

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

1 この届出目論見書により行うブックビルディング方式による株式1,615,000千円（見込額）の募集及び株式285,000千円（見込額）の売出し（引受人の買取引受による売出し）並びに株式327,750千円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を2020年3月23日に近畿財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

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

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

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

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

ヤマイチエステート株式会社

和歌山市中之島1518

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

1. ヤマイチエステートについて

企業理念

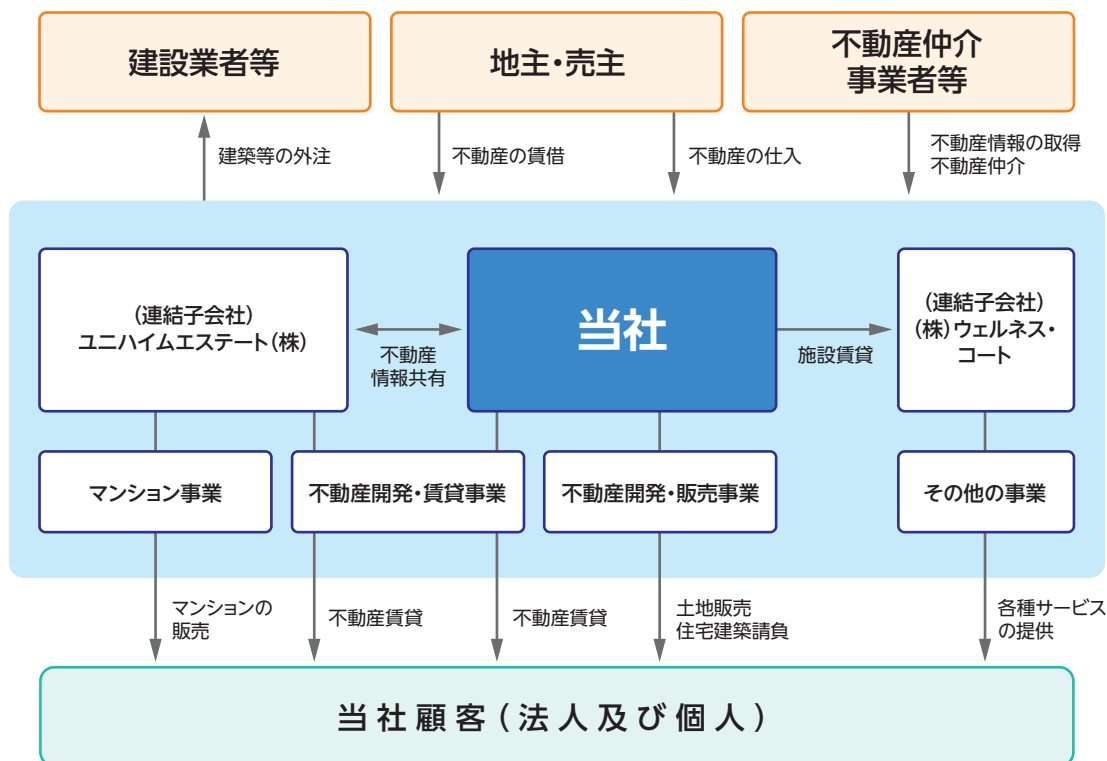
私たちの目指す不動産事業は、「街づくり」と「地域活性化」です。

「人々が“安心”して住める街づくり」「人々が“快適”に暮らせる街づくり」「人々が“満足”する街づくり」を通して、地域の発展とそこに住む人々の幸せを追求します。

2. 事業の概況

当社グループは、当社及び連結子会社（株式会社ウェルネス・コート及びユニハイムエステート株式会社）の計3社により構成されており、①主としてロードサイド店舗用地の企画開発・賃貸や既存収益不動産物件の取得及び賃貸等を行う「不動産開発・賃貸事業」、②主として住宅用地の企画開発・分譲販売及び住宅建築工事の請負を行う「不動産開発・販売事業」、③マンション物件の企画開発及び分譲販売を行う「マンション事業」、④介護事業や飲食事業等を行う「その他の事業」の4事業を展開しております。

事業系統図

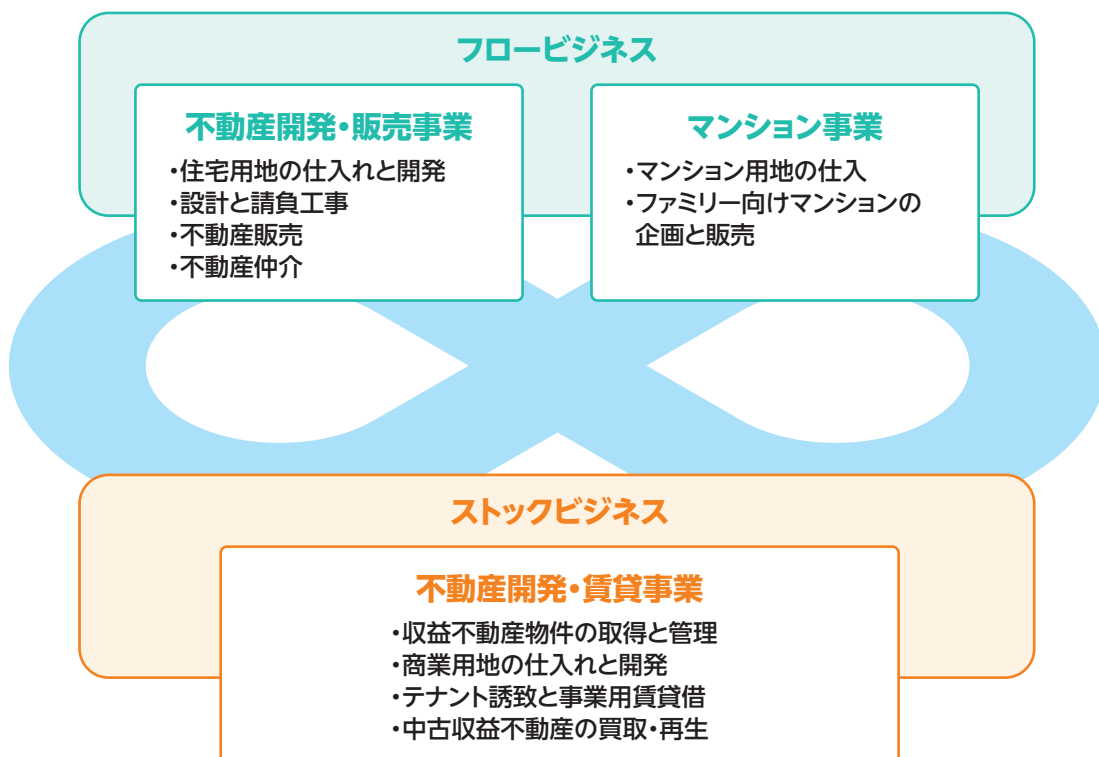


3. 事業の内容

■ 当社グループの事業展開の特徴について

①ストックビジネスとフロービジネスを併せ持つ事業形態

当社グループは、これまで蓄積してきた不動産開発業務に関するノウハウを基盤とした不動産賃貸（ストック）及び宅地販売・マンション販売等（フロー）を主軸として展開しています。長期的な視点で投資（仕入）を行い、時流の変化に応じて、長期の安定性（ストック）と短期の収益性（フロー）の両面を検討できる事業形態としています。



②優良な不動産（土地）物件の取得・確保のための取組み

当社グループでは、権利関係の複雑な案件や他社では活用が難しい案件など、これまで様々な不動産案件を手掛けてきたことから、不動産仲介業者からの情報提供だけでなく、直接の土地利用者や地権者など様々なルートで不動産情報が提供される情報ネットワークを有しております。

また、商業施設における既存テナントと定期的な情報交換を行っており、新規出店先に関する相談や用地取得の依頼を受けるなど既存取引先との関係による情報ルートの拡大も進めております。

③不動産開発にかかる取り組み

現在兵庫県西宮市にて総区画数72区画の開発プロジェクト（夙川St Terrace秀麗の丘）が進行中であり、2020年3月期より3期間に渡り引渡しを進めていく計画となっております。当社グループでは近畿圏を中心に商業用地開発や住宅用地の取得・開発を強化しており、今後エリア拡大や案件数確保に向けて、情報収集に注力していきます。

1 不動産開発・賃貸事業

不動産開発・賃貸事業は、収益不動産の開発・取得及び賃貸を行う事業であります。

主力である商業施設のほか、オフィスビル、共同住宅、駐車場等の賃貸事業をし、当社及びユニハイムエステート株式会社が主に近畿圏を中心に展開しております。近年では東海・関東地方にも物件取得を実施し、人口の集中する首都圏や有力な地方都市においてエリアの拡大を推進しております。

①事業用地（主に商業施設用地の開発案件）

不動産開発・賃貸事業における注力領域であり、大型商業地（郊外型ロードサイド店舗用地）等において、当社が開発した物件の賃貸を主体とするほか、既存物件の取得及び顧客企業からのリースバックを目的とした取得物件にかかる賃貸等があります。

②その他（オフィスビル、共同住宅、駐車場、その他既存物件等）

オフィスビルや居住用マンション等の収益不動産からの賃料収入に加え、時間貸駐車場の運営による利用料収入によって安定収益の獲得を図っております。

これら収益不動産については、中古不動産を取得した上で、リノベーション等による価値向上を図り、稼働率及び収益性の向上を図り、長期保有による安定収益の確保を基本方針としております。

近年においては、賃貸用木造戸建住宅の供給を試験的に実施し、今後の収益機会の拡大及び安定収益の確保を推進しております。



和歌山県和歌山市 商業施設（借地部分を含む）



滋賀県大津市 商業施設（自社保有）



大阪市 共同住宅（シエモア平野 全36戸）



大阪市 立体駐車場（ヤマイチパーク京町堀）

2 不動産開発・販売事業

不動産開発・販売事業は、当社が展開しており、主に住宅用地等の開発及び分譲販売並びに戸建住宅にかかる一般建築請負を行う事業であります。顧客ニーズに応じて、自社物件以外の不動産仲介も行います。

住宅用地開発については、独自の土地情報ネットワークを活用した開発用地を取得するとともに、開発物件ごとの立地や地域特性を考慮した開発を志向しており、自社企画及び外注活用による宅地プランニング・開発許可取得・造成工事等により分譲物件としての開発を行っており、和歌山県を中心に小～中規模の開発物件を主体として展開していましたが、兵庫県西宮市における開発プロジェクト（夙川St Terrace 秀麗の丘）をはじめ、現在は和歌山県外エリアにおける開発物件への取り組み及び事業展開を強化しております。

また、時代のニーズ変化に応じた事業用地（倉庫用地、物流拠点等）の開発及び販売についても和歌山県を中心とした近畿圏において注力しております。



兵庫県西宮市（夙川St Terrace 秀麗の丘：夙川IPJ）



2x4住宅（GL home）



和歌山県岩出市 宅地販売及び住宅建築（GH桜台）

3 マンション事業

マンション事業は、主にファミリー層向け分譲マンションの企画開発及び分譲販売を行う事業であり、当社子会社であるユニハイムエステート株式会社が展開しております。

自社ブランドである「ユニハイム」及び「ユニハイムエクシア」を中心として展開し、「Only-I」という内装のオーダー対応等による商品競争力の向上を図った事業展開を推進しております。

なおマンション事業は、大阪市を中心とした近畿圏エリアにおいて展開しております。



大阪市分譲マンション
(ユニハイム福島野田レジデンス)



大阪市分譲マンション
(ユニハイムMUSE大手前)

4 その他の事業

その他の事業は、当社子会社である株式会社ウェルネス・コートが展開しており、高齢者（シニア）向けマンションの賃貸・分譲・管理運営、訪問介護や居宅介護支援サービス、和食飲食店の運営及び温泉施設運営等を行っております。また、当社の不動産関連ビジネスに付随して、損害保険代理店業や、不動産管理業を行うほか、当社保有地にて太陽光発電による売電事業を展開しております。

4. 業績等の推移

■ 主要な経営指標等の推移

連結経営指標等

回次 決算年月	第29期 2018年3月	第30期 2019年3月	第31期第3四半期 2019年12月
売上高 (千円)	7,700,103	15,525,347	10,093,575
経常利益 (千円)	420,504	655,272	1,330,155
親会社株主に帰属する当期 (四半期) 純利益 (千円)	312,813	496,564	904,912
包括利益又は四半期包括利益 (千円)	311,502	487,628	912,265
純資産額 (千円)	3,979,523	4,467,152	5,379,417
総資産額 (千円)	33,260,601	32,609,841	36,609,182
1株当たり純資産額 (円)	747.19	838.74	—
1株当たり当期 (四半期) 純利益 (円)	58.73	93.23	169.90
潜在株式調整後1株当たり当期 (四半期) 純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	11.96	13.70	14.69
自己資本利益率 (%)	8.18	11.76	—
株価収益率 (倍)	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△3,229,615	3,197,781	—
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△2,023,517	△259,377	—
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,347,715	△2,014,494	—
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,262,545	2,186,455	—
従業員数 (名)	82	92	92
(ほか、平均臨時雇用人員)	[41]	[44]	[47]

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
 2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
 3. 「「税効果会計に係る会計基準」の一部改正」(企業会計基準第28号2018年2月16日)等を第30期の期首から適用しており、第29期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
 4. 株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
 5. 前連結会計年度(第29期)及び当連結会計年度(第30期)の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、仰星監査法人により監査を受けております。
 6. 2019年12月5日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。第29期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

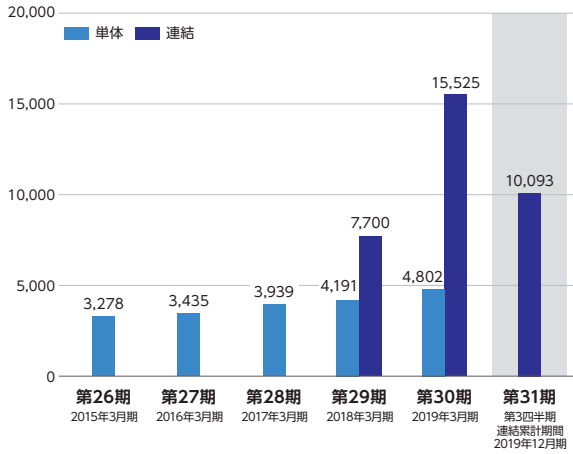
提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第26期 2015年3月	第27期 2016年3月	第28期 2017年3月	第29期 2018年3月	第30期 2019年3月
売上高 (千円)	3,278,151	3,435,840	3,939,161	4,191,245	4,802,904
経常利益 (千円)	306,708	215,265	147,893	571,520	675,522
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	217,380	46,313	△159,807	576,827	475,612
資本金 (千円)	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000
発行済株式総数 (株)	532,600	532,600	532,600	532,600	532,600
純資産額 (千円)	1,481,743	1,551,607	1,415,034	1,956,142	2,422,959
総資産額 (千円)	12,844,235	18,081,978	20,738,058	23,082,045	23,999,462
1株当たり純資産額 (円)	2,782.09	2,913.27	2,656.84	367.28	454.93
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	—	—
(1株当たり中間配当額)	—	—	—	—	—
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△) (円)	408.15	86.96	△300.05	108.30	89.30
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	11.5	8.6	6.8	8.5	10.1
自己資本利益率 (%)	15.8	3.1	△10.8	34.2	21.7
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
配当性向 (%)	—	—	—	—	—
従業員数 (名)	9	42	36	47	53
(ほか、平均臨時雇用人員)	[0]	[9]	[7]	[4]	[5]

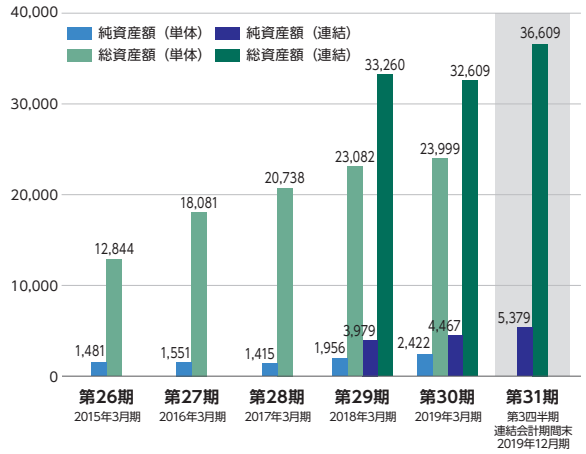
- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
 2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。
 3. 株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
 4. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。
 5. 「「税効果会計に係る会計基準」の一部改正」(企業会計基準第28号2018年2月16日)等を第30期の期首から適用しており、第29期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
 6. 主要な経営指標等のうち、第26期から第28期については会社計算規則(平成18年財務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき監査法人の監査を受けておりません。
 7. 前事業年度(第29期)及び当事業年度(第30期)の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、仰星監査法人により監査を受けております。
 8. 2019年12月5日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。第29期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
 9. 2019年12月5日付で株式1株につき10株の株式分割を行っております。そこで、東京証券取引所自主規制法人の引受担当者宛通知「「新規上場申請のための有価証券報告書(Ⅰの部)」の作成上の留意点について」(平成24年8月21日付東証上審第133号)に基づき、第26期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。

回次 決算年月	第26期 2015年3月	第27期 2016年3月	第28期 2017年3月	第29期 2018年3月	第30期 2019年3月
1株当たり純資産額 (円)	278.21	291.33	265.68	367.28	454.93
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失 (△) (円)	40.82	8.70	△30.01	108.30	89.30
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	—	—
(1株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

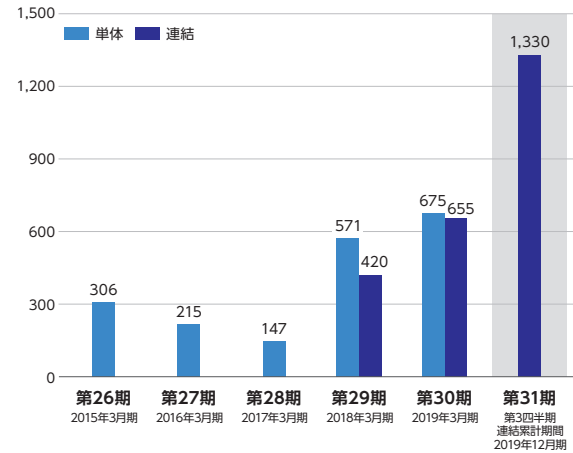
売上高 (単位：百万円)



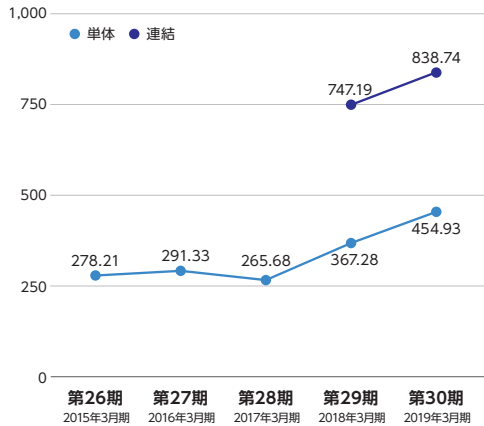
純資産額/総資産額 (単位：百万円)



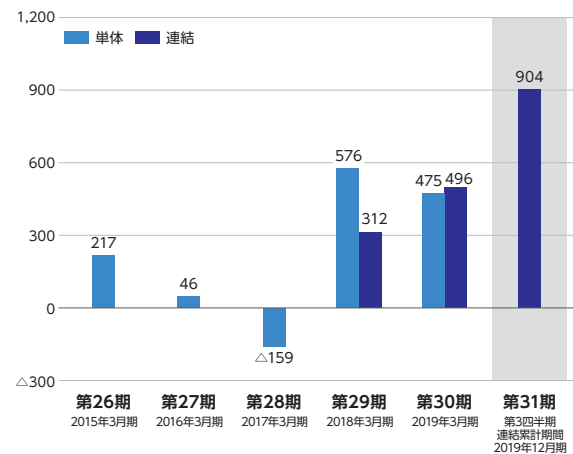
経常利益 (単位：百万円)



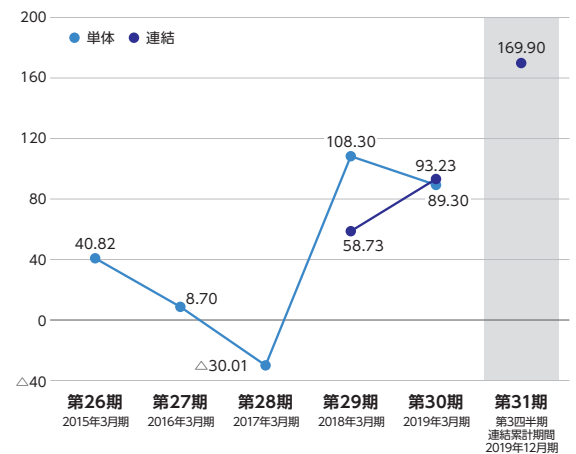
1株当たり純資産額※ (単位：円)



親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益及び当期純利益又は当期純損失(△) (単位：百万円)



1株当たり当期(四半期)純利益又は1株当たり当期純損失(△)※ (単位：円)



※当社は、2019年12月5日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。第26期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、「1株当たり純資産額」及び「1株当たり当期(四半期)純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)」を算定しております。

目 次

	頁
【表紙】	1
第一部 【証券情報】	2
第1 【募集要項】	2
1 【新規発行株式】	2
2 【募集の方法】	3
3 【募集の条件】	4
4 【株式の引受け】	5
5 【新規発行による手取金の使途】	5
第2 【売出要項】	6
1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】	6
2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】	6
3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】	7
4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】	8
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	9
第二部 【企業情報】	11
第1 【企業の概況】	11
1 【主要な経営指標等の推移】	11
2 【沿革】	14
3 【事業の内容】	15
4 【関係会社の状況】	18
5 【従業員の状況】	19
第2 【事業の状況】	20
1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	20
2 【事業等のリスク】	22
3 【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】	26
4 【経営上の重要な契約等】	32
5 【研究開発活動】	32
第3 【設備の状況】	33
1 【設備投資等の概要】	33
2 【主要な設備の状況】	35
3 【設備の新設、除却等の計画】	37

第4	【提出会社の状況】	38
1	【株式等の状況】	38
2	【自己株式の取得等の状況】	41
3	【配当政策】	41
4	【コーポレート・ガバナンスの状況等】	42
第5	【経理の状況】	51
1	【連結財務諸表等】	52
2	【財務諸表等】	107
第6	【提出会社の株式事務の概要】	129
第7	【提出会社の参考情報】	130
1	【提出会社の親会社等の情報】	130
2	【その他の参考情報】	130
第四部	【株式公開情報】	131
第1	【特別利害関係者等の株式等の移動状況】	131
第2	【第三者割当等の概況】	132
1	【第三者割当等による株式等の発行の内容】	132
2	【取得者の概況】	134
3	【取得者の株式等の移動状況】	135
第3	【株主の状況】	136
	監査報告書	巻末

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	2020年3月23日
【会社名】	ヤマイチエステート株式会社
【英訳名】	Yamaichi Real Estate Co.,Ltd
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山田 茂
【本店の所在の場所】	和歌山県和歌山市中之島1518番地 中之島801ビル5階
【電話番号】	073-436-1010
【事務連絡者氏名】	常務取締役 経営企画部長 山田 裕之
【最寄りの連絡場所】	和歌山県和歌山市中之島1518番地 中之島801ビル5階
【電話番号】	073-436-1010
【事務連絡者氏名】	常務取締役 経営企画部長 山田 裕之
【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集(売出)金額】	募集金額 ブックビルディング方式による募集 1,615,000,000円 売出金額 (引受人の買取引受による売出し) ブックビルディング方式による売出し 285,000,000円 (オーバーアロットメントによる売出し) ブックビルディング方式による売出し 327,750,000円 (注) 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額(会社法上の払込金額の総額)であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。 該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	

第一部 【証券情報】

第1 【募集要項】

1 【新規発行株式】

種類	発行数(株)	内容
普通株式	2,000,000(注)3	1単元の株式数は、100株であります。 完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

- (注) 1. 2020年3月23日開催の取締役会決議によっております。
2. 当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下の通りであります。
- 名称 株式会社証券保管振替機構
住所 東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号
3. 発行数については、2020年4月9日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。
4. 「第1 募集要項」に記載の募集(以下、「本募集」という。)並びに「第2 売出要項」の「1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」及び「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)」に記載の引受人の買取引受による売出しにあたっては、その需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを追加的に行う場合があります。
- なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項」の「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご覧ください。
5. オーバーアロットメントによる売出しに関連して、上記とは別に2020年3月23日開催の取締役会において、大和証券株式会社を割当先とする第三者割当増資を行うことを決議しております。
- なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
6. 本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

2 【募集の方法】

2020年4月20日に決定される引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者(以下、「第1 募集要項」において「引受人」という。)は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集を行います。

引受価額は2020年4月9日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額以上の価額となります。引受人は払込期日に引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金いたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所(以下、「取引所」という。)の定める「有価証券上場規程施行規則」第233条の規定に定めるブックビルディング方式(株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。)により決定する価格で行います。

区分	発行数(株)	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
入札方式のうち入札による募集	—	—	—
入札方式のうち入札によらない募集	—	—	—
ブックビルディング方式	2,000,000	1,615,000,000	878,750,000
計(総発行株式)	2,000,000	1,615,000,000	878,750,000

- (注) 1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。
2. 上場前の公募増資等を行うに際しての手続き等は、取引所の定める「有価証券上場規程施行規則」により規定されております。
3. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。
4. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であり、2020年3月23日開催の取締役会決議に基づき、2020年4月20日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額(見込み額)の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。
5. 有価証券届出書提出時における想定発行価格(950円)で算出した場合、本募集における発行価格の総額(見込額)は1,900,000,000円となります。

3 【募集の条件】

(1) 【入札方式】

① 【入札による募集】

該当事項はありません。

② 【入札によらない募集】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	払込金額 (円)	資本 組入額 (円)	申込株数 単位 (株)	申込期間	申込 証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	未定 (注) 2	未定 (注) 3	100	自 2020年4月21日(火) 至 2020年4月24日(金)	未定 (注) 4	2020年4月27日(月)

(注) 1. 発行価格はブックビルディング方式によって決定いたします。

発行価格の決定に当たり、2020年4月9日に仮条件を決定する予定であります。

当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、2020年4月20日に発行価格及び引受価額を決定する予定であります。

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

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

2. 2020年4月9日開催予定の取締役会において、発行価額を決定する予定であります。また、前記「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と会社法上の払込金額及び2020年4月20日に決定する予定の引受価額とは各々異なります。募集株式は全株を引受人が買取ることとしており、発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3. 2020年3月23日開催の取締役会において、増加する資本金及び資本準備金に関する事項として、増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする、及び増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とすることを決議しております。この取締役会決議に基づき、2020年4月20日に資本組入額(資本金に組入れる額)を決定する予定であります。

4. 申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。

申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

5. 株式受渡期日は、2020年4月28日(火)(以下、「上場(売買開始)日」という。)の予定であります。当社普通株式の取引所への上場に伴い、株式会社証券保管振替機構が振替機関として当社普通株式を取扱う予定であり、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、当社は株券を発行しておらず、株券の交付は行いません。

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

7. 申込みに先立ち、2020年4月13日から2020年4月17日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人及びその委託販売先金融商品取引業者は、各社の定める配分の基本方針及び社内規則等に従い販売を行う方針であります。配分の基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

8. 引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は株式の募集を中止いたします。

① 【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄の引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の全国の本支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

② 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 和歌山支店	和歌山県和歌山市六番丁10

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

4 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	未定	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金として、2020年4月27日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号		
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号		
エース証券株式会社	大阪市中央区本町二丁目6番11号		
計	—	2,000,000	—

- (注) 1. 引受株式数は、2020年4月9日開催予定の取締役会において決定する予定であります。
2. 上記引受人と発行価格決定日(2020年4月20日)に元引受契約を締結する予定であります。ただし、元引受契約の締結後、同契約の解除条項に基づき、同契約を解除した場合、株式の募集を中止いたします。
3. 引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に委託販売する方針であります。

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
1,757,500,000	19,000,000	1,738,500,000

- (注) 1. 払込金額の総額は、引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格(950円)を基礎として算出した見込額であります。2020年4月9日開催予定の取締役会で決定される会社法第199条第1項第2号所定の払込金額の総額とは異なります。
2. 発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税(以下、「消費税等」という。)は含まれておりません。
3. 引受手数料は支払わないため、「発行諸費用の概算額」は、これ以外の費用を合計したものであります。

(2) 【手取金の使途】

上記の手取概算額1,738,500千円及び「1 新規発行株式」の(注)5に記載の第三者割当増資の手取概算額上限301,168千円については、不動産開発・販売セグメントにおける販売用不動産の取得及び開発に係る運転資金として2021年3月期に充当する予定であります。

第2 【売出要項】

1 【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】

2020年4月20日に決定される引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)(2) ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者(以下、「第2 売出要項」において「引受人」という。)は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格、発行価格と同一の価格)で売出しを行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び 氏名又は名称
普通株式	入札方式のうち入札による売出し	—	—	—
	入札方式のうち入札によらない売出し	—	—	—
	ブックビルディング方式	300,000	285,000,000	和歌山県和歌山市 山田 茂 300,000株
計(総売出株式)	—	300,000	285,000,000	—

- (注) 1. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所のできる「有価証券上場規程施行規則」により規定されております。
2. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)2に記載した振替機関と同一であります。
3. 「第1 募集要項」における株式の募集を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
4. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(950円)で算出した見込額であります。
5. 売出数等については今後変更される可能性があります。
6. 本募集並びに引受人の買取引受による売出しにあたっては、その需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを追加的に行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご覧ください。
7. 本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご覧ください。

2 【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】

(1) 【入札方式】

① 【入札による売出し】

該当事項はありません。

② 【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名 又は名称	元引受契約 の内容
未定 (注) 1 (注) 2	未定 (注) 2	自 2020年 4月21日 (火) 至 2020年 4月24日 (金)	100	未定 (注) 2	引受人及びその 委託販売先金融 商品取引業者の 本支店及び営業 所	東京都千代田区丸の内 一丁目9番1号 大和証券株式会社	未定 (注) 3

- (注) 1. 売出価格の決定方法は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注)1と同様であります。
2. 売出価格、引受価額及び申込証拠金は、ブックビルディング方式による募集の発行価格、引受価額及び申込証拠金とそれぞれ同一といたします。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
3. 引受人の引受価額による買取引受によることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日(2020年4月20日)に決定いたします。なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
4. 上記引受人と2020年4月20日に元引受契約を締結する予定であります。ただし、元引受契約の締結後、同契約の解除条項に基づき、同契約を解除した場合、株式の売出しを中止いたします。
5. 株式受渡期日は、上場(売買開始)日(2020年4月28日(火))の予定であります。当社普通株式の取引所への上場に伴い、株式会社証券保管振替機構が振替機関として当社普通株式を取扱う予定であり、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、当社は株券を発行しておらず、株券の交付は行いません。
6. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。
7. 上記引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注)7に記載した販売方針と同様であります。

3 【売出株式 (オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の住所 及び氏名又は名称
普通株式	入札方式のうち入札 による売出し	—	—	—
	入札方式のうち入札 によらない売出し	—	—	—
	ブックビルディング 方式	345,000	327,750,000	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 大和証券株式会社 345,000株
計(総売出株式)	—	345,000	327,750,000	—

- (注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、「第1 募集要項」に記載の募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案して行われる大和証券株式会社による売出しであります。売出数は上限株式数を示したものであり、需要状況により減少し、又は全く行わない場合があります。
2. オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社は、2020年4月28日から2020年5月22日までの期間(以下、「シンジケートカバー取引期間」という。)、取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とする当社普通株式の買付け(以下、「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。その内容につきましては、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
3. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の定める「有価証券上場規程施行規則」により規定されております。
4. 「第1 募集要項」における新株式発行を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
5. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(950円)で算出した見込額であります。
6. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)2に記載した振替機関と同一であります。

4 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1) 【入札方式】

① 【入札による売出し】

該当事項はありません。

② 【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受契約 の内容
未定 (注) 1	自 2020年 4月21日(火) 至 2020年 4月24日(金)	100	未定 (注) 1	大和証券株式会 社及びその委託 販売先金融商品 取引業者の本支 店及び営業所	—	—

- (注) 1. 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一といたします。ただし、申込証拠金には利息をつけません。
2. 売出しに必要な条件については、売出価格決定日(2020年4月20日)において決定する予定であります。
3. 株式受渡期日は、引受人の買取引受による売出しにおける株式受渡期日と同じ上場(売買開始)日(2020年4月28日(火))の予定であります。当社普通株式の取引所への上場に伴い、株式会社証券保管振替機構が振替機関として当社普通株式を取扱う予定であり、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、当社は株券を発行しておらず、株券の交付は行いません。
4. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。
5. 大和証券株式会社及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 7に記載した販売方針と同様であります。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. 東京証券取引所への上場について

当社普通株式は、「第1 募集要項」における募集株式及び「第2 売出要項」における売出株式を含め、大和証券株式会社を主幹事会社(以下、「主幹事会社」という。)として、2020年4月28日に東京証券取引所市場第二部へ上場される予定であります。

2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主より借受ける株式であります。これに関連して、当社は、2020年3月23日開催の取締役会において、主幹事会社を割当先とする以下の内容の第三者割当による募集株式発行(以下、「本件第三者割当増資」という。)の決議を行っております。

募集株式の種類及び数	当社普通株式 345,000株
募集株式の払込金額	未定(「第1 募集要項」に記載の募集株式の払込金額と同一とする。)
割当価格	未定(「第1 募集要項」に記載の募集株式の引受価額と同一とする。)
払込期日	2020年5月27日
増加資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は、割当価格を基礎とし、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
払込取扱場所	和歌山県和歌山市六番丁10 株式会社三井住友銀行 和歌山支店

主幹事会社は、当社株主から借受けた株式を、本件第三者割当増資による株式の割当て又は下記のシンジケートカバー取引もしくはその双方により取得した株式により返還します。

また、主幹事会社は、上場(売買開始)日から2020年5月22日までの間、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限とし、当社株主から借受けている株式の返還に充当するために、シンジケートカバー取引を行う場合があります。

なお、主幹事会社は、シンジケートカバー取引により取得した株式数については、割当てに応じない予定でありますので、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又は買い付けた株式数が上限株式数に達しなくともシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

3. ロックアップについて

本募集並びに引受人の買取引受による売出しに関連して、売出人である山田茂並びに当社の株主であるYs' Assortment合同会社、ウィル・アセット株式会社、堂村真由美、大橋一寛、國定主征、山田富雄、長東友紀子、山田香代、楠本義之及び山本智也は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場日（当日を含む）後180日目（2020年10月24日）までの期間、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の売却等を行わない旨を合意しております。

また、当社は主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場日（当日を含む）後180日目（2020年10月24日）までの期間、主幹事会社の事前の書面による同意なしに、当社普通株式の発行、当社普通株式に転換もしくは交換される有価証券の発行又は当社普通株式を取得もしくは受領する権利を付与された有価証券の発行等（ただし、本募集、株式分割、ストックオプションにかかわる発行及びオーバーアロットメントによる売出しに関連し、2020年3月23日開催の当社取締役会において決議された主幹事会社を割当先とする第三者割当増資等を除く。）を行わない旨合意しております。

上記180日間のロックアップ期間終了後には上記取引が可能となりますが、当該取引が行われた場合には、当社普通株式の市場価格に影響が及ぶ可能性があります。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社はロックアップ期間中であっても、その裁量で当該合意の内容を全部若しくは一部につき解除できる権限を有しております。

上記のほか、当社は、取引所の定める「有価証券上場規程施行規則」の規定に基づき、上場前の第三者割当等による募集株式の割当等に関し、割当を受けた者との間で継続所有等の確約を行っております。その内容については、「第四部 株式公開情報 第2 第三者割当等の概況」をご参照ください。

4. 当社指定販売先への売付け（親引け）について

当社は、本募集並びに引受人の買取引受による売出しにおいて、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」に従い、当社従業員への福利厚生等を目的として当社従業員持株会に対し、公募による募集株式及び売出株式のうち50,000株を上限として売付けることを引受人に要請する予定であります。

なお、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」第2条第2項に基づき、当社が指定する販売先への売付け（親引け）として、当社は親引け予定先の状況等につき公表し、主幹事会社は親引け予定先から売付ける株式数を対象として継続所有に関する確約を書面により取り付けます。

第二部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第29期	第30期
決算年月		2018年3月	2019年3月
売上高	(千円)	7,700,103	15,525,347
経常利益	(千円)	420,504	655,272
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	312,813	496,564
包括利益	(千円)	311,502	487,628
純資産額	(千円)	3,979,523	4,467,152
総資産額	(千円)	33,260,601	32,609,841
1株当たり純資産額	(円)	747.19	838.74
1株当たり当期純利益	(円)	58.73	93.23
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	—	—
自己資本比率	(%)	11.96	13.70
自己資本利益率	(%)	8.18	11.76
株価収益率	(倍)	—	—
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△3,229,615	3,197,781
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△2,023,517	△259,377
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	4,347,715	△2,014,494
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	1,262,545	2,186,455
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕	(名)	82 〔41〕	92 〔44〕

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を第30期の期首から適用しており、第29期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
4. 株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
5. 前連結会計年度(第29期)及び当連結会計年度(第30期)の連結財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、仰星監査法人により監査を受けております。
6. 2019年12月5日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。第29期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
売上高 (千円)	3,278,151	3,435,840	3,939,161	4,191,245	4,802,904
経常利益 (千円)	306,708	215,265	147,893	571,520	675,522
当期純利益 又は当期純損失(△) (千円)	217,380	46,313	△159,807	576,827	475,612
資本金 (千円)	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000
発行済株式総数 (株)	532,600	532,600	532,600	532,600	532,600
純資産額 (千円)	1,481,743	1,551,607	1,415,034	1,956,142	2,422,959
総資産額 (千円)	12,844,235	18,081,978	20,738,058	23,082,045	23,999,462
1株当たり純資産額 (円)	2,782.09	2,913.27	2,656.84	367.28	454.93
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益 又は1株当たり 当期純損失(△) (円)	408.15	86.96	△300.05	108.30	89.30
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	11.5	8.6	6.8	8.5	10.1
自己資本利益率 (%)	15.8	3.1	△10.8	34.2	21.7
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
配当性向 (%)	—	—	—	—	—
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕 (名)	9 〔0〕	42 〔9〕	36 〔7〕	47 〔4〕	53 〔5〕

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。
3. 株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
4. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。
5. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を第30期の期首から適用しており、第29期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
6. 主要な経営指標等のうち、第26期から第28期については会社計算規則(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査を受けておりません。
7. 前事業年度(第29期)及び当事業年度(第30期)の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、仰星監査法人により監査を受けております。
8. 2019年12月5日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。第29期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

9. 2019年12月5日付で株式1株につき10株の株式分割を行っております。

そこで、東京証券取引所自主規制法人（現日本取引所自主規制法人）の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書（Iの部）』の作成上の留意点について」（平成24年8月21日付東証上審第133号）に基づき、第26期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。なお、第26期から第28期の数値（1株当たり配当額についてはすべての数値）については、仰星監査法人の監査を受けておりません。

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	2015年3月	2016年3月	2017年3月	2018年3月	2019年3月
1株当たり純資産額 (円)	278.21	291.33	265.68	367.28	454.93
1株当たり当期純利益 又は1株当たり 当期純損失(△) (円)	40.82	8.70	△30.01	108.30	89.30
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

2 【沿革】

当社は、1989年6月に和歌山県和歌山市において、主に一般顧客向けの不動産仲介を取り扱う会社として設立され、その後、宅地開発や住宅建築と販売、不動産賃貸、不動産管理、分譲マンション販売と事業を拡大するとともに、取り扱う不動産物件のエリアも和歌山市周辺のみならず、近畿地方から東海地方、そして関東地方へと広域化してきました。

ヤマイチエステート株式会社設立以後の企業集団に係る経緯は次のとおりであります。

年月	概要
1989年6月	一般顧客向けの住宅地や中古住宅などの不動産仲介を主たる事業として、和歌山県和歌山市において、ヤマイチエステート株式会社（資本金500万円）を設立。
1993年5月	収益性を高めるため、住宅用地を自ら開発し販売する宅地開発事業を開始。
1998年3月	収益性を高めるため、建築工事の部門を新設し、住宅事業を開始。
1999年10月	安定的な収益を得るため、不動産賃貸・管理事業を開始。中古不動産を取得し、リニューアルにより物件価値を向上し、収益不動産として保有するビジネスモデルを確立。
2001年8月	住宅会社としての認知度とブランド力を高めるため、ヤマイチハウジング株式会社を子会社化し、宅地分譲販売と住宅建築の請負事業を拡大。一方で、ヤマイチエステート株式会社は開発事業に集中し、主たる事業を分離。
2004年11月	本社を和歌山市太田3丁目から和歌山市太田2丁目へ移転。
2005年3月	不動産管理を専門的に扱う会社として、ダイヤモンドホーム株式会社を子会社として設立。
2005年11月	和歌山県海南市日方の物件を取得し、高齢者向け事業とレジャー事業を展開する複合施設へのフルリノベーションを実施し、「ウェルネス・コート」と名称を変更。
2006年5月	高齢化社会の下、介護、高齢者向けマンション管理、レジャー関連の事業を管理運営するため株式会社ウェルネス・コートを設立。
2006年12月	事業多角化として「ウェルネス・コート」にて、飲食事業を開始。
2007年2月	高齢者向けビジネスへの進出として、「ウェルネス・コート」の居住区画を高齢者向けのマンションとして賃貸、分譲販売を開始。また、同施設にて、介護事業等の高齢者向け事業及び温泉事業を開始。
2008年4月	郊外型商業施設開発事業への進出。「イズミヤスーパーセンター紀伊川辺店」を中心とした「ヤマイチプラザ紀伊川辺Ⅰ」を企画・開発し、運営を開始。
2011年8月	「ヤマイチハウジング紀伊川辺住宅展示場」を開設。
2013年7月	「ヤマイチハウジング和歌山北住宅展示場」を開設。
2014年9月	エリアにおける競合他社との商品差別化を図るため、株式会社LIXIL住宅研究所の運営するGLホームのFCに加盟し、2 x 4工法の住宅販売を開始。
2015年9月	グループとしての経営効率を高める目的でヤマイチハウジング株式会社を合併。
2016年4月	ユニハイムエステート株式会社（旧株式会社ユニチカエステート）を完全子会社化し、マンション分譲事業を開始。
2017年9月	グループとしての経営効率を高める目的でダイヤモンドホーム株式会社を合併。
2017年12月	本社を和歌山市太田2丁目より和歌山市中之島（自社所有物件「中之島801ビル」内）へ移転。
2018年9月	和歌山総合住宅展示場にGLホームモデルハウスを出展。

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社（株式会社ウエルネス・コート及びユニハイムエステート株式会社）の計3社により構成されており、①主としてロードサイド店舗用地の企画開発・賃貸や既存収益不動産物件の取得及び賃貸等を行う「不動産開発・賃貸事業」、②主として住宅用地の企画開発・分譲販売及び住宅建築工事の請負を行う「不動産開発・販売事業」、③マンション物件の企画開発及び分譲販売を行う「マンション事業」、④介護事業や飲食事業等を行う「その他の事業」の4事業を展開しております。

当社グループの事業は、不動産関連領域において、不動産仕入～商品化～賃貸又は販売、管理業務等の関連サービスをワンストップで提供することを特徴としております。特に、商業用地や住宅用地等の開発業務において、顧客ニーズ又は不動産物件の特性に応じたソリューションや多様な出口戦略の提供等により、競合する事業者との差別化を図っております。

当社グループの事業における報告セグメントの概要は、以下の通りであります。なお、以下に示す区分は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

(1)不動産開発・賃貸事業

当該事業は、収益不動産の開発・取得及び賃貸を行う事業であり、主力である商業施設（主に事業用地）のほか、オフィスビル、共同住宅、駐車場等の賃貸により賃貸料収入を受領しております。

賃貸に供する収益不動産の選定については、長期保有を原則としており、短期的な地価変動は重視せず物件が生み出す長期的なキャッシュフローを重視した選定を行っております。また、長期的視点での用途変更（一定期間賃貸後に住宅・マンションとして開発分譲等）も視野に入れた展開も検討しております。収益不動産物件の保有については、自社保有を基本方針としておりますが、物件規模等に応じ地主より賃借した上でテナント企業に転貸するサブリース形態も展開しております。

なお、当該事業は、当社及びユニハイムエステート株式会社が展開しております。現在は、主に近畿圏を中心とした展開ですが、近年において東海・関東地方における物件取得を実施しており、今後人口の集中する首都圏や有力な地方都市におけるエリア拡大を推進しております。

①事業用地（主に商業施設用地の開発案件）

不動産開発・賃貸事業における注力領域であり、商業地（郊外型ロードサイド店舗用地）等の当社開発物件等にかかる賃貸を主体とするほか、既存物件の取得及び顧客企業からのリースバックを目的とした取得物件にかかる賃貸等があります。

郊外型ロードサイド店舗等においては、複数の地主が保有する土地について、当社が購入又は賃借することにより一団の商業地として開発を行い、テナント企業に賃貸（一部転貸）する形態が主体であり、地主及びテナント企業の双方との間で事業用定期借地権（期間15年以上）設定を基本スキームとしており、賃貸収入の長期安定化を図っております。なお、当該取組みにおいては、商業施設にかかる建物設備については、テナント企業が自社にて建設するケースが多く、当社の投資負担が軽減されているほか、テナント企業の早期撤退リスクについて一定の低減が図られております。

なお、当該開発業務においては、地主やその賃借人等の複数の権利関係者間の調整が必要となり、物件開発にかかる手続き、工数及び期間が長期に及ぶケースが多く、当社は長年の取組みにおいて蓄積した専門知識・ノウハウ及び交渉力等を差別化要素として事業を展開しており、競合事業者の減少等から一定の収益確保を推進しております。

②その他（オフィスビル、共同住宅、駐車場、その他既存物件等）

オフィスビルや居住用マンション等の収益不動産からの賃料収入に加えて、時間貸駐車場の運営にかかる利用料収入による安定収入の獲得を図っております。

これら収益不動産については、既存物件を取得しており、中古不動産を取得した上でリノベーション等による価値向上を図ることで稼働率及び収益性の向上を図り、長期保有による安定収益確保を基本方針としております。

また、近年においては、賃貸用木造戸建住宅の供給を試験的に実施しており、今後の収益機会の拡大及び安定収入確保を推進しております。

(2) 不動産開発・販売事業

当該事業は、主に住宅用地等の開発及び分譲販売並びに戸建住宅にかかる一般建築請負を行う事業であります。

住宅用地開発については、独自の土地情報ネットワークを活用した開発用地を取得するとともに、開発物件ごとの立地や地域特性を考慮した開発を志向しており、自社企画及び外注活用による宅地プランニング・開発許可取得・造成工事等により分譲物件としての開発を行っております。

住宅用地にかかる分譲販売は建築条件付販売を基本としており、自社営業にて住宅建築請負と併せて展開しております。また、自社開発物件等の一部は、地域特性に応じて、建築条件を付さない形態での販売を行っております。さらに、顧客ニーズに応じて自社物件以外の不動産仲介も行います。

当該事業における住宅建築請負は注文住宅を中心に展開しており、在来工法(木造軸組工法)を主体とした自社ブランドによる展開に加えて、株式会社LIXIL住宅研究所の展開する「GLホーム」フランチャイズ加盟による2 x 4工法による展開を併せて行うことにより、顧客の取込強化及び競合事業者との差別化を図っております。なお、建築工事については、自社による設計・施工管理及び外注活用により利益率を確保しております。

当該事業は、和歌山県(和歌山市、岩出市及び海南市)を中心として、10~30区画規模の開発物件を主体として展開していましたが、兵庫県西宮市における72区画の開発プロジェクト(夙川 St Terrace 秀麗の丘)をはじめとして、現在は、和歌山県外エリアにおける開発物件への取組み及び事業展開を強化しております。

また、時代のニーズ変化に応じた事業用地(倉庫用地、物流拠点等)の開発及び販売についても和歌山県を中心とした近畿圏において注力しております。

なお、当該事業は当社において展開しております。

(3) マンション事業

当該事業は、主にファミリー層向け分譲マンションの企画開発及び分譲販売を行う事業であります。

当該事業は、当社子会社であるユニハイムエステート株式会社が展開しており、自社ブランドである「ユニハイム」及び「ユニハイムエクシア」を中心として展開しており、「Only-I」という内装のオーダー対応等による商品競争力の向上を図った事業展開を推進しております。

マンション用地の取得は、設計会社や仲介業者からの情報提供によるものを主としておりますが、グループ内の担当者間で日常的に不動産情報を共有し、幅広い情報取得と情報数の確保に努めています。物件開発においては、当社グループにおける開発企画、設計及び建築・施工は外注活用にて行っており、販売活動については販売代理業者を活用することにより物件の地域性や特徴に応じた販売活動を展開しております。

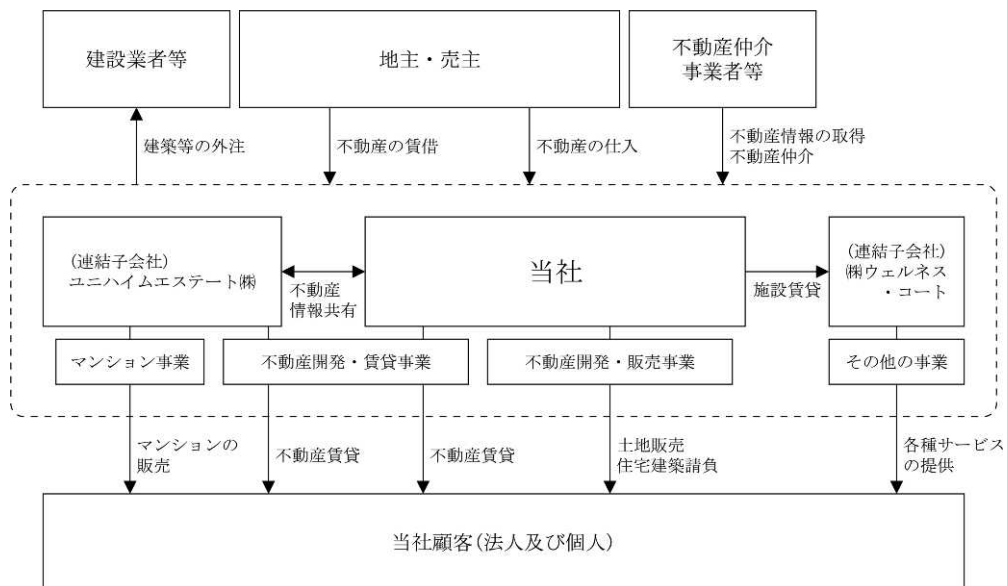
当該事業は、大阪市を中心とした近畿圏エリアにおいて展開しております。

(4) その他の事業

当該事業は、当社子会社である株式会社ウェルネス・コートが展開しており、高齢者(シニア)向けマンションの賃貸・分譲・管理運営、訪問介護や居宅介護支援サービス、和食飲食店の運営及び温泉施設運営等を行っております。また、当社の不動産関連ビジネスに付随して、損害保険代理店業や、不動産管理業を行うほか、当社保有地にて太陽光発電による売電事業を展開しております。

当社グループの事業系統図は次のとおりです。

《事業系統図》



当社グループの事業展開の特徴について

①ストックビジネスとフロービジネスを併せ持つ事業形態

当社グループは、これまで蓄積してきた不動産開発業務に関するノウハウを基盤とした不動産賃貸（ストック）及び宅地販売・マンション販売等（フロー）を主軸として展開しています。長期的な視点で投資（仕入）を行い、時流の変化に応じて、長期の安定性（ストック）と短期の収益性（フロー）の両面を検討できる事業形態としています。

②優良な不動産（土地）物件の取得・確保のための取組み

当社グループでは、権利関係の複雑な案件や他社では活用が難しい案件など、これまで様々な不動産案件を手掛けてきたことから、不動産仲介業者からの情報提供だけでなく、直接の土地利用者や地権者など様々なルートで不動産情報が提供される情報ネットワークを有しております。

また、商業施設における既存テナントと定期的な情報交換を行っており、新規出店先に関する相談や用地取得の依頼を受けるなど既存取引先との関係による情報ルートの拡大も進めております。

③不動産開発にかかる取組み

現在兵庫県西宮市にて総区画数72区画の開発プロジェクト(夙川 St Terrace 秀麗の丘)が進行中であり、2020年3月期より3期間に渡り引渡しを進めていく計画となっております。当社グループでは近畿圏を中心に商業用地開発や住宅用地の取得・開発を強化しており、今後エリア拡大や案件数確保に向けて、情報収集に注力していきます。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社 ウェルネス・コート (注) 2	和歌山県和歌山 市	10,000	その他の事業	100.0	建物等設備の賃貸 役員の兼任 資金の借入
ユニハイムエステート 株式会社 (注) 2, 4, 5	大阪市中央区	99,000	マンション事業 不動産開発・賃 貸事業	100.0	経営指導 役員の兼任 業務委託

(注) 1. 「主要な事業の内容」には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2. 特定子会社であります。

3. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

4. ユニハイムエステート株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	① 売上高	10,515,841千円
	② 経常利益	80,069 "
	③ 当期純利益	105,223 "
	④ 純資産額	3,729,386 "
	⑤ 総資産額	10,347,673 "

5. 2019年6月28日付にて、ユニハイムエステート株式会社は、賃貸不動産を保有する株式会社グランドを全株式取得により子会社化し同10月1日において吸収合併しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2020年2月29日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発・賃貸事業	10 (—)
不動産開発・販売事業	34 (4)
マンション事業	13 (1)
その他の事業	17 (39)
全社(共通)	21 (3)
合 計	95 (47)

- (注) 1. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均人員であります。
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

2020年2月29日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
53 (5)	39.5	4.6	4,516

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発・賃貸事業	8 (—)
不動産開発・販売事業	34 (4)
全社(共通)	11 (1)
合 計	53 (5)

- (注) 1. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間平均人員であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
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

当社グループにおいて労働組合は結成されておませんが、労使関係は円満であり、特記すべき事項はありません。

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】

本文中における将来に関する事項は、提出日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針及び経営環境

当社グループは、コアビジネスである不動産関連事業を通じて「街づくり」と「地域の活性化」を使命と考え、「人々が“安心”して住める街づくり」・「人々が“快適”に暮らせる街づくり」・「人々が“満足”する街づくり」を通して、地域の発展とそこに住む人々の幸せを追求することを企業理念に掲げております。

当社グループは、事業用不動産の取得～開発（商品化）～販売・賃貸・仲介まで縦断的に扱う専門集団としての特徴を基盤とし、不動産業界の特定の領域に特化するのではなく、時代の趨勢や社会構造の変化、国策の転換等に応じて、柔軟に経営資源の選択と集中を行い、長期にわたり安定的に成長を続けていくことを基本方針としております。

2019年の我が国は、新天皇即位に伴う改元、働き方改革、消費増税など、社会経済の大きな転換期を迎えました。不動産業界に関しては、近年、建設コストの増加や都市部における用地取得の競争激化により不動産価格が上昇し、一般顧客層への販売価格が高止まりしております。短期的には、現在庫の販売が進む間は販売価格の高止まりが続くことが想定されますが、2020年東京オリンピック以降の首都圏での不動産市場動向が不透明であり、また、地政学的リスクの顕在化や米中貿易摩擦の影響、金融情勢の変化などの懸念事項が多く、中長期的な市況変化の予測は困難であると認識しております。

こうした経営環境の下、当社グループの中期経営計画としては、次の取組みを中心に展開していく方針です。

①不動産開発・賃貸事業

当社保有物件のテナント選定に関しては、昨今の健康志向、少子高齢化、Eコマースの深化といった社会経済構造の大きな変化に合わせ、将来性が見込まれる業種に対するリーシング営業に注力し、収益を長期的に安定させることを図ります。新規物件の取得に関しては、近畿圏での既存ビジネスモデルの深耕を進めることに加え、各地方の優良都市ならびに首都圏での優良物件取得を目指します。

②不動産開発・販売事業

今後の中期的な戦略として、現在進行中である兵庫県西宮市における案件を着実に進捗させることで知名度や企業イメージの向上を図り、次なる住宅用地開発案件の取得を目指します。和歌山エリアでは、地場の確固たる地位を築きシェアの拡大を目指します。

③マンション事業

大阪市内を中心に、交通利便性の高い優良物件の取得に努め、これまで主力としてきたファミリー層や一次取得層向けのマンション供給を着実に拡大していく方針です。また、地方の優良都市における土地取得にも注力し、営業エリア拡大を図ります。

④その他の事業

株式会社ウェルネス・コートとして、高齢者向け事業を中心とした安定的収益獲得を維持するとともに、企業グループのイメージ向上に寄与すべく各種サービスの充実を図ります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは持続的な成長と安定的な収益性を重視する視点から中期経営計画を策定し、目標達成に取り組んでおります。当社グループでは、保有する資産のほとんどが事業性不動産であることから、不動産投資の効率性を判断する目的で、総資産営業利益率（ROA）を経営指標としており、収益性の高い不動産投資に努めます。

(3) 対処すべき課題

①不動産開発・賃貸事業の安定的拡大

当社グループでは郊外ロードサイドの商業用地開発を得意としており、物販や飲食業の適地取得に注力してきましたが、昨今の都市部への人口集中やインターネット販売の拡大といった社会構造の変化を受けて、小売業の一部等に郊外型店舗の出店ペースの鈍化が見受けられます。対応として、今後はこれまでの営業活動に加えて、物流倉庫やドラッグストアなど、データ社会や少子高齢化等に適応した成長過程にある業界への賃貸を目的とした新規事業用地の取得・開発も推進します。

住居系の自社保有賃貸物件については、特に築年数の古い物件に関する修繕費用や稼働率低下が課題となります。当社グループでは、築古物件に関してはそれぞれの立地条件や地域性を考慮し、販売用不動産への切り替えや、用途変更などを検討しながら、収益を最大化、又は、長期に渡り安定化する方針です。

②不動産開発・販売事業のエリア拡大

当社グループの主力とする戸建分譲地の開発事業については、情報網の地域性が強く、優良な物件情報を取得するための仲介事業者とのネットワーク構築や地域での企業知名度・ブランド力向上が課題となります。当社は数年前からこうした情報ネットワークの拡大活動を続けておりますが、今後はこれらをさらに活用し、和歌山エリア外での開発案件を加速します。

また、戸建用分譲地以外の土地開発についても注力し、立地特性やユーザーのニーズに応じた事業用地開発と販売活動も進めてまいります。

住宅販売・建築請負事業については、株式会社LIXIL住宅研究所が展開する「GLホーム」の販売に注力し、大手ハウスメーカーが取りこぼす中間価格帯の客層に向けた住宅販売の強化を進めていきます。

③マンション事業の利益確保

近年、マンション用地となる都市部や駅近傍の土地価格の高騰や建設費の上昇など、事業コストが高まっております。過年度は販売期間が長引いたために固定費が膨らむ案件があったため、今後は販売期間を短くするために営業支援用のITツールやクラウドサービスに基づくマーケティングや顧客管理システムを導入し、販売活動の能率化とスピードアップを推進します。また、マンション販売そのものに加えて、販売時に付随的に発生する不動産仲介や販売した居室のリフォームといった事業を積極的に展開し、トータルとしての利益率を向上させていく方針です。

④人材確保と育成

和歌山市のような地方都市では若い人材の確保が困難であります。事業拡大や新規事業の展開などには、優秀な人材の確保と育成が必要であると考えております。今後、エリア展開の広域化に合わせて、都市部での採用活動を推進し、人事制度や研修制度の充実を図ります。

⑤財務体質の改善

一部金融機関における不正融資の発覚や賃貸集合住宅の施工不良問題などの影響もあり、不動産関連への融資姿勢が硬化しつつあります。当社グループでは不動産取得の際はそのほとんどを金融機関からの調達で賄っておりますが、融資を受けられない場合は物件取得が困難になる可能性があります。優良物件取得の好機を逸することのないよう、取引先金融機関の拡大や資金調達手段の多様化などを進めます。

⑥住宅品質の担保

昨年、集合住宅の施工不良問題が相次いで発覚しております。当社グループとしては、法令遵守と品質向上を重要な経営課題と考えておりますが、注文建築の場合は商品ごとの個性が高く、また、担当者の技術レベルの違いによっては仕上がりにムラが生じる可能性があることから、現在当社ではITツールを活用した現場管理システムの導入に加えて、管理監督担当者の定期的な教育研修制度の充実やコンプライアンス教育の徹底、関係業者への周知徹底の強化を推進しています。

2 【事業等のリスク】

当社グループの事業の状況、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。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項につきましても、投資者の投資判断上重要であると考えられる事項につきましては、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下のとおり記載しております。

当社グループはこれらのリスクの発生可能性を十分に認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の迅速な対応に努める方針です。なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生の可能性のあるすべてのリスクを網羅するものではありません。

(1) 経済情勢の変動について

当社グループの事業は、景気、個人消費、金利、地価・不動産需要、各種税制及び補助制度等の動向により影響を受けております。景気の急速な悪化や個人消費の冷え込み、大幅な金利上昇、不動産需給の悪化、住宅税制の変更等が生じた場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

特に、「不動産開発・販売事業」及び「マンション事業」について、上記要因等により購入者の購買意欲の減退が生じた場合、分譲・販売物件にかかる販売不振、価格低下、販売期間の長期化や完成在庫の増加等が生じる可能性があります。また、「不動産開発・賃貸事業」については、同様にテナント企業等の出店意欲の低下や出店政策変更による賃貸需要の減退や賃料低下が生じる可能性があり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 事業用地の仕入について

当社グループの事業展開においては、賃貸又は分譲販売に用いる優良な事業用地を取得することが重要であり、取引事業者や金融機関等からの不動産物件情報に基づき、個別物件毎の立地、周辺環境、価格、顧客ニーズ等を踏まえた事業化・商品化を検討し、収益性等を考慮の上で物件取得を行っております。

今後において、良質な物件情報入手が困難となる場合、地価上昇その他の要因により収益性確保が可能な物件が減少した場合、その他何らかの要因により事業用地取得が困難となった場合、当社グループの事業展開の制約要因となり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 原材料・資材価格等の変動について

当社グループの事業展開においては、戸建住宅及びマンション等の建築において、木材・鉄材・セメント等の各種原材料・資材等を使用しております。それらの仕入価格は市場価格の変動により影響を受けており、今後において、原材料市況や需給、為替等の変動により仕入価格が高騰した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 外注業者の活用について

当社グループの各事業においては、開発用地のプランニング、開発許可申請、造成工事にかかる設計施工等について外注企業を活用しております。また、「不動産開発・販売事業」においては、戸建住宅建築等に際して、自社にて設計業務及び管理者(監理技術者・主任技術者)配置による施工管理業務を行うほか、施工工事等は外注企業を活用しており、「マンション事業」においては、設計から施工までの各工程について外注により対応しております。当社グループの事業運営において、外注活用の重要性は高いことから、外注企業の確保及び育成に努めております。

今後の事業展開において、外注企業にかかる十分なリソース確保が困難となった場合には、当社グループの事業拡大の制約要因となる可能性があるほか、外注企業の経営不振や請負契約の不履行、設計・施工上の不具合の発生やその他予期せぬ事象が発生した場合には、工事等の中断又は大幅な遅延、建設コストの上昇等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 瑕疵担保について

新築住宅物件及びマンション物件については、宅地建物取引業法及び住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、売主に対して物件引渡後10年間にかかる瑕疵担保責任が課せられております。

当社グループは、開発、分譲及び販売等を行う不動産物件にかかる品質管理に留意した事業展開を推進しており、土壌汚染、使用建材、耐火・耐震性能及び施工品質等について、自社及び第三者機関の検査等を含むチェック体制を構築しております。

今後において、当社グループが供給する不動産物件について、販売・引渡し後において、上記事項を含む何らかの瑕疵が判明した場合、当社グループの事業及び不動産物件等に対する信頼性低下や損害賠償請求の発生等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 賃貸不動産にかかる稼働率について

当社グループが展開する不動産賃貸においては、商業施設やオフィスビル物件における主要テナント企業の出店戦略変更等に伴う退去や、居住用物件における入居者獲得競争の激化等により、賃貸不動産にかかる稼働率に低下が生じる可能性があります。また、代替テナント等の確保のため賃料引下げが必要となる場合もあり、これら要因による収益性低下が当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 大型開発案件について

当社グループは、現在、兵庫県西宮市において用地取得～造成工事～販売まで約5年に及ぶ開発プロジェクトに取り組んでおり、今後と比較的規模の大きな案件の取扱いを強化していく方針であります。

大規模開発には、用地取得等にかかる多額の投資が必要であるほか、開発許可取得や各種関係者の調整や工事等の多くの業務プロセスが必要であり、プロジェクトの中止や遅延が発生するリスクを有しております。また、著しい販売不振が生じた場合には、販売促進のための費用増加や値引施策の実施等により採算悪化が生じるリスクがあり、これらリスクが顕在化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

(8) 近畿エリアに集中した営業展開について

当社グループの営業地域は、和歌山県を中心とした近畿エリアに集中しております。当該地域において、地域経済の悪化や人口動態に変化が生じた場合、台風や地震等の大規模災害による影響が発生した場合、当該エリアにおける不動産市況等に影響が生じ、当社グループの経営成績及び財務状態等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社グループは、当該地域を中心として事業エリア拡大を推進していく方針であります。新たな営業エリアにおける競合や事業実績が限定的であること等に起因して、当社グループの想定する事業拡大が実現出来ない可能性があり、営業拠点分散に伴う業務効率の悪化等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 人材の確保について

当社グループの事業は、専門的な知識及び経験に加えて、不動産取引に係るソリューション提供や調整能力、高いコミュニケーション能力を有する人材が重要な要素であります。

今後における事業拡大を図るため、優秀な人材の確保及び育成が必要であると考えておりますが、これらが計画通り進まない場合又は現在在籍する人材の流出が生じた場合には、当社グループ事業展開に影響が生じ、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 法的規制について

当社グループは、不動産業、建設業、介護事業、飲食業、温泉業を展開しており、事業活動において、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「国土利用計画法」、「借地借家法」、「介護保険法」、「公衆浴場法」、「食品衛生法」及び関連法令等による法的規制を受けております。

当社グループの事業に係る許認可は下表のとおりであります。当社グループは、法令遵守に留意した事業展開を行っており、現時点において当該許認可等が取消しとなる事由は発生しておりませんが、今後において何らかの理由により、当該許認可等が取り消される又はこれらの更新が認められない場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに、経営成績及び財政状態に重大な影響を与える可能性があります。

また、将来において、当社グループの事業に関連する法規制等が改廃された場合や新たな法的規制が設けられた場合には、事業展開において制約要因となる可能性があります。

(当社)

許認可の名称	有効期限	取消条項
宅地建物取引業（免許）	自 2018年10月19日 至 2023年10月18日	宅地建物取引業法 第5条
一般建築業（許可）	自 2016年6月6日 至 2021年6月5日	建設業法 第7条・第8条
特定建築業（許可）	自 2016年6月6日 至 2021年6月5日	建設業法 第15条・第17条
一級建築士事務所（登録）	自 2015年7月3日 至 2020年7月2日	建築士法 第23条の4
賃貸住宅管理業者	自 2017年2月7日 至 2022年2月6日	賃貸住宅管理業者登録規程 第6条・第7条
公衆浴場営業許可	—	公衆浴場法 第7条

(ユニハイムエステート株式会社)

許認可の名称	有効期限	取消条項
宅地建物取引業（免許）	自 2018年11月11日 至 2023年11月10日	宅地建物取引業法 第5条
一級建築士事務所（登録）	自 2019年7月11日 至 2024年7月10日	建築士法 第23条の4

(株式会社ウェルネス・コート)

許認可の名称	有効期限	取消条項
訪問介護営業許可	自 2019年8月1日 至 2025年7月31日	介護保険法 第77条
海南市介護予防・日常生活支援総合事業営業許可	自 2017年4月1日 至 2021年3月31日	介護保険法 第77条
居宅介護支援営業許可	自 2014年7月1日 至 2020年6月30日	介護保険法 第77条
介護予防・訪問看護	自 2019年1月1日 至 2024年12月31日	介護保険法 第77条
地域密着型通所介護営業許可	自 2016年9月1日 至 2022年8月31日	介護保険法 第77条
公衆浴場営業許可	—	公衆浴場法 第7条
飲食店営業許可	自 2015年6月29日 至 2021年6月30日	食品衛生法 第55条及び第56条

(11) 個人情報の管理について

当社グループは、事業活動において顧客等の個人情報を取得しており、また、各種契約に際してはその性質上プライバシー性の高い情報を扱っております。当社グループは、個人情報の取り扱いにかかる社内規程及びマニュアルの整備及び運用を実施すること等により厳正な管理を行っておりますが、不測の事態により情報漏洩が発生した場合、信用低下や企業イメージの毀損、また損害賠償請求等により経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 物件引渡時期等による業績の変動について

当社グループの「不動産開発・販売事業」及び「マンション事業」においては、不動産売買契約後において顧客への物件引渡をもって売上を計上する引渡基準を採用しております。

当社グループの四半期業績は、物件の竣工や引渡しのタイミングにより売上及び利益が変動しており、大型開発物件の有無やそのタイミングにより大きく変動しております。当該要因から、四半期ごとの業績については、必ずしも他の四半期業績と同水準にはならず、また、各四半期業績の偏重度は過年度のそれと同様になるとは限りません。

また、当社グループの計画に対して、販売活動や建築工事の遅延等に起因して、引渡時期が各決算期末を超える可能性があります、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 有利子負債について

当社グループは、販売用不動産及び賃貸用不動産にかかる不動産取得資金について、主に金融機関借入により賄っております。また、事業成長を目的としてこれら投資を継続していることから、当社グループの連結総資産額に占める有利子負債の割合は、2018年3月期末76.1%、2019年3月期末71.6%と高水準となっております。

当該状況から、今後、金利の急激な上昇が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、金融情勢の急速な変動等の何らかの理由により将来における十分な資金調達が困難となる場合には、当社グループの経営成績及び財政状態並びに事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 保有資産の減損について

当社グループの保有資産について、たな卸資産においては販売用不動産(仕掛含む)が、固定資産においては賃貸用不動産が、それぞれ多くを占めております。不動産市況の著しい悪化等によりこれらたな卸資産及び固定資産の価値が下落した場合、評価損の計上や減損処理が適用され、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 訴訟等について

当社グループの事業においては、不動産売買や賃貸借、事業用地開発、設計施工その他の各種取引、飲食や介護等にかかる各種サービス提供について、予期せぬトラブルや問題が生じるリスクがあり、その要因が当社グループに起因するか否かに拘らず、紛争等が発生する可能性があります。また、紛争等に対する対応が不相当であった場合等には、風評を含めた信頼性低下や訴訟に発展する可能性があります、場合によっては多額の費用負担が生じる可能性がある等、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、2017年6月において、兵庫県西宮市における大規模宅地開発プロジェクトにかかる造成工事の差止め及び慰謝料の支払いを求める訴訟が提訴されておりました。当該訴訟は、当該開発により自然環境が失われること及び当該工事による騒音や振動で住環境を乱されること等を理由として、近隣住民を中心とした原告が提訴したものであります。

当社は、行政の開発許可に基づき当該工事を実施しており、必要と考えられる近隣説明及び協議等も実施しております。なお、当該開発プロジェクトは、2019年10月に造成工事が完了し、一部土地について顧客への販売引渡しを開始しております。

当該訴訟については、2019年12月において神戸地方裁判所より原告の請求棄却にかかる判決(第一審)が示されております。同月、原告より控訴がなされております。今後において当該訴訟が長期化した場合、当社グループの事業運営や信頼性等に影響が生じる可能性があるほか、訴訟結果により損害賠償請求等が生じる可能性があります、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の概要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、提出日現在において判断したものであります。

①財政状態及び経営成績の状況

第30期連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

当連結会計年度におけるわが国経済は、大雨・地震など大規模災害や、米中貿易摩擦による中国経済の減速を受け、一部の生産活動や輸出に弱さがみられたものの、底堅い内外需を背景に、総じて堅調に推移しました。不動産業界においては、近年、マンション分譲を中心に好調を維持してきましたが、投資用不動産をめぐる不適切融資問題や施工不良問題などが相次いで発覚し、金融機関の不動産事業への融資姿勢が硬化しつつあります。加えて、物件取得競争の激化や建設原価の上昇の影響を受け、不動産価格は前期同様に高止まりが続いており、事業用不動産の取得が困難な状況が続いております。一方で、末端販売価格への転嫁が限界に差し掛かり、今後は在庫調整を含め、さまざまな経営判断が必要な局面に入ると認識しております。

当社グループの当連結会計年度の業績は、マンション事業に関しては前期引渡し予定であった物件の一部が当期引渡しにずれたことにより、売上増に寄与しました。土地販売・建物販売について、上期は他社との競合によって販売不振となり計画通りに進まなかったことと、賃貸事業について、既存の収益物件の稼働率が低下しましたが、下半期には大型の土地販売が進捗した結果、当連結会計年度の業績は、売上高15,525,347千円（前年同期比101.6%増）、営業利益994,598千円（前年同期比38.6%増）、経常利益655,272千円（前年同期比55.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益496,564千円（前年同期比58.7%増）となり好調に推移しました。

セグメントごとの販売状況は、次のとおりであります。

セグメントの名称	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産開発・賃貸事業	2,409,908	102.9
不動産開発・販売事業	2,726,445	123.1
マンション事業	10,125,638	350.1
その他	263,355	105.1
合 計	15,525,347	201.6

- (注) 1. 主たる販売先は不特定多数の一般消費者であります。相手先別販売実績に対する割合が100分の10以上の販売先はありません。
2. 上記の金額に消費税等は含まれておりません。
3. 「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、介護事業、飲食事業、損害保険代理店業、不動産管理事業等を含んでおります。

当社グループの当連結会計年度末の財政状態は、総資産の残高は、32,609,841千円（前連結会計年度末は33,260,601千円）となりました。固定資産が、棚卸資産への振替、売却及び除却により648,650千円減少したことが主な要因であります。負債の残高は、28,142,689千円（前連結会計年度末は29,281,077千円）となりました。仕入債務が536,584千円増加した一方で、借入金の返済により、借入金が2,006,176千円減少したことが主な要因であります。純資産の残高は、4,467,152千円（前連結会計年度末は3,979,523千円）となりました。増益により利益剰余金が496,564千円増加したことが主な要因であります。

第31期第3四半期連結累計期間（自 2019年4月1日 至 2019年12月31日）

当第3四半期連結累計期間におけるわが国経済は、消費増税の影響で一時的に落ち込みましたが、経済社会構造の変化に伴う国内需要の強さに支えられ、緩やかな景気回復が続いております。関西の不動産業界では、ホテル用地需要が一服し、大阪市内を中心に住居用の開発案件が盛り返しつつあります。

このような事業環境の下、当社グループでは分譲マンションや戸建て住宅の契約販売が順調に進捗し、また不動産賃貸収益も堅調に推移しました。この結果、当社グループの当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高10,093,575

千円、営業利益1,601,089千円、経常利益1,330,155千円、親会社株主に帰属する四半期純利益904,912千円となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

a. 不動産開発・賃貸事業

当第3四半期連結累計期間におきましては、住居用物件、テナント用物件ともに入居率が堅調に推移したことにより、売上高1,821,704千円、営業利益577,753千円となりました。

b. 不動産開発・販売事業

当第3四半期連結累計期間におきましては、和歌山エリアでの土地分譲21件、建物請負19件の販売に加え、兵庫県西宮市における大型開発案件の引渡しを開始したことにより、売上高3,877,978千円、営業利益1,201,182千円となりました。

c. マンション事業

当第3四半期連結累計期間におきましては、竣工前建物の契約が順調に進捗しておりますが、売上に反映されるのが第4四半期以降となるため、売上高4,182,012千円、営業利益253,826千円となりました。

d. その他の事業

当第3四半期連結累計期間におきましては、訪問看護事業を中心に堅調に推移しており、売上高211,880千円、営業利益72,245千円となりました。

当社グループの当第3四半期連結会計期間末の財政状態は、総資産の残高は、36,609,182千円となりました。固定資産が、新規物件取得等により2,877,853千円増加したことが主な要因であります。負債の残高は、31,229,764千円となりました。新規物件取得に伴う借入等により、借入金が2,363,224千円増加したことが主な要因であります。純資産の残高は、5,379,417千円となりました。利益剰余金が904,912千円増加したことが主な要因であります。

②キャッシュ・フローの状況

第30期連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度と比べ923,910千円の増加となり、2,186,455千円（前年同期比73.2%増）となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は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）

営業活動の結果、得られた資金は3,197,781千円（前年同期は3,229,615千円の支出）となりました。主な増加要因は、税金等調整前当期純利益640,101千円、減価償却費432,289千円、たな卸資産の減少額1,218,661千円及び仕入債務の増加額536,584千円であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果、使用した資金は259,377千円（前年同期は2,023,517千円の支出）となりました。主な増加要因は、定期預金の払戻による収入813,484千円であり、主な減少要因は、定期預金の預入による支出927,618千円及び有形固定資産の取得による支出150,822千円であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果、使用した資金は2,014,494千円（前年同期は4,347,715千円の収入）となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入4,426,200千円であり、主な減少要因は、短期借入金の純減額111,170千円及び長期借入金の返済による支出6,321,205千円であります。

③生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社グループが営む事業では、生産実績を定義することが困難であるため「生産実績」は記載しておりません。

b. 受注実績

当社グループでは、受注生産として、注文建築の請負工事が該当しますが、金額の重要性が低いため「受注実績」としての記載はしておりません。

c. 販売実績

セグメントごとの販売実績は、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析（1）経営成績等の状況の概要」に記載のとおりであります。なお、主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合については、当該割合が100分の10以上の主要な相手先がないため記載しておりません。

（2）経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、提出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。この連結財務諸表の作成にあたって、重要な会計方針等に基づき、資産・負債の評価及び収益・費用の認識に影響を与える見積り及び判断を行っております。これらの見積り及び判断に関しましては、継続して評価を行っておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果は見積りと異なる可能性があります。

②経営成績の分析

a. 経営成績

第30期連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

（売上高）

当連結会計年度の売上高は15,525,347千円(前年同期比101.6%増)となりました。これは主に、マンション事業において、ワンルーム及びファミリー向けの分譲マンションを248戸(前期は81.3戸)引き渡したことによる売上高が10,125,638千円(前年同期比250.1%増)、不動産開発・販売事業において、販売を開始した企業団地の分譲事業が好調な滑り出しとなり、また、大型物件の売却が実現されたことにより売上高が2,726,445千円(前年同期比23.1%増)、不動産開発・賃貸事業において、新規テナントが売上に貢献したことにより売上高が2,409,908千円(前年同期比2.9%増)へと増加したことによるものであります。

（売上原価、売上総利益）

当連結会計年度における売上原価は12,190,274千円(前年同期比124.5%増)となりました。これは主に売上高の増加に伴う原価の増加によるものであります。

この結果、売上総利益は、3,335,073千円(前年同期比46.9%増)となりました。

（販売費及び一般管理費、営業利益）

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は2,340,475千円(前年同期比50.7%増)となりました。これは主に、住宅・マンションの売上戸数に応じた広告宣伝費や販売促進費等の変動費用が増加したことによるものであります。

この結果、営業利益は、994,598千円(前年同期比38.6%増)となりました。

（営業外損益、経常利益）

当連結会計年度における営業外収益は95,147千円(前年同期比64.3%増)となりました。これは主に受取保険金の増加によるものであります。また、営業外費用は434,473千円(前年同期比22.4%増)となりました。これは主に、支払利息の増加によるものであります。

この結果、経常利益は、655,272千円(前年同期比55.8%増)となりました。

（特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益）

当連結会計年度における特別利益は20,385千円(前年同期比57.7%減)となりました。これは主に、固定資産売却益によるものであります。また、特別損失は35,555千円(前年同期比17.3%減)となりました。これは、固定資産除却損によるものであります。

当連結会計年度における法人税等合計は143,537千円(前年同期比27.2%増)となりました。

この結果、親会社株主に帰属する当期純利益については、496,564千円(前年同期比58.7%増)となりました。

第31期第3四半期連結累計期間（自 2019年4月1日 至 2019年12月31日）

（売上高）

当第3四半期連結累計期間の売上高はマンション引渡しや大規模開発案件の引渡しにより10,093,575千円となりました。

（売上原価、売上総利益）

当第3四半期連結累計期間における売上原価は6,937,278千円となりました。これは主に売上高の増加に伴う原価の増加によるものであります。この結果、売上総利益は、3,156,297千円となりました。

（販売費及び一般管理費、営業利益）

当第3四半期連結累計期間における販売費及び一般管理費は1,555,207千円となりました。これは主に、住宅・マンションの売上戸数に応じた広告宣伝費や販売促進費等の変動費用が増加したことによるものであります。

この結果、営業利益は、1,601,089千円となりました。

(営業外損益、経常利益)

当第3四半期連結累計期間における営業外収益は61,772千円となりました。これは主に受取保険金によるものであります。また、営業外費用は332,707千円となりました。これは主に、支払利息によるものであります。この結果、経常利益は、1,330,155千円となりました。

(特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益)

当第3四半期連結累計期間における特別利益は4,804千円となりました。これは主に、受取和解金によるものであります。また、特別損失は13,143千円となりました。これは主に、固定資産除却損によるものであります。当第3四半期連結累計期間における法人税等合計は416,904千円となりました。この結果、親会社株主に帰属する四半期純利益については、904,912千円となりました。

b. 当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因

「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

c. キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当連結会計年度中におけるキャッシュ・フローの状況につきましては、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1)経営成績等の状況の概要 ②キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

当社グループの資金需要の主なもの、販売用及び賃貸用不動産の取得資金であります。その所用資金については自己資金、金融機関からの借入及び社債発行等により調達しており、物件ごとに調達条件を検討して決定しております。

③財政状態の分析

第30期連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

当社グループは、適切な流動性の維持、事業活動のための資金確保及び健全なバランスシートの維持を財務方針としております。

（資産の部）

当連結会計年度末における資産は、前連結会計年度末に比べ650,759千円減少し、32,609,841千円となりました。その主な要因は、たな卸資産が879,328千円減少したことによるものであります。

（負債の部）

当連結会計年度末における負債は、前連結会計年度末に比べ1,138,387千円減少し、28,142,689千円となりました。その主な要因は、借入金の返済により借入金残高が2,006,176千円減少したこと及び、支払手形及び買掛金が536,584千円増加したことによるものであります。

（純資産の部）

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べ487,628千円増加し、4,467,152千円となりました。その主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上に伴い、利益剰余金が496,564千円増加したことによるものであります。

第31期第3四半期連結累計期間（自 2019年4月1日 至 2019年12月31日）

（資産の部）

当第3四半期連結会計期間末における資産合計は、前連結会計年度末に比べて3,999,340千円増加し、36,609,182千円となりました。

これは主に、新規物件取得により、固定資産が増加したことによるものであります。

（負債の部）

当第3四半期連結会計期間末における負債合計は、前連結会計年度末に比べて3,087,075千円増加し、31,229,764千円となりました。

これは主に、新規物件取得に伴い借入金が増加したことによるものであります。

（純資産の部）

当第3四半期連結会計期間末における純資産合計は、前連結会計年度末に比べて912,265千円増加し、5,379,417千円となりました。

これは主に、親会社に帰属する四半期純利益の計上に伴い、利益剰余金が増加したことによるものであります。

④資金需要及び財務政策

当社グループの資金需要の主なものは、販売用及び固定資産としての新規不動産の取得並びに既存不動産のリニューアル等にかかる設備投資によるものであり、その調達手段は主として金融機関からの借入金によっております。

当社グループでは、原則として、金融機関からのプロジェクト融資として資金調達を行っております。

⑤セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1)経営成績等の状況の概要 ①財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりであります。

4 【経営上の重要な契約等】

当社は、2019年9月30日付で株式会社LIXIL住宅研究所と「GLホームフランチャイズチェーン加盟契約書」を締結しております。契約の概要といたしましては、契約期間を2019年9月30日から2024年9月29日までとした契約更新型の「GLホーム住宅の建築・販売」に関するフランチャイズ契約となっております。ロイヤリティとして固定的費用と売上高に応じた変動的費用を支払っております。

当社は、2019年3月8日開催の取締役会において、当社の連結子会社であるユニハイムエステート株式会社が株式会社グランドの株式を取得し、子会社化（当社の孫会社化）することを決議し、2019年5月8日付で株式譲渡契約を締結いたしました。同社は2019年8月9日開催の取締役会において、株式会社グランドを吸収合併することを決議し、同日付で合併契約を締結しました。

なお、詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」の（重要な後発事象）をご参照下さい。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

第30期連結会計年度（自 2018年4月1日 至 2019年3月31日）

当連結会計年度の設備投資の総額は175,724千円であり、セグメントごとの設備投資について示すと、次のとおりであります。なお、有形固定資産の他、無形固定資産への投資を含めて記載しております。

(1) 不動産開発・賃貸事業

当連結会計年度の設備投資の内容は、主に商業地・賃貸用不動産の新設、増設及び改修であり、その総額は97,893千円であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

(2) 不動産開発・販売事業

当連結会計年度の設備投資は総額40,137千円であり、その主な内容は、展示場の新設29,474千円、展示場のリフォーム1,481千円であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

(3) マンション事業

当連結会計年度の主な設備投資はありません。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

(4) その他の事業

当連結会計年度の主な設備投資はありません。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

(5) 全社共通

当連結会計年度の設備投資は総額37,693千円であり、その主な内容は、購買等システムの増設費用5,093千円及び会計システムのソフトウェア更新31,272千円であります。

なお、当連結会計年度において、次の主要な設備を除却しており、その内容は以下のとおりであります。

会社名 事業所名	所在地	設備の内容	除却時期	前期末帳簿価額 (千円)
提出会社 旧本社	和歌山県和歌山市	本社機能	2018年4月	12,162

また、重要な設備の売却はありません。

第31期第3四半期連結累計期間（自 2019年4月1日 至 2019年12月31日）

当第3四半期連結累計期間の設備投資の総額は1,783,974千円であり、セグメントごとの設備投資について示すと、次のとおりであります。なお、有形固定資産の他、無形固定資産への投資を含めて記載しております。

(1) 不動産開発・賃貸事業

当第3四半期連結累計期間の設備投資の内容は、主に賃貸用不動産の新規取得、増設及び改修であり、その総額は1,773,453千円であります。

また、重要な設備の除却又は売却はありません。

(2) 不動産開発・販売事業

当第3四半期連結累計期間の設備投資はありません。

また、当第3四半期連結累計期間において、重要な設備の除却又は売却はありません。

(3) マンション事業

当第3四半期連結累計期間の設備投資はありません。

また、重要な設備の除却又は売却はありません。

(4) その他の事業

当第3四半期連結累計期間の設備投資は僅少のため内容についての記載は省略しています。

また、重要な設備の除却又は売却はありません。

(5) 全社共通

当第3四半期連結累計期間の設備投資は僅少のため内容についての記載は省略しています。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2019年3月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
中之島801ビル (和歌山県和歌山市)	全社共通 不動産開発・ 賃貸	本社機能 賃貸用不動産	369,357	104,804 (2,317)	2,622	476,784	53 (1)
ウェルネス・コート海南 (和歌山県海南市)	不動産開発・ 賃貸	高齢者向け 賃貸マンション	280,487	59,661 (3,720)	18,360	358,508	—
ヤマイチGARDEN久世橋 (京都府南区)	不動産開発・ 賃貸	賃貸用不動産	21,884	812,870 (9,510)	—	834,754	—
奈良パワーシティ (奈良県柏木市)	不動産開発・ 賃貸	賃貸用不動産	642,305	352,279 (4,116) [32,312]	—	994,584	—
レイクサイドガーデン (滋賀県大津市)	不動産開発・ 賃貸	賃貸用不動産	554,105	1,152,538 (23,850)	—	1,706,643	—
ヤマイチパーク京町堀 (大阪市西区)	不動産開発・ 賃貸	賃貸用不動産	284,177	500,103 (635)	4,186	788,468	—
ヤマイチGARDEN小平 (東京都小平市)	不動産開発・ 賃貸	賃貸用不動産	—	671,046 (2,805)	—	671,046	—

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
 2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
 3. 帳簿価額のうち「その他」は、機械装置及び運搬具、工具、器具及び備品、リース資産及び建設仮勘定の合計額であります。
 4. ウェルネス・コート海南は、連結子会社に賃貸しております。
 5. 奈良パワーシティは、建物及び土地の一部を賃借しており、年間賃借料は198,551千円であります。なお、賃借している土地の面積については、[] で外書きしております。
 6. 従業員数の()は臨時従業員数を外書きしております。
 7. 上記の他、連結会社以外から賃借している主要な設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	賃借料 (千円)
ヤマイチGARDEN紀伊川辺 I 他2件 (和歌山県和歌山市)	不動産開発・賃貸	賃貸用不動産	219,875

(2) 国内子会社

2019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(千円)				従業員数 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
ユニハイム エステート 株式会社	シェモア平野 (大阪市平野区)	不動産開発・ 賃貸	賃貸用 不動産	614,952	606,226 (2,926)	1,883	1,223,062	—
ユニハイム エステート 株式会社	シェモア平野駅前 (大阪市平野区)	不動産開発・ 賃貸	賃貸用 不動産	258,287	186,990 (859)	—	445,278	—
ユニハイム 株式会社	尼崎貸工場 (兵庫県尼崎市)	不動産開発・ 賃貸	賃貸用 不動産	38,729	323,307 (3,194)	5,051	367,088	—
ユニハイム エステート 株式会社	シェモア藤井寺駅前 (大阪府藤井寺市)	不動産開発・ 賃貸	賃貸用 不動産	221,078	225,559 (701)	121	446,760	—
ユニハイム エステート 株式会社	エンゼルプラザ瀬田 駅前 (滋賀県大津市)	不動産開発・ 賃貸	賃貸用 不動産	504,733	183,009 (812)	—	687,743	—

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。
3. 帳簿価額のうち「その他」は、機械装置及び運搬具、工具、器具及び備品、リース資産及び建設仮勘定の合計額であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】(2020年2月29日現在)

- (1) 重要な設備の新設等
該当事項はありません。

- (2) 重要な設備の除却等
該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	21,300,000
計	21,300,000

(注) 当社は、2019年12月3日開催の臨時株主総会決議により、同日付で定款変更が行われ、発行可能株式総数は18,700,000株減少し、21,300,000株となっております。

② 【発行済株式】

種類	発行数(株)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	5,326,000	非上場	単元株式数は100株であります。
計	5,326,000	—	—

(注) 1. 2019年11月11日開催の取締役会決議により、12月5日付で1株を10株に分割いたしました。これにより株式数は4,793,400株増加し、発行済株式総数は5,326,000株となっております。
2. 2019年12月3日付で1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2019年3月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社並びに当社子会社の取締役 7名 当社並びに当社子会社の執行役員 2名 当社並びに当社子会社の従業員 69名 (注)1
新株予約権の数(個) ※	12,750 (注)2
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株) ※	普通株式 12,750 [124,000] (注)2、5
新株予約権の行使時の払込金額(円) ※	2,600 [260] (注)3、5
新株予約権の行使期間 ※	2021年3月29日～2029年3月28日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) ※	発行価格 2,600 [260] 資本組入額 1,300 [130] (注)5
新株予約権の行使の条件 ※	新株予約権者は、権利行使時において当社又は当社子会社の取締役、執行役員、従業員のいずれかの地位を有していることを要する。ただし、取締役会が認めた場合はこの限りでない。 その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結した「新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	新株予約権は、譲渡することができない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※	(注)4

※ 当事業年度の末日(2019年3月31日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2020年2月29日)における内容を[]内に記載しており、その他の事項については、当事業年度の末日から提出日の前月末現在にかけて変更された事項についてはありません。

- (注) 1. 当社従業員の退職による権利喪失及び取締役の辞任により、提出日の前月末(2020年2月29日)現在の付与対象者の区分及び人数は当社並びに当社子会社の取締役7名、当社並びに当社子会社の執行役員2名、当社並びに当社子会社の従業員64名となっております。
2. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株であります。
ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。
- $$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$
3. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行(処分)株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$

4. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項
当社が、合併消滅会社となる合併契約が当社株主総会で承認されたとき、又は当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画が当社株主総会(株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会)で承認されたときは、当該合併、株式交換又は株式移転の効力発生日以後、本新株予約権は行使することができない。
5. 2019年11月11日開催の当社取締役会の決議に基づき、2019年12月5日付をもって普通株式1株を10株に分割したことにより、「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

② 【ライツプランの内容】
該当事項はありません。

③ 【その他の新株予約権等の状況】
該当事項はありません。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2019年12月5日 (注)	4,793,400	5,326,000	—	45,000	—	—

(注) 株式分割(1:10)によるものであります。

(4) 【所有者別状況】

2020年2月29日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	—	—	2	—	—	9	11	—
所有株式数 (単元)	—	—	—	20,000	—	—	33,260	53,260	—
所有株式数 の割合(%)	—	—	—	37.55	—	—	62.45	100.00	—

(5) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2020年2月29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)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 5,326,000	53,260	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 —	—	—
発行済株式総数	5,326,000	—	—
総株主の議決権	—	53,260	—

② 【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】 普通株式

- (1) 【株主総会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (2) 【取締役会決議による取得の状況】
該当事項はありません。
- (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】
該当事項はありません。
- (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】
該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、財務体質の強化と事業拡大の為の内部留保の充実等を図ることが重要であると考え、過去において配当を行っていませんが、株主に対する利益還元も経営の重要課題であると認識しております。

配当政策の基本方針としましては、収益力の強化や事業基盤の整備を実施しつつ、内部留保の充実状況及び企業を取り巻く事業環境を勘案したうえで、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施する方針であります。内部留保金につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

なお、剰余金の配当を行う場合、期末配当の年1回を基本としており、配当の決定機関は株主総会となっております。また、当社は中間配当を取締役会の決議によって行うことができる旨を定款に定めております。

今後につきましては、上記、基本方針に基づき株主への利益還元に積極的に取り組んでいく方針であります。

b. 監査役会

当社は監査役会設置会社であります。社外監査役（常勤） 森本和男、社外監査役 松原広幸、監査役 岡本有喜の3名で構成されております。原則として毎月1回の定時監査役会の他、必要に応じて臨時監査役会を開催しております。常勤監査役は幹部会議にも出席しており、取締役の執務執行を監査しております。

c. 幹部会議

当社の取締役会決議事項の事前確認やその他の重要事項についての審議を行う機関であり、代表取締役社長 山田 茂が議長を務めており、社外取締役1名を含む取締役5名と社外監査役2名、執行役員及び部長等の業務執行部門の従業員により構成されております。原則として毎月2回開催しております。

d. 内部監査室

内部監査室は内部監査室長 渡邊剛士が内部監査規程に基づき、子会社を含む各部門の業務活動に関して、有効性及び効率性、コンプライアンス遵守を検証し、改善のための提言または是正のための勧告を行っております。

e. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長 山田茂が委員長を務めております。そのほかのメンバーは常勤の取締役、監査役、内部監査室長、各社各部のコンプライアンス担当者等により構成されております。コンプライアンス遵守のための方針の策定、教育等に関する企画、不祥事の再発防止策の検討を行っております。

f. リスクマネジメント委員会

リスクマネジメント委員会は、代表取締役 山田茂が委員長を務めております。そのほかのメンバーは常勤取締役と常勤監査役、執行役員及び部長等の業務執行部門の従業員により構成されております。リスク対策を適切に行うため、予見されるリスクの洗い出し・評価・防止策等の方針及び施策等を検討しております。

・企業統治の体制を採用する理由

当社の現在の事業規模・事業内容を考慮し、現行の企業統治体制が、効果的な経営監視機能を実現しながら迅速かつ適切な経営判断・業務執行を行うことが可能であると判断し、当該体制を採用しております。

③企業統治に関するその他の事項

・内部統制システムの整備の状況

当社の内部統制システムは、取締役会にて『内部統制システムに関する基本方針』を決議しており、取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制並びにその他業務の適正を確保するための体制を適切に運用しております。

なお、当社の内部統制システムの整備状況は次のとおりであります。

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

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するため、「ヤマイチグループ行動憲章」「コンプライアンス規程」を定めており、コンプライアンス委員会の運営を通じて定期的にコンプライアンス勉強会を実施しております。また、「内部通報制度管理規程」を定め、コンプライアンス上疑義のある行為等を知った場合に、報告・相談等を行うことができる「相談窓口」を設置しております。

b. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役会を意思決定・監督機関と位置づけ、運営及び付議事項等は、「取締役会規程」「取締役会付議事項」にて定められています。取締役会は、全役職員が共有する毎年度の経営方針、経営計画、部門目標を決定し、各担当取締役、部門長は、これらに沿って効率的な業務遂行を実践することとしております。

c. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る情報については、文書（電磁的記録を含む）の整理、保管・保存を定めた「文書管理規程」に基づき適正な管理及び保存を行い、株主総会・取締役会・各会議及び委員会については、議事録を作成し適切に管理・保存します。秘密情報は「秘密情報管理規程」に基づき、区分に応じて定められる管理規定に従い適切に管理し、個人情報については、法令及び「個人情報保護規程」に基づき厳正に管理します。

d. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスクに関する事項の一元管理とリスク発生時の対応を的確に行うため「リスクマネジメント統括規程」を定めており、代表取締役社長を委員長とするリスクマネジメント委員会を設置し、的確かつ迅速な対応が取られる体制を整備しています。内部監査室は、リスク管理体制の有効性及び適切性について監査を行い、その結果を代表取締役を通じて取締役会に報告するとともに、必要に応じてリスクマネジメント委員会並びに被監査部門に改善すべき事項を示達し、その改善状況の検証を行います。

e. 当社及びその子会社から成るグループ企業における業務の適正を確保するための体制

当社及びグループ企業は、情報の共有を図るための会議等を開催します。また、子会社の業務執行に係る重要事項については、当社の取締役会に付議するなど適切な関係を構築しています。内部監査室は、グループ企業に対し業務の有効性等の監査を行います。監査役は、グループ企業に対し往査を含め監査を行うとともに、グループにおける業務の適正を確保するため、監査に関して子会社の取締役、監査役と意見交換等を行うなど連携を図ります。

f. 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項並びにその独立性及び指示の実効性の確保に関する事項

監査役がその職務を補助すべき職員の配置を求めた場合は、取締役会において協議のうえ、監査の対象となる業務等について十分な能力を有する者を配置します。監査役の職務を補助すべき者に対する業務遂行上の指示命令権は、監査役に移譲します。また、その者に対する勤務評価、配置換等は、監査役と協議します。

g. 監査役への報告及び報告をしたことを理由として不利益な取扱いを受けないことを確保するための体制

内部通報制度等を利用して監査役への報告を行った者が当該報告を理由として、不当な取扱いを行うことを禁止しています。監査役に報告を行った者の個人情報及び報告内容を開示してはならないこととしています。また、不当な取扱いを行った者がいた場合は、「内部通報制度管理規程」、「就業規則」に則り厳正な処分を行います。

h. 監査役の職務の執行について生じる費用又は債務に関する事項

監査役の職務の執行について生じる費用又は債務についてはすみやかに支払うものとします。

i. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役は、重要な意思決定の過程及び業務執行の状況を把握するため、取締役会等の会議に出席します。監査役は、取締役等や部門長とのミーティング、子会社への往査を定期的実施します。

・リスク管理体制の整備状況

当社のリスク管理体制は、様々な経営リスクについて統括的に管理を行うリスクマネジメント委員会及び法令・諸規則等の遵守を徹底するためのコンプライアンス委員会を設置しており、当社の重要会議である取締役会及び幹部会議と連携し、多面的かつ多層的にコーポレート・ガバナンスの実効性を高めております。また、当社の子会社の業務の適正を確保するため、「関係会社管理規程」を定め、定期的に経営状況の報告を義務付けるとともに、事前に親会社の承諾を得る事項を定めることで必要な牽制機能を整備しております。

- ・取締役及び監査役との責任限定契約

当社は、会社法第427条第1項に基づき、業務執行取締役等でない取締役及び監査役との間において、会社法第423条第1項に定める賠償責任を限定できる契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該業務執行取締役等でない取締役及び監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

- ・取締役の定数

当社では、定款にて取締役の員数を7名以内と定めております。

- ・取締役の選解任の決議要件

当社では、取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、累積投票によらない旨を定款で定めております。また、解任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めております。

- ・中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準として中間配当を行うことができる旨を定款で定めております。

- ・自己株式の取得

当社は、自己株式の取得について、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、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を定款で定めております。

- ・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、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であったものを含む。）及び監査役（監査役であったものを含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨を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得る環境を整備することを目的とするものであります。

- ・株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

①役員一覧

男性 9名 女性 一名 (役員のうち女性の比率 一%)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	山田 茂	1957年8月21日	1981年4月 1985年3月 1989年6月 2018年6月 2018年6月	延時商事納入社 山一不動産設立 当社設立 代表取締役社長就任(現任) ユニハイムエステート株式会社取締役就任 (現任) ㈱ウエルネス・コート取締役就任(現任)	(注) 4	2,989,800
常務取締役 経営企画部長	山田 裕之	1981年9月29日	2012年7月 2012年9月 2015年9月 2017年5月 2018年6月	当社入社 当社総務管掌取締役就任 当社工務部管掌取締役就任 当社経営企画部管掌取締役就任 当社常務取締役就任(現任)	(注) 4	—
取締役	大橋 一寛	1970年1月11日	2010年4月 2012年3月 2012年12月 2015年7月 2015年7月 2016年12月	当社入社 経理課所属 税理士登録(近畿税理士会湯浅支部所属) 当社監査役就任 当社監査役退任 当社取締役就任(現任) 社会福祉法人有田市社会福祉協議会監事就任 (現任)	(注) 4	10,000
取締役	今村 共秀	1965年3月16日	1985年4月 2011年12月 2012年4月 2014年6月 2014年7月 2018年5月 2018年6月 2019年3月 2019年3月	大和団地㈱(現:大和ハウス工業㈱)入社 同社退職 ㈱大忠建設 入社 同社退職 藤本建設㈱入社 同社退職 ユニハイムエステート㈱入社 同社退職 当社不動産賃貸部管掌取締役就任(現任)	(注) 5	—
取締役	田邊 和喜	1970年2月7日	2007年1月 2018年6月	田邊和喜法律事務所開設 同事務所代表(現任) 当社取締役就任(現任)	(注) 4	—
取締役	谷内 圭一郎	1982年2月10日	2006年12月 2015年9月 2015年12月 2019年1月 2019年10月	有限責任監査法人トーマツ入社 有限責任監査法人トーマツ退社 谷内公認会計士・税理士事務所開設 同事務所代表(現任) 当社取締役就任(現任) 監査法人REGLS 社員就任(現任)	(注) 4	—
常勤監査役	森本 和男	1950年11月7日	1973年4月 2009年6月 2011年11月 2014年6月 2016年6月 2017年5月	きのくに信用金庫 入庫 同金庫 理事総合監査部長就任 同金庫 常務理事総合監査部長就任 同金庫 常勤監事 同金庫 退職 当社入社 常勤監査役就任(現任)	(注) 6	—
監査役	松原 広幸	1981年3月11日	2009年3月 2009年9月 2016年7月 2017年5月	新井・松原コンサルティング㈱設立 同社取締役就任 同社代表取締役就任(現任) 当社監査役就任(現任)	(注) 6	—
監査役	岡本 有喜	1952年8月9日	1989年11月 2006年5月 2017年6月 2018年6月	㈱アズデザインルーム設立 同社代表取締役就任(現任) ㈱ウエルネス・コート取締役就任 ㈱ウエルネス・コート取締役退任 当社監査役就任(現任)	(注) 6	—
計						2,999,800

- (注) 1. 取締役 田邊 和喜及び谷内 圭一郎は、社外取締役であります。
2. 監査役 森本 和男及び松原 広幸は、社外監査役であります。
3. 常務取締役山田 裕之は、代表取締役社長山田 茂の長男であります。
4. 2018年6月29日開催の定時株主総会選任後、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
5. 2019年3月28日開催の臨時株主総会就任後、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
6. 2017年5月23日開催の定時株主総会選任後、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
7. 当社では、意思決定の迅速化及び業務執行機能の強化による経営効率の向上を図るため、執行役員制度を導入しております。執行役員は、住宅事業本部長山田 富雄の1名で構成されております。

②社外役員の状況

当社の社外取締役は2名であり、社外監査役は2名であります。

社外取締役の田邊和喜氏は、弁護士としての専門的な知識・経験等に基づき、当社株主の利益を保護する観点から取締役の業務執行を監督することを期待して選任されております。同氏は、弁護士法人田邊和喜法律事務所の代表を兼務しておりますが、当社とは人的関係、資本的關係、取引関係その他の利害関係はありません。また、社外取締役の谷内圭一郎氏は、税理士・公認会計士としての財務及び会計に関する専門的な知識と経験を活かして当社経営体制のさらなる強化を図ることを期待して選任されております。同氏は、谷内公認会計士・税理士事務所の代表と監査法人REGLSの社員を兼務しておりますが、当社とは人的関係、資本的關係、取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役の森本和男氏は、金融機関での監査（監事）経験を有し、幅広い見識と豊富な経験を活かした企業の透明性・公正性確保の体制強化を図ることを期待して選任されております。同氏と当社は、取引関係その他の利害関係はありません。また、社外監査役の松原広幸氏は、公認会計士としての財務及び会計に関する専門的な知識と経験を活かして当社経営体制のさらなる強化を図ることを期待して選任されております。同氏は、新井・松原コンサルティング株式会社の代表を兼務しておりますが、当社とは人的関係、資本的關係、取引関係その他の利害関係はありません。

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

社外取締役は、取締役会や幹部会議を通じて内部監査の状況を把握し、また社外監査役とともに社外取締役連携会議を開催し情報共有と意見交換を行っております。監査役会は三様監査連携会議を定期的に開催しており、会計監査人及び内部監査から報告を受け監査の方針や手続き及びその結果について意見交換を行っております。

(3) 【監査の状況】

「企業内容等の開示に関する内閣府令の一部を改正する内閣府令」（2019年1月31日内閣府令第3号）による改正後の「企業内容等の開示に関する内閣府令」第二号様式記載上の注意(56) a (b)及びd (a) iiの規定を適用しております。

① 監査役監査の状況

当社の監査役会は監査役3名（常勤監査役1名、非常勤監査役2名）で構成されております。監査役は、原則月1回開催される監査役会に加えて、定時取締役会、臨時取締役会その他の重要な会議へ出席し、取締役の職務の執行等に関する監査、内部統制システムの整備・運用状況の確認等、業務執行の適法性及び妥当性について監査しております。なお、非常勤監査役1名については公認会計士であり、財務及び会計に関する専門知識及び経験に基づいた適切な助言を行っております。もう1名の非常勤監査役は1級建築士であり、当社のコアビジネスに関する専門的な知識と自らの経営経験に基づき、業務の監督機能を果たしております。

当事業年度において当社は監査役会を原則月1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
森本 和男	10	10
松原 広幸	10	9
岡本 有喜	10	10

監査役会における主な検討事項として、取締役の職務の執行等に関する監査、子会社を含む各部門単位での「内部統制システムに関する基本方針」に掲げる各体制の整備・運用状況の確認、反社会的勢力への対応状況やコンプライアンス及びリスク管理の対応状況等についてであります。

また、常勤監査役の主な活動としては、監査役会等の運営並びに業務監査であります。

② 内部監査の状況

内部統制の有効性及び実際の業務遂行状況の監査は、代表取締役社長直属に設置されている内部監査室(室長1名)が担っております。監査実施に際しては、内部監査規程に基づき必要に応じて、社員若しくは社外の者による支援を可能としております。運用状況について、経営目的に照らした監査を行い会社の健全な発展に寄与することを目的とし、内部監査計画に基づき各部門に対しコンプライアンス状況の確認、定款及び業務諸規程全般への準拠状況、法令順守の状況、内部統制が機能しているかどうかの確認について監査を実施しております。

また、内部監査室と監査役会は当社の会計監査人である仰星監査法人と定期的に連携会議を開催し、監査計画と監査実施状況や監査結果の報告を共有し、意見交換を行い、相互連携を取り計らっております。監査役会は連携会議等を通じて会計監査人の職務の執行状況を把握し、品質管理体制並びに独立性・専門性を確認します。

③ 会計監査の状況

a. 監査法人の名称

仰星監査法人 (2018年6月以降)

b. 継続監査期間

2018年3月期以降の2年間

c. 業務を執行した公認会計士

田邊 太郎
西田 直樹

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士7名、その他3名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

当社が仰星監査法人を会計監査人の候補として選定した理由は、当社監査役会において同監査法人の品質管理体制、独立性、専門性並びに監査報酬等を総合的に勘案した結果、適任と判断したためであり、2019年6月27日当社定時株主総会での決議を経て当監査法人が選定されております。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して、日本監査役協会の「会計監査人の選解任等に関する議案の内容の決定権行使に関する監査役の対応指針」並びに「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に準拠した評価を行っており、会計監査人の監査体制及び独立性等において、会計監査人に解任又は不再任に該当する事由は認められないと評価しております。

④ 監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

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(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	17,910	—	17,910	—
連結子会社	—	—	—	—
計	17,910	—	17,910	—

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する者に対する報酬の内容
該当事項はありません。

c. その他重要な報酬の内容
該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針について特に定めておりませんが、監査法人の定める監査計画に基づく監査日数、業務内容を勘案した上で、仰星監査法人と協議して決定しております。

e. 監査役による監査報酬の同意理由

当社監査役会は、会計監査人の監査計画の内容、同監査法人の職務遂行状況及び報酬見積り等の算出根拠などが当社の事業規模や事業内容に適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、当該監査報酬について同意の判断を行いました。

(4) 【役員の報酬等】

① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

各取締役の報酬等の額については、2017年5月23日開催の当社臨時株主総会にて承認された取締役の総報酬額の範囲内で、各取締役が担当する役割等を勘案し、社外取締役を交えた取締役会において協議し決定しております。各監査役の報酬等の額については、各監査役による監査業務等を勘案し、監査役の協議により決定しております。

② 提出会社の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人数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		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)	112,373	112,373	—	—	4
監査役 (社外監査役を除く)	1,800	1,800	—	—	1
社外役員	12,000	12,000	—	—	4

③ 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である役員が存在しないため、記載しておりません。

④ 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の決定権限を有する者の氏名等
該当ありません。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社では、保有目的がもっぱら株式の価値の変動又は配当の受領によって利益を得ることを目的とする株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資以外の目的である投資株式であるとそれぞれ認識しております。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

当社では、前事業年度末時点で保有している下記1銘柄以外の純投資目的以外の目的である投資株式の新たな取得及び保有は行わない方針であります。保有している各銘柄に関しては、直近3年の取引実績等を鑑み保有継続の必要性及び合理性を毎年当社取締役会にて協議して方針を決定します。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (千円)
非上場株式	—	—
非上場株式以外の株式	1	141,892

(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 (千円)	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	6,001	当社の企業価値向上の観点から金融面での安定的な取引の維持を図るために毎月一定額の株式を取得しております。

(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 (千円)
非上場株式	—	—
非上場株式以外の株式	—	—

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

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数 (株)	株式数 (株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
(株) 紀陽銀行	91,959	88,464	主に取引関係の維持・強化を保有目的としており、定量的な保有効果については記載が困難であります。保有の合理性は、取引の発生状況や株価の推移等を総合的に勘案することにより検証しております。	無
	141,892	149,328		

みなし保有株式

該当事項はありません。

- ③ 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

- ④ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

該当事項はありません。

- ⑤ 当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び四半期連結財務諸表並びに財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づいて作成しております。

(3) 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

(1) 当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(2017年4月1日から2018年3月31日まで)及び当連結会計年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)の連結財務諸表並びに前事業年度(2017年4月1日から2018年3月31日まで)及び当事業年度(2018年4月1日から2019年3月31日まで)の財務諸表について、仰星監査法人により監査を受けております。

(2) 当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間(2019年10月1日から2019年12月31日まで)及び第3四半期連結累計期間(2019年4月1日から2019年12月31日まで)に係る四半期連結財務諸表について、仰星監査法人による四半期レビューを受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更についての確に対応することができる体制を整備するため、監査法人及び各種団体の主催する研修会に参加する等平素より積極的な情報収集活動に努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※3 2,259,076	※3 3,297,121
売掛金	37,911	42,331
販売用不動産	※3 2,117,895	※3,5 3,044,466
仕掛販売用不動産	※3 10,617,333	※3 8,811,434
その他	656,096	495,548
貸倒引当金	—	△4,696
流動資産合計	15,688,314	15,686,205
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※1,3 6,380,740	※1,3,5 6,020,859
機械装置及び運搬具（純額）	※1,3 123,801	※1,3 104,742
土地	※2,3 10,008,730	※2,3,5 9,720,457
リース資産（純額）	※1 3,182	※1 2,241
建設仮勘定	—	10,500
その他（純額）	※1,3 8,522	※1,3 6,402
有形固定資産合計	16,524,976	15,865,203
無形固定資産		
のれん	106,611	95,086
リース資産	—	27,789
その他	6,053	8,165
無形固定資産合計	112,664	131,041
投資その他の資産		
投資有価証券	※3 162,754	※3 155,108
長期貸付金	23,032	19,116
繰延税金資産	1,376	926
その他	747,480	752,238
投資その他の資産合計	934,645	927,390
固定資産合計	17,572,286	16,923,635
資産合計	33,260,601	32,609,841

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	627,869	1,164,453
短期借入金	※3,4 4,631,570	※3,4 2,871,400
1年内償還予定の社債	33,300	127,000
1年内返済予定の長期借入金	※3,4 4,642,720	※3,4 8,904,241
リース債務	1,257	7,804
未払法人税等	49,385	167,924
賞与引当金	19,689	21,738
その他	1,071,683	1,277,334
流動負債合計	11,077,476	14,541,896
固定負債		
社債	241,500	144,500
長期借入金	※3,4 15,776,861	※3,4 11,269,334
リース債務	1,444	23,652
退職給付に係る負債	80,694	64,668
繰延税金負債	181,212	128,170
再評価に係る繰延税金負債	※2 201,155	※2 201,155
資産除去債務	72,678	74,945
その他	1,648,052	1,694,365
固定負債合計	18,203,600	13,600,792
負債合計	29,281,077	28,142,689
純資産の部		
株主資本		
資本金	45,000	45,000
利益剰余金	3,941,103	4,437,668
株主資本合計	3,986,103	4,482,668
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	11,325	2,389
土地再評価差額金	※2 △17,905	※2 △17,905
その他の包括利益累計額合計	△6,579	△15,515
純資産合計	3,979,523	4,467,152
負債純資産合計	33,260,601	32,609,841

【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間
(2019年12月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,561,007
売掛金	36,993
販売用不動産	6,661,534
仕掛販売用不動産	7,026,741
その他	526,111
貸倒引当金	△4,696
流動資産合計	16,807,693
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物（純額）	6,575,705
土地	11,765,902
その他（純額）	129,087
有形固定資産合計	18,470,695
無形固定資産	
のれん	407,877
その他	29,516
無形固定資産合計	437,394
投資その他の資産	893,399
固定資産合計	19,801,489
資産合計	36,609,182

(単位：千円)

当第3四半期連結会計期間
(2019年12月31日)

負債の部	
流動負債	
支払手形及び買掛金	1,578,450
短期借入金	6,674,925
1年内返済予定の長期借入金	3,152,007
未払法人税等	357,360
賞与引当金	13,109
その他	1,190,022
流動負債合計	12,965,874
固定負債	
社債	130,000
長期借入金	15,581,268
退職給付に係る負債	71,126
資産除去債務	75,153
その他	2,406,342
固定負債合計	18,263,889
負債合計	31,229,764
純資産の部	
株主資本	
資本金	45,000
利益剰余金	5,342,580
株主資本合計	5,387,580
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	9,742
土地再評価差額金	△17,905
その他の包括利益累計額合計	△8,163
純資産合計	5,379,417
負債純資産合計	36,609,182

② 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
売上高	7,700,103	15,525,347
売上原価	※1 5,429,564	※1 12,190,274
売上総利益	2,270,538	3,335,073
販売費及び一般管理費		
役員報酬	142,280	148,263
給与手当	378,149	393,229
退職給付費用	19,202	20,843
広告宣伝費	186,816	448,674
販売提携料	108,741	296,215
販売促進費	92,305	298,539
減価償却費	20,401	24,856
租税公課	113,447	78,807
賞与引当金繰入額	23,089	27,822
貸倒引当金繰入額	—	4,696
のれん償却額	11,525	11,525
その他	457,047	587,002
販売費及び一般管理費合計	1,553,007	2,340,475
営業利益	717,531	994,598
営業外収益		
受取利息	1,287	1,121
受取配当金	3,794	3,923
受取手数料	18,345	3,154
受取保険金	3,994	76,918
違約金収入	15,672	—
その他	14,808	10,029
営業外収益合計	57,901	95,147
営業外費用		
支払利息	311,156	375,822
支払手数料	33,296	10,158
その他	10,476	48,492
営業外費用合計	354,928	434,473
経常利益	420,504	655,272

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月31日)
特別利益		
受取和解金	10,050	1,400
固定資産売却益	※2 23,732	※2 18,985
修繕引当金戻入益	11,470	—
その他	2,926	—
特別利益合計	48,178	20,385
特別損失		
和解金	7,000	—
固定資産売却損	※3 1,920	—
固定資産除却損	※4 33,051	※4 35,555
その他	1,040	—
特別損失合計	43,012	35,555
税金等調整前当期純利益	425,671	640,101
法人税、住民税及び事業税	110,541	191,417
法人税等調整額	2,315	△47,880
法人税等合計	112,857	143,537
当期純利益	312,813	496,564
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—
親会社株主に帰属する当期純利益	312,813	496,564

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
当期純利益	312,813	496,564
その他の包括利益		
其他有価証券評価差額金	△1,311	△8,936
その他の包括利益合計	※1 △1,311	※1 △8,936
包括利益	311,502	487,628
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	311,502	487,628
非支配株主に係る包括利益	—	—

【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
売上高	10,093,575
売上原価	6,937,278
売上総利益	3,156,297
販売費及び一般管理費	1,555,207
営業利益	1,601,089
営業外収益	
受取利息	674
受取配当金	4,043
受取手数料	12,725
受取保険金	29,353
その他	14,975
営業外収益合計	61,772
営業外費用	
支払利息	275,309
その他	57,397
営業外費用合計	332,707
経常利益	1,330,155
特別利益	
受取和解金	3,447
固定資産売却益	1,357
特別利益合計	4,804
特別損失	
固定資産売却損	426
固定資産除却損	12,716
特別損失合計	13,143
税金等調整前四半期純利益	1,321,817
法人税、住民税及び事業税	375,097
法人税等調整額	41,807
法人税等合計	416,904
四半期純利益	904,912
非支配株主に帰属する四半期純利益	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	904,912

【四半期連結包括利益計算書】

【第3四半期連結累計期間】

(単位：千円)

当第3四半期連結累計期間
(自 2019年4月1日
至 2019年12月31日)

四半期純利益	904,912
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	7,352
その他の包括利益合計	7,352
四半期包括利益	912,265
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	912,265
非支配株主に係る四半期包括利益	—

③ 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	45,000	3,628,289	3,673,289
当期変動額			
親会社株主に帰属する 当期純利益		312,813	312,813
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			—
当期変動額合計	—	312,813	312,813
当期末残高	45,000	3,941,103	3,986,103

	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	土地再評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	12,637	△17,905	△5,268	3,668,021
当期変動額				
親会社株主に帰属する 当期純利益			—	312,813
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△1,311		△1,311	△1,311
当期変動額合計	△1,311	—	△1,311	311,502
当期末残高	11,325	△17,905	△6,579	3,979,523

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本		
	資本金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	45,000	3,941,103	3,986,103
当期変動額			
親会社株主に帰属する 当期純利益		496,564	496,564
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			—
当期変動額合計	—	496,564	496,564
当期末残高	45,000	4,437,668	4,482,668

	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	土地再評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	11,325	△17,905	△6,579	3,979,523
当期変動額				
親会社株主に帰属する 当期純利益			—	496,564
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△8,936		△8,936	△8,936
当期変動額合計	△8,936	—	△8,936	487,628
当期末残高	2,389	△17,905	△15,515	4,467,152

④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019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	425,671	640,101
減価償却費	432,159	432,289
のれん償却額	11,525	11,525
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△112	4,696
受取利息及び受取配当金	△5,082	△5,045
支払利息	311,156	375,822
固定資産売却損益 (△は益)	△21,812	△18,985
固定資産除却損	33,051	35,555
売上債権の増減額 (△は増加)	77,325	△4,419
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,222,660	1,218,661
仕入債務の増減額 (△は減少)	△964,491	536,584
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△6,938	2,048
修繕引当金の増減額 (△は減少)	△14,040	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	7,583	△16,026
その他	81,348	424,110
小計	△2,855,316	3,636,918
利息及び配当金の受取額	5,082	5,045
利息の支払額	△301,768	△370,231
法人税等の支払額	△77,612	△73,950
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,229,615	3,197,781
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	△587,847	△927,618
定期預金の払戻による収入	670,497	813,484
有形固定資産の取得による支出	△2,139,786	△150,822
有形固定資産の売却による収入	42,532	9,942
投資有価証券の取得による支出	△6,000	△6,001
貸付けによる支出	△19,451	—
貸付金の回収による収入	17,038	1,937
出資金の払込による支出	△500	△300
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,023,517	△259,377
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)	1,036,960	△111,170
長期借入れによる収入	6,083,900	4,426,200
長期借入金の返済による支出	△2,727,079	△6,321,205
社債の発行による収入	—	30,000
社債の償還による支出	△36,800	△33,300
リース債務の返済による支出	△9,264	△5,018
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,347,715	△2,014,494
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△905,417	923,910
現金及び現金同等物の期首残高	2,167,962	1,262,545
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,262,545	※1 2,186,455

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

2社

連結子会社の名称

株式会社ウェルネス・コート

ユニハイムエステート株式会社

なお、当社の連結子会社であったダイヤモンドホーム株式会社は、2017年9月30日付で当社を存続会社とする吸収合併により消滅したため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、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

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

② たな卸資産

通常の販売目的で保有するたな卸資産

主として個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

機械装置及び運搬具 2～17年

その他 3～20年

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

自社利用のソフトウェア 5年

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

なお、当連結会計年度においては、貸倒実績はなく、また貸倒懸念債権等もないため、貸倒引当金を計上しておりません。

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、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出型の制度として中小企業退職金共済制度(中退共)を採用しております。一部の連結子会社は退職一時金制度及び確定拠出型の制度として確定拠出年金制度を採用しております。退職一時金制度については、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

③ 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、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは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スクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

(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

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産にかかる控除対象外消費税及び地方消費税は繰延消費税等(投資その他の資産のその他)とし、5年間で均等償却を行っております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

2社

連結子会社の名称

株式会社ウェルネス・コート

ユニハイムエステート株式会社

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、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

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

② たな卸資産

通常の販売目的で保有するたな卸資産

主として個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 2～47年

機械装置及び運搬具 2～17年

その他 3～20年

② 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

自社利用のソフトウェア 5年

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、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、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出型の制度として中小企業退職金共済制度(中退共)を採用しております。一部の連結子会社は退職一時金制度及び確定拠出型の制度として確定拠出年金制度を採用しております。退職一時金制度については、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

③ 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、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

④ ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

(6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは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スクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

(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

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産にかかる控除対象外消費税及び地方消費税は繰延消費税等(投資その他の資産のその他)とし、5年間で均等償却を行っております。

(未適用の会計基準等)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり
ます。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2018年3月30日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2018年3月30日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり
ます。

(表示方法の変更)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

下記の表示方法の変更に関する注記は、連結財務諸表規則附則第2項の規定及び「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)第7項に定める経過的な取扱いに基づき、2019年3月期における表示方法の変更の注記と同様の内容を記載しております。

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

税効果会計基準一部改正を翌連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。連結財務諸表規則附則第2項の規定に基づき、この表示方法の変更を反映させるため、当連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、当連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に区分しておりました「繰延税金資産」41,707千円のうち、1,376千円は「投資その他の資産」の「繰延税金資産」に含めて表示しており、また、40,331千円は「固定負債」の「繰延税金負債」と相殺しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当連結会計年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しました。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に区分しておりました「繰延税金資産」41,707千円のうち、1,376千円は「投資その他の資産」の「繰延税金資産」に含めて表示しており、また、40,331千円は「固定負債」の「繰延税金負債」と相殺しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	3,717,387千円	4,131,696千円

※2 土地の再評価

一部の連結子会社は、土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、当該再評価差額に係る税金相当額を「再評価に係る繰延税金負債」として負債の部に計上し、これを控除した金額を「土地再評価差額金」として純資産の部に計上しております。

・再評価の方法

土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第5号に定める不動産鑑定評価により算出しております。

・再評価を行った年月日

2000年3月31日

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
再評価を行った土地の期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差額 (うち、賃貸等不動産に係る差額)	△156,727千円 (△156,727 〃)	△172,699千円 (△172,699 〃)

※3 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	281,927千円	111,933千円
販売用不動産	1,918,795 〃	2,772,570 〃
仕掛販売用不動産	9,193,882 〃	7,759,342 〃
建物及び構築物	5,024,691 〃	5,568,699 〃
機械装置及び運搬具	61,293 〃	54,166 〃
土地	7,976,014 〃	8,839,973 〃
投資有価証券	91,996 〃	84,093 〃
その他(有形固定資産)	3,355 〃	3,070 〃
合計	24,551,955千円	25,193,849千円

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
短期借入金	4,214,200千円	2,364,400千円
長期借入金	18,080,087 〃	18,126,324 〃
合計	22,294,287千円	20,490,724千円

(注)長期借入金には1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

※4 当社及び一部の連結子会社（ユニハイムエステート株式会社）は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行7行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	6,553,800千円	6,603,800千円
借入実行残高	4,423,800 〃	4,874,000 〃
差引額	2,130,000千円	1,729,800千円

※5 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	一千円	349,075千円
販売用不動産から有形固定資産	— 〃	12,400 〃

(注) 販売用不動産に振替えた349,075千円は当連結会計年度において完売しております。

(連結損益計算書関係)

※1 期末たな卸高は収益性の低下による簿価切下後の金額であり、次のたな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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
6,503千円	78,970千円

※2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	19,420千円	一千円
機械装置及び運搬具	2,817 "	46 "
土地	1,494 "	18,938 "
合計	23,732千円	18,985千円

※3 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
機械装置及び運搬具	1,920千円	一千円
合計	1,920千円	一千円

※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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物及び構築物	32,617千円	12,200千円
機械装置及び運搬具	432 "	182 "
ソフトウェア	— "	50 "
解体費用	— "	23,055 "
その他	1 "	67 "
合計	33,051千円	35,555千円

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	△2,001	△13,648
組替調整額	—	—
税効果調整前	△2,001	△13,648
税効果額	690	4,711
その他有価証券評価差額金	△1,311	△8,936
その他の包括利益合計	△1,311	△8,936

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	532,600	—	—	532,600

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	532,600	—	—	532,600

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
現金及び預金	2,259,076千円	3,297,121千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△919,522 "	△1,033,656 "
引出が制限されている預金	△77,008 "	△77,009 "
現金及び現金同等物	1,262,545千円	2,186,455千円

(リース取引関係)

前連結会計年度(2018年3月31日)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

・有形固定資産 主に社用車(機械装置及び運搬具)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

該当事項はありません。

当連結会計年度(2019年3月31日)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

・有形固定資産 主に社用車(機械装置及び運搬具)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

該当事項はありません。

(金融商品関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産販売事業、マンション事業及び不動産賃貸事業を行うための投資計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、投機的な取引は行わない方針であります。また、デリバティブ取引は一部の長期借入金における金利変動リスクを回避するための金利スワップを利用しておりますが、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

当社の主たる事業である不動産販売事業及びマンション事業においては、取引先が主として個人の顧客であり、取引は現金決済をもって完了するため、原則として営業債権である受取手形及び売掛金は発生しません。また、不動産賃貸事業において発生する売掛金に対しては、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式等であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されております。

長期貸付金は、地主への貸付金であり、毎月の地代家賃の支払いとの相殺により回収しているため、信用リスクはないと判断しております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、1年以内の支払期日であります。借入金及び社債は、主に不動産販売事業、マンション事業及び不動産賃貸事業において商品等となる不動産の仕入に必要な資金の調達を目的としたものであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

不動産販売事業及びマンション事業においては、建築請負工事の受注契約及び販売契約時には顧客の信用状況について十分に把握することで信用リスクの管理に努めております。

不動産賃貸事業においては、一定の保証金を預かる等の対応によりリスク管理を行っております。

② 市場リスクの管理

投資有価証券に関しては、四半期ごとに時価の評価を行い、保有状況を継続的に見直しております。

③ 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

各部署からの報告に基づき経理部が適時に資金繰計画を作成・更新することなどにより、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

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

2 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注2)を参照下さい。)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,259,076	2,259,076	—
(2) 売掛金	37,911	37,911	—
(3) 投資有価証券 その他有価証券	150,004	150,004	—
(4) 長期貸付金 ※1	23,032	20,660	△2,372
資産計	2,470,025	2,467,653	△2,372
(1) 支払手形及び買掛金	627,869	627,869	—
(2) 短期借入金	4,631,570	4,631,570	—
(3) 未払法人税等	49,385	49,385	—
(4) 社債 ※1	274,800	276,340	1,540
(5) 長期借入金 ※1	20,419,581	20,122,099	△297,482
負債計	26,003,207	25,707,265	△295,941

※1 1年以内返済・償還分も含めて表示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 売掛金

これらはすべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式は取引所の価格によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照下さい。

(4) 長期貸付金

当社では、長期貸付金の時価の算定は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負 債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金並びに(3) 未払法人税等

これらはすべて短期で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 社債

当社の発行する社債の時価は、市場価格がないため、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額
(単位：千円)

区分	2018年3月31日
非上場株式	12,750

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3)投資有価証券」には含めておりません。

(注3) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,255,351	—	—	—
売掛金	37,911	—	—	—
長期貸付金	—	10,105	11,216	1,710
合計	2,293,263	10,105	11,216	1,710

(注4) 短期借入金、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	4,631,570	—	—	—	—	—
社債	33,300	127,000	14,500	—	—	100,000
長期借入金	4,642,720	5,643,922	973,365	887,705	809,869	7,461,997
合計	9,307,590	5,770,922	987,865	887,705	809,869	7,561,997

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に不動産販売事業、マンション事業及び不動産賃貸事業を行うための投資計画に照らして、必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、投機的な取引は行わない方針であります。また、デリバティブ取引は一部の長期借入金における金利変動リスクを回避するための金利スワップを利用しておりますが、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

当社の主たる事業である不動産販売事業及びマンション事業においては、取引先が主として個人の顧客であり、取引は現金決済をもって完了するため、原則として営業債権である受取手形及び売掛金は発生しません。また、不動産賃貸事業において発生する売掛金に対しては、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式等であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されております。

長期貸付金は、地主への貸付金であり、毎月の地代家賃の支払いとの相殺により回収しているため、信用リスクはないと判断しております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、1年以内の支払期日であります。借入金及び社債は、主に不動産販売事業、マンション事業及び不動産賃貸事業において商品等となる不動産の仕入に必要な資金の調達を目的としたものであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

不動産販売事業及びマンション事業においては、建築請負工事の受注契約及び販売契約時には顧客の信用状況について十分に把握することで信用リスクの管理に努めております。

不動産賃貸事業においては、一定の保証金を預かる等の対応によりリスク管理を行っております。

② 市場リスクの管理

投資有価証券に関しては、四半期ごとに時価の評価を行い、保有状況を継続的に見直しております。

③ 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

各部署からの報告に基づき経理部が適時に資金繰計画を作成・更新することなどにより、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

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

2 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません(注2)を参照下さい。)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,297,121	3,297,121	—
(2) 売掛金	42,331		
貸倒引当金 ※1	△4,696		
	37,635	37,635	—
(3) 投資有価証券			
その他有価証券	142,358	142,358	—
(4) 長期貸付金 ※2	21,094	19,150	△1,944
資産計	3,498,210	3,496,265	△1,944
(1) 支払手形及び買掛金	1,164,453	1,164,453	—
(2) 短期借入金	2,871,400	2,871,400	—
(3) 未払法人税等	167,924	167,924	—
(4) 社債 ※2	271,500	271,774	274
(5) 長期借入金 ※2	20,173,576	19,773,516	△400,059
負債計	24,648,854	24,249,068	△399,785

※1 売掛金については対応する引当金を控除しております。

※2 1年以内返済・償還分も含めて表示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、並びに(2) 売掛金

これらはすべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 投資有価証券

投資有価証券の時価について、株式は取引所の価格によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照下さい。

(4) 長期貸付金

当社では、長期貸付金の時価の算定は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負 債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金並びに(3) 未払法人税等

これらはすべて短期で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 社債

当社の発行する社債の時価は、市場価格がないため、元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額
(単位：千円)

区分	2019年3月31日
非上場株式	12,750

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「(3)投資有価証券」には含めておりません。

(注3) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	3,291,482	—	—	—
売掛金	42,331	—	—	—
長期貸付金	1,978	8,339	9,217	1,558
合計	3,335,792	8,339	9,217	1,558

(注4) 短期借入金、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,871,400	—	—	—	—	—
社債	127,000	14,500	—	—	130,000	—
長期借入金	8,904,241	1,950,547	1,126,615	794,090	729,520	6,668,560
合計	11,902,641	1,965,047	1,126,615	794,090	859,520	6,668,560

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1 その他有価証券

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	150,004	132,847	17,157
小計	150,004	132,847	17,157
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	—	—	—
小計	—	—	—
合計	150,004	132,847	17,157

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 その他有価証券

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えるもの			
株式	57,799	53,498	4,300
小計	57,799	53,498	4,300
連結貸借対照表計上額が取得原価を 超えないもの			
株式	84,559	85,351	△791
小計	84,559	85,351	△791
合計	142,358	138,849	3,509

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(2018年3月31日)

1 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	688,450	614,758	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当連結会計年度(2019年3月31日)

1 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

(1) 金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・ 受取変動	長期借入金	614,758	456,916	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出型の制度として中小企業退職金共済制度(中退共)を採用しております。一部の連結子会社は、退職一時金制度及び確定拠出型の制度として確定拠出年金制度を採用しております。退職一時金制度については、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

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

退職給付に係る負債の期首残高	73,111千円
退職給付費用	8,606 "
退職給付の支払額	△1,022 "
退職給付に係る負債の期末残高	80,694千円

(2) 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

非積立型制度の退職給付債務	80,694千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	80,694千円
退職給付に係る負債	80,694千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	80,694千円

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	8,606千円
----------------	---------

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、10,595千円であります。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、確定拠出型の制度として中小企業退職金共済制度(中退共)を採用しております。一部の連結子会社は、退職一時金制度及び確定拠出型の制度として確定拠出年金制度を採用しております。退職一時金制度については、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

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

退職給付に係る負債の期首残高	80,694千円
退職給付費用	8,434 "
退職給付の支払額	△24,461 "
退職給付に係る負債の期末残高	64,668千円

(2) 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

非積立型制度の退職給付債務	64,668千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	64,668千円
退職給付に係る負債	64,668千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	64,668千円

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	8,434千円
----------------	---------

3. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、12,408千円であります。

(ストック・オプション等関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

当社はストック・オプション付与日時点において未公開企業であり、ストック・オプション等の単位当たりの本源的価値は0円であるため、費用計上はしていません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

当連結会計年度(2019年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

なお、2019年12月5日に1株を10株とする株式分割を行っておりますが、以下は当該株式分割を反映した数値を記載しております。

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	2019年3月28日
付与対象者の区分及び人数	当社並びに当社子会社の取締役7名 当社並びに当社子会社の執行役員2名 当社並びに当社子会社の従業員69名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 127,500株
付与日	2019年3月28日
権利確定条件	新株予約権者は、権利行使時において当社又は当社子会社の取締役、執行役員、従業員のいずれかの地位を有していることを要する。ただし、取締役会が認めた場合はこの限りでない。 その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結した「新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
対象勤務期間	定めなし
権利行使期間	2021年3月29日～2029年3月28日

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

① ストック・オプションの数

会社名	提出会社
決議年月日	2019年3月28日
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	—
付与	127,500
失効	—
権利確定	—
未確定残	127,500
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	—
権利確定	—
権利行使	—
失効	—
未行使残	—

② 単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	2019年3月28日
権利行使価格(円)	260
行使時平均株価(円)	—
付与日における公正な評価単価(円)	—

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した日時点において、当社は未公開企業であるため、公正な評価単価の見積り方法を、単位当たりの本源的価値の見積りによって算定しております。また、当社株式の評価方法は、類似業種比準価額方式に基づいて算定した価格を基礎として算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

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

(税効果会計関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
賞与引当金	6,689千円
未払事業税	9,225 "
資産除去債務	24,899 "
退職給付引当金	27,105 "
未払役員退職金	184,766 "
減価償却超過額	7,910 "
製品保証未払金	17,033 "
税務上の繰越欠損金額	260,410 "
その他	40,960 "
小計	579,001千円
評価性引当額	△431,188 "
繰延税金資産合計	147,812千円

繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	△21,004千円
子会社合併時の時価評価差額金	△134,176 "
特別償却準備金	△166,553 "
その他	△5,914 "
繰延税金負債合計	△327,648 "
繰延税金負債の純額	△179,835千円

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

法定実効税率	34.48%
(調整)	
評価性引当額の増減額	△4.57%
特別税額控除	△4.35%
のれん償却費の損金不算入額	0.93%
その他	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	26.51%

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
賞与引当金	7,374千円
未払役員退職金	184,472 "
未払事業税	17,401 "
資産除去債務	25,676 "
退職給付引当金	21,722 "
減価償却超過額	8,962 "
製品保証未払金	16,807 "
商品低価評価損	27,421 "
税務上の繰越欠損金(注)2	207,466 "
その他	32,356 "
繰延税金資産小計	549,661千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)2	△189,131 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△172,229 "
評価性引当額小計(注)1	△361,360 "
繰延税金資産合計	188,300千円
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除却費用	△20,538 "
子会社合併時の時価評価差額金	△134,176 "
特別償却準備金	△159,626 "
その他	△1,202 "
繰延税金負債合計	△315,544 "
繰延税金負債の純額	△127,243千円

(注) 1. 評価性引当額が69,828千円減少しております。この減少の主な内容は、連結子会社ユニハイムエステート株式会社の税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額が減少したことに伴うものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	—	—	—	—	180,015	27,451	207,466千円
評価性引当額	—	—	—	—	△161,679	△27,451	△189,131 "
繰延税金資産	—	—	—	—	18,335	—	(b)18,335 "

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 税務上の繰越欠損金207,466千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産18,335千円を計上しております。当該繰延税金資産18,335千円は、連結子会社ユニハイムエステート株式会社における税務上の繰越欠損金の207,466千円(法定実効税率を乗じた額)の一部について認識したものであります。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断し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

法定実効税率	34.26%
(調整)	
評価性引当額の増減額	△10.91%
特別税額控除	△1.42%
のれん償却費の損金不算入額	0.62%
その他	△0.13%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>22.42%</u>

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

共通支配下の取引等

(1) 取引の概要

① 対象となった事業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 ダイヤモンドホーム株式会社

事業の内容 不動産管理事業

② 企業結合日

2017年9月30日

③ 企業結合の法定形式

当社を存続会社とし、ダイヤモンドホーム株式会社を消滅会社とする吸収合併方式

④ 結合後企業の名称

ヤマイチエステート株式会社

⑤ その他取引の概要に関する事項

本合併は、グループ内統合による経営の合理化及び効率化を目的としております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2013年9月13日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2013年9月13日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(2018年3月31日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

住宅展示場及び賃貸営業目的用地の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を不動産賃貸借期間とし、割引率はその期間に対応する国債利回りを使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	72,402千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	— 〃
時の経過による調整額	276 〃
期末残高	72,678千円

当連結会計年度(2019年3月31日)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

住宅展示場及び賃貸営業目的用地の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を不動産賃貸借期間とし、割引率はその期間に対応する国債利回りを使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	72,678千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	1,989 〃
時の経過による調整額	276 〃
期末残高	74,945千円

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、和歌山県及び大阪府を中心として、賃貸用のオフィスビルや賃貸商業施設等(土地を含む。)を所有しております。なお、賃貸オフィスビル等の一部については、当社及び一部の連結子会社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

また、当該賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
賃貸等不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	13,842,140
		期中増減額	1,615,590
		期末残高	15,457,731
	期末時価	18,646,589	18,717,423
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	連結貸借対照表計上額	期首残高	930,290
		期中増減額	△57,252
		期末残高	873,037
	期末時価	1,289,983	1,244,595

- (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. 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、不動産の取得(1,994,271千円)、減少は、減価償却費(346,228千円)及び不動産の除売却(32,452千円)であります。また、当連結会計年度の主な増加は、不動産の取得(121,331千円)、主な減少は、減価償却費(345,597千円)及び棚卸資産への振替(349,075千円)であります。なお、棚卸資産への振替を行った不動産は当連結会計年度において全て売却しており、349,075千円を売上原価に計上しております。
3. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の期中増減額のうち、前連結会計年度の主な減少は、減価償却費(50,194千円)及び不動産の除売却(7,058千円)であります。また、当連結会計年度の主な減少は、減価償却費(49,693千円)であります。
4. 期末の時価は、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

また、賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する損益は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
賃貸等不動産	賃貸収益	2,163,524	2,243,395
	賃貸費用	1,385,643	1,327,644
	差額	777,881	915,751
	その他(売却損益等)	△32,452	△35,505
賃貸等不動産として 使用される 部分を含む不動産	賃貸収益	180,882	183,460
	賃貸費用	140,777	146,031
	差額	40,104	37,428
	その他(売却損益等)	20,914	—

- (注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社及び一部の子会社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。なお、当該不動産に係る費用(減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等)については、賃貸費用に含まれております。
2. 賃貸等不動産のその他損益のうち、前連結会計年度の主なものは、固定資産除却損(32,452千円)であります。また、当連結会計年度の主なものは、固定資産除却損(35,505千円)であります。
3. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産のその他損益のうち、前連結会計年度の主なものは、固定資産売却益(20,914千円)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループ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。

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「不動産開発・賃貸事業」「不動産開発・販売事業」「マンション事業」を報告セグメントとしております。

「不動産開発・賃貸事業」は、住居用及び事業用不動産物件の開発と賃貸、駐車場業、「不動産開発・販売事業」は、戸建向けの分譲地開発、土地販売、建築請負、「マンション事業」は、分譲マンションの企画・販売をしております。

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、たな卸資産の評価基準を除き、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

たな卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産開発・ 賃貸事業	不動産開発・ 販売事業	マンション事 業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	2,342,876	2,214,355	2,892,315	7,449,547	250,555	7,700,103	—	7,700,103
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,342,876	2,214,355	2,892,315	7,449,547	250,555	7,700,103	—	7,700,103
セグメント利益	824,971	312,649	14,466	1,152,087	78,890	1,230,977	△513,446	717,531
セグメント資産	15,877,202	6,284,436	6,541,566	28,703,205	542,868	29,246,073	4,014,527	33,260,601
その他の項目								
減価償却費	381,811	5,964	170	387,945	28,555	416,501	15,658	432,159
のれんの償却額	11,525	—	—	11,525	—	11,525	—	11,525
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,098,727	12,675	—	2,111,402	0	2,111,402	35,792	2,147,195

(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、介護事業、飲食事業、損害保険代理店業、不動産管理事業等を含んでおります。

2. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△513,446千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額4,014,527千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。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産、長期投資資金及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額35,792千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社グループ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。

当社グループは、不動産業を中心に事業展開を行っており、「不動産開発・賃貸事業」「不動産開発・販売事業」「マンション事業」を報告セグメントとしております。

「不動産開発・賃貸事業」は、住居用及び事業用不動産物件の開発と賃貸、駐車場業、「不動産開発・販売事業」は、戸建向けの分譲地開発、土地販売、建築請負、「マンション事業」は、分譲マンションの企画・販売をしております。

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、たな卸資産の評価基準を除き、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

たな卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	連結財務諸表 計上額 (注)3
	不動産開発・ 賃貸事業	不動産開発・ 販売事業	マンション事 業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	2,409,908	2,726,445	10,125,638	15,261,992	263,355	15,525,347	—	15,525,347
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	2,409,908	2,726,445	10,125,638	15,261,992	263,355	15,525,347	—	15,525,347
セグメント利益	874,562	531,170	81,410	1,487,143	76,537	1,563,681	△569,083	994,598
セグメント資産	15,372,206	7,966,836	4,712,133	28,051,177	521,057	28,572,234	4,037,607	32,609,841
その他の項目								
減価償却費	380,634	10,450	170	391,255	26,947	418,202	14,086	432,289
のれんの償却額	11,525	—	—	11,525	—	11,525	—	11,525
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	97,893	40,137	—	138,030	—	138,030	37,693	175,724

(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、介護事業、飲食事業、損害保険代理店業、不動産管理事業等を含んでおります。

2. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△569,083千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額4,037,607千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社資産であります。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産、長期投資資金及び管理部門に係る資産等であります。
- (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額37,693千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手がないため、記載はありません。

【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 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産開 発・賃貸事 業	不動産開 発・販売事 業	マンション 事業	計			
当期末残高	106,611	—	—	106,611	—	—	106,611

(注) のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他	全社・消去	合計
	不動産開 発・賃貸事 業	不動産開 発・販売事 業	マンション 事業	計			
当期末残高	95,086	—	—	95,086	—	—	95,086

(注) のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有者)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	山田 茂	和歌山市	—	当社代表取締役社長	(被所有)直接 56.1	債務被保証	当社の借入契約の債務被保証	16,382,306	—	—

- (注) 1. 記載金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。
 2. 当社は、銀行からの借入に対して、代表取締役社長山田茂より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有者)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	山田 茂	和歌山市	—	当社代表取締役社長	(被所有)直接 56.1	債務被保証	当社の借入契約の債務被保証	16,529,983	—	—

- (注) 1. 記載金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。
 2. 当社は、銀行からの借入に対して、代表取締役社長山田茂より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。
 3. 本書提出日現在において、当該債務被保証は解消しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり純資産額	747円19銭	838円74銭
1株当たり当期純利益	58円73銭	93円23銭

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
2. 当社は、2019年12月5日付で普通株式1株につき普通株式10株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当連結会計年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	312,813	496,564
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	312,813	496,564
普通株式の期中平均株式数(株)	5,326,000	5,326,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	新株予約権1種類(新株予約権の数12,750個) なお、新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況1株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2018年3月31日)	当連結会計年度 (2019年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	3,979,523	4,467,152
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
(うち新株予約権)(千円)	—	—
(うち非支配株主持分)(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,979,523	4,467,152
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)	5,326,000	5,326,000

(重要な後発事象)

(株式取得による会社等の買収)

当社は、2019年3月8日開催の取締役会において、当社の連結子会社であるユニハイムエステート株式会社が株式会社グラウンドの株式を取得し、子会社化（当社の孫会社化）することを決議しました。これに伴い、ユニハイムエステート株式会社は、2019年5月8日付で株式譲渡契約を締結いたしました。

1. 株式取得の目的

当社グループの企業価値の向上を図ることを目的としております。

2. 株式取得の相手会社の名称等

被取得企業の経営者及びその他の株主

3. 買収する会社の名称、事業内容、規模

- | | |
|-----------|-----------|
| ①被取得企業の名称 | 株式会社グラウンド |
| ②事業の内容 | 不動産賃貸事業 |
| ③資本金の額 | 13,000千円 |

4. 株式取得の時期

2019年6月28日

5. 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

- | | |
|-----------|-------------|
| ①取得する株式の数 | 26,000株 |
| ②取得価額 | 1,179,000千円 |
| ③取得後の持分比率 | 100% |

6. 支払資金の調達方法及び支払方法

金融機関からの借入を予定しております。

(連結子会社間の吸収合併)

当社の連結子会社であるユニハイムエステート株式会社は、2019年8月9日開催の取締役会において、2019年10月1日を効力発生日として、同社を存続会社、当社の連結子会社である株式会社グラウンドを消滅会社とする吸収合併を行うことを決議し、同日付で合併契約を締結いたしました。

1. 取引の概要

①対象となった事業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称	株式会社グラウンド
事業の内容	不動産賃貸事業

②企業結合日

2019年10月1日

③企業結合の法定形式

ユニハイムエステート株式会社を存続会社とし、株式会社グラウンドを消滅会社とする吸収合併方式

④その他取引の概要に関する情報

本合併は、グループ内統合による経営の合理化及び効率化を目的としております。

2. 実施した会計処理の概要

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

(株式分割及び単元株制度の採用)

当社は、2019年11月11日開催の取締役会決議により、2019年12月5日付で株式分割を行っております。また、2019年12月3日開催の臨時株主総会決議により、単元株制度の採用及び発行可能株式総数を21,300,000株に変更する旨の定款変更を行っております。

1. 株式分割、単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、単元株式数(売買単位)を100株に統一することを目標とする全国証券取引所の「売買単位の集約に向けた行動計画」を考慮し、1単元を100株とする単元株制度を採用いたします。

2. 株式分割の概要

①株式分割方法

2019年12月4日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、普通株式1株につき10株の割合をもって株式分割しております。

②株式分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	532,600株
今回の株式分割により増加する株式数	4,793,400株
株式分割後の発行済株式総数	5,326,000株
株式分割後の発行可能株式総数	21,300,000株

③株式分割の効力発生日

2019年12月5日

④1株当たり情報に与える影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に反映されております。

3. 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更に関する注記)

(1) 連結の範囲の重要な変更

第1四半期連結会計期間において、当社の連結子会社であるユニハイムエステート株式会社は、株式会社グラウンドのすべての株式を取得したため、2019年6月30日をみなし取得日として、第1四半期連結会計期間より同社を連結の範囲に含めておりましたが、当第3四半期連結会計期間において、ユニハイムエステート株式会社が株式会社グラウンドを吸収合併したことにより、連結の範囲から除外しております。

(2) 持分法適用の範囲の重要な変更

該当事項はありません。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
減価償却費	325,184千円
のれんの償却額	22,619 〃

(株主資本等関係)

当第3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)

1 配当金支払額

無配のため記載すべき事項はありません。

2 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第3四半期連結累計期間(自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注)1	合計	調整額 (注)2	四半期連 結損益計 算書計上 額(注)3
	不動産開発・ 賃貸事業	不動産開発・ 販売事業	マンション事 業	計				
売上高								
外部顧客への売上高	1,821,704	3,877,978	4,182,012	9,881,694	211,880	10,093,575	—	10,093,575
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—	—	—
計	1,821,704	3,877,978	4,182,012	9,881,694	211,880	10,093,575	—	10,093,575
セグメント利益	577,753	1,201,182	253,826	2,032,762	72,245	2,105,007	△503,917	1,601,089

- (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、介護事業、飲食事業、損害保険代理店業、不動産管理事業等を含んでおります。
2. セグメント利益の調整額△503,917千円は、主に各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

(1) 取引の概要

- ① 対象となった事業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社グランド

事業の内容 不動産賃貸事業

- ② 企業結合日

2019年10月1日

- ③ 企業結合の法定形式

ユニハイムエステート株式会社(当社の連結子会社)を存続会社とし、株式会社グランド(当社の連結子会社)を消滅会社とする吸収合併方式

- ④ 結合後企業の名称

ユニハイムエステート株式会社

- ⑤ その他取引の概要に関する事項

本合併は、グループ内統合による経営の合理化及び効率化を目的としております。

(2) 実施した会計処理の概要

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

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年4月1日 至 2019年12月31日)
1株当たり四半期純利益	169円90銭
(算定上の基礎)	
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	904,912
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る四半期純利益(千円)	904,912
普通株式の期中平均株式数(株)	5,326,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	—

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
2. 当社は、2019年12月5日付で普通株式1株につき普通株式10株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益を算定しております。

⑤ 【連結附属明細表】(2019年3月31日現在)

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
ヤマイチエステート 株式会社	第3回無担保社債	2011年 9月30日	6,300	—	0.760	無担保社債	2018年 9月28日
”	第4回無担保社債	2013年 8月21日	18,500	11,500 (7,000)	0.750	無担保社債	2020年 8月21日
”	第5回無担保社債	2015年 2月25日	100,000	100,000 (100,000)	0.625	無担保社債	2020年 2月25日
”	第6回無担保社債	2015年 7月24日	50,000	30,000 (20,000)	0.445	無担保社債	2020年 7月24日
”	第7回無担保社債	2017年 2月22日	100,000	100,000	0.340	無担保社債	2024年 2月22日
”	第8回無担保社債	2018年 10月25日	—	30,000	0.440	無担保社債	2023年 10月25日
合計	—	—	274,800	271,500 (127,000)	—	—	—

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

2. 連結決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
127,000	14,500	—	—	130,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	4,631,570	2,871,400	1.732	—
1年以内に返済予定の長期借入金	4,642,720	8,904,241	1.693	—
1年以内に返済予定のリース債務	1,257	7,804	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	15,776,861	11,269,334	1.330	2020年4月～ 2038年5月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	1,444	23,652	—	2020年8月～ 2023年12月
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	25,053,854	23,076,433	—	—

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

なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表上に計上しているため、「平均利率」の記載をしておりません。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,950,547	1,126,615	794,090	729,520
リース債務	7,149	6,754	6,754	2,993

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

該当事項はありません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※2 1,453,035	※2 1,449,679
売掛金	25,670	27,895
販売用不動産	※2 1,166,345	※2,5 1,611,593
仕掛販売用不動産	※2 5,027,913	※2 6,048,893
前払費用	64,643	101,063
その他	23,464	13,698
貸倒引当金	—	△4,696
流動資産合計	7,761,072	9,248,129
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※2 4,375,693	※2,5 4,111,794
構築物（純額）	※2 21,127	※2 20,987
機械及び装置（純額）	※2 102,382	※2 89,230
車両運搬具（純額）	10,273	6,391
工具、器具及び備品（純額）	※2 6,086	※2 4,945
土地	※2 8,213,523	※2,5 7,925,250
リース資産（純額）	2,770	2,145
建設仮勘定	—	10,500
その他	1,335	737
有形固定資産合計	12,733,192	12,171,981
無形固定資産		
のれん	106,611	95,086
ソフトウェア	4,335	7,630
無形固定資産合計	110,946	102,716
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 149,328	※2 141,892
関係会社株式	1,760,000	1,760,000
出資金	27,100	27,100
長期貸付金	23,032	19,116
従業員に対する長期貸付金	6,320	2,556
長期前払費用	26,485	19,417
その他	484,566	506,551
投資その他の資産合計	2,476,833	2,476,634
固定資産合計	15,320,973	14,751,332
資産合計	23,082,045	23,999,462

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	328,928	586,598
短期借入金	※1、2、4 3,741,882	※1、2、4 2,606,568
1年内償還予定の社債	33,300	127,000
1年内返済予定の長期借入金	※2、4 1,528,592	※2、4 5,929,433
リース債務	947	947
未払金	98,921	77,352
未払費用	22,914	21,737
未払法人税等	45,414	167,108
前受金	378,804	389,112
預り金	10,923	13,383
前受収益	135,859	138,728
賞与引当金	5,698	8,454
流動負債合計	6,332,185	10,066,425
固定負債		
社債	241,500	144,500
長期借入金	※2 12,844,875	※2、4 9,608,996
リース債務	1,342	394
資産除去債務	72,678	74,945
繰延税金負債	50,779	41,128
その他	1,582,541	1,640,112
固定負債合計	14,793,717	11,510,078
負債合計	21,125,903	21,576,503
純資産の部		
株主資本		
資本金	45,000	45,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
圧縮積立金	872	—
繰越利益剰余金	1,899,118	2,375,603
利益剰余金合計	1,899,990	2,375,603
株主資本合計	1,944,990	2,420,603
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	11,152	2,355
評価・換算差額等合計	11,152	2,355
純資産合計	1,956,142	2,422,959
負債純資産合計	23,082,045	23,999,462

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年 4月 1日 至 2018年 3月 31日)	当事業年度 (自 2018年 4月 1日 至 2019年 3月 31日)
売上高	※1 4,191,245	※1 4,802,904
売上原価	2,870,988	※1 3,180,229
売上総利益	1,320,257	1,622,674
販売費及び一般管理費	※2 715,911	※2 784,176
営業利益	604,345	838,498
営業外収益		
受取利息	1,141	1,113
受取配当金	※1 203,526	※1 111,644
受取保険金	—	33,891
その他	32,821	5,826
営業外収益合計	237,488	152,475
営業外費用		
支払利息	※1 245,856	※1 291,738
支払手数料	19,066	8,878
その他	5,390	14,834
営業外費用合計	270,313	315,451
経常利益	571,520	675,522
特別利益		
固定資産売却益	※3 23,580	※3 18,985
抱合せ株式消滅差益	115,277	—
その他	10,162	1,400
特別利益合計	149,020	20,385
特別損失		
固定資産売却損	※4 1,920	—
固定資産除却損	※5 31,846	※5 35,398
特別損失合計	33,767	35,398
税引前当期純利益	686,774	660,509
法人税、住民税及び事業税	105,682	189,906
法人税等調整額	4,263	△5,010
法人税等合計	109,946	184,896
当期純利益	576,827	475,612

【売上原価明細書】

a. 不動産売上原価明細書

区分	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地原価	672,258	42.2	856,335	45.8
建物原価	772,774	48.5	901,260	48.3
工事原価	73,076	4.6	59,040	3.2
その他	75,790	4.7	51,020	2.7
計	1,593,899	100.0	1,867,656	100.0

b. 不動産賃貸費用明細書

区分	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
地代	468,110	37.8	485,743	38.5
減価償却費	280,069	22.6	279,626	22.2
管理費	141,755	11.5	155,738	12.4
修繕費	62,204	5.0	45,544	3.6
水道光熱費	156,475	12.6	143,007	11.3
租税公課	121,320	9.8	124,719	9.9
その他	8,489	0.7	26,920	2.1
計	1,238,426	100.0	1,261,300	100.0

c. その他の原価明細書

区分	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)		当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)	
	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
経費	38,662	100.0	51,272	100.0
計	38,662	100.0	51,272	100.0

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	利益剰余金			株主資本合計
		その他利益剰余金		利益剰余金合計	
		圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	45,000	12,024	1,311,137	1,323,162	1,368,162
当期変動額					
当期純利益			576,827	576,827	576,827
圧縮積立金の取崩		△11,152	11,152	—	—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				—	—
当期変動額合計	—	△11,152	587,980	576,827	576,827
当期末残高	45,000	872	1,899,118	1,899,990	1,944,990

	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	12,483	12,483	1,380,645
当期変動額			
当期純利益		—	576,827
圧縮積立金の取崩		—	—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△1,330	△1,330	△1,330
当期変動額合計	△1,330	△1,330	575,497
当期末残高	11,152	11,152	1,956,142

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	利益剰余金			株主資本合計
		その他利益剰余金		利益剰余金合計	
		圧縮積立金	繰越利益剰余金		
当期首残高	45,000	872	1,899,118	1,899,990	1,944,990
当期変動額					
当期純利益			475,612	475,612	475,612
圧縮積立金の取崩		△872	872	—	—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				—	—
当期変動額合計	—	△872	476,484	475,612	475,612
当期末残高	45,000	—	2,375,603	2,375,603	2,420,603

	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	11,152	11,152	1,956,142
当期変動額			
当期純利益		—	475,612
圧縮積立金の取崩		—	—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△8,796	△8,796	△8,796
当期変動額合計	△8,796	△8,796	466,816
当期末残高	2,355	2,355	2,422,959

【注記事項】

(重要な会計方針)

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

通常の販売目的で保有するたな卸資産

主として個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～47年
構築物	2～40年
機械及び装置	2～17年
車両運搬具	2～6年
工具、器具及び備品	3～20年
その他	3年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

自社利用のソフトウェア	5年
-------------	----

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

なお、当事業年度においては、貸倒実績はなく、また貸倒懸念債権等もないため、貸倒引当金を計上しておりません。

(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、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。

5. ヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

③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、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

④ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは20年以内の合理的な償却期間を設定し、定額法により償却しております。

(2) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産にかかる控除対象外消費税及び地方消費税は繰延消費税等（投資その他の資産のその他）とし、5年間で均等償却を行っております。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(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)

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

通常の販売目的で保有するたな卸資産

主として個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～47年
構築物	2～40年
機械及び装置	2～17年
車両運搬具	2～6年
工具、器具及び備品	3～20年
その他	3年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

自社利用のソフトウェア	5年
-------------	----

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、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、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。

5. ヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ会計を適用したヘッジ手段とヘッジ対象は以下のとおりであります。

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

③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、ヘッジ対象の識別は個別契約ごとに行っております。

④ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の判定を省略しております。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) のれんの償却方法及び償却期間

のれんは20年以内の合理的な償却期間を設定し、定額法により償却しております。

(2) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産にかかる控除対象外消費税及び地方消費税は繰延消費税等（投資その他の資産のその他）とし、5年間で均等償却を行っております。

(表示方法の変更)

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

下記の表示方法の変更に関する注記は、財務諸表等規則附則第3項の規定及び「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)第7項に定める経過的な取扱いに基づき、2019年3月期における表示方法の変更の注記と同様の内容を記載しております。

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

税効果会計基準一部改正を翌事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。財務諸表等規則附則第3項の規定に基づき、この表示方法の変更を反映させるため、当事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、当事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に区分しておりました「繰延税金資産」35,646千円は「固定負債」の「繰延税金負債」と相殺しております。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日。以下「税効果会計基準一部改正」という。)を当事業年度の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しました。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に区分しておりました「繰延税金資産」35,646千円は「固定負債」の「繰延税金負債」と相殺しております。

(貸借対照表関係)

※1 関係会社に対する資産及び負債（区分表示したものを除く）

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期借入金	54,312千円	55,168千円

※2 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
現金及び預金	267,927千円	97,932千円
販売用不動産	973,801 "	1,482,652 "
仕掛販売用不動産	4,887,486 "	5,981,792 "
建物	4,031,600 "	3,758,128 "
構築物	17,195 "	20,987 "
機械及び装置	61,293 "	54,166 "
工具、器具及び備品	3,355 "	3,070 "
土地	7,386,210 "	7,095,077 "
投資有価証券	91,996 "	84,093 "
計	17,720,865千円	18,577,901千円

(2) 担保に係る債務

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
短期借入金	3,614,200千円	2,364,400千円
長期借入金	12,083,973 "	13,540,138 "
計	15,698,173千円	15,904,538千円

(注)長期借入金には1年内返済予定の長期借入金が含まれております。

3 保証債務

下記の会社の金融機関等からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
ユニハイムエステート(株)	1,568,750千円	ユニハイムエステート(株) 1,446,750千円

※4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行2行と当座貸越契約を締結しております。

事業年度末における当座貸越契約に係る借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
当座貸越極度額の総額	1,150,000千円	1,200,000千円
借入実行残高	470,000 "	920,200 "
差引額	680,000千円	279,800千円

※5 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前事業年度 (2018年3月31日)	当事業年度 (2019年3月31日)
有形固定資産から販売用不動産	－千円	349,075千円
販売用不動産から有形固定資産	－ ”	12,400 ”

(注) 販売用不動産に振替えた349,075千円は当事業年度において完売しております。

(損益計算書関係)

※1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	28,677千円	29,937千円
仕入高	— "	846 "
営業取引以外の取引による取引高		
受取配当金	200,000千円	108,000千円
支払利息	750 "	770 "

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
役員報酬	109,560千円	126,173千円
給料手当	182,527 "	190,808 "
退職給付費用	5,770 "	7,422 "
減価償却費	18,586 "	18,526 "
賞与引当金繰入額	6,983 "	12,463 "
貸倒引当金繰入額	— "	4,696 "
おおよその割合		
販売費	10 %	7 %
一般管理費	90 "	93 "

※3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物	19,420千円	－千円
車両運搬具	2,665 "	46 "
土地	1,494 "	18,938 "
合計	23,580千円	18,985千円

※4 固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
車両運搬具	1,920千円	－千円
合計	1,920千円	－千円

※5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)	当事業年度 (自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)
建物	31,248千円	12,200千円
構築物	597 "	－ "
工具、器具及び備品	1 "	67 "
機械装置	－ "	74 "
解体費用	－ "	23,055 "
合計	31,846千円	35,398千円

(有価証券関係)

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

子会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	2018年3月31日
子会社株式	1,760,000
計	1,760,000

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

子会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	2019年3月31日
子会社株式	1,760,000
計	1,760,000

(税効果会計関係)

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
未払事業税	8,943千円
未払役員退職金	184,766 "
減価償却超過額	23,989 "
資産除去債務	24,899 "
製品保証未払金	17,033 "
その他	21,196 "
小計	280,829千円
評価性引当額	△170,019 "
繰延税金資産合計	110,809千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△5,868千円
資産除去債務に対応する除去費用	△21,004 "
子会社合併時の時価評価差額金	△134,176 "
特別償却準備金	△539 "
繰延税金負債合計	△161,589 "
繰延税金負債の純額	△50,779千円

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

法定実効税率	34.48%
(調整)	
受取配当金の益金不算入額	△10.08%
抱合株式消滅差益	△5.79%
特別税額控除	△2.69%
のれん償却費の損金不算入額	0.58%
評価性引当額の増減額	△0.73%
その他	0.24%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	16.01%

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
未払事業税	17,401千円
未払役員退職金	184,472 "
減価償却超過額	22,228 "
資産除去債務	25,676 "
製品保証未払金	16,807 "
その他	19,698 "
繰延税金資産小計	<u>286,285千円</u>
評価性引当額	<u>△171,470 "</u>
繰延税金資産合計	<u>114,814千円</u>
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△1,227 "
資産除去債務に対応する除去費用	△20,538 "
子会社合併時の時価評価差額金	△134,176 "
繰延税金負債合計	<u>△155,942 "</u>
繰延税金負債の純額	<u>△41,128千円</u>

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

法定実効税率	34.26%
(調整)	
受取配当金の益金不算入額	△5.64%
特別税額控除	△1.38%
のれん償却費の損金不算入額	0.60%
評価性引当額の増減額	0.22%
その他	△0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>27.99%</u>

(企業結合等関係)

前事業年度(自 2017年4月1日 至 2018年3月31日)

共通支配下の取引等

連結財務諸表の「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

当事業年度(自 2018年4月1日 至 2019年3月31日)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

(株式分割及び単元株制度の採用)

当社は、2019年11月11日開催の取締役会決議により、2019年12月5日付で株式分割を行っております。また、2019年12月3日開催の臨時株主総会決議により、単元株制度の採用及び発行可能株式総数を21,300,000株に変更する旨の定款変更を行っております。

1. 株式分割、単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、単元株式数(売買単位)を100株に統一することを目標とする全国証券取引所の「売買単位の集約に向けた行動計画」を考慮し、1単元を100株とする単元株制度を採用いたします。

2. 株式分割の概要

①株式分割方法

2019年12月4日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、普通株式1株につき10株の割合をもって株式分割しております。

②株式分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	532,600株
今回の株式分割により増加する株式数	4,793,400株
株式分割後の発行済株式総数	5,326,000株
株式分割後の発行可能株式総数	21,300,000株

③株式分割の効力発生日

2019年12月5日

④1株当たり情報に与える影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に反映されております。

3. 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。

④ 【附属明細表】(2019年3月31日現在)

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

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	4,375,693	44,990	12,793	296,095	4,111,794	1,834,454
	構築物	21,127	3,685	—	3,825	20,987	24,472
	機械及び装置	102,382	5,664	74	18,742	89,230	342,539
	車両運搬具	10,273	—	0	3,882	6,391	16,722
	工具、器具及び備品	6,086	1,388	67	2,462	4,945	24,633
	土地	8,213,523	87,371	375,644	—	7,925,250	—
	リース資産	2,770	—	—	625	2,145	2,241
	建設仮勘定	—	61,292	50,792	—	10,500	—
	その他	1,335	104	—	702	737	—
	計	12,733,192	204,497	439,372	326,336	12,171,981	2,245,064
無形固定資産	のれん	106,611	—	—	11,525	95,086	66,272
	ソフトウェア	4,335	5,093	—	1,797	7,630	5,896
	計	110,946	5,093	—	13,322	102,716	72,168

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物 和歌山市小雑賀 29,474千円
土地 和歌山市本町 62,559 〃

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

土地 棚卸資産への振替 349,075千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	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	—	4,696	—	4,696
賞与引当金	5,698	8,454	5,698	8,454

- (2) 【主な資産及び負債の内容】(2019年3月31日現在)
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
株券の種類	—
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
株式の名義書換え(注)1	
取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	—
単元未満株式の買取り	
取扱場所	大阪市中央区伏見町三丁目6番3号 三菱UFJ信託銀行株式会社 大阪証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店(注)1
買取手数料	無料(注)2
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 https://www.yg801.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 1 当社株式は、株式会社東京証券取引所への上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定です。

2 単元未満株式の買取手数料は、当社株式が東京証券取引所に上場された日から「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」に変更されます。

3 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定款に定めております。

(1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

該当事項はありません。

第四部 【株式公開情報】

第 1 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
2018年3月15日	山田 茂	和歌山県和歌山市	特別利害関係者等(当社代表取締役社長、大株主上位10名)	ウィル・アセット株式会社代表取締役山田 香代	和歌山市西浜一丁目2番9号	特別利害関係者等(役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社、大株主上位10名)	50,000	48,300,000(966)(注)4	資産管理会社への譲渡
2018年3月15日	山田 茂	和歌山県和歌山市	特別利害関係者等(当社代表取締役社長、大株主上位10名)	Ys' Assortment合同会社代表社員山田由紀	和歌山市西浜一丁目3番36号	特別利害関係者(役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社、大株主上位10名)	150,000	144,900,000(966)(注)4	資産管理会社への譲渡

- (注) 1. 当社は、株式会社東京証券取引所への上場を予定しておりますが、同取引所が定める「有価証券上場規程施行規則」(以下「同施行規則」という。)第253条の規定に基づき、特別利害関係者等(従業員持株会を除く。以下1において同じ)が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して2年前の日(2017年4月1日)から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株式又は新株予約権の譲受け又は譲渡(上場前の公募等を除き、新株予約権の行使を含む。以下「株式等の移動」という。)を行っている場合には、当該株式等の移動の状況を同施行規則第204条第1項第4号に規定する「新規上場申請のための有価証券報告書(Iの部)」に記載するものとするとしてされております。
2. 当社は、同施行規則第254条の規定に基づき、上場日から5年間、上記株式等の移動状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事取引参加者は、当社が当該記録を把握し、かつ、保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認するものとするとしてされております。また、当社は、当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う提出請求に応じなければならないとされております。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該請求に応じない状況にある旨を公表することができるとされております。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株式等の移動の状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事取引参加者の名称並びに当該記載内容が正確でなかったと認められる旨を公表することができるとされております。
3. 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。
- (1) 当社の特別利害関係者……………役員、その配偶者及び二親等内の血族(以下、「役員等」という。)、役員等により総株主等の議決権の過半数を所有されている会社並びに関係会社及びその役員
 - (2) 当社の大株主上位10名
 - (3) 当社の人的関係会社及び資本的関係会社並びにこれらの役員
 - (4) 金融商品取引業者(金融商品取引法第28条第8項に規定する有価証券関連業務を行う者に限る。)、及びその役員並びに金融商品取引業者の人的関係会社及び資本的関係会社
4. 移動価格算定方式は次のとおりです。
純資産方式及び類似会社基準方式により算出した価格を総合的に勘案して、譲渡人と譲受人が協議の上、決定いたしました。
5. 2019年11月11日開催の取締役会決議により、2019年12月5日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っておりますが、上記「移動株数」及び「価格(単価)」は当該株式分割前の「移動株数」及び「価格(単価)」を記載しております。

第2 【第三者割当等の概況】

1 【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	新株予約権
発行年月日	2019年3月28日
種類	新株予約権の付与 (ストック・オプション)
発行数	普通株式 12,750 株
発行価格	1 株につき2,600 円 (注) 3
資本組入額	1,300 円
発行価額の総額	33,150,000 円
資本組入額の総額	16,575,000 円
発行方法	2019年3月28日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権(ストック・オプション)の付与に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	(注) 2

(注) 1. 第三者割当等による募集株式の割当て等に関する規制に関し、株式会社東京証券取引所の定める規則は、以下のとおりであります。

- (1) 同取引所の定める同施行規則第259条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、役員又は従業員等に報酬として新株予約権の割当てを行っている場合には、新規上場申請者は、割当てを受けた役員又は従業員等との間で書面により報酬として割当てを受けた新株予約権の所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
- (2) 当社が、前2項の規定に基づく書面の提出等を行わないときは、同取引所は上場申請の不受理又は受理の取消しの措置をとるものとしております。
- (3) 当社の場合、上場申請日直前事業年度の末日は、2019年3月31日であります。
2. 同施行規則第259条第1項第1号の規定に基づき、当社は割当てを受けた役員又は従業員等との間で、報酬として割当てを受けた新株予約権を、原則として、割当てを受けた日から上場日の前日又は新株予約権の行使を行う日のいずれか早い日まで所有する等の確約を行っております。
3. 株式の発行価額及び行使に際して払込をなすべき金額は、類似会社比準方式により算出し、決定しております。
4. 2019年11月11日開催の取締役会決議により、2019年12月5日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っておりますが、上記「発行数」、「発行価格」及び「資本組入額」は、当該株式分割前の「発行数」、「発行価格」及び「資本組入額」を記載しております。
5. 新株予約権の行使時の払込金額、行使期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については以下のとおりであります。

	新株予約権
行使時の払込金額	1 株につき2,600 円
行使期間	2021年3月29日から 2029年3月28日まで

行使の条件	<ul style="list-style-type: none"> ① 権利行使価格の年間合計は、1,200万円を超えることができない。 ② 新株予約権者は、権利行使時において当社又は当社子会社の取締役、執行役員、従業員のいずれかの地位を有していることを要する。ただし、取締役会が認めた場合はこの限りではない。 ③ 新株予約権者は、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に違反した場合には行使できない。
新株予約権の譲渡に関する事項	本新株予約権は、譲渡することができない。

(注) 退職等により従業員5名3,500株分の権利が喪失しております。

2 【取得者の概況】

新株予約権の付与（ストック・オプション）

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職業 及び 事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と提出 会社との関係
大橋 一寛	和歌山県有田郡有田川町	会社役員	1,000	2,600,000 (2,600)	特別利害関係者等 (大株主上位10名) (当社の取締役)
島 達也	大阪府泉南郡岬町	会社役員	820	2,132,000 (2,600)	特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
岡本 真征	和歌山県和歌山市	会社役員	420	1,092,000 (2,600)	特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
清水 敏光	和歌山県和歌山市	会社役員	330	858,000 (2,600)	特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
中野 孝治	大阪府大東市	会社役員	300	780,000 (2,600)	特別利害関係者等 (当社子会社の代表取締役)
谷 大輔	大阪府寝屋川市	会社役員	250	650,000 (2,600)	特別利害関係者等 (当社子会社の取締役)
今村 共秀	奈良県御所市	会社役員	200	520,000 (2,600)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
國定 主征	和歌山県和歌山市	会社員	1,000	2,600,000 (2,600)	当社の従業員
山田 富雄	和歌山県和歌山市	会社員	1,000	2,600,000 (2,600)	当社の執行役員
長束 友紀子	和歌山県和歌山市	会社員	820	2,132,000 (2,600)	当社の従業員
天堀 充信	和歌山県岩出市	会社員	820	2,132,000 (2,600)	当社の従業員
谷田 匡志	和歌山県和歌山市	会社員	760	1,976,000 (2,600)	当社の従業員
園田 賢志	堺市堺区	会社員	250	650,000 (2,600)	当社子会社の執行役員
岡本 行央	和歌山県和歌山市	会社員	220	572,000 (2,600)	当社子会社の従業員
前川 辰成	大阪府豊中市	会社員	200	520,000 (2,600)	当社子会社の従業員
伊藤 由哉	大阪市平野区	会社員	200	520,000 (2,600)	当社子会社の従業員
西井 絵里	大阪府泉佐野市	会社員	170	442,000 (2,600)	当社の従業員
山本 洋之	和歌山県岩出市	会社員	170	442,000 (2,600)	当社の従業員
志野 雅俊	和歌山県紀の川市	会社員	170	442,000 (2,600)	当社子会社の従業員

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職業 及び 事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と提出 会社との関係
大川 昌之	和歌山県和歌山市	会社員	160	416,000 (2,600)	当社の従業員
殿原 雅也	和歌山県和歌山市	会社員	160	416,000 (2,600)	当社の従業員
笹垣 宗行	和歌山県和歌山市	会社員	160	416,000 (2,600)	当社の従業員
古賀 学	大阪市住吉区	会社員	150	390,000 (2,600)	当社子会社の従業員
井畑 尚隆	大阪府泉南郡岬町	会社員	130	338,000 (2,600)	当社の従業員
辻本 大介	和歌山県和歌山市	会社員	130	338,000 (2,600)	当社の従業員
金谷 信治	和歌山県和歌山市	会社員	130	338,000 (2,600)	当社の従業員
宮原 庄三	和歌山県紀の川市	会社員	120	312,000 (2,600)	当社の従業員
森 眞裕未	和歌山県和歌山市	会社員	110	286,000 (2,600)	当社の従業員
中原 利之	和歌山県和歌山市	会社員	110	286,000 (2,600)	当社の従業員
佐藤 あゆみ	和歌山県海南市	会社員	110	286,000 (2,600)	当社子会社の従業員
吉川 彰裕	和歌山県有田郡有田川町	会社員	110	286,000 (2,600)	当社子会社の従業員

- (注) 1. 退職等により権利を喪失したものについては記載しておりません。
2. 2019年11月11日開催の取締役会決議により、2019年12月5日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っておりますが、上記「割当株数」及び「価格(単価)」は当該株式分割前の「割当株数」及び「価格(単価)」を記載しております。
3. 上記のほか、新株予約権証券の目的である株式の総数が1,000株(分割後)以下の従業員は42名であり、その株式の総数は17,200株であります。

3 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項時はありません。

第3 【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式(自己株式 を除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
山田 茂 ※1.2	和歌山県和歌山市	2,989,800	54.86
Ys' Assortment合同会社 ※1.5	和歌山県和歌山市西浜一丁目3番36号	1,500,000	27.52
ウィル・アセット株式会社 ※1.5	和歌山県和歌山市西浜一丁目2番9号	500,000	9.17
堂村 眞由美 ※1	和歌山県和歌山市	266,200	4.88
大橋 一寛 ※1.3	和歌山県有田郡有田川町	20,000 (10,000)	0.37 (0.18)
國定 主征 ※1	和歌山県和歌山市	20,000 (10,000)	0.37 (0.18)
山田 富雄 ※1.4.8	和歌山県和歌山市	20,000 (10,000)	0.37 (0.18)
長東 友紀子 ※1.10	和歌山県和歌山市	18,200 (8,200)	0.33 (0.15)
山田 香代 ※1.4	和歌山県和歌山市	10,000	0.18
楠本 義之 ※1	和歌山県和歌山市	10,000	0.18
山本 智也 ※1	和歌山県和歌山市	10,000	0.18
島 達也 ※7	大阪府泉南郡岬町	8,200 (8,200)	0.15 (0.15)
天堀 充信 ※10	和歌山県岩出市	8,200 (8,200)	0.15 (0.15)
谷田 匡志 ※10	和歌山県和歌山市	7,600 (7,600)	0.14 (0.14)
岡本 真征 ※7	和歌山県和歌山市	4,200 (4,200)	0.08 (0.08)
清水 敏光 ※7	和歌山県和歌山市	3,300 (3,300)	0.06 (0.06)
中野 孝治 ※6	大阪府大東市	3,000 (3,000)	0.06 (0.06)
谷 大輔 ※7	大阪府寝屋川市	2,500 (2,500)	0.05 (0.05)
園田 賢志 ※9	堺市堺区	2,500 (2,500)	0.05 (0.05)
岡本 行央 ※11	和歌山県和歌山市	2,200 (2,200)	0.04 (0.04)
前川 辰成 ※11	大阪府豊中市	2,000 (2,000)	0.04 (0.04)
伊藤 由哉 ※11	大阪市平野区	2,000 (2,000)	0.04 (0.04)
今村 共秀 ※3	奈良県御所市	2,000 (2,000)	0.04 (0.04)
西井 絵里 ※10	大阪府泉佐野市	1,700 (1,700)	0.03 (0.03)
山本 洋之 ※10	和歌山県岩出市	1,700 (1,700)	0.03 (0.03)
志野 雅俊 ※11	和歌山県紀の川市	1,700 (1,700)	0.03 (0.03)
大川 昌之 ※10	和歌山県和歌山市	1,600 (1,600)	0.03 (0.03)
殿原 雅也 ※10	和歌山県和歌山市	1,600 (1,600)	0.03 (0.03)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式(自己株式 を除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
笹垣 宗行 ※10	和歌山県和歌山市	1,600 (1,600)	0.03 (0.03)
古賀 学 ※11	大阪市住吉区	1,500 (1,500)	0.03 (0.03)
井畑 尚隆 ※10	大阪府泉南郡岬町	1,300 (1,300)	0.02 (0.02)
辻本 大介 ※10	和歌山県和歌山市	1,300 (1,300)	0.02 (0.02)
金谷 信治 ※10	和歌山県和歌山市	1,300 (1,300)	0.02 (0.02)
宮原 庄三 ※10	和歌山県紀の川市	1,200 (1,200)	0.02 (0.02)
森 眞裕未 ※10	和歌山県和歌山市	1,100 (1,100)	0.02 (0.02)
中原 利之 ※10	和歌山県和歌山市	1,100 (1,100)	0.02 (0.02)
佐藤 あゆみ ※11	和歌山県海南市	1,100 (1,100)	0.02 (0.02)
吉川 彰裕 ※11	和歌山県有田郡有田川町	1,100 (1,100)	0.02 (0.02)
所有株式数1,000株の株主1名	—	1,000 (1,000)	0.02 (0.02)
所有株式800株の株主4名	—	3,200 (3,200)	0.06 (0.06)
所有株式700株の株主2名	—	1,400 (1,400)	0.03 (0.03)
所有株式600株の株主6名	—	3,600 (3,600)	0.07 (0.07)
所有株式500株の株主4名	—	2,000 (2,000)	0.04 (0.04)
所有株式300株の株主16名	—	4,800 (4,800)	0.09 (0.09)
所有株式200株の株主3名	—	600 (600)	0.01 (0.01)
所有株式100株の株主6名	—	600 (600)	0.01 (0.01)
計	—	5,450,000 (124,000)	100.00 (2.28)

(注) 1. 「氏名又は名称」欄の※の番号は、次のとおり株主の属性を示します。

- 1 特別利害関係者等(大株主上位10名) 2 特別利害関係者等(当社代表取締役社長) 3 特別利害関係者等(当社の取締役) 4 特別利害関係者等(当社代表取締役社長の二親等内の血族) 5 特別利害関係者(役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社) 6 特別利害関係者等(当社子会社の代表取締役社長) 7 特別利害関係者等(当社子会社の取締役) 8 当社の執行役員 9 当社子会社の執行役員 10 当社の従業員 11 当社子会社の従業員

2. ()内は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。

3. 株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

独立監査人の監査報告書

2020年3月13日

ヤマイチエステート株式会社
取締役会 御中

仰星監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田 邊 太 郎 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 西 田 直 樹 印

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」に掲げられているヤマイチエステート株式会社の2017年4月1日から2018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及びその他の注記について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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、ヤマイチエステート株式会社及び連結子会社の2018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・フローの状況をすべ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。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2020年3月13日

ヤマイチエステート株式会社
取締役会 御中

仰星監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田 邊 太 郎 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 西 田 直 樹 印

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」に掲げられているヤマイチエステート株式会社の2018年4月1日から2019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。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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、ヤマイチエステート株式会社及び連結子会社の2019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・フローの状況をすべ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。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2020年3月13日

ヤマイチエステート株式会社
取締役会 御中

仰星監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田 邊 太 郎 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 西 田 直 樹 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているヤマイチエステート株式会社の2019年4月1日から2020年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2019年10月1日から2019年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2019年4月1日から2019年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析の手續その他の四半期レビュー手續が実施される。四半期レビュー手續は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手續である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、ヤマイチエステート株式会社及び連結子会社の2019年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R Lデータは四半期レビューの対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2020年3月13日

ヤマイチエステート株式会社
取締役会 御中

仰星監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田 邊 太 郎 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 西 田 直 樹 印

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」に掲げられているヤマイチエステート株式会社の2017年4月1日から2018年3月31日までの第29期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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、ヤマイチエステート株式会社の2018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すべ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。

利害関係

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

以 上

- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2020年3月13日

ヤマイチエステート株式会社
取締役会 御中

仰星監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 田 邊 太 郎 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 西 田 直 樹 印

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」に掲げられているヤマイチエステート株式会社の2018年4月1日から2019年3月31日までの第30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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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、ヤマイチエステート株式会社の2019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すべ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。

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。

 ヤマイチ エステート 株式会社