

【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29日
【事業年度】	第37期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
【会社名】	明和地所株式会社
【英訳名】	Meiwa Estate Company Limited
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 原田 英明
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03（5489）0111（大代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 島津 基実
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区神泉町9番6号 明和地所渋谷神泉ビル
【電話番号】	03（5489）0111（大代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員 島津 基実
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第33期	第34期	第35期	第36期	第37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	(百万円)	49,971	40,531	50,109	57,209	62,319
経常利益	(百万円)	2,431	1,058	3,007	3,160	4,989
親会社株主に帰属する当期純利益	(百万円)	2,034	496	2,721	2,597	4,415
包括利益	(百万円)	2,044	475	2,750	2,587	4,250
純資産額	(百万円)	23,712	23,440	25,818	26,568	29,998
総資産額	(百万円)	71,200	80,434	76,051	95,708	116,538
1株当たり純資産額	(円)	952.54	941.64	1,037.14	1,133.11	1,279.38
1株当たり当期純利益	(円)	81.74	19.94	109.32	110.04	188.32
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	-	-
自己資本比率	(%)	33.3	29.1	33.9	27.8	25.7
自己資本利益率	(%)	8.8	2.1	11.0	9.9	15.6
株価収益率	(倍)	7.0	24.0	6.5	5.5	4.4
営業活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	4,591	219	5,551	6,893	419
投資活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	65	93	1,380	45	2,410
財務活動によるキャッシュ・フロー	(百万円)	2,442	254	3,188	12,080	8,348
現金及び現金同等物の期末残高	(百万円)	23,862	23,294	22,311	27,452	33,810
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	471 (1,055)	470 (1,121)	478 (1,110)	523 (1,109)	562 (1,117)

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

2. 「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36期の期首から適用しており、第36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) 提出会社の経営指標等

回次	第33期	第34期	第35期	第36期	第37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 (百万円)	44,899	35,355	44,869	51,991	56,702
経常利益 (百万円)	2,178	1,072	2,886	3,158	4,713
当期純利益 (百万円)	1,974	900	2,726	2,710	4,297
資本金 (百万円)	3,537	3,537	3,537	3,537	3,537
発行済株式総数 (千株)	24,893	24,893	24,893	24,893	23,447
純資産額 (百万円)	21,616	21,770	24,123	24,997	28,298
総資産額 (百万円)	67,367	76,749	72,772	92,580	112,946
1株当たり純資産額 (円)	868.35	874.53	969.08	1,066.08	1,206.87
1株当たり配当額 (円)	30.00	15.00	35.00	35.00	45.00
(内1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	79.33	36.18	109.54	114.82	183.29
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	32.1	28.4	33.1	27.0	25.1
自己資本利益率 (%)	9.4	4.2	11.9	11.0	16.1
株価収益率 (倍)	7.2	13.2	6.4	5.3	4.6
配当性向 (%)	37.8	41.5	32.0	30.5	24.6
従業員数 (人)	299	291	303	336	372
(外、平均臨時雇用者数)	(29)	(35)	(35)	(46)	(48)
株主総利回り (%)	80.0	69.8	104.7	95.7	132.9
(比較指標：TOPIX配当込) (%)	(95.0)	(85.9)	(122.1)	(124.6)	(131.8)
最高株価 (円)	799	648	784	719	963
最低株価 (円)	498	446	360	548	578

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

2. 第35期の1株当たり配当額には、記念配当5円を含んでおります。

3. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場におけるものであり、それ以前については東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

4. 「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36期の期首から適用しており、第36期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

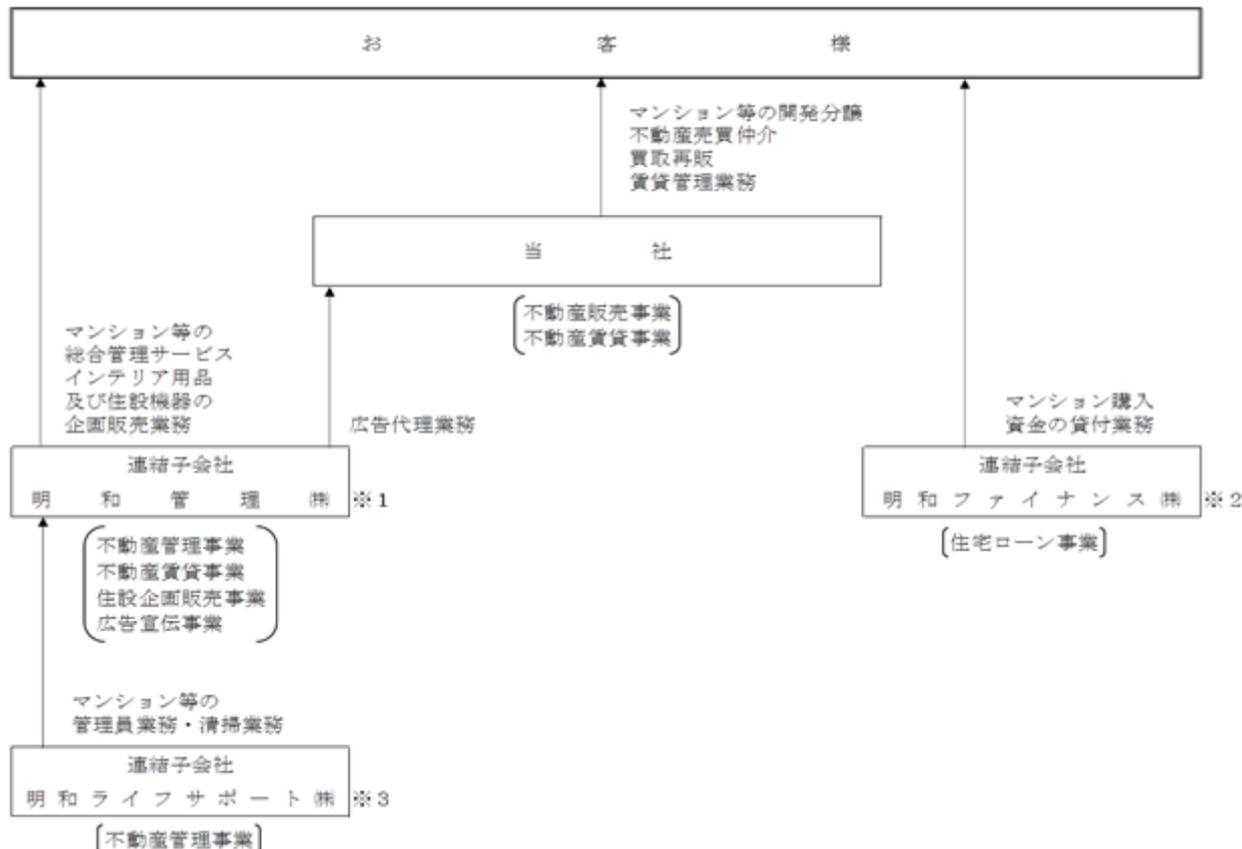
2【沿革】

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

3【事業の内容】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社及び関係会社6社により構成されております。当社グループでは不動産販売事業を中心として、不動産賃貸事業、不動産管理事業、住設企画販売事業、住宅ローン事業及び広告宣伝事業等のその他の関連事業を展開しております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る当連結会計年度末での位置付けは次のとおりであります。なお、連結子会社1社及び非連結子会社2社は、重要性がないため以下の図及び文章には記載しておりません。



不動産販売事業

当社はマンション等の開発・分譲、不動産売買仲介、買取再販を行っております。

不動産賃貸事業

当社及び連結子会社である明和管理㈱はマンション等の賃貸を行っており、当社は賃貸管理を行っております。

不動産管理事業

明和管理㈱は、当社が分譲したマンション等の総合管理を主に行っており、連結子会社である明和ライフサポート㈱は、当社が分譲したマンション等の管理員・清掃業務を行っております。

その他事業

（住設企画販売事業）

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

（広告宣伝事業）

明和管理㈱は、当社が分譲するマンションの広告代理業務を行っております。

（住宅ローン事業）

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

1．2023年4月1日付で明和管理㈱は、商号を明和地所コミュニティ㈱に変更しております。

2．2023年4月1日付で明和ファイナンス㈱は、商号を明和地所ファイナンス㈱に変更しております。

3．2023年4月1日付で明和ライフサポート㈱は、商号を明和地所ライフサポート㈱に変更しております。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有又は被所有割合(%)	関係内容
(連結子会社) 明和管理株式会社	東京都渋谷区	400	不動産管理事業	100.0	役員の兼任あり
明和ファイナンス株式会社	東京都渋谷区	200	その他事業	100.0	役員の兼任及び 資金援助あり
明和ライフサポート株式会社	東京都渋谷区	10	不動産管理事業	100.0 (100.0)	役員の兼任あり
その他1社					

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
 2. 明和管理株式会社は特定子会社に該当しております。
 3. 明和ライフサポート株式会社の議決権所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産販売事業	323	(39)
不動産賃貸事業	13	(-)
不動産管理事業	177	(1,069)
報告セグメント計	513	(1,108)
その他事業	13	(-)
小計	526	(1,108)
全社(共通)	36	(9)
合計	562	(1,117)

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

(2) 提出会社の状況

2023年3月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
372 (48)	36.1	6.4	7,364

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産販売事業	323 (39)
不動産賃貸事業	13 (-)
報告セグメント計	336 (39)
全社(共通)	36 (9)
合計	372 (48)

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

(3) 労働組合の状況

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

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

当事業年度								
管理職に占める女性労働者の割合 1	男性の育児休業取得率 2				男女の賃金の差異 1			
	全労働者	うち 正規雇用 労働者	うち 有期雇用 労働者	うち パート 労働者	全労働者	うち 正規雇用 労働者	うち 有期雇用 労働者	うち パート 労働者
4.3%	12.5%	12.5%	-	-	63.5%	67.9%	76.0%	-

1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

連結子会社

当事業年度									
名 称	管理職に 占める女 性労働者 の割合 1	男性の育児休業取得率 2				男女の賃金の差異 1			
		全労働者	うち 正規雇用 労働者	うち 有期雇用 労働者	うち パート 労働者	全労働者	うち 正規雇用 労働者	うち 有期雇用 労働者	うち パート 労働者
明和管理 株式会社	7.0%	33.3%	33.3%	-	-	50.7%	67.0%	69.8%	80.3%
明和ライフ サポート 株式会社	25.0%	-	-	-	-	85.0%	65.0%	-	83.8%

1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年労働省令第25号）第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

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

2021年4月24日に創業35周年を迎えるにあたり策定したアクションポリシー「40 years NEW!」は、企業理念のベースとなるもので、次なる節目である40周年を見据えた行動指針です。

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

企業理念

「想いをかなえ、時をかなでる。」



ACTION POLICY

「40 years NEW!」

ハタチの人は20 years old。30歳になれば30 years old。

でも、40周年を迎えるとき、私たち明和地所グループは

“old”ではなく“new”になりたい。

積み重ねてきた伝統を守り、信念は変えない、曲げない。

その一方で社会の変化も、それに対応して自らが変わることも恐れない。

基幹事業であるマンションの開発・分譲・管理、

不動産流通事業のさらなる深化と革新に挑んでいく。

2026年、私たちはどれくらい「新しい私たち」になれるだろうか。

明日をつくる挑戦は、今日からもう始まっています。

当社グループとして、当面優先的に対処すべき課題は次のとおりであります。

世界的なインフレや金融引き締め等による海外経済の停滞が日本経済に与える影響に注意していく必要があります。また、国内では物価上昇による個人消費の落ち込みが懸念され、景気の先行きは不透明な状況にあります。

当社グループの主力市場である首都圏マンション市場におきましては、国内の金融政策に大きな変更がない限りは、住宅ローン金利は低い水準が続く見込みであり、住宅に対する需要が底堅く推移することが期待されます。

当社は2022年2月に、2023年3月期から2027年3月期までの5カ年を計画期間とした「新中期経営計画」を公表しました。本計画の達成による中長期的な成長と企業価値の向上を目指し、事業に取り組んでまいります。

本計画は、コア事業の増強と新事業領域への展開、株主還元強化、SDGsを意識した企業活動の推進を主軸としています。

コア事業の増強と新事業領域への展開

当社グループのコア事業である分譲事業、流通事業、管理事業のさらなる増強を図ります。

分譲事業については、競争が一層激化している分譲マンションの用地取得について、事業手法の多様化を推進しています。2022年8月には、横浜市が実施した価格固定プロポーザル方式による公募売却において、計画内容や当社の事業実績、財務等が高く評価され、同方式では当社として初めて事業予定者に選出されました。今後も多様なアプローチによる用地取得と顧客ニーズを捉えた商品企画を行い、選ばれる住まいづくりに注力してまいります。

重点強化事業と位置づけている流通事業については、当期中に、「明和地所の仲介」福岡店、名古屋店、吉祥寺店を新規開設し、事業拡大に伴い横浜店、上野店を移転しました。買取再販事業についても、仕入専任部署の設置により物件の仕入戸数が増加し、売上高は本計画通りに着実に進捗しています。今後も人員の増強等を戦略的にを行い、さらなる収益拡大に努めてまいります。

また、富裕層向けのウェルスソリューション事業については、順調に事業を進めており、2023年4月に2棟の引渡し完了しております。2024年3月期には、さらに2棟の引渡しを予定しており、既存事業で培ってきた当社グループの強みを活かし、今後も実績を積み上げてまいります。

管理事業については、DXを利用したマンション管理システム「kanri.online」を導入し、業務効率化や顧客サービスの向上を図っています。「kanri.online」を含めたサービス品質や顧客満足度の高さが評価され、他社管理物件のリプレイスが大きく増加し、当期末の管理戸数は計画値を上回りました。さらなるストック収益拡大に向けて、リプレイス営業に引き続き注力してまいります。

株主還元強化

当社は、業績改善による企業価値、すなわち株主価値の向上に努め、財務体質強化のための内部留保充実と両立させつつ、安定した配当等を継続的に実施してまいります。

還元強化施策の一環として、2022年12月には、2023年3月末日時点で当社の株式を600株以上保有していただいている方を対象とした株主優待制度「明和地所プレミアム優待倶楽部」の新設を公表しました。また、2023年1月には配当予想の修正を公表し、当期末配当金について期初予想の1株当たり35円から1株当たり45円へ引き上げることとしました。

同年2月には配当方針の変更を行い、本計画期間中については、配当性向30%を目処とした株主還元を目指すこととしました。数値基準を導入することにより、本計画による業績の伸長に伴う継続的な還元強化に取り組んでまいります。

SDGsを意識した企業活動の推進

当社では、2022年4月にサステナビリティ委員会を設置し、ESG等の課題の再整理を行い、社内における議論を深めています。同年6月にはサステナビリティ基本方針を制定し、当社が取り組むべき重要課題であるマテリアリティの選定を実施しました。また、当社事業における気候変動にかかるリスクと機会の分析・検討を実施し、TCFDの提言に沿った情報開示を行っています。事業活動やCSR活動を通じて、SDGsの達成や社会課題の解決に向けた取り組みをより一層推進し、サステナブルな社会の実現を目指します。

事業活動においては、環境に配慮したマンションの開発を推進しています。2022年9月には当社で2棟目となるZEH Oriented（ゼッチ オリエンテッド）の認定を受けた「クリオ レジダンス川口幸町」の販売を開始し、好評をいただいております。今後もZEH認定取得物件の開発に積極的に取り組んでまいります。

ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）とは、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅です。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組みは、次の通りです。

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

(1) ガバナンス

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

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

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

(2) 戦略

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

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

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

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

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

(3) リスク管理

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

当社は、リスク管理規程に基づいた全社的なリスクマネジメント体制を構築しており、気候変動を含むサステナビリティリスクについてはサステナビリティ委員会にて、事業リスクについてはリスク管理委員会にて管理しています。今後、サステナビリティに関する事業リスクについては、サステナビリティ委員会に移管することを想定しています。

(4) 指標及び目標

気候変動に関する指標は、Scope1、Scope2に該当するGHG (CO2) 排出量とし、算定対象は明和地所グループ全体としております。2021年度の排出量算定結果は下記の通りです。

Scope1	Scope2 (マーケット基準)
356t-CO2	1,726t-CO2

なお、削減目標に関しては、削減施策を検討した後に設定し、開示いたします。Scope3に該当する排出量算定についても、今後検討を進めてまいります。

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

提出会社

指標	実績(2023年3月期)	目標
従業員女性比率	20.1%	維持ないしは増加
中核人材に占める女性比率 1	8.1%	維持ないしは増加
正規雇用労働者の中途採用比率 2	30.6%	維持ないしは増加
管理職に占める中途採用比率	62.1%	-

1 中核人材とは、管理職及び管理職候補である係長を指す。

2 正規雇用労働者の中途採用比率とは、2023年3月期において新規に採用した正規雇用労働者に占める中途採用者の割合。

連結

指標	実績(2023年3月期)	目標
従業員女性比率	24.5%	維持ないしは増加
中核人材に占める女性比率 1	8.2%	維持ないしは増加
正規雇用労働者の中途採用比率 2	43.4%	維持ないしは増加
管理職に占める中途採用比率	73.2%	-

1 中核人材とは、管理職及び管理職候補である係長を指す。

2 正規雇用労働者の中途採用比率とは、2023年3月期において新規に採用した正規雇用労働者に占める中途採用者の割合。

3【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末（2023年3月31日）現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経済環境の変化について

不動産販売事業で取扱う商品については、消費者向け高額商品あるいは投下元本の大きな投資商品という性格上、国内外経済等の影響を大きく受けます。景気後退局面における消費者心理の冷え込みや不動産取得にかかる税制等の変更が、お客様の購入意欲に影響を与え、これに伴い当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 金融環境の変化について

金融環境の変化もしくは当社業績の変動により、資金調達が困難になった場合、金利水準が上昇した場合、あるいは住宅ローンを利用するお客様に対する金融機関の融資姿勢が著しく消極的になった場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 公的規制等について

事業を遂行する上で種々の法的規制等を受けており、その遵守に努めておりますが、事業に関連する法制度が変更され、事業において新たな義務、制約及び費用負担等が発生することになった場合、また、関連する税制度が変更された場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 災害による影響について

火災や地震、風水害等の災害発生に備えて事業継続計画（BCP）を策定しておりますが、被災状況によっては業務の中断等により当社の事業活動に多大な影響が及び可能性があります。また、建設中あるいは完成引渡し前のマンションに大規模な修復工事を余儀なくされる事態が発生した場合は、工期の延長により引渡し時期が変動する等事業計画に大きな差異が生じます。さらに、大規模な修復工事は多額の補償を伴い、増加したコストについては保険により求償することになりますが、すべての損失を補填できるとは限らず、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 事業用地の仕入について

不動産市況の動向により事業用地の価格が変動することで取得が計画どおりに進まない場合や、様々な調査を行い用地取得の意思決定をしたものの予想がつかない土壌汚染や地中埋設物等の瑕疵の発見による追加費用が発生した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 建築工事について

建築資材の価格や建築工事にかかる人件費が上昇した場合や、建築工事中の事故、施工会社の倒産や請負契約の不履行、設計・施工上の不具合、近隣住民の反対等予期せぬ事象が発生することによる建築工事の中止又は遅延や建築コストの上昇があった場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 契約不適合責任について

建築工事に関して当社品質管理部による施工会社への指導強化、検査体制の強化や建築工事フォローアップを行い、従前にも増して品質管理体制の向上に努めておりますが、万一、建物竣工後に設計・施工上の不具合等に起因する売主としての契約不適合責任を問われ、売買契約の錯誤無効や損害賠償請求の訴訟の対象とされた場合、これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 業績の変動要因について

四半期ごとに業績を比較した場合、竣工・引渡しのタイミングにより売上高が変動するため、四半期ごとの業績は他の四半期と比較して均一にはならず、各四半期の偏重の度合は過年度と同様になるとは限りません。また、売買契約のキャンセル、建築工期や建築確認手続の遅延等により引渡し時期が各決算期末を越えた場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 資産価値の下落による影響について

景気動向や不動産市況の悪化等により、当社保有の棚卸資産及び固定資産の資産価値が低下した場合は、棚卸資産の簿価切下げ並びに減損処理が適用され、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 繰延税金資産について

将来の収益見通しに基づく回収可能性を十分に検討したうえで繰延税金資産を計上しておりますが、収益見通しの変更や税率変動等を含む税制の変更等があった場合には、繰延税金資産計上額の見直しが必要となり、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 法令違反等について

法令違反が生じることのないように社内研修等による社員教育に努めておりますが、宅地建物取引業法等に対する違反が発生した場合には、社会的な信用失墜や規制当局による業務停止処分等により、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 個人情報について

個人情報の取扱い及び管理については、規程の整備、研修の実施等により周知徹底を図っておりますが、個人情報が漏洩した場合には、社会的な信用失墜や損害賠償の発生等により、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 新型コロナウイルス感染症について

新型コロナウイルス感染症に対するワクチン接種が全国で行われており、感染症法上の位置づけは「5類感染症」に移行となったものの、新たな変異株による感染拡大等により経済的な活動が停滞状態となることがあれば「(1)経済環境の変化について」、「(2)金融環境の変化について」及び「(6)建築工事について」に記載したような複合的な要因により、当社グループの業績及び財政状態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】

経営成績等の概要

(1) 経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症に伴う国内における行動制限の緩和や、水際対策の緩和によるインバウンド需要の増加により、徐々に経済活動の正常化が進みました。一方、国内では物価上昇による個人消費の落ち込み、国外では世界的なインフレや金融引き締めによる経済の停滞がリスクとなり、先行きは不透明な状況が続いています。

当社グループの主力市場である首都圏マンション市場におきましては、資材価格の高騰等により販売価格の上昇が続き、平均価格は最高値を更新しているものの、需要は底堅く推移しています。

このような環境下、不動産販売事業については、堅調な需要を背景に、販売が好調に進捗しました。また、他社との差別化を図り、高付加価値物件の開発に努めたことで、高い利益率を確保することができました。

この結果、当連結会計年度における業績については、売上高623億19百万円（前期比8.9%増）、営業利益59億41百万円（同42.5%増）、経常利益49億89百万円（同57.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益44億15百万円（同70.0%増）となりました。

(連 結)

区分	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減	
			金額(百万円)	増減率(%)
売上高	62,319	57,209	5,110	8.9
営業利益	5,941	4,169	1,771	42.5
経常利益	4,989	3,160	1,829	57.9
親会社株主に帰属する当期純利益	4,415	2,597	1,818	70.0

(個 別)

区分	当期実績 (百万円)	前期実績 (百万円)	増減	
			金額(百万円)	増減率(%)
売上高	56,702	51,991	4,711	9.1
営業利益	5,253	3,798	1,454	38.3
経常利益	4,713	3,158	1,554	49.2
当期純利益	4,297	2,710	1,587	58.6

(2) 連結セグメント別の業績

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上を記載しております。

不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、新築分譲マンション868戸（前期比5戸減）、中古マンションの買取再販114戸（前期比28戸増）の引渡しを行ったこと等から、売上高は556億18百万円（前期比9.2%増）、セグメント利益は63億34百万円（前期比47.9%増）となりました。

契約高は前期から38億96百万円増加し639億97百万円、期末契約残高は前期末から92億77百万円増加し621億61百万円となっています。

流通事業については、買取再販における仕入専任部署の設置により物件の仕入戸数が増加し、「新中期経営計画」における売上高計画の通り、着実に進捗しています。また、仲介店舗の新設・既存店舗の拡張移転を行い、業容が拡大しました。

売上の状況は次のとおりです。

区分		当期実績	構成比
分譲マンション（買取再販含む）	戸数（戸）	982	
	売上高（百万円）	52,763	94.9%
土地・建物	売上高（百万円）	1,974	3.5%
手数料等	売上高（百万円）	879	1.6%
計	戸数（戸）	982	
	売上高（百万円）	55,618	100.0%

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業におきましては、売上高は10億20百万円（前期比4.9%増）、セグメント利益は5億19百万円（前期比15.2%増）となりました。

不動産管理事業

不動産管理事業におきましては、売上高は53億38百万円（前期比5.9%増）、セグメント利益は3億9百万円（前期比6.3%増）となりました。

他社管理物件の受託営業（リプレイス）に注力し、新規管理受託戸数は前期比7.8倍の1,566戸と大きく増加しました。

その他事業

その他事業におきましては、住設企画販売事業を中心に、売上高は3億41百万円（前期比29.1%増）、セグメント利益は1億50百万円（前期比63.5%増）となりました。

今後のセグメント開示について

2024年3月期第1四半期連結会計期間より、現状の事業体制とセグメント区分を一致させ、より明瞭な情報開示を行うため、開示セグメントの変更を予定しています。変更後の当社開示セグメントは、「分譲事業」、「流通事業」、「管理事業」、「賃貸事業」及び「その他事業」の5セグメントとなります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）の残高は338億10百万円となり、前連結会計年度末比63億58百万円増加いたしました。

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

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは、4億19百万円の資金の増加（前期は68億93百万円の減少）となりました。これは税金等調整前当期純利益48億50百万円の計上、棚卸資産119億3百万円の増加、仕入債務の増加67億53百万円等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、24億10百万円の資金の減少（前期は45百万円の減少）となりました。これは投資有価証券の取得による支出20億44百万円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは83億48百万円の資金の増加（前期は120億80百万円の増加）となりました。これは、新規プロジェクトにかかる長期借入れによる収入310億70百万円、プロジェクトの終了等に伴う長期借入金の返済による支出220億56百万円、配当金の支払8億20百万円等によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 契約実績

当連結会計年度における不動産販売事業の契約状況は次のとおりであります。

	契約高			契約残高		
	数量	金額(百万円)	前期比(%)	数量	金額(百万円)	前期比(%)
分譲マンション (買取再販含む)	1,039戸	59,262	108.08	1,021戸	59,401	112.32
土地・建物	3,005.27㎡	4,734	89.87	1,839.06㎡	2,760	-
計	1,039戸 3,005.27㎡	63,997	106.48	1,021戸 1,839.06㎡	62,161	117.54

(注) 土地・建物の数量は、土地の実測面積を記載しております。

(3) 販売実績

当連結会計年度におけるセグメントごとの販売実績は次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	前期比(%)
不動産販売事業(百万円)	55,618	109.2
不動産賃貸事業(百万円)	1,020	104.9
不動産管理事業(百万円)	5,338	105.9
報告セグメント計(百万円)	61,977	108.8
その他事業(百万円)	341	129.1
合計(百万円)	62,319	108.9

(注) セグメント間の取引については相殺消去しております。

財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析

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

なお、文中における将来に関する事項は、当連結会計年度末（2023年3月31日）現在において判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

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

なお、新型コロナウイルス感染症の影響について、当連結会計年度における当社グループの事業活動へ与える影響は軽微であり、重要な影響が見られていないことから、当連結会計年度においては、翌連結会計年度においても新型コロナウイルス感染症による重要な影響はないものと仮定して会計上の見積りを行っております。ただし、その影響は未だ不確実性もあり、今後の状況によっては、財政状態及び経営成績の状況に影響を及ぼす可能性があります。

棚卸資産評価

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

貸倒引当金

当社グループは、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を貸倒引当金として計上しております。取引先の財務状況が悪化し、その支払能力が低下した場合、追加引当が必要となる可能性があります。

繰延税金資産

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

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

退職給付費用

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

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

賞与引当金

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

役員賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

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

株主優待引当金

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

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

売上高

不動産販売事業におきまして、新築分譲マンション868戸の引渡しを行いました。また、中古マンションの買取再販については114戸の引渡しを行いました。以上の結果、売上高は623億19百万円（前期比8.9%増）となりました。

売上原価、販売費及び一般管理費

売上原価は、不動産販売事業における用地費の上昇等から、466億63百万円（前期比5.4%増）となりました。販売費及び一般管理費は97億14百万円（前期比10.9%増）となりました。

営業外損益

営業外収益は、違約金収入が増加したこと等から1億32百万円（前期比1.7%増）となりました。

営業外費用は、控除対象外消費税等が減少したこと等から10億83百万円（前期比4.9%減）となりました。

特別損益

固定資産除却損45百万円、投資有価証券売却損22百万円、減損損失77百万円を特別損失として計上いたしました。

以上の結果、当連結会計年度の売上高は623億19百万円（前期比8.9%増）、営業利益は59億41百万円（前期比42.5%増）、経常利益は49億89百万円（同57.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は44億15百万円（同70.0%増）となりました。

(3) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの資金需要の主なものは不動産販売事業における用地仕入れであり、金融機関からの借入れにより資金調達を行っております。

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

5 【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】

当連結会計年度における設備投資額は405百万円であり、主に仲介店舗の設備に投資いたしました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

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(百万円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都渋谷区)	不動産販売・全社	事務所他	550	993 (7,283.36)	299	1,852	295 (45)
	不動産賃貸	賃貸マンション	1,421	3,796 (13,416.55)	7	5,225	13 (-)
札幌支店 (札幌市中央区)	不動産販売	事務所他	40	- (-)	12	53	18 (2)
福岡支店 (福岡市中央区)	不動産販売	事務所他	24	- (-)	6	30	24 (1)
名古屋支店 (名古屋市中村区)	不動産販売	事務所他	19	- (-)	4	23	22 (-)

(2) 国内子会社

2023年3月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
明和管理(株)	本社 (東京都渋谷区)	不動産賃貸	賃貸マンション	78	191 (734.73)	0	269	- (-)
		不動産管理	事務所他	24	41 (70.50)	9	75	104 (96)
明和ファイナンス(株)	本社 (東京都渋谷区)	不動産賃貸	賃貸マンション	43	146 (607.71)	-	190	- (-)

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

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

提出会社

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	従業員数 (名)	建物 土地 (面積㎡)	年間賃借料 (百万円)
本社 (東京都渋谷区)	不動産販売・全社	事務所他	295 (45)	7,542.39	336
	不動産賃貸		13 (-)	1,962.57	

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	104,000,000
計	104,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2023年3月31日)	提出日現在発行数 (株) (2023年6月29日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	23,447,684	23,447,684	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	23,447,684	23,447,684	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

(注) 自己株式の消却による減少であります。

(5)【所有者別状況】

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)	-	10	29	103	42	8	11,188	11,380	-
所有株式数 (単元)	-	31,599	5,218	95,584	6,005	16	95,910	234,332	14,484
所有株式数の 割合(%)	-	13.48	2.23	40.76	2.56	0.01	40.96	100	-

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

(6) 【大株主の状況】

2023年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式(自己 株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
(株)英興発	東京都武蔵野市吉祥寺南町2-28-10	8,751	37.32
野村信託銀行(株)(明和地所株 式需給緩衝信託口/2041024)	東京都千代田区大手町2-2-2	1,770	7.55
日本スタートラスト信託銀 行(株)(信託口)	東京都港区浜松町2-11-3	779	3.32
原田 英明	東京都武蔵野市	700	2.98
高杉 仁	東京都大田区	700	2.98
高杉 純	東京都世田谷区	700	2.98
(株)日本カストディ銀行(信託 口4)	東京都世田谷区東京都中央区晴海1-8-12	489	2.08
(株)スペース・P	東京都武蔵野市吉祥寺北町1-12-11	400	1.70
J P モルガン証券(株)	東京都千代田区丸の内2-7-3	236	1.00
原田 耕次	東京都武蔵野市	200	0.85
計	-	14,726	62.81

- (注) 1. 野村信託銀行(株)の所有株式数は、全て信託業務に係るものであります。
2. 日本スタートラスト信託銀行(株)の所有株式数は、全て信託業務に係るものであります。
3. (株)日本カストディ銀行の所有株式数は、全て信託業務に係るものであります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

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)	普通株式 -	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 23,433,200	234,311	-
単元未満株式	普通株式 14,484	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	23,447,684	-	-
総株主の議決権	-	234,311	-

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

【自己株式等】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	1,446,050	965,956,300	-	-
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	-	-	-	-

(注) 2023年2月13日開催の取締役会決議により、2023年2月28日付で自己株式1,446,050株を消却しました。

3【配当政策】

当社は、新中期経営計画の基本方針の一つとして、業績に応じた増配等による株主還元強化を掲げております。業績改善による企業価値、すなわち株主価値の向上に努め、財務体質強化のための内部留保充実と両立させつつ、安定した配当等を継続的に実施してまいります。新中期経営計画期間中については、配当性向30%を目処とした株主還元を目指します。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は次のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
2023年6月29日 定時株主総会決議	1,055	45

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

・企業統治の体制の概要

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

取締役会

当社の取締役会是有価証券報告書提出日現在、社外取締役2名を含む9名で構成されております。取締役会は、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催を実施し、重要な経営事項、業務執行に係る事項の決定及び業務執行の監督を行っております。取締役会には監査役が出席し、必要に応じて意見を述べております。

経営戦略会議

取締役、常勤監査役、執行役員、支店長及び本部長等で構成され、毎月1回、当社の経営全般にかかわる重要事項の報告、協議及び検討を行っております。

部門長会議

取締役、執行役員及び本部長等により構成され、毎週1回、各部門の業務運営状況及び月次実績に関する進捗報告及び対応策の検討を行っております。

関係会社会議

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

監査役会

当社の監査役会是有価証券報告書提出日現在、社外監査役3名を含む4名で構成されております。監査役会は、監査方針、監査計画を策定し、監査役監査規程に基づき会計監査人及び監査室と連携して監査を実施しております。上記のとおり、監査役が取締役会に出席するとともに、常勤監査役が経営戦略会議及び関係会社会議にも出席することで、関係会社を含めた当社グループに関する重要事項について把握できる体制をとっております。

内部統制部門

経営企画部

組織体制・機能の判断、経営計画の策定・統括、関係会社の統括、コーポレート・ガバナンス対応

総務部

株式を含めた当社内部の重要な事項、規程・規範の策定

人事部

人材育成を含めた人事管理、社内制度整備、労務管理

経理部

決算に関する事項（会計監査人等と連携）

法務コンプライアンス部

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

内部監査部門

監査室

内部監査（監査役、会計監査人と連携）

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

リスク管理委員会

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

コンプライアンス委員会

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

サステナビリティ委員会

サステナビリティに関する課題に戦略的に取り組むために、取締役及び執行役員により構成されるサステナビリティ委員会を設置し、毎月1回の定例開催に加え、必要に応じて臨時開催を実施できる体制になっております。サステナビリティ委員会は、グループ全体のサステナビリティに関する基本方針の策定、推進体制の整備、リスクと機会に関する検討・分析、および取組方針や具体的な目標について協議し、取締役会および代表取締役社長に報告・提案を行います。また、本委員会の下に、ESG、気候変動、TCFD、環境活動などに関する小委員会を必要に応じて設置し、取締役会で決定された事項について、より詳細な検討と設定された目標の進捗管理を行うこととしております。

機関ごとの構成員は次のとおりであります。(は機関の長を表しています。)

役職名	氏名	取締役 会	経営戦 略会議	部門長 会議	関係会 社会議	監査役 会	リスク 管理委 員会	コンプ ライア ンス委 員会	サステ ナビリ ティ委 員会
代表取締役 社長	原田 英明								
常務取締役 執行役員	柿崎 宏治	○	○	○	○		○	○	○
取締役 執行役員	鈴木 真	○	○	○			○	○	○
取締役 執行役員	三平 慎也	○	○	○			○	○	○
取締役 執行役員	福眞 吉葉	○	○	○			○	○	○
取締役 執行役員	川田 幸司	○	○	○			○	○	○
取締役 執行役員	太田 明	○	○	○			○	○	○
取締役 (社外)	小林 大祐	○							
取締役 (社外)	中山 正行	○							
常勤監査役 (社外)	山本 大介	○	○		○				
常勤監査役	水野 雄介	○	○		○	○			
監査役 (社外)	中村 満	○				○			
監査役 (社外)	古藤 昇司	○				○			
執行役員	太田 裕		○	○			○	○	○
執行役員	島津 基実		○	○	○				○
執行役員	茨木 敏		○	○	○		○	○	
執行役員	多呂 裕之		○	○			○	○	○
執行役員	丸山 雄二		○	○			○	○	○
本部長 他	-	-	8名	5名	3名	-	-	4名	2名

・子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

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

・責任限定契約の内容の概要

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

・役員等を被保険者として締結している役員等賠償責任保険契約の内容の概要

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

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

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

・取締役の定数

当社の取締役は20名以内とする旨定款に定めております。

・取締役の選任の決議要件

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

・取締役会で決議できる株主総会決議事項

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

a. 自己株式の取得

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

b. 中間配当

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

c. 取締役及び監査役の責任免除

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

・取締役会の活動状況

当事業年度において、当社は毎月1回の定例取締役会に加え、必要に応じて臨時開催を行い、合計16回の取締役会を開催しております。個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役社長	原田 英明	16回	16回
常務取締役執行役員	柿崎 宏治	16回	16回
常務取締役執行役員	義澤 俊介	16回	16回
取締役執行役員	鈴木 真	16回	16回
取締役執行役員	三平 慎也	16回	16回
取締役執行役員	福眞 吉葉	16回	16回
取締役執行役員	川田 幸司	16回	16回
取締役執行役員	太田 明	16回	16回
取締役(社外)	小林 大祐	16回	15回
取締役(社外)	板倉 雅明	16回	16回

取締役会においては、決算・予算関連、人事関連、ガバナンス関連等の事項について審議を行っております。また、当事業年度については、株主優待制度の導入や自己株式の消却、株式需給緩衝信託の実施、配当方針の変更等の株主還元施策に関する検討を重点的に行いました。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性13名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役社長	原田 英明	1968年7月8日生	1993年4月 佐藤工業株式会社入社 1999年5月 当社入社 1999年6月 当社取締役 1999年6月 当社社長室長補佐 2000年7月 当社マンション事業部長 2001年5月 当社マンション事業二部長 2003年10月 当社マンション事業建設二部長 2005年4月 当社代表取締役社長(現任)	注3	700
常務取締役 執行役員 開発事業本部・流 通事業本部管掌	柿崎 宏治	1971年10月22日生	1994年4月 当社入社 2007年4月 当社営業推進部長 2012年4月 当社執行役員 2012年8月 当社マンション事業部長 2013年2月 当社マンション事業部、事業企画部、建設部管掌 兼マンション事業部長 2013年6月 当社取締役執行役員 2014年7月 当社マンション事業建設部、品質管理部担当兼マ ンション事業建設部長 2016年4月 当社開発事業本部長 2018年1月 当社名古屋支店開設準備室長 2018年10月 当社名古屋支店長 2019年4月 当社流通事業本部担当 2021年8月 タケイチバリュアブル不動産株式会社代表取締役 (現任) 2022年4月 当社常務取締役執行役員(現任) 2022年7月 当社開発事業本部・流通事業本部管掌(現任)	注3	6
取締役 執行役員 流通事業本部担当	鈴木 真	1973年8月24日生	1998年4月 当社入社 2012年4月 当社営業七部長 2012年8月 当社営業部統括部長 2013年4月 当社執行役員 2016年4月 当社営業本部長 2016年12月 当社営業本部長、支店担当 2017年10月 当社営業本部長、営業推進本部長、支店担当 2018年1月 当社営業本部、営業推進本部、支店担当 2018年6月 当社取締役執行役員(現任) 2021年1月 当社営業推進本部担当 2021年11月 当社流通事業本部長(ウェルスソリューション部 担当) 2022年7月 当社流通事業本部担当(現任)	注3	3
取締役 執行役員 開発事業本部担当	三平 慎也	1975年10月28日生	1998年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設一部長 2017年4月 当社執行役員 2018年1月 当社開発事業本部担当(現任) 2019年6月 当社取締役執行役員(現任)	注3	5
取締役 執行役員 開発事業本部長 (マンション事業一 部・マンション事 業二部・さいたま 事業所担当)	福眞 吉葉	1977年12月13日生	2000年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設二部長 2017年4月 当社執行役員 2018年1月 当社開発事業本部長 2020年10月 当社開発事業本部長(マンション事業部担当) 2021年6月 当社取締役執行役員(現任) 2023年4月 当社開発事業本部長(マンション事業一部・マン ション事業二部・さいたま事業所担当)(現任)	注3	2

取締役 執行役員 営業本部、 支店担当	川田 幸司	1978年8月19日生	2001年4月 当社入社 2012年4月 当社札幌支店長 2014年1月 当社営業統括部長 2014年6月 当社執行役員 2018年1月 当社営業本部長 2020年10月 当社営業本部、札幌支店担当 2021年1月 当社営業本部、支店担当（現任） 2021年6月 当社取締役執行役員（現任）	注3	2
取締役 執行役員 開発事業本部長 （建設一部・建設 二部・積算部・品 質管理部担当）	太田 明	1960年8月4日生	1984年4月 株式会社楷建築設計事務所入所 1988年3月 株式会社リクルートコスモス（現コスモスイニシア）入社 2007年1月 同社建築統括部長 2009年11月 株式会社コスモスマア入社 スペースデザイン事業部長 2011年4月 当社入社 2016年4月 当社マンション事業建設一部長 2018年6月 当社開発事業副本部長 2019年4月 当社執行役員 2020年10月 当社開発事業本部長（建設部・品質管理部担当） 2021年6月 当社取締役執行役員（現任） 2023年4月 当社開発事業本部長（建設一部・建設二部・積算部・品質管理部担当）（現任）	注3	1
取締役	小林 大祐	1969年3月3日生	2001年5月 ワコー電子株式会社取締役営業部長 2006年4月 同社代表取締役（現任） 2008年4月 株式会社グリーン電子非常勤取締役 2015年6月 当社社外取締役（現任） 2019年5月 株式会社グリーン電子代表取締役社長（現任）	注3	4
取締役	中山 正行	1959年12月3日生	1982年4月 野村不動産株式会社入社 2001年4月 野村不動産アーバンネット株式会社（現野村不動産ソリューションズ株式会社）情報開発室長（出向） 2002年6月 同社に転籍 2003年4月 同社 流通事業本部アセット営業部長 2005年6月 同社 取締役アセット営業本部長嘱託 2008年4月 同社 取締役常務執行役員 2013年4月 同社 取締役専務執行役員 2014年4月 同社 代表取締役専務執行役員 2021年4月 同社 取締役専務執行役員 2022年10月 株式会社HOKコンサルタント代表取締役社長（現任） 2023年6月 当社社外取締役（現任）	注3	-
常勤監査役	山本 大介	1955年12月14日生	1979年4月 株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行 2003年4月 同行米州営業第二部長 2008年6月 みずほ証券株式会社執行役員投資銀行グループ担当 2011年4月 興銀リース株式会社（現みずほリース株式会社）常務執行役員 2015年6月 当社常勤監査役（現任）	注4	2
常勤監査役	水野 雄介	1952年6月25日生	2000年2月 当社入社 2005年4月 当社法務部長 2007年6月 当社取締役 法務部担当 2011年4月 当社社長室長 2012年4月 当社取締役執行役員 2014年1月 当社総務部担当 2016年12月 当社取締役執行役員 退任 2017年1月 当社シニアアドバイザー 2021年6月 当社常勤監査役（現任）	注5	13

監査役	中村 満	1935年11月25日生	1959年4月 毎日新聞社入社 1961年4月 日刊産業新聞社入社 1964年4月 株式会社神奈川建設産業通信社代表取締役（現任） 1980年4月 株式会社ナカムラトレーディング（現株式会社アレックプランニング）代表取締役 1986年4月 当社監査役（現任）	注4	96
監査役	古藤 昇司	1938年9月21日生	1961年4月 代議士秘書 1990年2月 同退職 1990年4月 古藤事務所開設 1996年6月 当社監査役（現任）	注4	39
計					877

- (注) 1. 取締役 小林大祐及び中山正行は、社外取締役であります。
2. 監査役 山本大介、中村満及び古藤昇司は、社外監査役であります。
3. 2023年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から1年間
4. 2023年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 2021年6月29日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
6. 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(千株)
田邊 勝己	1960年11月25日生	1989年4月 弁護士登録 2013年7月 弁護士法人カイロス総合法律事務所代表社員（現任）	-

7. 当社は、経営の効率化と意思決定の迅速化を図るとともに、執行責任の明確化と執行機能の向上を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。執行役員は、上記の執行役員を兼務する取締役6名の他、次の5名であります。

執行役員 太田 裕 営業推進本部担当、営業推進本部 営業推進本部長
 執行役員 島津 基実 経営企画本部・人事総務本部・経理財務本部、関係会社担当
 執行役員 茨木 敏 経営企画本部 経営企画本部長、IT推進部 部長（兼任）
 執行役員 多呂 裕之 経理財務本部 経理財務本部長、財務部 部長（兼任）
 執行役員 丸山 雄二 人事総務本部 人事総務本部長、法務コンプライアンス部 部長（兼任）

社外役員の状況

当社は、社外取締役2名、社外監査役3名を選任しております。

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

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

<独立性判断基準>

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

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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役監査の状況につきましては、監査役4名が監査役監査規程に基づき効率的な監査を実施するため、監査計画策定に際して内部監査部門と緊密な連携を取っており、監査業務に必要となる場合には、同部門の従業員及び必要と考える部門の従業員に対して直接指示を行うことができる他、内部統制部門に対するヒアリングの実施等により効率的な監査の遂行が可能な体制となっております。監査役会における具体的な検討内容は、内部統制システムの構築及び運用状況、会計監査人の監査の実施状況及び職務の執行状況等です。また、会計監査人より監査計画及び監査実施の報告・説明を受け、その内容について協議・意見交換を行っております。

当期において、監査役会を14回開催しており、個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
山本 大介	14回	14回
水野 雄介	14回	14回
中村 満	14回	9回
古藤 昇司	14回	14回

内部監査の状況

当社は、業務執行部門から独立した代表取締役直属の内部監査部門として、監査室を設置しております。監査室は人員4名で構成されておりますが、コンプライアンス委員会及びその小委員会である内部統制小委員会と緊密に連携し、必要に応じてそれらの委員を活用することで内部監査の実効性を確保しており、その監査結果を代表取締役及び監査役会に報告しております。内部統制小委員会は内部統制部門及び内部監査部門所属の人員で構成されております。

会計監査の状況

・監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

・継続監査期間

1988年以降

・業務を執行した公認会計士

竹之内 和徳

石田 勝也

・当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士6名、会計士試験合格者等5名、その他7名をもって構成されています。

・監査法人の選定方針と理由

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

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

・ 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

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

・ 監査法人の異動

該当事項はありません。

監査報酬の内容等

・監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	36	-	37	-
連結子会社	-	-	-	-
計	36	-	37	-

・監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(監査公認会計士等に対する報酬を除く)
 該当事項はありません。

・その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
 該当事項はありません。

・監査報酬の決定方針

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

・監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4)【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

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

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

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

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

(1)固定報酬

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

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

(2)業績連動報酬

当期の業績を総合的に勘案し、支給総額を株主総会議案として上程し、承認いただいた範囲内で取締役会の決議を以って各取締役の担当事業の業績を踏まえた評価配分を代表取締役等に再一任しております。なお、業績連動報酬に関する株主総会の決議年月日は、2023年6月29日であり、支給総額が122百万円と決議いただいております。

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

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	389	244	122	23	8
監査役 (社外監査役を除く。)	18	16	-	1	1
社外役員	53	50	-	2	5

役員ごとの連結報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)			報酬等の総額 (百万円)
			固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
原田 英明	代表取締役	提出会社	84	70	7	161

(注) 連結報酬等の総額が1億円以上である者を記載しております。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

株式需給緩衝信託のスキームを利用して当社株式を取得する際には、取締役会においてメリット・デメリットの検証を行い、流通株式比率及び流通時価総額の向上、ならびにステークホルダーの利益に適うものであるとの判断を行いました。

・銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	4	25
非上場株式以外の株式	1	1,431

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	2,044	流通株式の拡大によるコーポレート・ガバナンスの強化

(注) 「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等(1) 連結財務諸表注記(追加情報)」に記載の株式需給緩衝信託のスキームを利用して取得した当社株式であります。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	1	437

(注) 「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等(1) 連結財務諸表注記(追加情報)」に記載の株式需給緩衝信託のスキームを利用して取得した当社株式であります。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（自2022年4月1日 至2023年3月31日）の連結財務諸表及び事業年度（自2022年4月1日 至2023年3月31日）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、適時・的確な対応ができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 27,699	2 34,147
受取手形及び売掛金	278	195
販売用不動産	2 8,867	2 7,015
仕掛販売用不動産	2 47,794	2 61,371
営業貸付金	2 554	2 401
未収還付法人税等	1	3
その他	644	1,107
貸倒引当金	1	0
流動資産合計	85,838	104,242
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,200	8,256
減価償却累計額	5,937	6,054
建物及び構築物（純額）	2 2,263	2 2,202
土地	2 5,230	2 5,170
その他	2 582	2 601
減価償却累計額	413	429
その他（純額）	169	172
有形固定資産合計	7,662	7,544
無形固定資産		
ソフトウェア	13	59
のれん	17	12
その他	37	179
無形固定資産合計	68	251
投資その他の資産		
投資有価証券	1 48	1 1,932
繰延税金資産	761	1,107
退職給付に係る資産	238	255
その他	1,147	1,262
貸倒引当金	57	59
投資その他の資産合計	2,138	4,499
固定資産合計	9,869	12,295
資産合計	95,708	116,538

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	4,164	4,586
電子記録債務	9,117	15,448
短期借入金	2 8,690	2 8,887
1年内返済予定の長期借入金	2 8,189	2 7,649
未払費用	226	232
未払法人税等	327	524
前受金	3,716	4,250
賞与引当金	503	444
役員賞与引当金	106	122
株主優待引当金	-	69
その他	1,483	2,009
流動負債合計	36,525	44,225
固定負債		
長期借入金	2 31,768	2 41,321
役員退職慰労引当金	226	243
退職給付に係る負債	195	211
その他	423	537
固定負債合計	32,613	42,314
負債合計	69,139	86,539
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金	5,395	5,395
利益剰余金	18,616	21,245
自己株式	965	-
株主資本合計	26,583	30,178
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	-	175
退職給付に係る調整累計額	14	4
その他の包括利益累計額合計	14	180
純資産合計	26,568	29,998
負債純資産合計	95,708	116,538

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	1 57,209	1 62,319
売上原価	2 44,276	2 46,663
売上総利益	12,932	15,656
販売費及び一般管理費	3 8,762	3 9,714
営業利益	4,169	5,941
営業外収益		
受取利息	0	0
違約金収入	39	69
助成金収入	32	17
貸倒引当金戻入額	0	0
その他	57	44
営業外収益合計	129	132
営業外費用		
支払利息	607	883
営業外支払手数料	115	188
控除対象外消費税等	392	-
その他	24	11
営業外費用合計	1,139	1,083
経常利益	3,160	4,989
特別利益		
ゴルフ会員権売却益	6	6
特別利益合計	6	6
特別損失		
固定資産除却損	4 24	4 45
投資有価証券売却損	-	22
減損損失	-	5 77
その他	0	-
特別損失合計	24	145
税金等調整前当期純利益	3,142	4,850
法人税、住民税及び事業税	599	783
法人税等調整額	55	348
法人税等合計	544	434
当期純利益	2,597	4,415
親会社株主に帰属する当期純利益	2,597	4,415

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	2,597	4,415
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	-	175
退職給付に係る調整額	9	10
その他の包括利益合計	9	165
包括利益	2,587	4,250
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,587	4,250

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	16,889	0	25,823
当期変動額					
剰余金の配当			871		871
親会社株主に帰属する当期純利益			2,597		2,597
自己株式の取得				965	965
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	1,726	965	760
当期末残高	3,537	5,395	18,616	965	26,583

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	5	5	25,818
当期変動額			
剰余金の配当			871
親会社株主に帰属する当期純利益			2,597
自己株式の取得			965
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9	9	9
当期変動額合計	9	9	750
当期末残高	14	14	26,568

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(単位：百万円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	18,616	965	26,583
当期変動額					
剰余金の配当			820		820
親会社株主に帰属する当期純利益			4,415		4,415
自己株式の消却		965		965	-
利益剰余金から資本剰余金への振替		965	965		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	2,629	965	3,595
当期末残高	3,537	5,395	21,245	-	30,178

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	-	14	14	26,568
当期変動額				
剰余金の配当				820
親会社株主に帰属する当期純利益				4,415
自己株式の消却				-
利益剰余金から資本剰余金への振替				-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	175	10	165	165
当期変動額合計	175	10	165	3,429
当期末残高	175	4	180	29,998

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,142	4,850
減価償却費	195	213
減損損失	-	77
のれん償却額	2	5
貸倒引当金の増減額(は減少)	2	1
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	11	15
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	26	17
株主優待引当金の増減額(は減少)	-	69
賞与引当金の増減額(は減少)	248	58
役員賞与引当金の増減額(は減少)	19	15
受取利息及び受取配当金	0	0
支払利息	607	883
投資有価証券売却損益(は益)	-	22
固定資産除却損	24	45
ゴルフ会員権売却損益(は益)	6	6
売上債権の増減額(は増加)	108	233
棚卸資産の増減額(は増加)	12,604	11,903
退職給付に係る資産の増減額(は増加)	25	23
その他の資産の増減額(は増加)	36	218
未収消費税等の増減額(は増加)	18	142
仕入債務の増減額(は減少)	2,187	6,753
その他の負債の増減額(は減少)	1,075	1,194
未払消費税等の増減額(は減少)	664	73
その他	197	208
小計	5,468	2,180
利息及び配当金の受取額	0	0
利息の支払額	557	952
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	752	619
その他	115	188
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,893	419
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	387	419
定期預金の払戻による収入	502	330
有形固定資産の取得による支出	117	152
無形固定資産の取得による支出	2	52
投資有価証券の取得による支出	-	2,044
投資有価証券の売却による収入	-	414
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	45	-
子会社株式の取得による支出	-	453
投資その他の資産の増減額(は増加)	4	31
投資活動によるキャッシュ・フロー	45	2,410
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	2,389	196
長期借入れによる収入	31,567	31,070
長期借入金の返済による支出	20,009	22,056
配当金の支払額	870	820
ファイナンス・リース債務の返済による支出	30	41
自己株式の取得による支出	965	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,080	8,348
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	5,140	6,358
現金及び現金同等物の期首残高	22,311	27,452
現金及び現金同等物の期末残高	27,452	33,810

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

明和管理株式会社

明和ファイナンス株式会社

明和ライフサポート株式会社

タケイチバリュアブル不動産株式会社

(2) 主要な非連結子会社の名称等

非連結子会社

明和地所住宅販売株式会社

株式会社曙

(連結の範囲から除いた理由)

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

2. 持分法の適用に関する事項

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

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

棚卸資産

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

その他の棚卸資産

最終仕入原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物...10~50年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

リース資産

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

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒れの損失に備えるために、当社及び連結子会社は一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

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

役員賞与引当金

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

役員退職慰労引当金

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

株主優待引当金

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

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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

不動産販売事業

イ．マンション分譲

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

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

ロ．売買仲介

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

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

ハ．買取再販

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

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

不動産賃貸事業

賃貸管理

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

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

不動産管理事業

イ．マンション管理

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

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

ロ．リニューアル

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

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

ハ．保険代理店

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

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

その他事業

イ．リフォーム工事

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

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

ロ．住宅設備機器の企画・販売

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

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

(6) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金の利息

ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため決算日における有効性の評価を省略しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

広告宣伝費の処理方法

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

のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、20年以内の合理的な償却期間を設定し、定額法により償却を行っております。

株式需給緩衝信託^①の会計処理

株式需給緩衝信託^①のスキームを利用して取得した当社株式については、取得価額（付随費用の金額を含む。）により「投資有価証券」として計上しております。決算日時点で本信託が保有する当社株式については決算日の市場に基づく時価により連結貸借対照表に「投資有価証券」として計上した上で、当社株式の取得価額（付随費用の金額を含む。）と時価との差額を連結貸借対照表に「その他有価証券評価差額金」として計上しております。なお、本信託が保有する当社株式については、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めておりません。また、当連結会計年度において本信託が市場に対して売却した当社株式の取得価額（付随費用の金額を含む。）と市場への売却価額との差額については、連結損益計算書に「投資有価証券売却損」として計上しております。

株式需給緩衝信託^①は野村証券株式会社の登録商標です。

(重要な会計上の見積り)

1. 繰延税金資産の回収可能性

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産（純額）	761	1,107
繰延税金資産（総額）	858	1,211

連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算出方法

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

主要な仮定

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

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

2. 棚卸資産の評価

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

棚卸資産評価損 396百万円

連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算出方法

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

主要な仮定

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

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる連結財務諸表への影響はありません。

なお、「金融商品関係」注記の金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項における投資信託に関する注記事項においては、時価算定会計基準適用指針第27-3項に従って、前連結会計年度に係るものについては記載していません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響)

新型コロナウイルス感染症の影響について、当連結会計年度における当社グループの事業活動へ与える影響は軽微であり、重要な影響が見られていないことから、当連結会計年度においては、翌連結会計年度においても新型コロナウイルス感染症による重要な影響はないものと仮定して会計上の見積りを行っております。ただし、その影響は未だ不確実性もあり、今後の状況によっては、財政状態及び経営成績の状況に影響を及ぼす可能性があります。

(株式需給緩衝信託^①の会計処理について)

当連結会計年度において、当社の流通株式時価総額向上を目的とし、当社の大株主である株式会社英興発並びにその他の株主の保有する当社株式の取得及び当該株式の市場への売却を実施しております。当該取引は株

式需給緩衝信託®のスキームを利用して行われております。本スキームを利用した当社の取引は関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に該当するものとして、次のとおり会計処理をしております。

取引の概要

本信託は、当社が拠出する資金を原資として東京証券取引所の立会外終値取引（ToSTNeT-2）により当社株式を株主から取得し、その後、一定期間をかけて当社株式を市場に対して売却する自益信託であります。売却代金はあらかじめ定めるタイミングで定期的に当社へ分配されます。

会計処理の原則及び手続

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4．会計方針に関する事項」その他連結財務諸表作成のための重要な事項「株式需給緩衝信託®の会計処理」に記載の会計方針に基づき、当連結会計年度においては、連結貸借対照表において「投資有価証券」1,431百万円及び「その他有価証券評価差額金」175百万円を、連結損益計算書に「投資有価証券売却損」22百万円を計上しております。なお、当連結会計年度に取得した当社株式の取得価額（付随費用の金額を含む。）は2,042百万円です。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
投資有価証券(株式)	23百万円	476百万円

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。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
現金及び預金	230百万円	310百万円
販売用不動産	7,664	4,582
仕掛販売用不動産	45,036	57,495
営業貸付金	523	340
建物及び構築物	681	653
土地	364	364
その他(有形固定資産)	6	5
計	54,507	63,751

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
短期借入金	6,843百万円	8,286百万円
1年内返済予定の長期借入金	6,569	5,129
長期借入金	29,907	36,093
計	43,319	49,509

3 偶発債務

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

債務保証

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
住宅ローン利用顧客	8,810百万円	16,881百万円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

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

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

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
	49百万円	396百万円

3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
給料手当	2,534百万円	2,749百万円
退職給付費用	94	109
賞与引当金繰入額	417	373
役員賞与引当金繰入額	106	122
役員退職慰労引当金繰入額	26	28
支払手数料	835	906
広告宣伝費	1,442	1,559
貸倒引当金繰入額	2	-
株主優待引当金繰入額	-	69

4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
土地及び建物等	19百万円	44百万円
リース資産	4	-
工具器具備品	0	0
ソフトウェア	-	0
計	24	45

5 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

用途	種類	場所
賃貸資産	土地及び建物等	神奈川県横浜市 神奈川県藤沢市

賃貸用不動産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(77百万円)として特別損失に計上いたしました。その内訳は建物及び構築物17百万円、土地60百万円であります。

回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は市場価格等に基づいて算出しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
退職給付に係る調整額:		
当期発生額	19百万円	6百万円
組替調整額	6	19
税効果調整前	12	13
税効果額	3	2
退職給付に係る調整額	9	10
その他の包括利益合計	9	10

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(千株)	当連結会計年度増 加株式数(千株)	当連結会計年度減 少株式数(千株)	当連結会計年度末 株式数(千株)
発行済株式				
普通株式	24,893	-	-	24,893
合計	24,893	-	-	24,893
自己株式				
普通株式	0	1,446	-	1,446
合計	0	1,446	-	1,446

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加1,446千株は、取締役会決議による自己株式の取得による増加1,446千株であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年6月29日 定時株主総会	普通株式	871	利益剰余金	35	2021年3月31日	2021年6月30日

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

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年6月29日 定時株主総会	普通株式	820	利益剰余金	35	2022年3月31日	2022年6月30日

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（千株）	当連結会計年度増加株式数（千株）	当連結会計年度減少株式数（千株）	当連結会計年度末株式数（千株）
発行済株式				
普通株式	24,893	-	1,446	23,447
合計	24,893	-	1,446	23,447
自己株式				
普通株式	1,446	-	1,446	-
合計	1,446	-	1,446	-

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2022年6月29日 定時株主総会	普通株式	820	利益剰余金	35	2022年3月31日	2022年6月30日

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

決議	株式の種類	配当金の総額（百万円）	配当の原資	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2023年6月29日 定時株主総会	普通株式	1,055	利益剰余金	45	2023年3月31日	2023年6月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金勘定	27,699百万円	34,147百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	17	26
担保に供している定期預金	230	310
現金及び現金同等物	27,452	33,810

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

車両及び事務機器（工具、器具及び備品）であります。

無形固定資産

ソフトウェアであります。

(2) リース資産の減価償却の方法

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

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
1年内	336	336
1年超	1,680	1,344
合計	2,017	1,680

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、一時的な余裕資金の運用については短期の預金等に限定しており、事業にかかる所要資金については主として銀行等金融機関からの借入により調達しております。なお、デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

借入金は、プロジェクト資金及び設備投資資金であり、支払期日は最長で決算日後約17年であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

デリバティブ取引については、取引相手先を高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクは僅少であります。

市場リスク(金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、社内ルールに従い、金利スワップ取引を利用しております。投資有価証券については、継続的に時価や発行体の財務状況等を把握し、市場価格変動の影響を精査しております。

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

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。

前連結会計年度（2022年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 営業貸付金	554		
貸倒引当金(2)	0		
	553	558	4
(2) 投資有価証券(3)	20	20	-
資産計	574	578	4
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び 長期借入金	39,957	40,009	52
負債計	39,957	40,009	52

当連結会計年度（2023年3月31日）

	連結貸借対照表 計上額(百万円)	時価（百万円）	差額（百万円）
(1) 営業貸付金	401		
貸倒引当金(2)	0		
	401	404	3
(2) 投資有価証券(3)	1,451	1,451	-
資産計	1,853	1,856	3
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び 長期借入金	48,971	49,123	152
負債計	48,971	49,123	152

- (1)現金は注記を省略しており、預金、受取手形及び売掛金、未収還付法人税等、支払手形及び買掛金、電子記録債務、短期借入金並びに未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。
- (2)営業貸付金に対して貸倒実績率を用いて計算した貸倒引当金を控除しております。
- (3)市場価格のない株式等は「(2) 投資有価証券」には含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は次のとおりであります。

区分	前連結会計年度（百万円）	当連結会計年度（百万円）
非上場株式	28	481

(注) 1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
 前連結会計年度(2022年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	27,673	-	-	-
受取手形及び売掛金	278	-	-	-
営業貸付金	27	118	110	298
未収還付法人税等	1	-	-	-
合計	27,980	118	110	298

当連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	34,114	-	-	-
受取手形及び売掛金	195	-	-	-
営業貸付金	25	105	88	183
未収還付法人税等	3	-	-	-
合計	34,338	105	88	183

2. 短期借入金、長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2022年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	8,690	-	-	-	-	-
長期借入金	8,189	11,822	8,787	2,725	4,208	4,224
合計	16,879	11,822	8,787	2,725	4,208	4,224

当連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	8,887	-	-	-	-	-
長期借入金	7,649	16,241	13,188	6,366	2,632	2,892
合計	16,536	16,241	13,188	6,366	2,632	2,892

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品
 前連結会計年度(2022年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券	-	20	-	20
資産計	-	20	-	20

当連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券	1,431	20	-	1,451
資産計	1,431	20	-	1,451

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
 前連結会計年度(2022年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	-	558	-	558
資産計	-	558	-	558
長期借入金	-	40,009	-	40,009
負債計	-	40,009	-	40,009

当連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(百万円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	-	404	-	404
資産計	-	404	-	404
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	-	49,123	-	49,123
負債計	-	49,123	-	49,123

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

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

営業貸付金

営業貸付金の時価については、将来キャッシュ・フローを同様の新規貸出を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しておりレベル2の時価に分類しております。

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金の時価については、将来キャッシュ・フローを同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しておりレベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2022年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	20	20	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	20	20	-
	合計	20	20	-

当連結会計年度(2023年3月31日)

	種類	連結貸借対照表 計上額(百万円)	取得原価 (百万円)	差額 (百万円)
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計 上額が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	1,451	1,627	175
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,451	1,627	175
	合計	1,451	1,627	175

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(2022年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	0	-	0
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	0	-	0

当連結会計年度(2023年3月31日)

種類	売却額(百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	437	-	22
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
小計	437	-	22

(デリバティブ取引関係)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関係

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型、非積立型の確定給付制度及び退職一時金制度を採用しております。また、従業員の退職等に際して、退職給付会計に準拠した数理計算による退職給付債務の対象とされない割増退職金を支払う場合があります。

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

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

連結子会社が有する確定給付企業年金制度及び退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
退職給付債務の期首残高	711百万円	776百万円
勤務費用	82	89
利息費用	1	2
数理計算上の差異の発生額	18	0
退職給付の支払額	37	8
退職給付債務の期末残高	776	858

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

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
年金資産の期首残高	617百万円	668百万円
期待運用収益	12	13
数理計算上の差異の発生額	0	6
事業主からの拠出額	67	73
退職給付の支払額	29	6
年金資産の期末残高	668	741

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

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
期首における退職給付に係る負債(は資産)	141百万円	150百万円
退職給付費用	35	35
退職給付の支払額	4	7
制度への拠出額	39	37
期末における退職給付に係る負債(は資産)	150	160

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

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
積立型制度の退職給付債務	776百万円	840百万円
年金資産	1,014	1,095
	238	255
非積立型制度の退職給付債務	195	211
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	42	43
退職給付に係る負債	195	211
退職給付に係る資産	238	255
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	42	43

(注) 簡便法を適用した制度を含みます。

(5) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
勤務費用	82百万円	89百万円
利息費用	1	2
期待運用収益	12	13
数理計算上の差異の費用処理額	6	19
簡便法で計算した退職給付費用	35	35
確定給付制度に係る退職給付費用	113	132

(6) 退職給付に係る調整額

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

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
数理計算上の差異	12百万円	13百万円

(7) 退職給付に係る調整累計額

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

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
未認識数理計算上の差異	19百万円	6百万円

(8) 年金資産に関する事項

年金資産の主な内訳

年金資産合計に対する主な分類ごとの比率は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
生命保険一般勘定	100%	100%

長期期待運用収益率の設定方法

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

(9) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表わしております。）

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
割引率	0.258 %	0.480 %
長期期待運用収益率	2.000	2.000
予想昇給率	2.6	2.6

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	18百万円	18百万円
退職給付に係る負債	58	64
役員退職慰労引当金	69	74
未払事業税等	33	54
棚卸資産評価損	243	348
ゴルフ会員権評価損	23	21
関係会社株式評価損	326	326
繰越欠損金(注)	3,275	2,427
減損損失	667	683
固定資産評価損	177	173
控除対象外消費税等	11	19
減価償却費超過額	38	43
賞与引当金	154	136
投資有価証券評価損	1	1
その他	371	381
繰延税金資産小計	5,473	4,775
繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	2,727	1,706
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,887	1,857
評価性引当額小計	4,614	3,564
繰延税金資産合計	858	1,211
繰延税金負債		
退職給付に係る資産	72	78
その他	23	25
繰延税金負債合計	96	103
繰延税金資産の純額	761	1,107

(注) 繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2022年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
繰越欠損金(1)	735	2,521	-	-	-	18	3,275
評価性引当額	187	2,521	-	-	-	18	2,727
繰延税金資産	548	-	-	-	-	-	(2)548

(1) 繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

当連結会計年度(2023年3月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
繰越欠損金(1)	2,406	-	-	-	-	20	2,427
評価性引当額	1,691	-	-	-	-	14	1,706
繰延税金資産	715	-	-	-	-	6	(2)721

(1) 繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

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

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5	1.3
住民税均等割	0.5	0.3
評価性引当額	16.0	21.7
繰越欠損金の期限切れ	0.8	0.9
法人税等の特別控除額	-	2.3
その他	0.2	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	17.3	9.0

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

当社及び一部の国内連結子会社は、当連結会計年度から、グループ通算制度を適用しております。また、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)に従って、法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理並びに開示を行っております。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、首都圏を中心に、賃貸住宅等(土地を含む)を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は230百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は229百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位:百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	5,938	5,843
期中増減額	95	150
期末残高	5,843	5,692
期末時価	5,873	5,917

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち前連結会計年度の主なものは遊休資産の除却によるものであり、当連結会計年度の主なものは賃貸用不動産の減損損失の計上及び減価償却費の計上によるものであります。
3. 期末時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額、その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等については連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
一時点で移転される財	50,931	49	4,997	55,977	239	56,216
一定の期間にわたり移転される財	-	-	43	43	-	43
顧客との契約から生じる収益	50,931	49	5,040	56,021	239	56,260
その他の収益	-	923	-	923	25	948
外部顧客への売上高	50,931	972	5,040	56,944	264	57,209

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

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント				その他	合計
	不動産販売 事業	不動産賃貸 事業	不動産管理 事業	計		
一時点で移転される財	55,618	47	5,259	60,925	323	61,249
一定の期間にわたり移転される財	-	-	79	79	-	79
顧客との契約から生じる収益	55,618	47	5,338	61,004	323	61,328
その他の収益	-	973	-	973	17	990
外部顧客への売上高	55,618	1,020	5,338	61,977	341	62,319

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)4. 会計方針に関する事項(5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

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

(1) 契約負債等の残高

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：百万円）

	当連結会計年度	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権		
売掛金	275	272
契約負債		
前受金	2,928	3,661
その他	78	167
計	3,006	3,829

契約負債は、主として不動産販売事業におけるマンション分譲等の顧客との不動産売買契約に基づき、受け取った手付金等の前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	当連結会計年度	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権		
売掛金	272	190
契約負債		
前受金	3,661	4,163
その他	167	16
計	3,829	4,180

契約負債は、主として不動産販売事業におけるマンション分譲等の顧客との不動産売買契約に基づき、受け取った手付金等の前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

（単位：百万円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
1年以内	44,309	57,494
1年超	8,575	4,667
合計	52,884	62,161

当該履行義務は、不動産販売事業におけるマンション分譲等に関するものであります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

したがって、当社は、グループ会社を基礎とした製品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」及び「不動産管理事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産販売事業」は、マンション等の開発・分譲、不動産売買仲介、買取再販を行っております。「不動産賃貸事業」は、マンション等の賃貸、賃貸管理を行っております。「不動産管理事業」は、マンション等の総合管理、マンション等の管理員・清掃業務を行っております。

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

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

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

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

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位: 百万円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	50,931	972	5,040	56,944	264	57,209	-	57,209
セグメント間の内部売上高又は振替高	14	161	46	223	2,283	2,506	2,506	-
計	50,945	1,134	5,087	57,167	2,547	59,715	2,506	57,209
セグメント利益	4,282	450	290	5,023	92	5,116	946	4,169
セグメント資産	60,252	5,997	477	66,727	2,216	68,944	26,764	95,708
その他の項目								
減価償却費	60	83	5	148	0	149	45	195
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	163	-	2	165	-	165	11	177

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

2. (1) 売上高の調整額 25億6百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。

(2) セグメント利益の調整額 9億46百万円は、セグメント間取引消去45百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 9億91百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

(3) セグメント資産の調整額267億64百万円は、セグメント間取引消去 16億14百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産283億78百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。

3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

当連結会計年度（自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他	合計	調整額	連結財務諸表計上額
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	55,618	1,020	5,338	61,977	341	62,319	-	62,319
セグメント間の内部売上高又は振替高	8	162	43	215	2,783	2,999	2,999	-
計	55,627	1,183	5,382	62,193	3,124	65,318	2,999	62,319
セグメント利益	6,334	519	309	7,163	150	7,314	1,372	5,941
セグメント資産	70,995	5,735	483	77,215	2,712	79,927	36,610	116,538
その他の項目								
減価償却費	82	76	5	164	0	164	48	213
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	300	-	13	313	-	313	58	371

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

- ２．（１）売上高の調整額 29億99百万円は、セグメント間取引消去によるものであります。
- （２）セグメント利益の調整額 13億72百万円は、セグメント間取引消去22百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 13億94百万円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- （３）セグメント資産の調整額366億10百万円は、セグメント間取引消去 21億8百万円、各報告セグメントに配分していない全社資産387億18百万円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない余資運用資金及び管理部門に係る資産であります。
- ３．セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
- ４．有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、建設仮勘定及びソフトウェア仮勘定の増加額は含めておりません。
- ５．有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額は、管理部門に係る資産であります。

【関連情報】

前連結会計年度（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記載しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１）売上高

本邦以外の国又は地域の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

（２）有形固定資産

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

３．主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（自 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記載しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の国又は地域の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	計			
減損損失	-	77	-	77	-	-	77

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	計			
当期償却額	2	-	-	2	-	-	2
当期末残高	17	-	-	17	-	-	17

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産販売事業	不動産賃貸事業	不動産管理事業	計			
当期償却額	5	-	-	5	-	-	5
当期末残高	12	-	-	12	-	-	12

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る)等

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
主要株主	(株)英興発	東京都武蔵野市	20	不動産業	(被所有) 直接 41.59	不動産の管理	賃貸用不動産の管理	11	-	-

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
主要株主	(株)英興発	東京都武蔵野市	20	不動産業	(被所有) 直接 37.34	なし	有価証券の取得	940	-	-

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等は、他の一般的条件及び市場価格等を勘案して決定しております。
2. 有価証券の取得は立会外終値取引(ToSTNeT-2)による買付けを行っております。

(2) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	(株)スペース・P	東京都武蔵野市	10	不動産業	(被所有) 直接 1.70	不動産の取引	販売用不動産の売却	146	-	-

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

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり純資産額	1,133.11円	1,279.38円
1株当たり当期純利益	110.04円	188.32円

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

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	2,597	4,415
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,597	4,415
期中平均株式数(株)	23,606,150	23,447,684

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	26,568	29,998
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	-	-
普通株式に係る期末純資産額(百万円)	26,568	29,998
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の 普通株式の数(株)	23,447,684	23,447,684

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	8,690	8,887	1.86	-
1年以内に返済予定の長期借入金	8,189	7,649	1.56	-
1年以内に返済予定のリース債務	31	44	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	31,768	41,321	1.56	2024年～2040年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	91	190	-	2024年～2032年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	48,770	58,092	-	-

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

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

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

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	16,241	13,188	6,366	2,632
リース債務	38	37	32	19

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	11,654	17,684	28,128	62,319
税金等調整前四半期(当期)純利益又は税金等調整前四半期純損失()(百万円)	538	522	532	4,850
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失()(百万円)	475	421	440	4,415
1株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失()(円)	20.30	18.00	18.78	188.32

(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又は1株当たり四半期純損失()(円)	20.30	38.29	0.79	207.11

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,544	31,765
売掛金	2,438	2,420
販売用不動産	16,777	15,781
仕掛販売用不動産	147,799	161,377
貯蔵品	26	19
前払費用	169	206
その他	2,392	2,621
貸倒引当金	0	0
流動資産合計	80,747	99,793
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,101	12,037
構築物	119	121
機械及び装置	16	15
車両運搬具	0	0
工具、器具及び備品	37	59
土地	14,850	14,790
リース資産	122	92
建設仮勘定	-	9
有形固定資産合計	7,137	7,015
無形固定資産		
電話加入権	32	32
ソフトウェア	5	30
リース資産	0	142
無形固定資産合計	38	205
投資その他の資産		
投資有価証券	25	1,456
関係会社株式	723	1,176
前払年金費用	61	60
繰延税金資産	733	1,072
破産更生債権等	14	14
その他	23,136	22,189
貸倒引当金	38	37
投資その他の資産合計	4,656	5,931
固定資産合計	11,833	13,153
資産合計	92,580	112,946

(単位：百万円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
電子記録債務	2 9,437	2 15,975
工事未払金	2 3,545	2 3,484
短期借入金	1 7,195	1 7,447
1年内返済予定の長期借入金	1 8,189	1 7,649
1年内返済予定の関係会社長期借入金	2 595	2 595
リース債務	31	44
未払金	395	616
未払費用	131	130
未払法人税等	303	471
未払消費税等	120	-
前受金	5 3,576	5 4,064
預り金	5 1,002	5 1,374
賞与引当金	420	346
役員賞与引当金	106	122
株主優待引当金	-	69
その他	0	2
流動負債合計	35,050	42,393
固定負債		
長期借入金	1 31,768	1 41,321
リース債務	91	190
退職給付引当金	150	170
役員退職慰労引当金	211	238
その他	311	333
固定負債合計	32,532	42,254
負債合計	67,583	84,647
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,537	3,537
資本剰余金		
資本準備金	5,395	5,395
資本剰余金合計	5,395	5,395
利益剰余金		
利益準備金	579	579
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	16,450	18,961
利益剰余金合計	17,029	19,540
自己株式	965	-
株主資本合計	24,997	28,474
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	-	175
評価・換算差額等合計	-	175
純資産合計	24,997	28,298
負債純資産合計	92,580	112,946

【損益計算書】

(単位：百万円)

	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	1 51,991	1 56,702
売上原価	1, 2 41,259	1, 2 43,530
売上総利益	10,731	13,172
販売費及び一般管理費	1, 3 6,932	1, 3 7,918
営業利益	3,798	5,253
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1 316	1 322
その他	1 171	1 218
営業外収益合計	488	540
営業外費用		
支払利息	1 610	1 884
その他	518	197
営業外費用合計	1,128	1,081
経常利益	3,158	4,713
特別利益		
ゴルフ会員権売却益	6	6
特別利益合計	6	6
特別損失		
固定資産除却損	24	43
投資有価証券売却損	-	22
減損損失	-	77
その他	0	-
特別損失合計	24	143
税引前当期純利益	3,140	4,575
法人税、住民税及び事業税	1 474	1 617
法人税等調整額	44	339
法人税等合計	430	277
当期純利益	2,710	4,297

【売上原価明細書】

a. 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 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(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
用地費		12,700	31.2	13,763	32.0
外注工事費		19,266	47.3	21,888	50.8
経費		1,860	4.5	1,711	4.0
土地建物購入費		6,944	17.0	5,696	13.2
不動産売上原価		40,771	100.0	43,059	100.0

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

2. 土地建物購入費は、土地付中高層住宅等の一括仕入によるものであります。

b. その他事業原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 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(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃料		190	39.0	172	36.7
支払手数料		56	11.7	49	10.6
管理費		69	14.2	75	15.9
水道光熱費		1	0.3	1	0.2
租税公課		46	9.6	48	10.3
減価償却費		74	15.3	70	15.0
修繕費		40	8.3	44	9.5
その他		7	1.6	8	1.8
その他事業原価		488	100.0	470	100.0

【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：百万円）

	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	3,537	5,395	5,395	579	14,611	15,190	0	24,123	24,123
当期変動額									
剰余金の配当					871	871		871	871
当期純利益					2,710	2,710		2,710	2,710
自己株式の取得							965	965	965
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									-
当期変動額合計	-	-	-	-	1,839	1,839	965	873	873
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	16,450	17,029	965	24,997	24,997

当事業年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：百万円）

	株主資本								株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	
		資本準備金	その他資本剰余金	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	3,537	5,395	-	5,395	579	16,450	17,029	965	24,997
当期変動額									
剰余金の配当						820	820		820
当期純利益						4,297	4,297		4,297
自己株式の消却			965	965				965	-
利益剰余金から資本剰余金への振替			965	965		965	965		-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									
当期変動額合計	-	-	-	-	-	2,511	2,511	965	3,477
当期末残高	3,537	5,395	-	5,395	579	18,961	19,540	-	28,474

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	-	-	24,997
当期変動額			
剰余金の配当			820
当期純利益			4,297
自己株式の消却			-
利益剰余金から資本剰余金への振替			-
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	175	175	175
当期変動額合計	175	175	3,301
当期末残高	175	175	28,298

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式...移動平均法による原価法

その他有価証券

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

市場価格のない株式等.....移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産...個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

貯蔵品.....最終仕入原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)...定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15~50年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)...定額法

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

(3) リース資産...リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用することとしております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

受取手形、売掛金、貸付金等の貸倒れの損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

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

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額を計上しております。

(4) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えて、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の処理方法は次のとおりです。

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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

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

(5) 役員退職慰労引当金

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

(6) 株主優待引当金

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

4. 収益及び費用の計上基準

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

(1) 不動産販売事業

マンション分譲

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

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

売買仲介

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

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

買取再販

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

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

(2) 不動産賃貸事業

賃貸管理

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

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

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

金利スワップについて、特例処理の要件を満たしておりますので、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ

ヘッジ対象...借入金の利息

ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているため事業年度末における有効性の評価を省略しております。

(2) 退職給付に係る会計処理

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

(3) 消費税等の会計処理

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

(4) グループ通算制度の適用

グループ通算制度を適用しております。

(5) 広告宣伝費の処理方法

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

(6) 株式需給緩衝信託®の会計処理

株式需給緩衝信託®のスキームを利用して取得した当社株式については、取得価額（付随費用の金額を含む。）により「投資有価証券」として計上しております。決算日時点で本信託が保有する当社株式については決算日の市場に基づく時価により貸借対照表に「投資有価証券」として計上した上で、当社株式の取得価額（付随費用の金額を含む。）と時価との差額を貸借対照表に「その他有価証券評価差額金」として計上しております。なお、本信託が保有する当社株式については、1株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めておりません。また、当事業年度において本信託が市場に対して売却した当社株式の取得価額（付随費用の金額を含む。）と市場への売却価額との差額については、損益計算書に「投資有価証券売却損」として計上しております。

株式需給緩衝信託®は野村証券株式会社の登録商標です。

(重要な会計上の見積り)

1 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産（純額）	733	1,072
繰延税金資産（総額）	766	1,118

(2) 財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載のとおりであります。

2 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
棚卸資産評価損	49	396

(2) 財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）」に記載のとおりであります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。これによる財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響)

新型コロナウイルス感染症の影響について、当事業年度における事業活動へ与える影響は軽微であり、重要な影響が見られていないことから、当事業年度においては、新型コロナウイルス感染症による重要な影響はないものと仮定して会計上の見積りを行っております。ただし、その収束時期の変動等によっては、今後の財政状態及び経営成績の状況に影響を及ぼす可能性があります。

(株式需給緩衝信託®の会計処理について)

連結財務諸表「注記事項（追加情報）」に記載のとおりであります。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
販売用不動産	5,799百万円	3,344百万円
仕掛販売用不動産	45,043	57,501
建物	626	602
構築物	12	10
機械及び装置	6	5
土地	222	222
計	51,710	61,686

担保に係る債務

	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	5,348百万円	6,846百万円
1年内返済予定の長期借入金	6,569	5,029
長期借入金	29,907	35,224
計	41,824	47,100

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
金銭債権	2,171百万円	1,088百万円
金銭債務	1,543	2,041

3 偶発債務

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

債務保証

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
明和ファイナンス株式会社	1,495百万円	1,440百万円
住宅ローン利用顧客	8,810	16,881
計	10,305	18,321

4 売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
売掛金	31百万円	15百万円

5 契約負債の金額

	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	3,511百万円	4,013百万円
預り金	167	16
計	3,679	4,030

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	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)
営業取引による取引高		
売上高	161百万円	156百万円
仕入高	2,315	3,775
営業取引以外の取引による取引高	545	536

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

	前事業年度 (自 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)
	49百万円	396百万円

3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度22%、当事業年度20%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度78%、当事業年度80%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 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)
給料手当	1,599百万円	1,759百万円
賞与引当金繰入額	334	275
役員賞与引当金繰入額	106	122
役員退職慰労引当金繰入額	23	27
退職給付費用	59	74
広告宣伝費	1,480	1,588
支払手数料	681	848
減価償却費	108	130
株主優待引当金繰入額	-	69

(有価証券関係)

子会社株式

市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位：百万円)

区分	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
子会社株式	723	1,176

(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		
貸倒引当金	11百万円	11百万円
退職給付引当金	46	52
役員退職慰労引当金	64	73
未払事業税等	27	46
棚卸資産評価損	231	338
ゴルフ会員権評価損	23	21
関係会社株式評価損	326	326
繰越欠損金	3,253	2,413
減損損失	552	569
固定資産評価損	177	173
控除対象外消費税等	11	19
減価償却費超過額	38	43
賞与引当金	128	105
投資有価証券評価損	1	1
その他	332	352
繰延税金資産小計	5,228	4,550
繰越欠損金に係る評価性引当額	2,705	1,692
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	1,747	1,740
評価性引当額小計	4,452	3,432
繰延税金資産合計	776	1,118
繰延税金負債		
前払年金費用	18	18
その他	24	26
繰延税金負債合計	43	45
繰延税金資産の純額	733	1,072

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

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.5	1.3
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	2.9	2.0
評価性引当額	16.1	22.3
繰越欠損金の期限切れ	-	0.8
法人税等の特別控除額	-	2.4
その他	0.6	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	13.7	6.1

3. 法人税及び地方法人税の会計処理又はこれらに関する税効果会計の会計処理

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

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(5)重要な収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首 残 高	当 期 増 加 額	当 期 減 少 額	当 期 償 却 額	当期末 残 高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	2,101	123	61 (17)	126	2,037	5,642
	構築物	19	4	-	2	21	65
	機械及び装置	6	-	-	0	5	9
	車両運搬具	0	-	-	-	0	9
	工具、器具及び備品	37	48	0	27	59	283
	土地	4,850	-	60 (60)	-	4,790	-
	リース資産	122	-	-	30	92	80
	建設仮勘定	-	9	-	-	9	-
	計	7,137	186	121 (77)	187	7,015	6,090
無形固定資産	電話加入権	32	-	-	-	32	-
	ソフトウェア	5	28	-	2	30	-
	リース資産	0	153	-	11	142	-
	計	38	181	-	14	205	-

(注) 1. 「当期減少額」の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 「当期増加額」のうち主なものは次のとおりであります。

仲介店舗	建物	75百万円
販売拠点	建物	39百万円
本社	無形リース資産	153百万円

3. 「当期減少額」のうち主なものは次のとおりであります。

販売拠点	建物	39百万円
------	----	-------

【引当金明細表】

(単位：百万円)

区分	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	38	-	0	37
賞与引当金	420	346	420	346
役員賞与引当金	106	122	106	122
株主優待引当金	-	69	-	69
役員退職慰労引当金	211	27	-	238

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第36期）（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）2022年6月29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29日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第37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

（第37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

（第37期第3四半期）（自 2022年10月1日 至 2022年12月31日）2023年2月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2022年7月1日関東財務局長に提出

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

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年6月29日

明和地所株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内 和徳
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 石田 勝也
業務執行社員

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている明和地所株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、明和地所株式会社及び連結子会社の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連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

開発用土地の売却や1棟売却等、通常のマンション分譲とは異なる売り方による不動産売却取引に係る収益認識の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている売上高62,319百万円には、親会社による不動産販売事業に係る売上高55,618百万円が含まれており、売上高合計の89%程度である。</p> <p>このうち、開発用土地の売却や1棟売却等、通常のマンション分譲とは異なる売り方による不動産売却取引は、一件当たりの売却額が多額となることに加え、相対取引であることから取引条件の個別性が高い。</p> <p>譲渡後の管理業務の受託、買戻条件の付与、持ち分の一部保有等を通じて、当該不動産に継続的に関与する場合や取引価額が時価に比して調整されている場合等、履行義務の識別に関して複雑な判断が必要になることがある。この判断を誤った場合には、履行義務を充足していない不動産売却取引について収益認識が行われるリスクや収益の計上金額を誤るリスクがある。</p> <p>なお、特に関連当事者との取引の場合、契約書等に明示されない取引条件が付されることで、上記のリスクが高まる可能性がある。</p> <p>よって、当監査法人は、開発用土地の売却や1棟売却等、通常のマンション分譲とは異なる売り方による不動産売却取引に係る収益認識の適切性を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、開発用土地の売却や1棟売却等、通常のマンション分譲とは異なる売り方による不動産売却取引に係る収益認識の適切性を検証するため、対象取引全てにつき、以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取引及び譲受人の属性を理解し取引の合理性を検討するため稟議書の閲覧、経営管理者等へ質問を行った。当該監査手続は取引が関連当事者取引に該当するかの検討を含んでいる。 ・取引の実在性及び適時性を検討するため、売買契約書の売買代金の支払方法、物件の引渡しの時期、契約解除の方法等の各種取引条件を閲覧し、売買契約書に記載の売買代金について入金証憑と照合した。また、権利の移転に係る登記簿謄本を閲覧した。 ・取引価額の妥当性を検討するため、売買契約書との照合、周辺取引事例等との比較を行った。

棚卸資産（販売用不動産及び仕掛販売用不動産）の評価の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応

<p>会社は、2023年3月31日現在、連結貸借対照表上、販売用不動産7,015百万円及び仕掛販売用不動産61,371百万円を計上しており、これらの合計金額は総資産の59%を占めている。</p> <p>当該不動産は、不動産市況の悪化、建築資材価格や建築工事にかかる人件費の上昇等の多様な要因に基づき、販売価格の低下及び原価や販売費が増加するリスクにさらされており、評価損が発生する可能性がある。会社は、当連結会計年度において、注記事項（連結損益計算書関係）に記載のとおり、396百万円の棚卸資産評価損を計上している。</p> <p>評価損計上の判定は、正味売却価額と帳簿価額を比較して行われる。正味売却価額は、物件ごとの事業計画における販売見込額から見積販売費を控除し、開発中の物件についてはさらに今後発生が見込まれる見積原価を控除して算定される。</p> <p>販売見込額は販売戦略上の理由で経営者により見直される可能性がある。また、事業計画で想定していない事象により建築費等追加の原価が発生する可能性がある。</p> <p>正味売却価額の算定における重要な仮定は、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、物件の特性、周辺の取引事例、今後の市場動向及び過去の販売実績等を踏まえ決定された販売見込額や見積原価であるが、当該不動産は、立地や商品性、販売戦略、販売や開発の進捗等において個別性が強く、全般的な市況が好調であっても、個々の物件ごとに状況が異なり、物件ごとの検討が必要になる。</p> <p>よって、上記の重要な仮定の検討においては、多数の物件につき、個々の物件ごとに様々な要素を複合的に考慮したうえで、経営者の判断の合理性を検討する必要があることから、当監査法人は当該領域を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、棚卸資産の評価損計上の判定に関連して、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売方針の変更等、評価に影響する事象を把握するために、取締役会等の議事録を閲覧するとともに、経営者及び所管部署への質問を実施し、これらの手続により把握された事象が評価に反映されているか検討した。 ・重要な仮定のうち、販売見込額については、物件ごとに以下の検討を行った。 <ul style="list-style-type: none"> -販売見込額と周辺の類似物件の販売価格との比較を行うとともに、今後の販売方針及びその変更の可能性について経営者及び所管部署への質問を実施した。また、販売方針の変更に伴い評価に影響が生じた物件を対象に、販売見込額の妥当性を検証するため、会社が参照した周辺の類似物件の販売価格と、対象物件の路線価を基に算出した実勢価格との比較を行った。 -期末前に竣工し販売が開始され、かつ売買契約締結前の住戸を有する物件の一部について視察を行うとともに、物件の販売責任者に販売状況及び販売方針に係る質問及び販売活動に係る資料の閲覧を実施した。 ・重要な仮定のうち、見積原価については、今後の事業計画の内容や事業計画で想定していない事象の発生可能性の有無、工期の見通し及び追加の見積原価の発生可能性と金額について、経営者及び所管部署への質問を行うとともに、外部業者から入手した見積書等の閲覧を行い、把握された事象が評価に反映されているか検討した。
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、明和地所株式会社の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、明和地所株式会社が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、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

2023年6月29日

明和地所株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 竹之内 和徳

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 石田 勝也

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている明和地所株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの第37期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、明和地所株式会社の2023年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

開発用土地の売却や1棟売却等、通常のマンション分譲とは異なる売り方による不動産売却取引に係る収益認識の適切性

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（開発用土地の売却や1棟売却等、通常のマンション分譲とは異なる売り方による不動産売却取引に係る収益認識の適切性）と同一内容であるため、記載を省略している。

棚卸資産（販売用不動産及び仕掛販売用不動産）の評価の妥当性

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（棚卸資産（販売用不動産及び仕掛販売用不動産）の評価の妥当性）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

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

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

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、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、継続企業的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、継続企業的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。継続企業的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。

利害関係

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

以 上

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

2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。