

# 第38回定時株主総会の招集に際しての 電子提供措置事項

- 事業報告  
「業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況」
- 連結計算書類  
「連結株主資本等変動計算書」  
「連結注記表」
- 計算書類  
「株主資本等変動計算書」  
「個別注記表」

第38期  
(2023年4月1日から2024年3月31日まで)

明和地所株式会社

上記事項につきましては、法令及び当社定款の規定に基づき、書面交付請求をいただいた株主様に対して交付する書面には記載しておりません。

なお、本株主総会におきましては、書面交付請求の有無にかかわらず、株主の皆様  
に電子提供措置事項から上記事項を除いたものを記載した書面を一律でお送りいた  
します。

# 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

## (1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要は次のとおりであります。

### ① 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- イ. 取締役及び執行役員並びに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、「コーポレート・ガバナンスに関する基本方針」及び「明和地所グループ 行動規範」等の実践的運用がなされる体制を構築する。
- ロ. 部門ごとに上記体制を構築、運用するものとし、コンプライアンス委員会がこれを統括することで当社全体としてのコンプライアンス体制の整備、運用に努める。
- ハ. 取締役及び執行役員は、上記基本方針等を率先垂範して実践するとともに、使用人に対する継続的な啓発教育を行う。
- ニ. 取締役及び執行役員並びに使用人は、重大な法令違反その他コンプライアンスに関する重要な事実を認識した場合には、ヘルプライン運用規程に従い、当該事実を報告する。また、当社は実効性確保のため、社内及び社外に通報手段を確保するとともに、通報を行った取締役、執行役員又は使用人に不利益がないことを保障する。
- ホ. 監査室を業務執行部門から独立した代表取締役直属の内部監査部門と位置付け、各部門における問題点の把握と改善に努める。

### ② 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

- イ. 取締役会議事録等の取締役の職務の執行に係る情報（電磁的記録を含む）を文書取扱規程に基づき、適切に保存、管理する。
- ロ. 当該情報につき取締役又は監査役から閲覧の要請があった場合、速やかに本社において閲覧が可能な方法により保存を行う。

### ③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- イ. 企業の継続性を担保するため、損失の危険の管理（以下「リスク管理」という。）が実践的に実施される体制を構築する。

ロ. リスク管理委員会は、リスク管理の基本方針を含むリスク管理規程を制定し、各部門におけるリスク管理の整備、運用を統括する。

ハ. 取締役及び執行役員は、リスク管理における主導的な役割を果たすとともに使用人に対する継続的な啓発教育を行う。

二. 事故等発生時には所管部門よりの報告に基づき、リスク管理委員会及び取締役会において迅速、適切な対応を図る。

#### ④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

イ. 取締役会は、職務分掌規程、職務権限規程等に基づき、執行役員に権限委譲を行い、担当業務と職務権限を明確にすることにより、効率的に業務を遂行できる体制をとる。

ロ. 取締役間の連携の有効性を高め、経営上の重要事項を組織横断的に検討、決定するために、取締役及び執行役員並びに主要な使用人で構成される経営戦略会議及び部門長会議を設置し、意思決定及び業務執行の迅速化を図る。

ハ. 取締役は、執行役員及び使用人に対して分掌業務に関する経営上の目標を明確化しその浸透を図る。

#### ⑤ 当社及び子会社からなる企業集団（以下「当社グループ」という。）における業務の適正を確保するための体制

イ. 子会社の取締役、業務を執行する社員等（以下「取締役等」という。）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

a. 子会社の業務の適正を確保するため、「コーポレート・ガバナンスに関する基本方針」及び「明和地所グループ 行動規範」を当社グループにおいて共有し、同基本方針等の実践的運用がなされる体制を子会社の実情に合わせて構築する。

b. 当社経営企画部による統括管理を行うとともに、当社監査室による内部監査を実施する。

ロ. 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制

a. 当社の代表取締役社長、子会社担当執行役員、常勤監査役及び子会社の取締役等で構成される関係会社会議を定期的開催し、子会社の経営全般に関する重要事項を報告、協議する。

b. 子会社担当執行役員は、子会社の業務、取締役等及び使用人の職務執行の状況について、当社取締役会に報告を行う。

c. 統括部門である経営企画部は、子会社からの報告を受領し、必要に応じた協議・指導を行う。

- ハ. 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
- ア. 子会社の取締役会は、リスク管理規程を制定し、統括部門である経営企画部と協議のうえ、同規程に従い、リスクに対応する。
  - イ. 当社グループ全体への影響が予見される事項やグループ横断的な対処が必要な事項については、当社リスク管理委員会が所管し、統一的に対応する。
- 二. 子会社の取締役等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
- ア. 子会社の取締役会は、職務分掌規程、職務権限規程等に基づき、取締役等の担当業務と職務権限を明確にすることにより、効率的に業務を遂行できる体制をとる。
  - イ. 関係会社会議を定期的に開催し、経営情報の共有等を図ることにより、当社グループとしての整合性のとれた企業運営を行う。

**⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項**

監査役は、監査室所属の使用人及び監査役が監査業務に必要なと考える部門の使用人に対して、監査業務に必要な事項を指示することができ、監査室及び指示を受けた使用人はこれに全面的に協力する。

**⑦ 前号の使用人の取締役からの独立性に関する事項**

- イ. 監査役から監査業務に必要な指示を受けた使用人は、その依頼に関し、取締役その他の者からの指揮命令を受けないものとする。
- ロ. 当該使用人の異動等については、監査役の同意を得るものとする。

**⑧ 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する事項**

- イ. 取締役、執行役員及び使用人が監査役に報告をするための体制  
取締役、執行役員及び使用人が、監査役に対して、法定の事項に加え、当社グループに重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況等を速やかに報告する体制を整備する。
- ロ. 子会社の取締役等、使用人又はこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告するための体制  
子会社の取締役等及び使用人は、当社グループに重大な影響を及ぼすおそれのある事項があることを発見したときは、当該事実を当社の監査役又は経営企画部に報告する。
- ハ. 上記の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制  
ヘルプライン運用規程に準じ、当該報告を行った者に対して不利な取扱いを行わないことを保障する。

**⑨ 監査役等の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項**

監査役が、職務の執行について生ずる費用の前払等を請求したときは、速やかに費用又は債務を処理する。

### ⑩ 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

監査役会と代表取締役との定期的な意見交換会を実施するとともに、監査役に対して、取締役会のほか経営戦略会議等の重要な会議に出席することを求めており、その際、必要に応じて議事内容を事前に、資料に基づき説明する。

### ⑪ 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

イ. 当社グループは、コンプライアンスを経営の重要課題の一つとして位置付けており、「明和地所グループ行動規範」において、「市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力・団体に対しては、毅然とした対応をする。」ことを遵守すべき基本的な規範としている。

ロ. 総務部を反社会的勢力の対応部門とし、警察当局、顧問弁護士等との連携を図り、事案に応じて対応することとしている。

## (2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要は次のとおりであります。

### ① コンプライアンス体制

「コーポレート・ガバナンスに関する基本方針」、「明和地所グループ行動規範」を制定し、全役職員がその実践に努めております。

また、コンプライアンス委員会を定期的開催し、重要なコンプライアンス上の課題についての審議、取締役会・代表取締役への報告・提案を行っております。

### ② 損失の危険の管理に関する体制

リスク管理委員会を定期的開催し、リスク管理体制の検証及び見直しを行っております。

### ③ 企業集団における業務の適正を確保する体制

経営企画部による統括管理を行うとともに、監査室による内部監査を実施しております。

また、当社及び子会社の役職員で構成される関係会社会議を定期的開催し、重要事項の報告を受けるとともに、各子会社の経営計画の進捗状況等を確認しております。

### ④ 監査に関する体制

内部監査については、業務執行部門から独立した監査室が内部監査計画に基づき、監査を実施しております。

また、監査役の監査については、監査役会において定めた監査計画に基づいた監査を行うとともに、会計監査人及び監査室と定期的に情報交換をしております。

# 連結株主資本等変動計算書 (2023年4月1日から2024年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
当期首残高	3,537	5,395	21,245	30,178
当期変動額				
剰余金の配当			△975	△975
親会社株主に帰属する当期純利益			2,781	2,781
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)				
当期変動額合計	－	－	1,805	1,805
当期末残高	3,537	5,395	23,051	31,984

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額 金	退職給付に係る 調整累計額	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	△175	△4	△180	29,998
当期変動額				
剰余金の配当				△975
親会社株主に帰属する当期純利益				2,781
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	175	△6	168	168
当期変動額合計	175	△6	168	1,974
当期末残高	△0	△11	△11	31,973

# 連結注記表

(連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

## 1. 連結の範囲に関する事項

### (1) 連結子会社の数及び主要な連結子会社の名称

連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

明和地所コミュニティ株式会社、明和地所ファイナンス株式会社、明和地所ライフサポート株式会社、タケイチバリュアブル不動産株式会社

### (2) 主要な非連結子会社の名称等

非連結子会社の名称

明和地所住宅販売株式会社

連結の範囲から除いた理由

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

## 2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用していない非連結子会社及び関連会社の名称等

主要な会社等の名称

明和地所住宅販売株式会社

持分法を適用していない理由

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

## 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の決算日は、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 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

#### ② 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

その他の棚卸資産

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

(2) **重要な減価償却資産の減価償却の方法**

① **有形固定資産（リース資産を除く）** ……定率法

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 10年～50年

② **無形固定資産（リース資産を除く）** ……定額法

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

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

(3) **重要な引当金の計上基準**

① **貸倒引当金**

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

② **賞与引当金**

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

③ **役員賞与引当金**

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

④ **役員退職慰労引当金**

当社及び一部の連結子会社の役員の退職慰労金の支出に充てるため、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。

⑤ **株主優待引当金**

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

(4) **退職給付に係る会計処理の方法**

① **退職給付見込額の期間帰属方法**

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

② **数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法**

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

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

(5) **収益及び費用の計上基準**

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

① **分譲事業**

マンション分譲

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

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



## ② 流通事業

### イ. 売買仲介

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

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

### ロ. 買取再販

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

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

### ハ. ウェルスソリューション事業

ウェルスソリューション事業は、用地の仕入れから完成まで行ったマンションや仕入れた完成済マンション等を主に富裕層へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

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

## ③ 管理事業

### イ. マンション管理

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

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

### ロ. リニューアル

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

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

### ハ. 保険代理店

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

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

## ④ 賃貸事業

### 賃貸管理

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

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

⑤ **その他事業**

イ. リフォーム工事

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

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

ロ. 住宅設備機器の企画・販売

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

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

(6) **その他連結計算書類作成のための重要な事項**

① **重要なヘッジ会計の方法**

イ. ヘッジ会計の方法

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

ロ. ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金の利息

ハ. ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

ニ. ヘッジの有効性評価の方法

金利スワップの特例処理の要件を満たしているので連結会計年度末における有効性の評価を省略しております。

② **消費税等の会計処理**

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

③ **グループ通算制度の適用**

グループ通算制度を適用しております。

④ **広告宣伝費の処理方法**

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

⑤ **のれんの償却方法及び償却期間**

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

(会計上の見積りに関する注記)

1. **繰延税金資産の回収可能性**

(1) **当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額**

繰延税金資産（純額） 564百万円

（繰延税金負債と相殺する前の金額は675百万円）

(2) **連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報**

① **算出方法**

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

② **主要な仮定**

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

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

2. 棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

棚卸資産評価損 50百万円

(2) 連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報

① 算出方法

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

② 主要な仮定

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

③ 翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

(連結貸借対照表に関する注記)

(1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

現金及び預金	310百万円
販売用不動産	13,576百万円
仕掛販売用不動産	57,198百万円
営業貸付金	307百万円
建物及び構築物	627百万円
土地	364百万円
その他（有形固定資産）	4百万円
計	72,388百万円

② 担保に係る債務

短期借入金	9,626百万円
1年内返済予定の長期借入金	8,715百万円
長期借入金	35,322百万円
計	53,664百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 5,298百万円

(3) 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

建物及び構築物	73百万円
土地	38百万円
計	112百万円

(4) 連結会計期間末日満期手形等

連結会計期間末日満期手形等の会計処理については、手形交換日等をもって決済処理をしております。なお、当連結会計期間末日が金融機関の休日であったため、次の連結会計期間末日満期手形等が連結会計期間末日残高に含まれております。

電子記録債務 1,451百万円

(5) 保証債務

当社顧客の住宅ローンに関して、抵当権設定登記完了までの間、金融機関等23社に対し、次のとおり連帯債務保証を行っております。

17,686百万円

(連結損益計算書に関する注記)

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

5百万円

(2) 減損損失

当連結会計年度において、減損損失を計上いたしました。その内容は次のとおりであります。

用途	種類	場所
賃貸資産	土地及び建物等	神奈川県横浜市

賃貸用不動産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1億67百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は建物及び構築物21百万円、土地1億46百万円であります。

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

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

(1) 発行済株式の総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度 期首株式数	当連結会計年度 増加株式数	当連結会計年度 減少株式数	当連結会計年度末 株式数
普通株式	23,447千株	－千株	－千株	23,447千株

(2) 剰余金の配当に関する事項

① 配当金支払額等

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

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

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2024年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	937百万円	40円	2024年3月31日	2024年6月28日

## (金融商品に関する注記)

### (1) 金融商品の状況に関する事項

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、銀行等金融機関からの借入により事業に必要となる資金を調達しております。当社グループでは、連結子会社において、住宅ローン等金融事業を行っております。

受取手形及び売掛金に係る顧客の信用リスクは、取引ごとに個別の検討を行い、リスク低減を図っております。営業貸付金は住宅ローンを主体としたものであり、四半期ごとに与信リスクの見直しを実施しております。また、投資有価証券は主として上場株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金、電子記録債務は、すべて1年以内の支払期日となっております。借入金の使途はプロジェクト資金及び設備投資資金（原則として長期）であります。

### (2) 金融商品の時価等に関する事項

2024年3月31日における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、市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額28百万円）は、「その他有価証券」には含めておりません。また、現金は注記を省略しており、預金、受取手形及び売掛金、未収還付法人税等、支払手形及び買掛金、電子記録債務、短期借入金並びに未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、注記を省略しております。

(単位：百万円)

	連結貸借対照表計上額 (*2)	時価 (*2)	差額
(1) 営業貸付金	390		
貸倒引当金(*1)	△0		
	389	392	3
(2) 投資有価証券			
その他有価証券	76	76	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	(48,295)	(48,034)	△261

(\*1) 営業貸付金に対して貸倒実績率を用いて計算した貸倒引当金を控除しております。

(\*2) 負債に計上されているものについては、( )で示しております。

### (3) 金融商品の時価の適切な区分ごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

① 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

(単位：百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券	55	20	－	76

② 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：百万円)

区分	時価			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
営業貸付金	－	392	－	392
1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金	－	48,034	－	48,034

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

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

営業貸付金

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

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金

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

**(賃貸等不動産に関する注記)**

当社及び一部の連結子会社では、首都圏を中心に、賃貸住宅等（土地を含む）を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は178百万円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

(単位：百万円)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
5,692	△1,275	4,417	5,192

- (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. 当連結会計年度増減額は、賃貸用不動産の減損損失の計上及び減価償却費の計上によるものであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づく金額、その他の物件については、土地は適切に市場価格を反映していると考えられる指標を用いて調整した金額により、建物等については連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

## (収益認識に関する注記)

### (1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント					その他	合計
	分譲事業	流通事業	管理事業	賃貸事業	計		
一時点で移転される財 一定の期間にわたり移転 される財	49,368	15,090	5,650	55	70,164	155	70,320
	—	—	78	—	78	—	78
顧客との契約から生じる 収益	49,368	15,090	5,729	55	70,243	155	70,398
その他の収益	35	126	—	668	830	21	851
外部顧客への売上高	49,403	15,217	5,729	724	71,073	177	71,250

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

### (2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等「4. 会計方針に関する事項 (5) 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

### (3) 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

#### ①契約負債等の残高

(単位：百万円)

	当連結会計年度	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権		
売掛金	190	196
契約負債		
前受金	4,163	7,938
その他	16	7
計	4,180	7,945

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

#### ②残存履行義務に配分した取引価格

当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、次のとおりであります。

1年以内	50,879百万円
1年超	15,520百万円

当該履行義務は、主として分譲事業におけるマンション分譲等に関するものであります。

## (1 株当たり情報に関する注記)

- |                |           |
|----------------|-----------|
| (1) 1株当たり純資産額  | 1,363円61銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 118円62銭   |

## (重要な後発事象に関する注記)

株式取得による会社等の買収

当社は、2024年2月27日開催の取締役会において、株式会社立川木材市場の全株式を取得し、子会社化することについて決議し、2024年2月29日に株式譲渡契約を締結し、2024年4月11日付で全株式を取得しました。

### 1. 企業結合の概要

#### (1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社立川木材市場

事業の内容：不動産賃貸業

#### (2) 企業結合を行った主な理由

当社グループの分譲事業はマンション等の開発・分譲事業を行っており、株式会社立川木材市場が保有する不動産を取得し分譲マンション用地に供するためであります。

#### (3) 企業結合日

2024年4月11日

#### (4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

#### (5) 結合後企業の名称

変更はありません。

#### (6) 取得した議決権比率

100%

### 2. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	1,965百万円
取得原価		1,965

### 3. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリーに対する報酬・手数料等 87百万円

### 4. 支払資金の調達方法

銀行からの借入

### 5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。

### 6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点では確定しておりません。

## (その他の注記)

記載金額の表示単位未満の処理につきましては、1株当たり情報に関する注記については四捨五入し、その他の項目につきましては端数を切り捨てて表示しております。



# 株主資本等変動計算書 (2023年4月1日から2024年3月31日まで)

(単位：百万円)

	株主資本						株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計	
当期首残高	3,537	5,395	5,395	579	18,961	19,540	28,474
当期変動額							
剰余金の配当					△975	△975	△975
当期純利益					2,718	2,718	2,718
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	－	－	－	－	1,742	1,742	1,742
当期末残高	3,537	5,395	5,395	579	20,704	21,283	30,216

	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	△175	△175	28,298
当期変動額			
剰余金の配当			△975
当期純利益			2,718
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	175	175	175
当期変動額合計	175	175	1,918
当期末残高	△0	△0	30,216

# 個別注記表

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

### 1. 資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式……………移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの……………当事業年度末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）

市場価格のない株式等……………移動平均法による原価法

#### (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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

貯蔵品……………最終仕入原価法

### 2. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産（リース資産を除く）……………定率法

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 15年～50年

#### (2) 無形固定資産（リース資産を除く）……………定額法

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

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

### 3. 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

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

#### (2) 賞与引当金

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

#### (3) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えて、当事業年度における支給見込額を計上しております。

#### (4) 退職給付引当金

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

退職給付引当金及び退職給付費用の処理方法は次のとおりです。

##### ① 退職給付見込額の期間帰属方法

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

##### ② 数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

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

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

(5) **役員退職慰労引当金**

役員退職慰労金の支出に充てるため、内規に基づく期末要支給額の全額を計上しております。

(6) **株主優待引当金**

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

**4. 収益及び費用の計上基準**

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

(1) **分譲事業**

マンション分譲

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

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

(2) **流通事業**

① 売買仲介

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

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

② 買取再販

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

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

③ ウェルスソリューション事業

ウェルスソリューション事業は、用地の仕入れから完成まで行ったマンションや仕入れた完成済マンション等を主に富裕層へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。

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

(3) **賃貸事業**

賃貸管理

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

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

**5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項**

(1) **重要なヘッジ会計の方法**

① ヘッジ会計の方法

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

- ② ヘッジ手段とヘッジ対象  
ヘッジ手段…金利スワップ  
ヘッジ対象…借入金の利息
  - 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ます。
  - ④ ヘッジの有効性評価の方法  
金利スワップの特例処理の要件を満たしているため事業年度末における有効性の評価を省略しております。
- (2) **退職給付に係る会計処理**  
退職給付に係る未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の未処理額の会計処理の方法は、連結計算書類におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。
- (3) **消費税等の会計処理**  
資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の期間費用として処理しております。
- (4) **グループ通算制度の適用**  
グループ通算制度を適用しております。
- (5) **広告宣伝費の処理方法**  
不動産分譲において発売前に発生した広告宣伝費を前払費用として計上し、発売時に費用処理しております。

## (会計上の見積りに関する注記)

### 1. 繰延税金資産の回収可能性

- (1) **当事業年度の計算書類に計上した金額**  
繰延税金資産（純額） 523百万円  
（繰延税金負債と相殺する前の金額は571百万円）
- (2) **計算書類利用者の理解に資するその他の情報**  
連結注記表（会計上の見積りに関する注記）に記載のとおりであります。

### 2. 棚卸資産の評価

- (1) **当事業年度の計算書類に計上した金額**  
棚卸資産評価損 5百万円
- (2) **計算書類利用者の理解に資するその他の情報**  
連結注記表（会計上の見積りに関する注記）に記載のとおりであります。

## (貸借対照表に関する注記)

### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

#### ① 担保に供している資産

販売用不動産	12,955百万円
仕掛販売用不動産	57,203百万円
建物	580百万円
構築物	9百万円
機械及び装置	4百万円
土地	222百万円
計	70,975百万円

#### ② 担保に係る債務

短期借入金	8,206百万円
1年内返済予定の長期借入金	8,419百万円
長期借入金	35,322百万円
計	51,948百万円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 4,898百万円

(3) 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は次のとおりであります。

建物	73百万円
土地	38百万円
計	112百万円

(4) 事業年度末日満期手形等

事業年度末日満期手形等の会計処理については、手形交換日等をもって決済処理をしております。なお、当事業年度末日が金融機関の休日であったため、次の事業年度末日満期手形等が事業年度末日残高に含まれております。

電子記録債務	1,451百万円
--------	----------

(5) 保証債務

① 他社の金融機関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。

明和地所ファイナンス株式会社	1,920百万円
----------------	----------

② 当社顧客の住宅ローンに関して、抵当権設定登記完了までの間、金融機関等23社に対し次のとおり連帯債務保証を行っております。

17,686百万円

(6) 関係会社に対する金銭債権債務は次のとおりであります。

金銭債権	703百万円
金銭債務	3,110百万円

(7) 売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額

売掛金	19百万円
-----	-------

(8) 契約負債の金額

前受金	7,732百万円
預り金	7百万円
計	7,739百万円

(損益計算書に関する注記)

(1) 関係会社との取引高

① 売上高	148百万円
② 仕入高	3,840百万円
③ 営業取引以外の取引高	542百万円

(2) 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切り下げ後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。  
5百万円

(3) 減損損失

当事業年度において、減損損失を計上いたしました。その内容は次のとおりであります。

用途	種類	場所
賃貸資産	土地及び建物等	神奈川県横浜市

賃貸用不動産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1億67百万円）として特別損失に計上いたしました。その内訳は建物21百万円、土地1億46百万円であります。

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

(税効果会計に関する注記)

当社における繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳は、次のとおりであります。

繰延税金資産

貸倒引当金	11百万円
退職給付引当金	55百万円
役員退職慰労引当金	73百万円
未払事業税等	21百万円
棚卸資産評価損	223百万円
ゴルフ会員権評価損	21百万円
関係会社株式評価損	326百万円
繰越欠損金	15百万円
減損損失	412百万円
固定資産評価損	170百万円
控除対象外消費税等	20百万円
減価償却費超過額	48百万円
賞与引当金	131百万円
投資有価証券評価損	1百万円
その他	349百万円
繰延税金資産小計	1,882百万円
評価性引当額	△1,311百万円
繰延税金資産計	571百万円
繰延税金負債	
前払年金費用	△22百万円
その他	△25百万円
繰延税金負債計	△47百万円
繰延税金資産の純額	523百万円

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

貸借対照表に計上した固定資産のほか、事務機器等についてはリース契約により使用しております。

(収益認識に関する注記)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「重要な会計方針に係る事項に関する注記 4. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

## (関連当事者との取引に関する注記)

### (1) 親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称 又は氏名	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
主要株主	(株)英興発	20	不動産業	被所有 直接 37.32	不動産の 取引	販売用不動産の 譲渡 (注1)	131	-	-

### (2) 子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所有) 割合(%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	明和地所コ ミュニティ (株)	400	その他事業	所有 直接 100.00	住設機器の 仕入	住設機器の仕入 (注1)	1,858	電子記録 債務	1,372
	明和地所フ ァイナンス (株)	200	その他事業	所有 直接 100.00	資金の借入 役員の兼任	資金の借入 (注2)	-	1年内返済予 定の関係会社 長期借入金	595
						債務の保証 (注3)	1,920	-	-
	債権譲渡	-	電子記録債務	875					
タケイチバ リュアップル 不動産(株)	50	流通事業	所有 直接 100.00	資金の貸付 役員の兼任	資金の貸付 (注2)	-	関係会社長期 貸付金	616	

- (注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等は、他の一般的条件及び市場価格等を勘案して決定しております。  
2. 資金の借入及び資金の貸付については、市場金利を勘案して金利を決定しております。  
3. 子会社の銀行借入金について保証等を行っております。

## (1株当たり情報に関する注記)

- (1) 1株当たり純資産額 1,288円70銭  
(2) 1株当たり当期純利益 115円93銭

## (重要な後発事象に関する注記)

連結注記表(重要な後発事象に関する注記)に記載のとおりであります。

## (その他の注記)

記載金額の表示単位未満の処理につきましては、1株当たり情報に関する注記については四捨五入し、その他の項目につきましては端数を切り捨てて表示しております。