など、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。

当社の属する不動産業界におきましては、低金利融資の継続や省エネ住宅を対象とした補助金・税制優遇策、在宅勤務の浸透に伴うライフスタイルの多様化による消費者の住宅に対する関心の高まりなどが追い風となり、年度前半における住宅需要は堅調に推移いたしました。年度後半におきましては、実質賃金が伸び悩む中、事業用地価格や建材・住設機器価格の上昇による住宅価格の高騰や住宅ローン金利の先高観などにより、いわゆる住宅のコロナ特需が一服するなど、事業環境に変化の兆しが見られました。

このような事業環境のもと、コア事業である戸建販売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。

また、主に投資家向けの収益マンションの建設・販売及びマンション等の建設を目的とする事業用地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、戸建販売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。

この結果、当事業年度の経営成績は、売上高25,849,649千円(前年同期比8.8%増)、売上総利益4,250,350千円(同4.5%増)、営業利益2,064,386千円(同8.3%減)、経常利益1,871,106千円(同8.3%減)、当期純利益1,291,498千円(同8.5%減)となりました。

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

(戸建販売事業)

戸建販売事業においては、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281棟、戸建用地33区画、その他5棟(注文住宅5棟)の引渡しなどにより、売上高21,302,362千円(前年同期比6.0%減)、経常利益1,904,748千円(同24.9%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(%)
戸建住宅	281	18,000,893	11.4
戸建用地	33	3,171,008	+45.4
その他	5	130,460	16.7
合計	319	21,302,362	6.0

(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、マンション等の建設を目的とする事業用地4区画の引渡しなどにより、売上高4,547,286千円(前年同期比312.8%増)、経常利益583,015千円(同435.6%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(%)
収益マンション	6	2,520,953	+517.4
マンション等事業用地	4	2,022,476	+195.2
その他	-	3,857	52.3
合計	10	4,547,286	+312.8

キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末と比較して44,796千円減少し、5,967,813千円となりました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度末における営業活動によるキャッシュ・フローは2,689,331千円の資金の減少(前年同期は1,645,160千円の資金の減少)となりました。これは主に、税引前当期純利益1,871,106千円を計上した一方、事業用地の仕入れの進捗に伴い棚卸資産が3,653,516千円増加したこと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)

当事業年度末における投資活動によるキャッシュ・フローは52,056千円の資金の減少(前年同期は64,490千円の資金の減少)となりました。これは主に、事務所移転に係る敷金保証金の返還に伴う収入が23,509千円あった一方、敷金保証金の差入による支出が44,012千円、有形固定資産の取得による支出が33,154千円あったこと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)

当事業年度末における財務活動によるキャッシュ・フローは2,696,591千円の資金の増加(前年同期は3,157,609千円の資金の増加)となりました。これは主に、長期借入れによる収入が9,774,600千円あった一方、長期借入金の返済による支出が10,420,253千円あったことによるものであります。

当社の運転資金需要のうち、主なものは戸建住宅の分譲用地の取得資金のほか、土地の造成や建築等の製造原価、販売費及び一般管理費等の営業費用であります。投資を目的とした資金需要は、設備投資等によるものであります。

当社は、事業運営上必要な資金の流動性と資金の源泉を安定的に確保することを基本としております。

短期運転資金は自己資金及び金融機関からの短期借入を基本としており、長期運転資金の調達につきまして



は、金融機関からの長期借入を基本としております。

なお、当事業年度末における借入金及びリース債務を含む有利子負債の残高は15,235,794千円となっております。また、当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は5,967,813千円となっております。

## 生産、受注及び販売の実績

## a 生産実績

当事業年度(自 2022年4月1日至 2023年3月31日)の生産実績は次のとおりであります。

セグメント区分	件数(棟・区画)	生産高(千円)	前年同期比(%)
戸建住宅	291	19,032,467	7.4
戸建用地	33	3,171,008	+45.7
その他	5	130,460	14.9
戸建販売事業 計	329	22,333,936	2.4
収益マンション	6	2,520,953	+517.6
マンション等事業用地	4	2,022,476	+195.5
その他	-	3,857	52.3
アセットソリューション事業 計	10	4,547,286	+313.1
合計	339	26,881,223	+12.1

(注) 当事業年度中に完成した物件の販売価格をもって生産高としております。

## b 受注実績

当事業年度(自 2022年4月1日至 2023年3月31日)の受注実績は次のとおりであります。

セグメント区分	期首受注高		期中受注高		期末受注高	
	件数 (棟・区画)	受注高(千円)	件数 (棟・区画)	受注高(千円)	件数 (棟・区画)	受注高(千円)
戸建住宅	26	1,817,312	265	16,919,038	10	735,457
戸建用地	2	248,800	32	2,956,818	1	34,610
その他	3	52,906	3	98,190	1	20,635
戸建販売事業 計	31	2,119,018	300	19,974,047	12	790,703
収益マンション	-	-	7	4,560,953	1	2,040,000
マンション等事業用地	1	381,000	4	2,251,476	1	610,000
その他	-	-	-	3,857	-	-
アセットソリューション事業 計	1	381,000	11	6,816,286	2	2,650,000
合計	32	2,500,018	311	26,790,334	14	3,440,703

## c 販売実績

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)の販売実績は次のとおりであります。

セグメント区分	件数(棟・区画)	販売高(千円)	前年同期比(%)
戸建住宅	281	18,000,893	11.4
戸建用地	33	3,171,008	+45.4
その他	5	130,460	16.7
戸建販売事業 計	319	21,302,362	6.0
収益マンション	6	2,520,953	+517.4
マンション等事業用地	4	2,022,476	+195.2
その他	-	3,857	52.3
アセットソリューション事業 計	10	4,547,286	+312.8
合計	329	25,849,649	+8.8

(注) 主たる販売先は不特定多数の一般消費者であり、相手先別販売実績の総販売実績に対する割合が100分の10以上の販売先はありません。

(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の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において判断したものであります。

当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社の当事業年度の事業全体及びセグメントごとの経営成績につきましては、「(1)経営成績等の状況の概要」に記載のとおりであり、経営者の視点によるこれらの経営成績等に関する知識及び分析・検討内容は以下のとおりであります。なお、当社のセグメントは、「第5.経理の状況 1.財務諸表等(1)財務諸表 注記事項 セグメント情報」に記載のとおり、「戸建販売事業」「アセットソリューション事業」の2つを報告セグメントとしており、セグメントごとの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は以下のとおりです。

(i)戸建販売事業

戸建販売事業は、当社の主力事業であり、成長戦略の骨子は東京都心の希少エリアへの供給注力と千葉・埼玉を含む国道16号沿線へのエリア拡大であり、当事業年度は東京23区を中心に分譲棟数を拡大いたしました。2020年9月に開設した新宿本店、吉祥寺支店、自由が丘支店、東京支店の計4拠点にて戸建住宅を供給しておりますが、YouTubeやInstagramといったSNSや、オウンドメディアでの有益な投稿やメルマガ会員への物件情報の優先配信などを積極的に行うことで広告宣伝費を圧縮を図り、また、これまでの以上に拠点内・他拠点間の情報共有を図ってまいりました。

以上の結果、売上高は21,302,362千円(前年同期比1,359,820千円減)、引渡し件数は戸建分譲281棟(同62棟減)・土地分譲33区画(同13区画増)、その他5件(同1件減)、セグメント利益は1,904,748千円(同630,983千円減)となりました。

なお、戸建販売事業における戸建住宅の平均単価は64,060千円(前年同期比59,254千円)であります。

( )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は、主に都心部において希少エリアでの投資用収益マンションの建設・販売を行う事業であります。当事業は2021年4月に都心部における戸建販売事業以外の不動産ニーズへの対応を企図して新設し、新宿下落合のマンション用地等の販売・引渡し、品川大井のマンションの建設・販売を行い引渡しをしました。

以上の結果、売上高は4,547,286千円(前年同期比3,445,683千円増)、引渡し棟数は収益マンション6棟(同5棟増)・マンション等事業用地4区画(前年同)、セグメント利益は583,015千円(同474,173千円増)となりました。

(財政状態)

当事業年度における総資産は23,099,803千円となり、前事業年度末と比較して3,608,222千円・18.5%増加いたしました。

流動資産は22,772,119千円となり、前事業年度末と比較して3,574,534千円・18.6%増加いたしました。これは主に、事業用地の仕入れの進捗に伴い棚卸資産が3,653,516千円増加したことによるものであります。

固定資産は327,684千円となり、前事業年度末と比較して33,688千円・11.5%増加いたしました。これは主に、吉祥寺支店と新宿本店の移転に伴い建物が38,578千円増加したことによるものであります。

流動負債は13,559,713千円となり、前事業年度末と比較して4,090,456千円・43.2%増加いたしました。これは主に、事業用地の仕入れが順調に推移したことにより短期借入金3,895,210千円、1年内返済予定の長期借入金が620,983千円それぞれ増加したことによるものであります。

固定負債は3,970,917千円となり、前事業年度末と比較して1,345,778千円・25.3%の減少となりました。これは主に、長期借入金が1,266,636千円、社債が100,000千円それぞれ減少したことによるものであります。

純資産は5,569,173千円となり、前事業年度末と比較して863,544千円・18.4%増加いたしました。これは主に、前事業年度末日を基準日とする剰余金の配当430,717千円を実施した一方、当期純利益1,291,498千円を計上したことによるものであります。

以上の結果、自己資本比率は、前事業年度末と同じく24.1%となりました。

なお、今後の見通しにつきましては、「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」に

記載のとおりであります。

また、当社の経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

#### 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表を作成するにあたって、資産、負債、収益及び費用の報告金額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は実際の結果と異なる可能性があります。

財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載しております。

なお、新型コロナウイルス感染症の影響は「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 (追加情報)」に記載しております。

#### 5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

#### 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当事業年度中に実施いたしました当社の設備投資の総額(無形固定資産を含む)は81,343千円であり、その主な内訳は新宿本店の移設に伴う事務所工事一式28,377千円、吉祥寺支店移設に伴う事務所工事一式27,931千円、同移転等に伴う新宿本店の事務機器12,700千円、吉祥寺支店の事務機器8,690千円であります。

なお、当事業年度において、重要な設備の除却・売却はありません。

#### 2 【主要な設備の状況】

2023年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物	車両 運搬具	工具、器具 及び備品	リース資産	合計	
本社・本店 (東京都新宿 区西新宿)	戸建販売事業 アセットソ リューション事 業	本社機能 仕入業務 設計・施工 管理業務 販売業務	26,981	718	15	15,780	43,494	47
吉祥寺支店 (東京都武蔵 野市吉祥寺 南町)	戸建販売事業	仕入業務 設計・施工 管理業務 販売業務	26,293	3,497	8,093	-	37,884	37
自由が丘支 店 (東京都世田 谷区奥沢)	戸建販売事業	仕入業務 設計・施工 管理業務 販売業務	10,639	2,086	2,179	-	14,906	10
東京支店 (東京都千代 田区 神田神保町)	戸建販売事業	仕入業務 設計・施工 管理業務 販売業務	3,293	6,388	415	2,739	12,837	19

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 事務所は賃借しており、その年間賃借料は119,602千円であります。

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

##### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	13,800,000
計	13,800,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2023年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年6月27日)	上場金融商品取引所名又は登録認 可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	5,754,000	5,754,000	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数は100 株であります。
計	5,754,000	5,754,000	-	-

#### (2) 【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (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)
2018年8月27日 (注) 1	9,600	5,701,200	1,401	384,028	1,401	344,028
2021年4月28日 (注) 2	28,200	5,729,400	2,774	386,803	2,774	346,803
2021年7月15日 (注) 3	4,200	5,733,600	770	387,574	770	347,574
2022年1月24日 (注) 4	9,600	5,743,200	1,761	389,335	1,761	349,335
2022年6月22日 (注) 5	3,000	5,746,200	550	389,886	550	349,886
2022年10月24日 (注) 6	7,800	5,754,000	831	390,717	831	350,717

- (注) 1 . 2018年8月27日に、新株予約権行使により、発行済株式総数が9,600株、資本金が1,401千円及び資本準備金が1,401千円増加しております。
- 2 . 2021年4月28日に、新株予約権行使により、発行済株式総数が28,200株、資本金が2,774千円及び資本準備金が2,774千円増加しております。
- 3 . 2021年7月15日に、新株予約権行使により、発行済株式総数が4,200株、資本金が770千円及び資本準備金が770千円増加しております。
- 4 . 2022年1月24日に、新株予約権行使により、発行済株式総数が9,600株、資本金が1,761千円及び資本準備金が1,761千円増加しております。
- 5 . 2022年6月22日に、新株予約権行使により、発行済株式総数が3,000株、資本金が550千円及び資本準備金が550千円増加しております。
- 6 . 2022年10月24日に、新株予約権行使により、発行済株式総数が7,800株、資本金が831千円及び資本準備金が831千円増加しております。

## (5) 【所有者別状況】

2023年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	8	24	74	20	24	12,266	12,416	-
所有株式数(単元)	-	2,096	1,464	190	675	29	53,015	57,469	7,100
所有株式数の割合(%)	-	3.647	2.547	0.330	1.174	0.050	92.249	100.00	-

(注) 自己株式303株は、「個人その他」に3単元、「単元未満株式の状況」に3株含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2023年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
大林 竜一	東京都世田谷区	2,340,000	40.67
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	180,000	3.13
平井 浩之	東京都足立区	120,000	2.09
五郎川 隆	神奈川県横浜市緑区	95,000	1.65
伊藤 一也	東京都小金井市	75,000	1.30
阿多 賢一	東京都国分寺市	75,000	1.30
唐川 範久	東京都新宿区	75,000	1.30
柿原 宏之	東京都練馬区	75,000	1.30
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2-7-3	56,732	0.99
アグレ都市デザイン従業員持株会	東京都新宿区西新宿2-6-1	52,700	0.92
計	-	3,144,432	54.65



## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2023年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 5,746,600	57,466	-
単元未満株式	普通株式 7,100	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	5,754,000	-	-
総株主の議決権	-	57,466	-

## 【自己株式等】

2023年3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(%)
(自己保有株式) アグレ都市デザイン 株式会社	東京都新宿区西新宿2 - 6 - 1	300	-	300	0.0
計	-	300	-	300	0.0

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
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	303	-	303	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

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して認識しており、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、当期純利益の30%を配当額の目途とし(配当性向30%)、各期の業績に応じた配当を実施してまいります。

また、当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本的な方針としており、配当の決定機関は株主総会でありま

す。

当期の期末配当につきましては、年1株当たり配当額を78円00銭としております。

内部留保資金の用途につきましては、今後の事業展開のための備えと、主に戸建販売事業における事業用地の取得のために投入していくこととしております。

なお、当社は会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議をもって中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たりの配当額 (円)
2023年6月27日 定時株主総会決議	448,788	78.00

#### 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

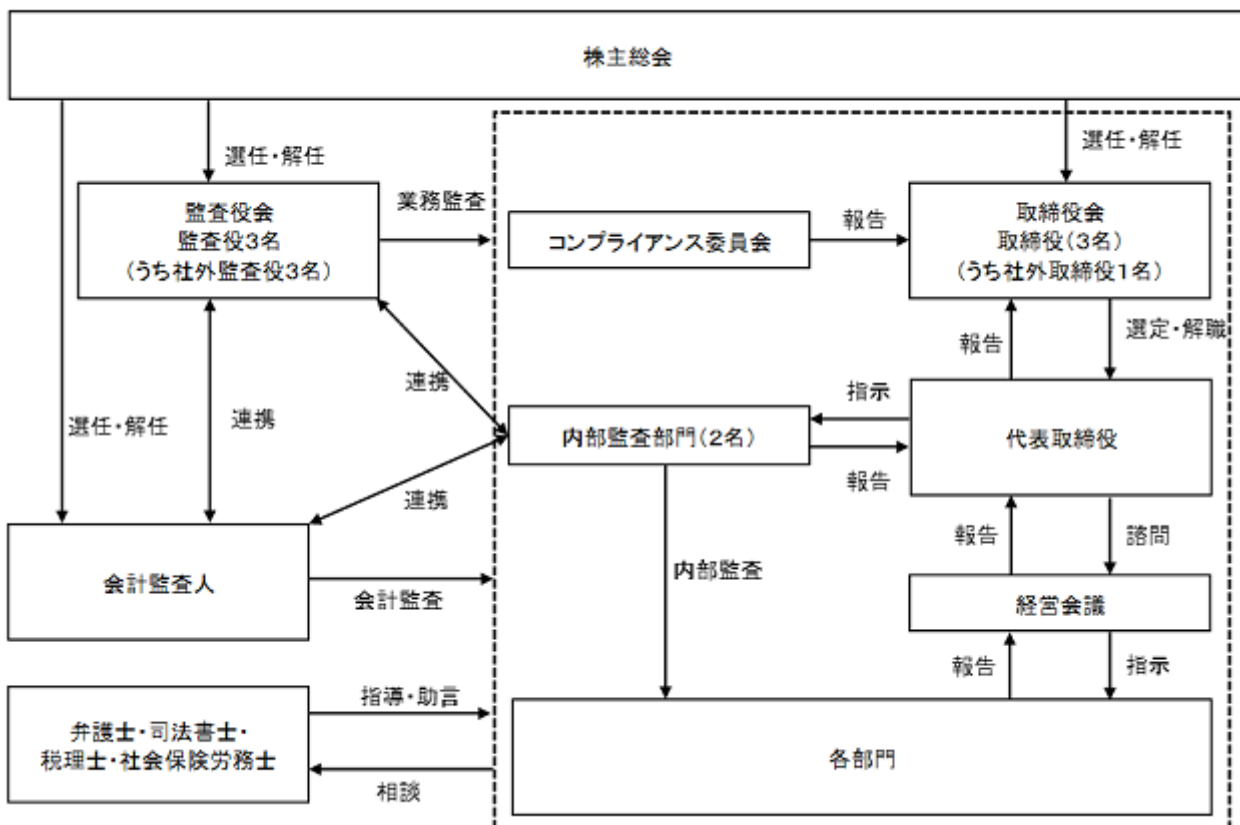
##### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、あらゆるステークホルダーから、当社に対して継続的な信頼を得ることが重要であると認識し、経営の健全性・透明性・効率性及びコンプライアンスの徹底を重要な経営課題の一つとして位置づけております。経営課題の議論・施策決定を行っている経営会議や法令、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の設置などを通じて、当社の取締役、監査役、従業員が、それぞれ求められる役割を理解し、法令、社会規範、倫理などについて継続的に意識の維持向上を図り、適正かつ効率的な経営活動に取り組みながら、コーポレート・ガバナンスの充実を図ることを基本方針とします。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

(a) 当社の提出日現在における企業統治の体制の模式図は以下のとおりであります。



##### a. 取締役会

当社の取締役会は、代表取締役社長 大林竜一が議長を務めております。その他メンバーは、取締役 柿原宏之、社外取締役 佐々木榮茂の取締役 3 名により構成されており、毎月 1 回の定時取締役会のほか、迅速かつ的確な意思決定を確保する為、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会は、取締役会規程に基づき、法定事項の決議、経営に関する重要事項の決定及び業務執行の監督等を行っております。

また、取締役会には、全ての監査役が出席し、取締役の業務執行の状況を監視できる体制となっております。

##### b. 監査役会

当社は監査役会制度を採用しております。監査役会は、社外監査役 吉原三千雄、社外監査役 中野明安、社外監査役 戸澤摂子の社外監査役 3 名で構成され、うち社外監査役 吉原三千雄につきましては、常勤監査役であります。監査役会は、毎月 1 回定期的に開催し、取締役会の意思決定の適法性について意見交換するなど、コーポレート・ガバナンスの実効性を高めるよう努めております。

また、内部監査部門及び会計監査人と随時情報交換や意見交換を行うほか、定期的にミーティングを行う等連携を密にし、監査機能の向上を図っております。

c. 経営会議

経営会議は、代表取締役社長 大林竜一が議長を務めております。その他メンバーは、取締役 柿原宏之、社外監査役 吉原三千雄、専務執行役員 唐川範久、専務執行役員 伊藤一也、常務執行役員 平井浩之、常務執行役員 池端隆明、執行役員 阿多賢一、執行役員 野村公二、その他、代表取締役及び取締役が指名する管理職等により構成され、原則毎月1回、月次決算確定後、経営計画の進捗及び予実管理、経営及びリスク管理に関する重要事項の立案、調査、検討及び実施結果の把握、その他経営課題の論議・施策決定を行っております。

d. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、取締役 柿原宏之が議長を務めております。その他メンバーは、代表取締役 大林竜一、社外監査役 吉原三千雄、専務執行役員 唐川範久、専務執行役員 伊藤一也、常務執行役員 平井浩之、常務執行役員 池端隆明、執行役員 阿多賢一、執行役員 野村公二、その他、代表取締役及び取締役が指名する管理職等により構成され、コンプライアンスに係る取り組みの推進、社内研修等の実施のほか、コンプライアンス違反事項の調査及び報告などを3ヶ月に1回定期開催し、また必要に応じて随時開催しております。

e. サステナビリティ委員会

サステナビリティ委員会は、代表取締役 大林竜一が議長を務めております。その他メンバーは、社外監査役 吉原三千雄及び代表取締役が指名する管理職等により構成され、サステナビリティをめぐる課題への対応及び取り組みの推進のほか、重要課題に対する進捗などを3ヶ月に1回以上定期開催し、また必要に応じて随時開催しております。

f. 内部監査部門

当社は、小規模組織であることに鑑み、内部監査を専門とする部署を設置しておりませんが、社長の指名した内部監査責任者1名、内部監査担当者1名の計2名により、全支店・全部門を対象に会計監査と業務監査を計画的に実施しております。内部監査担当者は「内部監査規程」に基づき、監査計画を策定し、代表取締役の承認を得たうえで同計画に基づいて内部監査を実施しております。

(b) 当該企業統治の体制を採用する理由

当社は、監査役会設置会社として、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化を図っております。この体制により、経営の最高意思決定機関である取締役会に業務執行の責任により、取締役会は、取締役会規程に基づき、法定事項の決議、経営に関する重要事項の決定及び業務執行の権限・責任を集中させ、業務執行及び取締役会から独立した監査役及び監査役会に取締役会に対する監査機能を担わせることで、適切な経営の意思決定と業務執行を実現するとともに十分牽制の効く体制であると考えております。

なお、監査役3名のうち3名を社外監査役として選任し、財務及び会計、企業法務並びに経営に関する高い見識を有しております。取締役会及び経営陣に対して独立した立場で積極的に意見を述べており、実効性の高い監査役会を構築しております。

企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

当社は業務の適正性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」(2015年5月21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。

- ・取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- ・取締役の職務の遂行に係る情報の保存及び管理に関する体制
- ・損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ・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
- ・財務報告の信頼性を確保する体制
- ・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
- ・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
- ・取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- ・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

- ・ 監査役職務執行について生ずる費用の前払又は償還の手續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
- ・ その他監査役職務が実効的に行われる事を確保するための体制
- ・ 反社会的勢力の排除に向けた体制

b. リスク管理体制の状況

当社のリスク管理体制は、コンプライアンス委員会及び内部監査を中心として、現行の規程、規則等を運用することにより実効性は確保できるものと認識しております。関連法規等の法務的に重要な課題については、コンプライアンス遵守の観点から、顧問弁護士、顧問税理士、顧問社会保険労務士に相談を行い、リーガルチェック及び必要な助言・指導を受けております。

また、当社は個人情報取扱事業者として、2005年4月に施行された個人情報保護法に対応し、個人情報保護方針及び方針に基づく規程の整備を図るとともに、各種個人情報の取扱いの重要性を社員に周知徹底させ、また定期的に研修会を開催するなど管理体制の整備に努めております。

c. 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。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役及び社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

d. 取締役の定数

当社の取締役の定数は9名以内とする旨定款に定めております。

e. 取締役の選任及び解任の決議要件

取締役の選任は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

解任決議は、会社法第341条の規定により、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行われます。

f. 取締役会で決議できる株主総会決議事項

1. 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日の最終の株主名簿に記載又は登録された株主又は登録株式質権者に対し、剰余金の配当(期末配当金)を実施することができる旨定款に定めております。

2. 自己株式の取得

当社は、自己の株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能にするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって、自己株式を取得することができる旨を定款に定めております。

g. 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の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に定めております。これは株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性5名 女性1名(役員のうち女性の比率16.7%)

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

代表取締役 社長	大林 竜一	1964年 1月20日	1982年 4月 1986年 4月 1988年12月 1990年 4月 1993年 2月 1994年 5月 2006年 7月  2009年 4月	日本信販株式会社(現 三菱UFJニコス株式会社) 入社 株式会社セントラル住販 入社 新興エステート株式会社 入社 株式会社新日本建物 入社 同社 取締役 同社 常務取締役 株式会社新日本アーバンマトリックス 代表取締役社長 当社 設立 代表取締役社長(現任)	注 1	2,340,000
取締役 経営管理部長	柿原 宏之	1972年 2月13日	1995年 4月 1999年12月 2007年 1月 2011年 8月 2012年 4月 2013年 6月	株式会社大京 入社 株式会社新日本建物 入社 株式会社GCM 入社 当社 入社 経営管理部長 当社 執行役員 経営管理部長 当社 取締役 経営管理部長(現任)	注 1	75,000
取締役	佐々木 榮茂 注 4	1946年 6月 7日	1969年 4月 1997年 6月 1999年 6月  2001年 7月 2002年11月 2003年 2月  2004年 1月 2006年 7月  2008年12月 2011年11月 2012年 1月  2014年10月 2014年11月  2015年12月 2018年 1月	勸業不動産株式会社 入社 同社 取締役 八重洲支店長 同社 常務取締役 本店営業第一部長 勸業日土地販売株式会社 常務取締役 営業本部長 同社 取締役常務執行役員 営業部支店統括 日本土地建物販売株式会社 取締役常務執行役員 日本土地建物株式会社 取締役 日本土地建物販売株式会社 取締役専務執行役員 同社 取締役執行役員 副社長 同社 取締役 同社 取締役 退任 同社 特別顧問 同社 退職 フロンティアプランニング有限会社 特別顧問(現任) 当社 社外取締役(現任) 有限会社佐々木工業 取締役(現任)	注 1	-
監査役 (常勤)	吉原 三千雄 注 5	1959年 2月28日	1981年 4月  2000年 5月 2003年 3月  2004年 4月 2006年 4月 2010年10月 2010年11月  2011年 3月  2012年 4月 2013年 5月 2014年 4月  2016年 4月  2020年 6月	安田信託銀行株式会社(現 みずほ信託銀行株式会社) 入社 同行 水戸支店長 同行 渋谷支店副支店長兼東京南営業部長 同行 池袋支店長 同行 新宿支店長 同行 業務監査部 参事役 同行 不動産企画部付 参事役 みずほ信不動産販売株式会社(現 みずほ不動産販売株式会社) 出向 みずほ信不動産販売株式会社 入社 執行役員 営業推進部長 同社 執行役員 横浜支店長 同社 執行役員 業務監査部長 日本株主データサービス株式会社 入社 株主サービス2部 次長 同社 執行役員 株主サービス2部長 当社 社外監査役(現任)	注 2	-

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)	中野 明安 注5	1963年8月9日	1991年4月 2005年1月 2008年6月 2010年1月 2010年4月 2015年6月 2017年6月	弁護士登録 丸の内総合法律事務所 入所 丸の内総合法律事務所 パートナー(現任) 株式会社オリエンタルランド 社外監査役 株式会社JALUX 社外監査役 第二東京弁護士会 副会長 新日鉄住金ソリューションズ株式会社(現 日鉄ソリューションズ株式会社) 社外監査役 当社 社外監査役(現任) 株式会社ベクター 社外監査役(現任)	注3	-
監査役 (非常勤)	戸澤 摂子 注5	1975年8月3日	1998年4月 2003年7月 2006年1月 2015年6月 2020年9月	積水化学工業株式会社 入社 クリナップ株式会社 入社 黒川社会保険労務士事務所(現 社会保険労務士法人アーク&パートナーズ) 入所 同法人 社員 同法人 代表社員(現任)	注3	-
計						2,415,000

- (注) 1. 取締役の任期は、2023年3月期に係る定時株主総会終結の時(2023年6月)から2025年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
2. 監査役吉原三千雄の任期は、2020年3月期に係る定時株主総会終結の時から2024年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
3. 監査役中野明安、戸澤摂子の任期は、2023年3月期に係る定時株主総会終結の時(2023年6月)から2027年3月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 取締役佐々木榮茂は、社外取締役であります。
5. 監査役吉原三千雄、中野明安及び戸澤摂子は、社外監査役であります。
6. 当社では、千変万化する事業環境にいち早く対応すべく、取締役会における意思決定の迅速化を図るとともに、執行役員に対して業務執行に関する権限移譲を行うことにより、監督と執行を分離し、迅速な意思決定に基づく事業遂行の実現を目的として、執行役員制度を導入しております。
- 執行役員は、6名で、新宿支店長兼アセットソリューション事業部長唐川範久、吉祥寺支店長伊藤一也、東京支店長平井浩之、社長室長池端隆明、プロジェクトデザイン部長阿多賢一、自由が丘支店長野村公二で構成されております。



#### 社外役員の状況

当社では現在、社外取締役を選任しており、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化を図っております。社外取締役は毎月の取締役会に出席して協議を行っており、取締役会は十分機能していると考えております。

また、当社は社外監査役3名(うち1名は常勤監査役)を選任し、取締役会に対する監督機能を高めております。社外監査役は、毎月の監査役会に出席し、常勤監査役と協議・連携を図っており、監査役会の機能は十分に機能しているものと考えております。外部からの客観的、中立的な立場での経営監視機能を高めることはコーポレート・ガバナンスにおいて重要であり、社外監査役3名による監査が実施されることにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っていると考えております。

取締役佐々木榮茂は、事業会社の取締役及び副社長を務められた経歴を持っており、当社の事業内容に精通していること、長年のマネジメント経験から会社経営に関する高い知見と監督能力を有していることから、経営の重要事項の決定と業務執行の監督等に十分な役割を果たしていただけるものと判断し、社外取締役に選任しております。なお、佐々木氏と当社との間には、人的関係、資本関係、取引関係及びその他の利害関係はなく、当社の事業関係における業務執行者にも該当しておりません。

監査役吉原三千雄は、長年にわたる金融機関及び事業会社での勤務経験から不動産関連業務に精通しており、当社の事業にも高い知見を有していること、また、金融機関及び事業会社にて支店長、営業部長、業務監査部長を歴任されるなど、豊富な経験と幅広い見識を有していることから、また、監査役中野明安は、弁護士としての専門的見地から企業法務に関して高い実績をあげられており、また経営に関する高い見識を有しているため社外監査役としての職務を適切に遂行する知見を有していることから、また、監査役戸澤瑛子は、住宅業界で営業職を経験された後、社外保険労務士として長きにわたり企業労務サービスに従事し、企業の労働環境の整備・改善に関するコンサルティング等の実務経験を有していること、また、社会保険労務士法人の代表社員として経営にも携わっていることから、それぞれ社外監査役に選任しております。なお、監査役3名と当社との間には、人的関係、資本関係、取引関係及びその他の利害関係はなく、当社の事業関係における業務執行者にも該当しておりません。

当社は社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針として定めたものではありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員として職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。当社では現在、社外取締役を選任しており、コーポレート・ガバナンスのより一層の強化を図っております。社外取締役は毎月の取締役会に出席して協議を行っており、取締役会は十分機能していると考えております。

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

監査役は、監査役会で策定した監査計画に基づいて、当社の業務全般について、常勤監査役を中心として計画的かつ網羅的な監査を実施しております。また、取締役会その他重要な会議に出席し、意見を述べるほか、取締役からの聴取、重要な決裁書類等の閲覧を通じ監査を実施しております。監査役3名は独立機関としての立場から、適正な監視を行うため定期的に監査役会を開催し、打ち合わせを行い、また、会計監査人を含めた積極的な情報交換により連携をとっております。

内部監査は、内部監査部門が行っており、業務活動に関して、運営状況、業務実施の有効性及び正確性、コンプライアンスの遵守状況について監査を行い、その結果を代表取締役社長に対して報告するとともに、業務の改善及び適切な運営に向けての具体的な助言や勧告を行っております。また、内部監査担当者は、監査役とも密接な連携をとっており、監査役は内部監査状況を適時に把握できる体制になっております。

### (3) 【監査の状況】

#### 監査役監査の状況

##### a. 監査役監査の組織、人員及び手続

監査役会は、監査役3名(うち3名が社外監査役)で構成し、監査役会が定めた監査役監査規程に準拠し、監査の方針及び職務の分担等に従い、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、本社及び全支店における業務及び財産の状況を調査しています。

また、監査役会のサポート体制として兼任のスタッフ1名を配置し、監査役の職務遂行のサポートを実施しています。

## b. 各監査役の経験及び能力

役職・氏名	経験及び能力
常勤社外監査役 吉原 三千雄	金融機関及び事業会社での勤務経験から不動産関連業務に精通しており、当社の事業にも高い知見を有していること、また、金融機関及び事業会社にて支店長、営業部長、業務監査部長を歴任されるなど、豊富な経験と幅広い見識を有しております。
社外監査役 中野 明安	弁護士としての専門的見地から企業法務に関して高い実績をあげられており、また経営に関する高い見識を有しております。
社外監査役 戸澤 摂子	住宅業界で営業職を経験された後、社外保険労務士として長きにわたり労務サービスに従事し、企業の労務環境の整備・改善に関するコンサルティング等の実務経験を積んでおり、また、社会保険労務士法人の代表社員として経営にも携わっております。

## c. 監査役会の開催頻度及び個々の監査役の出席状況

当事業年度は監査役会を18回開催しており、各監査役の出席状況は次のとおりであります。

役職・氏名	開催回数 (うち出席可能回数)	出席回数
社外監査役 吉原 三千雄	18回	18回(100%)
社外監査役 野枝 春夫	18回	18回(100%)
社外監査役 長谷川 陽一郎	18回	18回(100%)
社外監査役 中野 明安	18回	17回(94.4%)

## d. 監査役会の主な検討事項

監査役会において、下記の決議事項等について検討を行っています。

- ・ 監査報告書の作成
- ・ 常勤監査役並びに特定監査役の選定
- ・ 監査計画書及び監査実施日程表の策定  
(監査の方針・監査役の職務分担・監査の方法・その他監査役の職務執行に関する事項等)
- ・ 会計監査人の解任又は不再任に関する事項  
(会計監査人の評価基準に基づく評価を実施)
- ・ 会計監査人の報酬等の額に関する同意

## e. 常勤及び非常勤監査役の活動状況

- ・ 内部統制システム基本方針の構築・運用状況の検証(全監査役)
- ・ 重要な会議への出席(全監査役)  
取締役会・経営会議・コンプライアンス委員会・監査役会  
(非常勤監査役は取締役会と監査役会に出席)
- ・ 重要な決裁書類等の閲覧(常勤監査役)  
稟議書全件・各種議事録・交際費及び寄付金等の重要な勘定元帳等(支払依頼書等含む)
- ・ 建築現場の往査(全監査役)
- ・ 代表取締役との定期的会合・年4回実施(全監査役)
- ・ 取締役(社内及び社外取締役)及び主要な社員との面談(全監査役)  
(取締役8名及び主要な社員1名とそれぞれ年1回実施)
- ・ 内部監査部門との毎月1回の定例会合(全監査役)
- ・ 会計監査人との年9回前後の定例会合(全監査役)

## 内部監査の状況

当社は、小規模組織であることに鑑み、内部監査を専門とする部署を設置しておりませんが、社長の指名した内部監査責任者1名、内部監査担当者1名の計2名により、全支店・全部門を対象に会計監査と業務監査を計画的に実施しております。内部監査担当者は「内部監査規程」に基づき、監査計画を策定し、代表取締役の承認を得たうえで同計画に基づいて内部監査を実施しております。なお、監査役、内部監査担当者及び会計監査人は定

期的に意見交換等を行っており、三者間で情報を共有することで、連携を図っております。

#### 会計監査の状況

##### a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

##### b. 継続監査期間

10年間

##### c. 業務を執行した公認会計士

石田 勝也

吉田 靖史

##### d. 監査業務に係る補助者の構成

会計監査業務に係る補助者の構成は、公認会計士4名、その他5名となります。

##### e. 監査法人の選定方針と理由

監査役会は、会計監査人候補者から、監査法人の概要、監査の実施体制等、監査報酬の見積額についての書面を入手し、面談、質問等を通じて選定しております。

現会計監査人は、当社の業務内容に対応して効率的な監査業務を実施することができる一定の規模と世界的なネットワークを持つこと、審査体制が整備されていること、監査日数、監査期間及び具体的な監査実施要領並びに監査費用が合理的かつ妥当であること、また、監査実績などにより総合的に判断いたしました。

##### f. 監査役及び監査役会による監査人の評価

監査役及び監査役会は、会計監査人に対して評価を行っており、同法人による会計監査は、従前から適正に行われていることを確認しております。

また、監査役会は会計監査人の再任に関する確認決議をしており、その際には日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に基づき、総合的に評価しております。

## 監査報酬の内容等

## a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
24,000	-	24,500	-

## b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

## c. その他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方針は策定しておりませんが、監査公認会計士等からの見積提案をもとに監査計画、監査内容、監査日数等の要素を勘案して検討し、監査役会の同意を得て決定する手続きを実施しております。

## 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、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積などが当社の事業規模や事業内容に適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断を行っております。

## (4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2021年2月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。

## a. 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しております。監査役の報酬等は、株主総会で決議された報酬総額の範囲内において、常勤、非常勤の別、業務分担の状況を考慮して、監査役の協議により決定しております。

## b. 取締役の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

当社の取締役の個人別の報酬は、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しております。なお、中長期的な業績連動型報酬や自社株報酬制度等、非金銭報酬は採用しておりませんが、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しております。

## c. 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 大林竜一がその具体的内容について委任を受けるものとし、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。

なお、当社の役員報酬等に関する株主総会の決議年月日は2015年6月25日であり、決議の内容は取締役年間報酬総額の上限を3億円(ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。定款で定める取締役の員数は9名以内とする。本有価証券報告書提出日現在は3名。)、監査役年間報酬総額の上限を5千万円(定款で定める監査役員数は5名以内とする。本有価証券報告書提出日現在は3名。)とするものです。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬額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)	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	
取締役 (社外取締役を除く)	128,850	128,850	7
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-
社外取締役	4,800	4,800	2
社外監査役	14,400	14,400	4

(注)取締役及び監査役の報酬は、全て金銭の固定報酬であります。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上であるものが存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的の株式及び純投資目的以外の目的の株式のいずれも保有しておりません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1．財務諸表の作成方法について

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

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、事業年度(2022年4月1日から2023年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

### 3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4．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、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、会計基準等の変更についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。また、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び財務・会計の専門図書の購読を行っております。

## 1 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	6,012,610	5,970,663
売掛金	1 26,731	1 13,593
完成工事未収入金	1 3,369	1 546
販売用不動産	2 744,685	2 1,398,984
仕掛販売用不動産	2 12,067,031	2 15,066,048
未成工事支出金	69	271
前渡金	234,242	281,286
前払費用	35,378	34,987
未収還付法人税等	6,947	-
その他	66,518	5,737
<b>流動資産合計</b>	<b>19,197,585</b>	<b>22,772,119</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	47,771	75,466
減価償却累計額	19,141	8,258
建物(純額)	28,629	67,207
車両運搬具	61,451	58,645
減価償却累計額	44,619	45,953
車両運搬具(純額)	16,832	12,691
工具、器具及び備品	8,050	15,201
減価償却累計額	4,646	4,497
工具、器具及び備品(純額)	3,403	10,703
リース資産	14,136	26,836
減価償却累計額	4,219	8,316
リース資産(純額)	9,916	18,519
<b>有形固定資産合計</b>	<b>58,781</b>	<b>109,122</b>
<b>無形固定資産</b>		
リース資産	10,096	6,533
ソフトウェア	4,531	3,329
<b>無形固定資産合計</b>	<b>14,628</b>	<b>9,862</b>
<b>投資その他の資産</b>		
出資金	5,030	5,030
長期前払費用	3,032	7,136
繰延税金資産	75,828	58,503
差入敷金保証金	123,594	127,194
長期性預金	2,250	-
その他	10,851	10,834
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>220,585</b>	<b>208,699</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>293,995</b>	<b>327,684</b>
<b>資産合計</b>	<b>19,491,581</b>	<b>23,099,803</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
工事未払金	1,754,720	1,603,609
短期借入金	2 2,515,390	2 6,410,600
1年内償還予定の社債	100,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	2 4,167,803	2 4,788,786
リース債務	6,388	8,994
未払金	164,869	132,697
未払費用	50,081	42,639
未払法人税等	501,525	259,878
未払消費税等	-	1,614
未払配当金	344	553
前受金	1 81,725	1 58,027
前受収益	269	278
未成工事受入金	1 9,563	1 133
賞与引当金	78,603	92,081
完成工事補償引当金	21,002	18,001
その他	16,968	41,818
流動負債合計	9,469,257	13,559,713
固定負債		
社債	160,000	60,000
長期借入金	2 5,116,833	2 3,850,197
リース債務	14,491	17,216
その他	25,371	43,503
固定負債合計	5,316,695	3,970,917
負債合計	14,785,952	17,530,630
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	389,335	390,717
資本剰余金		
資本準備金	349,335	350,717
資本剰余金合計	349,335	350,717
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,967,136	4,827,917
利益剰余金合計	3,967,136	4,827,917
自己株式	179	179
株主資本合計	4,705,628	5,569,173
純資産合計	4,705,628	5,569,173
負債純資産合計	19,491,581	23,099,803



## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月31日)	当事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)
売上高		
不動産売上高	23,599,034	25,715,331
完成工事高	153,999	125,617
その他	10,752	8,700
売上高合計	<u>1 23,763,786</u>	<u>1 25,849,649</u>
売上原価		
不動産売上原価	2 19,570,364	21,488,654
完成工事原価	120,704	110,604
その他	4,767	40
売上原価合計	<u>19,695,835</u>	<u>21,599,299</u>
売上総利益	<u>4,067,950</u>	<u>4,250,350</u>
販売費及び一般管理費	3 1,815,833	3 2,185,964
営業利益	<u>2,252,117</u>	<u>2,064,386</u>
営業外収益		
受取利息	41	52
受取配当金	82	86
受取手数料	4,546	5,025
不動産取得税還付金	4,375	5,783
違約金収入	9,000	25,424
その他	5,359	6,045
営業外収益合計	<u>23,406</u>	<u>42,416</u>
営業外費用		
支払利息	221,856	223,694
融資手数料	9,440	3,489
その他	3,863	8,513
営業外費用合計	<u>235,160</u>	<u>235,696</u>
経常利益	<u>2,040,363</u>	<u>1,871,106</u>
税引前当期純利益	<u>2,040,363</u>	<u>1,871,106</u>
法人税、住民税及び事業税	647,082	562,283
法人税等調整額	18,414	17,324
法人税等合計	<u>628,668</u>	<u>579,607</u>
当期純利益	<u>1,411,695</u>	<u>1,291,498</u>

## 【売上原価明細書】

## 不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
用地費		14,009,540	71.6	15,527,274	72.3
外注費		5,320,435	27.2	5,720,854	26.6
完成工事補償引当金繰入額		8,127	0.0	5,851	0.0
経費		232,261	1.2	234,673	1.1
合計		19,570,364	100.0	21,488,654	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## 完成工事原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		116,919	96.9	106,589	96.4
完成工事補償引当金繰入額		89	0.1	38	0.0
経費		3,694	3.0	3,976	3.6
合計		120,704	100.0	110,604	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## その他

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
外注費		-	0.0	40	100.0
経費		4,767	100.0	-	0.0
合計		4,767	100.0	40	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022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	384,028	344,028	344,028	-	2,793,406	2,793,406	137	3,521,326	3,521,326
会計方針の変更による累積的影響額					1,473	1,473		1,473	1,473
会計方針の変更を反映した当期首残高	384,028	344,028	344,028	-	2,794,880	2,794,880	137	3,522,800	3,522,800
当期変動額									
新株の発行	5,307	5,307	5,307					10,614	10,614
剰余金の配当					239,439	239,439		239,439	239,439
当期純利益					1,411,695	1,411,695		1,411,695	1,411,695
自己株式の取得							41	41	41
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								-	-
当期変動額合計	5,307	5,307	5,307	-	1,172,256	1,172,256	41	1,182,828	1,182,828
当期末残高	389,335	349,335	349,335	-	3,967,136	3,967,136	179	4,705,628	4,705,628

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本								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	389,335	349,335	349,335	-	3,967,136	3,967,136	179	4,705,628	4,705,628
会計方針の変更による累積的影響額								-	-
会計方針の変更を反映した当期首残高	389,335	349,335	349,335	-	3,967,136	3,967,136	179	4,705,628	4,705,628
当期変動額									
新株の発行	1,381	1,381	1,381					2,763	2,763
剰余金の配当					430,717	430,717		430,717	430,717
当期純利益					1,291,498	1,291,498		1,291,498	1,291,498
自己株式の取得								-	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								-	-
当期変動額合計	1,381	1,381	1,381	-	860,781	860,781	-	863,544	863,544
当期末残高	390,717	350,717	350,717	-	4,827,917	4,827,917	179	5,569,173	5,569,173

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月 31日)	当事業年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	2,040,363	1,871,106
減価償却費	33,759	35,098
賞与引当金の増減額( は減少)	6,861	13,478
完成工事補償引当金の増減額( は減少)	2,827	3,001
受取利息及び受取配当金	124	138
支払利息	221,856	223,694
売上債権の増減額( は増加)	24,993	28,250
棚卸資産の増減額( は増加)	3,966,760	3,653,516
前渡金の増減額( は増加)	22,202	47,044
仕入債務の増減額( は減少)	779,311	151,111
未払金の増減額( は減少)	8,664	38,077
前受金の増減額( は減少)	34,010	23,698
未成工事受入金の増減額( は減少)	3,853	21,720
前払費用の増減額( は増加)	3,622	11,630
長期前払費用の増減額( は増加)	2,557	9,928
未払又は未収消費税等の増減額	139,997	62,258
その他	25,699	30,154
小計	957,056	1,672,564
利息及び配当金の受取額	173	174
利息の支払額	225,594	229,830
法人税等の支払額	462,335	787,111
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,645,160</b>	<b>2,689,331</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期積金の払戻による収入	7,800	-
定期積金の預入による支出	1,700	600
有形固定資産の売却による収入	2,873	2,200
有形固定資産の取得による支出	16,885	33,154
敷金保証金の返還による収入	46,268	23,509
敷金保証金の差入による支出	102,847	44,012
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>64,490</b>	<b>52,056</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額( は減少)	417,190	3,895,210
長期借入れによる収入	11,151,500	9,774,600
長期借入金の返済による支出	8,005,575	10,420,253
社債の償還による支出	155,000	100,000
新株予約権の行使による株式の発行による収入	10,614	2,763
ファイナンス・リース債務の返済による支出	6,352	7,368
割賦未払金の返済による支出	15,434	17,851
自己株式の取得による支出	41	-
配当金の支払額	239,291	430,508
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>3,157,609</b>	<b>2,696,591</b>
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	1,447,958	44,796
現金及び現金同等物の期首残高	4,564,651	6,012,610
現金及び現金同等物の期末残高	1 6,012,610	1 5,967,813

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1. 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(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

#### 2. 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、建物(建物附属設備を除く)及び2016年4月1日以降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

##### (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) 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。

##### (2) 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。

#### 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・マンション等事業用地)

収益マンション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を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。

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

(重要な会計上の見積り)

(1) 棚卸資産の評価

当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
棚卸資産	12,811,787	16,465,303

(販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金の合計額を記載しております。)

財務諸表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。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症は、経済及び企業活動に広範な影響を与える事象であるものの、期末日以降財務諸表作成時までに入手可能であった4月以降の販売・契約状況等を考慮し、棚卸資産の評価等の会計上の見積りにおいては、新型コロナウイルス感染症による大きな影響はないものとして当事業年度の見積もりを行っております。

(貸借対照表関係)

- 1 売掛金、完成工事未収入金のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、それぞれ以下のとおりであります。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
売掛金	26,731 千円	13,593 千円
完成工事未収入金	1,044 "	482 "
契約資産	2,324 "	64 "
計	30,100 千円	14,139 千円

前受金、未成工事受入金のうち、契約負債の金額は、それぞれ以下のとおりであります。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
前受金	81,725 千円	58,027 千円
未成工事受入金	9,563 "	133 "
計	91,288 千円	58,160 千円

- 2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
販売用不動産	744,685 千円	1,263,176 千円
仕掛販売用不動産	11,473,594 "	14,796,565 "
計	12,218,279 千円	16,059,741 千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
短期借入金	2,225,400 千円	5,970,600 千円
1年内返済予定の長期借入金	3,825,400 "	4,726,750 "
長期借入金	4,558,600 "	3,354,000 "
計	10,609,400 千円	14,051,350 千円

(損益計算書関係)

- 1 顧客との契約から生じる収益

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

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

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
	21,770 千円	- 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。

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
広告宣伝費	138,814 千円	136,041 千円
役員報酬	139,005 "	148,050 "
給料手当	361,051 "	397,715 "
賞与引当金繰入額	65,348 "	77,253 "
租税公課	298,365 "	376,564 "
減価償却費	33,759 "	35,098 "
おおよその割合		
販売費	15 %	21 %
一般管理費	85 "	79 "

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	5,701,200	42,000	-	5,743,200

(変動事由の概要)

ストック・オプションの権利行使による増加 42,000株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	270	33	-	303

(変動事由の概要)

単元未満株の買取りによる増加 33株

3. 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業 年度末残高 (千円)
		当事業 年度期首	増加	減少	当事業 年度末	
2013年ストック・オプションとしての第2回 新株予約権	-	-	-	-	-	-
2014年ストック・オプションとしての第4回 新株予約権	-	-	-	-	-	-
合計		-	-	-	-	-

(注) スtock・オプション付与時において、当社は未公開企業であったため、付与時における単位当たりの本源的価値は0円であるため、当事業年度末残高はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	239,439	42.00	2021年3月31日	2021年6月28日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

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
2022年6月24日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	430,717	75.00	2022年3月31日	2022年6月27日

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	5,743,200	10,800	-	5,754,000

(変動事由の概要)

ストック・オプションの権利行使による増加 10,800株

2. 自己株式に関する事項

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

3. 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業 年度末残高 (千円)
		当事業 年度期首	増加	減少	当事業 年度末	
2013年ストック・オプションとしての第2回 新株予約権	-	-	-	-	-	-
2014年ストック・オプションとしての第4回 新株予約権	-	-	-	-	-	-
合計		-	-	-	-	-

(注) スtock・オプション付与時において、当社は未公開企業であったため、付与時における単位当たりの本源的価値は0円であるため、当事業年度末残高はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年6月24日 定時株主総会	普通株式	430,717	75.00	2022年3月31日	2022年6月27日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	448,788	78.00	2023年3月31日	2023年6月28日

(キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と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。

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金	6,012,610 千円	5,970,663 千円
預入期間が3ヶ月を超える定期積金	- "	2,850 "
現金及び現金同等物	6,012,610 千円	5,967,813 千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

- ・有形固定資産 新宿本店の事務機器及び東京支店の複合機であります。
- ・無形固定資産 基幹業務システムのソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、主に戸建販売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、事業部門からの戸建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

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。

前事業年度(2022年3月31日)

	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	259,306	693
(2) 長期借入金(1年内返済予定を含む)	9,284,636	9,183,513	101,122
負債計	9,544,636	9,442,819	101,816

(\*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。

(\*2) 市場価格のない株式等

区分	前事業年度(千円)
出資金	5,030

当事業年度(2023年3月31日)

	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)	160,000	159,728	271
(2) 長期借入金(1年内返済予定を含む)	8,638,983	8,565,167	73,815
負債計	8,798,983	8,724,895	74,087

(\*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。

(\*2) 市場価格のない株式等

区分	当事業年度(千円)
出資金	5,030

(注1) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2022年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	6,012,610	-	-	-
売掛金	26,731	-	-	-
完成工事未収入金	3,369	-	-	-
合計	6,042,711	-	-	-

当事業年度(2023年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	5,970,663	-	-	-
売掛金	13,593	-	-	-
完成工事未収入金	546	-	-	-
合計	5,984,803	-	-	-

(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決算日後の返済予定額

前事業年度(2022年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,515,390	-	-	-	-	-
社債	100,000	100,000	40,000	20,000	-	-
長期借入金	4,167,803	4,620,636	60,408	60,408	60,408	314,973
合計	6,783,193	4,720,636	100,408	80,408	60,408	314,973

当事業年度(2023年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,410,600	-	-	-	-	-
社債	100,000	40,000	20,000	-	-	-
長期借入金	4,788,786	3,414,408	60,408	60,408	60,408	254,565
合計	11,299,386	3,454,408	80,408	60,408	60,408	254,565

### 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

#### (1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度(2022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)	-	259,306	-	259,306
長期借入金(1年内返済予定を含む)	-	9,183,513	-	9,183,513
負債計	-	9,442,819	-	9,442,819

当事業年度（2023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年以内償還予定を含む）	-	159,728	-	159,728
長期借入金（1年内返済予定を含む）	-	8,565,167	-	8,565,167
負債計	-	8,724,895	-	8,724,895

（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年以内償還予定を含む）

これらの時価については、元金合計額を、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。

( ) 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、元金合計額を、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。

（退職給付関係）

1．採用している退職給付制度の概要

当社は、確定拠出年金制度を採用しております。

2．確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、前事業年度2,564千円、当事業年度17,399千円であります。

（ストック・オプション等関係）

1．ストック・オプションにかか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

当事業年度(2023年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

(1) スtock・オプションの内容

決議年月日	第2回 2013年1月28日(注)1	第4回 2014年6月27日(注)2
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 7名	当社従業員 7名
株式の種類及び付与数(株)	普通株式 117,000株 (注)3	普通株式 54,000株 (注)3
付与日	2013年1月31日	2014年10月24日
権利確定条件	付与日以降、権利確定日(権利行使期間の開始日の前日)まで継続して勤務していること。	同左
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	同左
権利行使期間	2015年2月1日～ 2022年12月31日	2016年10月25日～ 2022年12月31日

(注) 1．第2回ストックオプションは、2022年12月31日をもって権利行使期間が満了し、消滅しております。

2．第4回ストックオプションは、2022年12月31日をもって権利行使期間が満了し、消滅しております。

3．2015年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を、2016年10月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を、2018年1月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。これに伴い、新株予約権の付与数は調整されております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(2023年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

決議年月日	2013年1月28日	2014年6月27日
権利確定前(株)	-	-
前事業年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後(株)	-	-
前事業年度末	9,000	13,800
権利確定	-	-
権利行使	6,000	4,800
失効	3,000	9,000
未行使残	-	-

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2015年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を、2016年10月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を、2018年1月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。そのため、表中の株式数は分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

決議年月日	2013年1月28日	2014年6月27日
権利行使価格(円)	167	367
行使時平均株価(円)	1,542	1,586
付与日における 公正な評価単価(円)	-	-

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2015年12月1日付で普通株式1株につき100株の株式分割を、2016年10月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を、2018年1月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。そのため、表中の権利行使価格及び行使時平均株価は当該株式分割を反映した金額に調整しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積り方法

ストック・オプションを付与した日時点において、当社は未公開企業であったため、公正な評価単価の見積り方法を、単位当たりの本源的価値の見積りによって算定しております。また、単位当たりの本源的価値の見積りの基礎となる自社の株式の評価額は、類似会社比準方式と純資産方式により算出した価格を総合的に勘案して算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積り方法

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事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業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) 当事業年度末における本源的価値の合計額 - 千円  
(2) 当事業年度中において権利行使された本源的価値の合計額 12,991千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	24,068 千円	28,195 千円
未払事業税	25,645 "	15,123 "
未払費用	8,049 "	6,896 "
完成工事補償引当金	6,431 "	5,511 "
棚卸資産評価損	6,666 "	- "
その他	4,967 "	2,777 "
繰延税金資産小計	75,828 千円	58,503 千円
評価性引当額	- "	- "
繰延税金資産合計	75,828 千円	58,503 千円

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

前事業年度及び当事業年度は、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。

(資産除去債務関係)

当社は、賃貸事務所の不動産賃貸借契約に基づく、退去時の原状回復に係る債務等を有しておりますが、当該契約に伴う敷金が資産に計上されていることから、資産除去債務の負債計上及びこれに対応する除去費用の資産計上に代えて、当該敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度に属する金額を費用計上する方法によっております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント		合計
	戸建販売事業	アセットソリューション事業	
戸建住宅	20,324,287	-	20,324,287
戸建用地	2,181,226	-	2,181,226
収益マンション	-	408,323	408,323
マンション等事業用地	-	685,196	685,196
注文住宅	113,551	-	113,551
法人建築請負	14,030	-	14,030
リフォーム	26,418	-	26,418
不動産仲介	909	-	909
業務委託収入	-	-	-
顧客との契約から認識した収益	22,660,423	1,093,520	23,753,943
その他の収益	1,760	8,083	9,843
合計	22,662,183	1,101,603	23,763,786

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)



(単位：千円)

	報告セグメント		合計
	戸建販売事業	アセットソリューション事業	
戸建住宅	18,000,893	-	18,000,893
戸建用地	3,171,008	-	3,171,008
収益マンション	-	2,520,953	2,520,953
マンション等事業用地	-	2,022,476	2,022,476
注文住宅	97,371	-	97,371
法人建築請負	-	-	-
リフォーム	28,245	-	28,245
不動産仲介	4,519	-	4,519
業務委託収入	300	-	300
顧客との契約から生じた収益	21,302,338	4,543,429	25,845,768
その他の収益	24	3,857	3,881
合計	21,302,362	4,547,286	25,849,649

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、「(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事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業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

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当事業年度(千円)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	17,397
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	27,776
契約資産(期首残高)	-
契約資産(期末残高)	2,324
契約負債(期首残高)	65,715
契約負債(期末残高)	91,288

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の権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社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に関する対価は、工事請負契約の内容に従い、建物引渡し及び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。

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・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及び主に顧客(一般消費者及び法人等)との建物請負工事契約に基づき受け取った未成工事受入金に関するものであります。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は65,715千円であります。

契約資産の増減は、主として収益認識(契約資産の増加)と、営業債権への振替(同、減少)により生じたものであります。

契約負債の増減は、主として前受金の受取り(契約負債の増加)と、収益認識(同、減少)により生じたものであります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	当事業年度(千円)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	27,776
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	14,075
契約資産(期首残高)	2,324
契約資産(期末残高)	64
契約負債(期首残高)	91,288
契約負債(期末残高)	58,160

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の権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社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に関する対価は、工事請負契約の内容に従い、建物引渡し及び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。

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・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及び主に顧客(一般消費者及び法人等)との建物請負工事契約に基づき受け取った未成工事受入金に関するものであります。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は91,288千円であります。

契約資産の増減は、主として収益認識(契約資産の増加)と、営業債権への振替(同、減少)により生じたものであります。

契約負債の増減は、主として前受金の受取り(契約負債の増加)と、収益認識(同、減少)により生じたものであります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

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

当社は事業別のセグメントから構成されており、「戸建販売事業」及び「アセットソリューション事業」の2つを報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「戸建販売事業」は主に、戸建住宅の建築・販売、それに伴うアフターメンテナンス及び戸建用地の販売を行っております。また、これらの事業に付随して発生する注文住宅・リフォーム工事の受注等を行っております。

「アセットソリューション事業」は主に、投資家向けの収益マンションの建設・販売及びマンション等の建設を目的とする事業用地の販売を行っております。また、これらの事業に付随して発生する不動産賃貸等を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であり、報告セグメントの利益は、経常利益ベースの数値であります。

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

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	財務諸表計上額
	戸建販売事業	アセットソリューション事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	22,662,183	1,101,603	23,763,786	-	23,763,786
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	22,662,183	1,101,603	23,763,786	-	23,763,786
セグメント利益	2,535,732	108,842	2,644,575	604,211	2,040,363
セグメント資産	9,957,776	3,118,353	13,076,130	6,415,451	19,491,581
セグメント負債	9,822,902	2,921,506	12,744,409	2,041,543	14,785,952
その他の項目					
減価償却費	28,069	-	28,069	5,689	33,759
受取利息	-	-	-	41	41
支払利息	175,140	33,889	209,030	12,826	221,856
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	21,038	-	21,038	2,949	23,987

(注) 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額 604,211千円は、各報告セグメントに配分していない当社の管理部門に係る費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額6,415,451千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に現金及び預金であります。
- (3)セグメント負債の調整額2,041,543千円は、各報告セグメントに配分していない全社負債であり、主に借入金及び未払法人税等であります。
- (4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額2,949千円は、全社システムへの投資額です。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	財務諸表 計上額
	戸建販売事業	アセットソ リューション事 業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	21,302,362	4,547,286	25,849,649	-	25,849,649
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	21,302,362	4,547,286	25,849,649	-	25,849,649
セグメント利益	1,904,748	583,015	2,487,764	616,658	1,871,106
セグメント資産	14,486,792	2,383,045	16,869,837	6,229,966	23,099,803
セグメント負債	13,246,734	2,466,385	15,713,119	1,817,510	17,530,630
その他の項目					
減価償却費	29,676	-	29,676	5,421	35,098
受取利息	-	-	-	52	52
支払利息	163,683	42,885	206,569	17,124	223,694
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	80,703	-	80,703	640	81,343

(注) 調整額は、以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額 616,658千円は、各報告セグメントに配分していない当社の管理部門に係る費用であります。
- (2)セグメント資産の調整額6,229,966千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に現金及び預金であります。
- (3)セグメント負債の調整額1,817,510千円は、各報告セグメントに配分していない全社負債であり、主に借入金及び未払法人税等であります。
- (4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額640千円は、全社システムへの投資額です。

【関連情報】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

【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】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1. 関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

1. 関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。



## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	819.38円	967.93円
1株当たり当期純利益金額	246.29円	224.66円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	245.20円	224.49円

(注) 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	1,411,695	1,291,498
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,411,695	1,291,498
普通株式の期中平均株式数(株)	5,731,781	5,748,620
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	25,472	4,314
(うち新株予約権(株))	(25,472)	(4,314)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	-	-

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

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	-	-	-	75,466	8,258	17,730	67,207
車両運搬具	-	-	-	58,645	45,953	6,474	12,691
工具、器具及び備品	-	-	-	15,201	4,497	1,389	10,703
リース資産	-	-	-	26,836	8,316	4,097	18,519
有形固定資産計	-	-	-	176,149	67,027	29,692	109,122
無形固定資産							
リース資産	-	-	-	17,818	11,284	3,563	6,533
ソフトウェア	-	-	-	9,732	6,403	1,842	3,329
無形固定資産計	-	-	-	27,550	17,688	5,406	9,862
長期前払費用	3,032	9,928	5,823	7,136	-	-	7,136

(注) 1. 有形固定資産及び無形固定資産の金額が資産総額の1%以下であるため、「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

2. 長期前払費用は、費用の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、当期償却額の算定には含めておりません。

## 【社債明細表】

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
第4回銀行保証付私募債	2018年 10月31日	120,000	60,000 (60,000)	0.4	無担保社債	2023年 10月31日
第5回銀行・保証協会 共同保証付私募債	2020年 9月30日	140,000	100,000 (40,000)	0.1	無担保社債	2025年 9月30日
合計	-	260,000	160,000 (100,000)	-	-	-

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 貸借対照表日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
100,000	40,000	20,000	-	-

【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	2,515,390	6,410,600	1.5	-
1年以内に返済予定の長期借入金	4,167,803	4,788,786	1.6	-
1年以内に返済予定のリース債務	6,388	8,994	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	5,116,833	3,850,197	1.6	2024年4月～ 2035年8月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	14,491	17,216	-	2024年4月～ 2027年10月
その他有利子負債				
未払金(1年以内に返済予定の割賦未払金)	12,544	18,220	-	-
長期未払金(1年以内に返済予定のものを除く割賦未払金)	25,371	40,813	-	-
合計	11,858,821	15,137,516	-	-

- (注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。  
 2. リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を貸借対照表に計上しているため、「平均利率」を記載しておりません。  
 3. 割賦未払金については、割賦未払金に含まれる利息相当額を控除する前の金額で割賦未払金を貸借対照表に計上しているため、「平均利率」を記載しておりません。  
 4. 長期借入金、リース債務及び割賦未払金(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	3,414,408	60,408	60,408	60,408
リース債務	8,890	4,135	2,628	1,562
割賦未払金	18,220	17,032	11,831	9,027

【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)
賞与引当金	78,603	92,081	78,603	-	92,081
完成工事補償引当金	21,002	18,001	21,002	-	18,001

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	-
預金	
普通預金	5,966,740
定期積金	2,850
別段預金	1,072
計	5,970,663
合計	5,970,663

売掛金

(1) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
一般顧客(個人)	13,593
合計	13,593

(2) 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期 貸倒損失高 (千円)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
26,731	30,899	44,037	-	13,593	76.4	238.2

完成工事未収入金

(1) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
一般顧客(個人)	546
合計	546

(2) 完成工事未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
3,369	142,221	145,043	546	99.6	5.0

販売用不動産

所在地	棟数	地積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
東京都	17	1,403.12	910,200
神奈川県	7	1,025.07	459,176
埼玉県	2	204.13	29,607
合計	26	2,632.32	1,398,984

仕掛販売用不動産

所在地	地積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
東京都	29,659.51	13,611,256
神奈川県	3,566.24	1,255,374
埼玉県	812.81	199,417
合計	34,038.56	15,066,048

(注) 土地の仕入決済が未了の物件については、地積は含まれておりません。

未成工事支出金

当期首残高(千円)	当期支出額(千円)	売上原価振替高(千円)	期末残高(千円)
69	6,213	6,012	271

(注) 未成工事支出金の所在地別内訳は、次のとおりであります。

内訳	金額(千円)
注文住宅・戸建建築請負事業 東京都	271
合計	271

工事未払金

相手先	金額(千円)
株式会社ワブル	264,761
住友林業株式会社	188,095
株式会社ソウケンテック	99,760
青梅トーヨー住器株式会社	96,703
物林株式会社	92,241
その他	862,047
合計	1,603,609

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	4,150,415	11,321,468	17,111,170	25,849,649
税引前四半期(当期)純利益金額 (千円)	170,275	799,981	1,186,710	1,871,106
四半期(当期)純利益金額 (千円)	117,366	554,627	821,761	1,291,498
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	20.44	96.55	142.99	224.66

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 (円)	20.44	76.10	46.44	81.64

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	毎年3月31日
剰余金の配当の基準日	毎年9月30日、毎年3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告は、電子公告の方法により行います。 ただし、電子公告による公告をすることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合には、日本経済新聞に掲載して行います。 公告掲載URL <a href="https://about.agr-urban.co.jp/">https://about.agr-urban.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 定款の規定により、単元未満株式を有する株主は、その有する単元未満株式について、以下の権利以外の権利を行使することができません。

- (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】

該当事項はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第13期(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)2022年6月24日関東財務局長に提出。

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

2022年6月24日関東財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書及び確認書

事業年度 第14期第1四半期(自 2022年4月1日 至 2022年6月30日)2022年8月9日関東財務局長に提出。

事業年度 第14期第2四半期(自 2022年7月1日 至 2022年9月30日)2022年11月10日関東財務局長に提出。

事業年度 第14期第3四半期(自 2022年10月1日 至 2022年12月31日)2023年2月10日関東財務局長に提出。

#### (4) 臨時報告書

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

2022年6月29日関東財務局長へ提出。



## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年 6月27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  
業務執行社員 公認会計士 石 田 勝 也

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉 田 靖 史

### < 財務諸表監査 >

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているアグレ都市デザイン株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの第14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、キャッシュ・フロー計算書、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、アグレ都市デザイン株式会社の2023年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業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、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査上の主要な検討事項

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

監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>戸建販売事業に係る売上高の期間帰属</p> <p>会社は、戸建販売事業及びアセットソリューション事業を行っている。当事業年度の損益計算書に計上されている売上高25,849,649千円のうち、戸建販売事業に係る売上高は21,302,362千円であり、そのうち、3月の売上高は4,302,602千円（20.2%）である。</p> <p>戸建販売事業は、消費者の需要動向に大きく左右される傾向があり、景気動向、金利動向、地価動向及び物価動向の変動、消費税及び住宅減税等の税制変更、公的融資制度の変更・廃止、少子化による人口減少等により、消費者の需要が低下した場合には、着工・引渡し棟数の減少や販売価格の低下等が生じるリスクがある。</p> <p>戸建販売事業では、一棟当たりの金額が比較的大きく、また、物件の完成・引渡しが一定の時期に集中し、特に3月の戸建販売事業に係る売上高が増加する傾向があるため、財務諸表に与える影響が大きい。</p> <p>以上より、当監査法人は、3月の戸建販売事業に係る売上高の期間帰属の妥当性について、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、3月の戸建販売事業の売上高の期間帰属の妥当性を検証するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>3月の戸建販売事業に係る戸建分譲及び土地分譲取引全件について、取引条件を含む取引全体の内容を理解するため、契約書、引渡証等の売上計上根拠資料を閲覧し、また、売上計上金額及び売上計上日の正確性を検証するため、当該売上計上根拠資料との突合を実施した。</li><li>3月の戸建販売事業に係る戸建分譲及び土地分譲取引全件について、引渡し事実を検証するため、入金証跡及び登記簿謄本等を閲覧した。</li><li>期末日付近に計上された売上取引のうち、金額、売上計上時期及び販売開始からの経過期間等を勘案して抽出した物件について、現場視察を行い、引渡し状況を検証した。</li></ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容

の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

#### 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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。

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

## < 内部統制監査 >

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、アグレ都市デザイン株式会社の2023年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、アグレ都市デザイン株式会社が2023年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、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。

### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

### 内部統制監査における監査人の責任

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

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書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、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。