

# 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

事業年度  
(第27期)                   自 令和6年11月1日  
                                 至 令和7年10月31日

ファースト住建株式会社

兵庫県尼崎市東難波町五丁目 6番9号

(E04013)

## 目次

頁

### 表紙

第一部 企業情報 .....	1
第1 企業の概況 .....	1
1. 主要な経営指標等の推移 .....	1
2. 沿革 .....	2
3. 事業の内容 .....	3
4. 関係会社の状況 .....	6
5. 従業員の状況 .....	7
第2 事業の状況 .....	8
1. 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 .....	8
2. サステナビリティに関する考え方及び取組 .....	9
3. 事業等のリスク .....	10
4. 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 .....	13
5. 重要な契約等 .....	17
6. 研究開発活動 .....	17
第3 設備の状況 .....	18
1. 設備投資等の概要 .....	18
2. 主要な設備の状況 .....	18
3. 設備の新設、除却等の計画 .....	19
第4 提出会社の状況 .....	20
1. 株式等の状況 .....	20
(1) 株式の総数等 .....	20
(2) 新株予約権等の状況 .....	20
(3) 行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等 .....	22
(4) 発行済株式総数、資本金等の推移 .....	22
(5) 所有者別状況 .....	22
(6) 大株主の状況 .....	22
(7) 議決権の状況 .....	23
2. 自己株式の取得等の状況 .....	23
3. 配当政策 .....	24
4. コーポレート・ガバナンスの状況等 .....	24
第5 経理の状況 .....	37
1. 連結財務諸表等 .....	38
(1) 連結財務諸表 .....	38
(2) その他 .....	64
2. 財務諸表等 .....	65
(1) 財務諸表 .....	65
(2) 主な資産及び負債の内容 .....	75
(3) その他 .....	75
第6 提出会社の株式事務の概要 .....	76
第7 提出会社の参考情報 .....	77
1. 提出会社の親会社等の情報 .....	77
2. その他の参考情報 .....	77
第二部 提出会社の保証会社等の情報 .....	78

[監査報告書]

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	令和8年1月22日
【事業年度】	第27期（自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日）
【会社名】	ファースト住建株式会社
【英訳名】	First Juken Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中島 雄司
【本店の所在の場所】	兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号
【電話番号】	06 (4868) 5388 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 藤本 智章
【最寄りの連絡場所】	兵庫県尼崎市東難波町五丁目6番9号
【電話番号】	06 (4868) 5388 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 藤本 智章
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【企業情報】

### 第1【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	令和3年10月	令和4年10月	令和5年10月	令和6年10月	令和7年10月
売上高 (千円)	42,631,991	39,965,281	43,373,420	35,985,810	42,883,657
経常利益 (千円)	3,497,237	3,155,695	2,661,197	1,799,976	2,352,237
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	2,285,905	2,050,566	1,751,598	2,496,400	1,435,197
包括利益 (千円)	2,411,332	2,135,063	1,821,401	2,617,916	1,545,717
純資産額 (千円)	36,253,057	37,807,110	39,037,169	41,548,800	42,140,579
総資産額 (千円)	50,911,472	52,999,697	52,674,014	61,171,998	61,786,484
1株当たり純資産額 (円)	2,530.32	2,634.39	2,718.08	2,854.40	2,923.96
1株当たり当期純利益 (円)	164.50	147.57	126.05	179.63	103.18
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	163.99	146.98	125.44	178.64	102.62
自己資本比率 (%)	69.1	69.1	71.7	64.9	65.8
自己資本利益率 (%)	6.7	5.7	4.7	6.4	3.6
株価収益率 (倍)	7.4	7.1	8.7	5.8	10.8
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	6,824,913	△5,373,039	2,547,390	6,035,480	2,919,641
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△687,940	△728,643	△1,332,947	△1,365,645	△1,162,627
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△194,908	△175,552	△1,412,180	△3,139,462	5,485
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	23,870,431	17,593,195	17,395,458	18,925,830	20,688,330
従業員数 (人)	380	388	377	441	411

(注) 1. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第24期の期首から適用しており、第24期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっています。

2. 当連結会計年度において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っております。この暫定的な会計処理の確定に伴う前連結会計年度の関連する主要な経営指標等についての金額等の変動はありません。

##### (2) 提出会社の経営指標等

回次	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	令和3年10月	令和4年10月	令和5年10月	令和6年10月	令和7年10月
売上高 (千円)	36,182,201	33,364,063	35,943,935	28,052,370	24,478,090
経常利益 (千円)	3,129,540	2,816,335	2,453,387	1,603,621	1,619,481
当期純利益 (千円)	2,147,703	1,931,911	1,681,833	1,087,696	1,115,034
資本金 (千円)	1,584,837	1,584,837	1,584,837	1,584,837	1,584,837
発行済株式総数 (株)	16,901,900	16,901,900	16,901,900	16,901,900	16,901,900
純資産額 (千円)	34,867,522	36,200,378	37,298,525	37,799,717	38,349,130

回次	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
決算年月	令和3年10月	令和4年10月	令和5年10月	令和6年10月	令和7年10月
総資産額 (千円)	47,357,500	48,702,900	47,347,566	45,585,535	46,425,236
1株当たり純資産額 (円)	2,505.61	2,600.73	2,679.03	2,713.88	2,750.96
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	43.00 (21.00)	43.00 (21.00)	43.00 (21.00)	43.00 (21.00)	43.00 (21.00)
1株当たり当期純利益 (円)	154.56	139.03	121.03	78.26	80.16
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益 (円)	154.07	138.47	120.45	77.83	79.73
自己資本比率 (%)	73.5	74.2	78.6	82.8	82.4
自己資本利益率 (%)	6.3	5.4	4.6	2.9	2.9
株価収益率 (倍)	7.9	7.5	9.0	13.2	13.9
配当性向 (%)	27.8	30.9	35.5	54.9	53.6
従業員数 (人)	326	323	302	256	227
株主総利回り (%)	128.3	114.5	124.2	122.6	134.9
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(129.4)	(128.1)	(153.5)	(187.9)	(238.0)
最高株価 (円)	1,418	1,254	1,274	1,199	1,266
最低株価 (円)	976	1,037	990	902	960

- (注) 1. 最高株価及び最低株価は、令和4年4月3日以前は東京証券取引所市場第一部、令和4年4月4日から令和5年10月19日までは東京証券取引所プライム市場、令和5年10月20日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。
2. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第24期の期首から適用しており、第24期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## 2 【沿革】

年月	事項
平成11年7月	東京都杉並区において株式会社飯田建設工業を設立（資本金20,000千円） 飯田住建工業株式会社に社名を変更 兵庫県加古川市加古川町に本店を移転 戸建事業を開始
平成11年10月	宅地建物取引業者免許取得 兵庫県知事(1)第401079号
平成12年11月	兵庫県加古川市西神吉町に本店を移転
平成12年12月	神戸市東灘区に御影営業所を開設
平成13年1月	建設業許可取得 兵庫県知事 (般-12)第405731号
平成13年2月	大阪府吹田市江坂町に江坂営業所を開設
平成13年4月	宅地建物取引業者免許変更 國土交通大臣(1)第6116号 ファースト住建株式会社に社名を変更 御影営業所内にマンション事業課を設置。マンション事業を開始
平成13年7月	御影営業所、江坂営業所を御影支店、江坂支店（現在は閉鎖）に変更
平成13年11月	兵庫県西宮市田中町に西宮支店を開設
平成14年2月	一級建築士事務所登録 兵庫県知事登録(一級)第400601号
平成14年7月	マンション事業課を本店に移設
平成14年10月	大阪市福島区に福島支店（現在は閉鎖）、兵庫県尼崎市東難波町に尼崎支店を開設
平成15年1月	兵庫県明石市相生町に明石支店（現在は閉鎖）を開設 兵庫県尼崎市東難波町に本店を移転
平成15年9月	大阪証券取引所市場第二部に株式を上場

年月	事項
平成15年10月	神戸市中央区に神戸支店（現在は閉鎖）を開設
平成16年3月	大阪府高槻市に高槻支店を開設
平成17年4月	大阪府守口市に守口支店（現在は閉鎖）を開設
	大阪府堺市に堺支店（現 大阪支社）を開設
平成17年9月	京都府向日市に京都西支店を開設
平成18年1月	京都市山科区に京都東支店（現在は閉鎖）、大阪府枚方市に枚方支店を開設
平成18年6月	兵庫県姫路市に姫路支店を開設（現在は閉鎖）
平成19年2月	奈良県奈良市に奈良支店を開設
平成20年12月	名古屋市名東区に名古屋支店を開設
平成23年1月	大阪府東大阪市に東大阪支店（現在は閉鎖）を開設
	広島市安佐南区に広島支店（現在は閉鎖）を開設
平成23年3月	愛知県春日井市に春日井支店（現 東海支社）を開設
平成24年2月	福岡市博多区に福岡支店を開設
平成24年4月	千葉県松戸市に松戸支店（現在は閉鎖）を開設
平成24年9月	大阪証券取引所市場第一部銘柄指定
平成25年7月	大阪証券取引所の東京証券取引所との現物市場統合に伴い、東京証券取引所市場第一部に上場
平成25年11月	さいたま市南区に浦和支店（現 首都圏支社）を開設
平成25年12月	広島市東区に広島東支店を開設
平成26年3月	ファースト工務店株式会社を子会社として設立
平成29年11月	名古屋市西区に名古屋西支店を開設
平成30年5月	アオイ建設株式会社（現 連結子会社）の株式取得
令和4年4月	東京証券取引所の市場区分見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行
令和5年2月	名古屋市天白区に原支店を開設
令和5年3月	リタ総合不動産株式会社を子会社として設立
令和5年10月	東京証券取引所のプライム市場からスタンダード市場に上場
令和6年10月	株式会社KHC（現 連結子会社）の株式取得

### 3 【事業の内容】

当社は、平成11年7月の設立以来、

- ①住宅作りにおいて、社会へ貢献する。
- ②より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する。
- ③人を育て、健全経営を行い、社会へ貢献する。

の3つを企業理念として掲げ、この企業理念を実現するべく事業に邁進してまいりました。

当社グループの事業は、戸建事業として戸建住宅・土地の分譲を中心に、請負工事並びにこれらに付随する業務、マンション事業等として、マンションの新築分譲やリノベーション分譲、賃貸並びにこれらに付随する業務のマンション事業並びに戸建分譲で培った木造建築のノウハウを戸建住宅以外の分野に活用した大規模木造建築などの請負工事を行う特建事業を展開しております。

なお、当社グループは、従来は「マンション事業」及び「特建事業」については報告セグメントに含まれない「その他」として記載しておりましたが、当連結会計年度から、「マンション事業」及び「特建事業」を集約した「マンション事業等」を報告セグメントとして記載する方法へ変更しております。

当社グループの事業の内容は次のとおりであります。

#### (1) 戸建事業

当社の戸建事業は、近畿圏、愛知県、広島県、福岡県、千葉県及び埼玉県を主な事業エリアとして、連結子会社のアオイ建設株式会社では、神奈川県、東京都を主な事業エリアとして、前連結会計年度から新たに連結子会社となった株式会社KHC及びその子会社では、兵庫県を主な事業エリアとして、戸建住宅・土地の分譲、請負工事並びにこれらに付随する業務を行っております。

現在、主力となっているのは戸建分譲であり、建売住宅の企画・建築・販売を行っております。当社の販売する戸建住宅は、在来工法（木造軸組工法）を用いて建築しており、30坪程度の土地に坪28坪、4LDKを標準的な仕様しております。請負工事は、戸建住宅の建築請負であり、自由設計による注文住宅を中心に、戸建分譲と同規格のプランを注文住宅として販売する規格型注文住宅「オーダーキューブ・システム」の販売などを行っております。これらに付随する業務としては、火災保険等の代理店業務や住宅販売時の司法書士等の紹介などを行ってお

ります。なお、令和7年11月1日付で、火災保険等代理店業務及びオプション工事等、付随業務の一部を子会社に移管しております。

当事業の基本姿勢は、当社グループの企業理念に掲げるところの「より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する」ことであり、そのために常に、品質の向上、お客様のニーズに合わせた商品企画、工期の短縮を含む事業サイクルの短縮及び建築コストの低減に取り組んでおります。

当事業のうち主力となっている戸建分譲においては、分譲用土地を仕入れ、分譲計画及び建物の企画設計を行うとともに、建物が完成するまでの各種工事の施工管理及び住宅の分譲・販売を業務として行っており、当社グループの販売した住宅について、販売後のアフターサービスまでも一貫して行っております。この中で、各種工事の施工に関しましては積極的に外部業者への委託を行っており、当社グループでは品質、コスト、工程並びに安全の管理を徹底して行っております。販売に関しましては、顧客への直接的な販売活動は、主に地域の不動産会社との媒介契約による仲介により行っております。

## (2) マンション事業等

マンション事業等では、マンション事業及び特建事業を行っております。マンション事業は、マンションの新築分譲、中古マンション等を改装後に販売するリノベーション販売の他、マンション等の不動産賃貸並びにこれらに付随する業務を、近畿圏並びに神奈川県を中心とした事業エリアにおいて行っております。特建事業は、戸建分譲で培った木造建築のノウハウを戸建住宅以外の分野に活用し、大規模木造建築の請負工事など事業領域の拡大に向けた取り組みを行っております。

マンションの新築分譲では、分譲用土地の仕入、分譲計画及び建物の企画設計を行うとともに、建物が完成するまでの各種工事の施工管理及び分譲・販売を業務として行っております。また、案件によっては他の不動産ディベロッパーによって企画、建築された新築マンションを仕入れ、分譲・販売いたしております。

新築マンションの施工に関しましては外部の建設業者に委託しております。販売に関しましては、物件ごとに販売会社と販売代理契約を結び、販売活動を行っております。戸建事業と同様に当社グループの企業理念を基本姿勢として取り組んでおり、比較的短期間で建築可能な40戸程度の中規模マンションを販売しております。

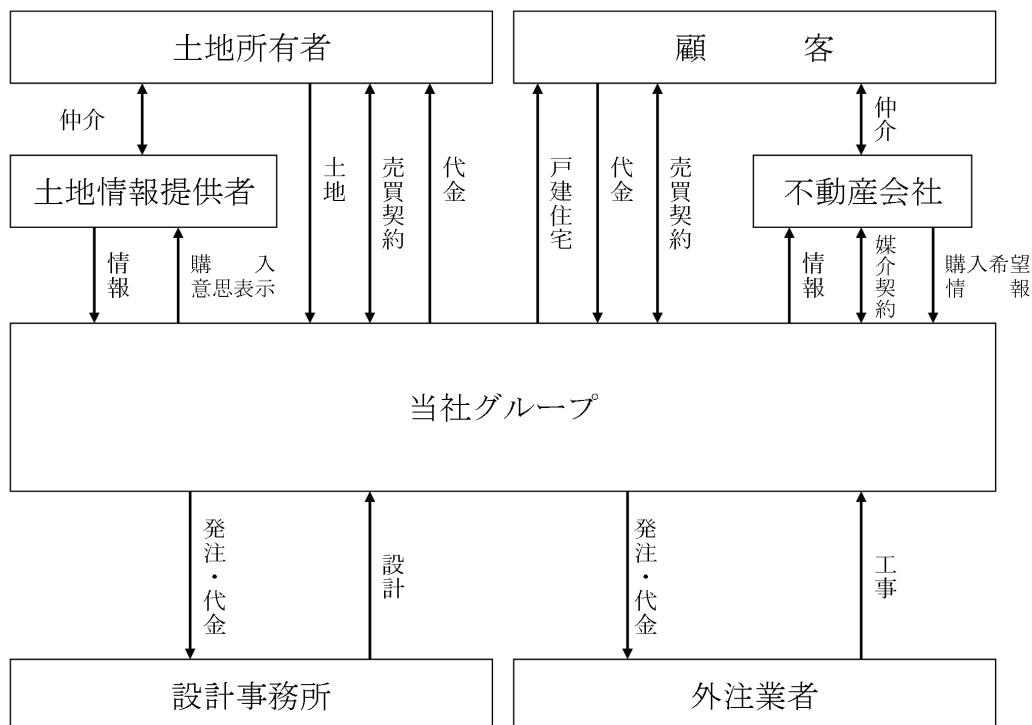
中古マンション等のリノベーション販売につきましては、中古マンション等を1戸単位で仕入れ、内装の全面改装を企画し施工を行った後に販売しております。改装工事の施工に関しましては戸建事業と同様に外部業者への委託により行っており、当社では品質、コスト、工程並びに安全の管理を徹底して行っております。販売に関しましても戸建事業と同様、地域の不動産会社との媒介契約による仲介によって行っております。

また、マンション等の不動産賃貸につきましては、単身者向けマンション等を中心に、購入又は自社建築した当社所有不動産の賃貸を行っております。入居者等の募集、管理運営に関しては、主に外部の管理会社に委託しております。

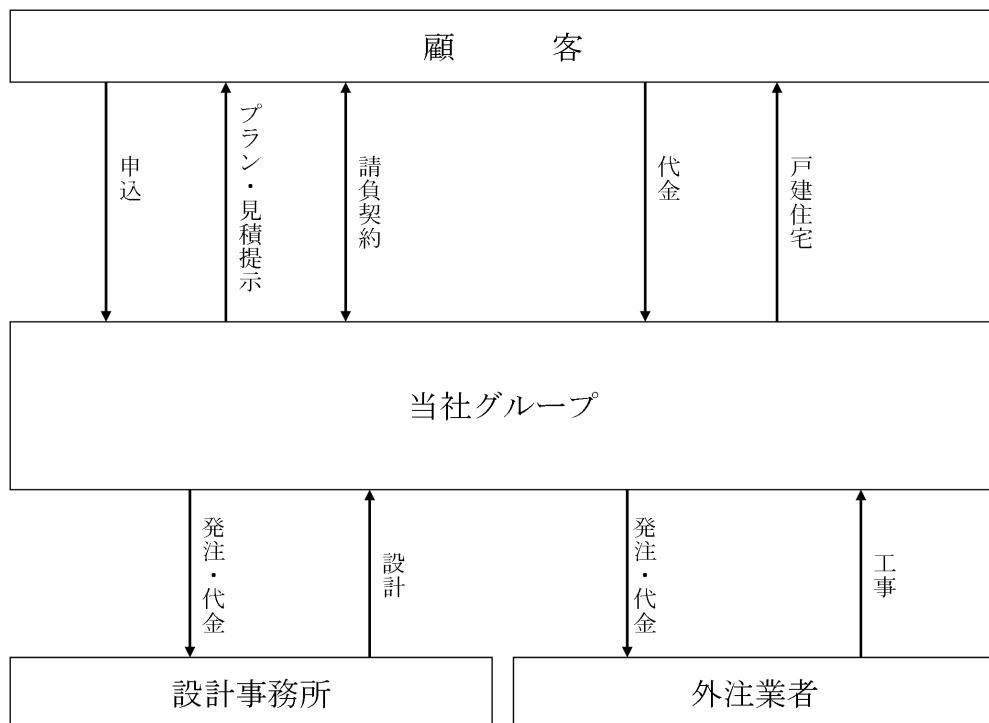
戸建事業及びマンション事業等の系統図は次のとおりであります。

### (1) 戸建事業

#### ① 戸建分譲

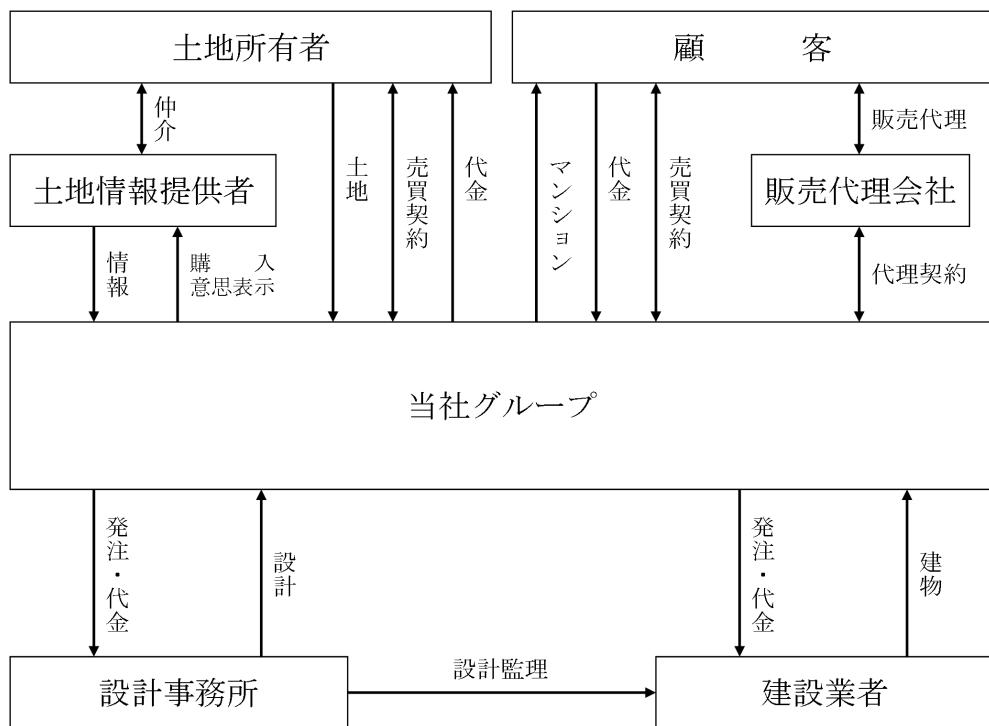


② 請負工事

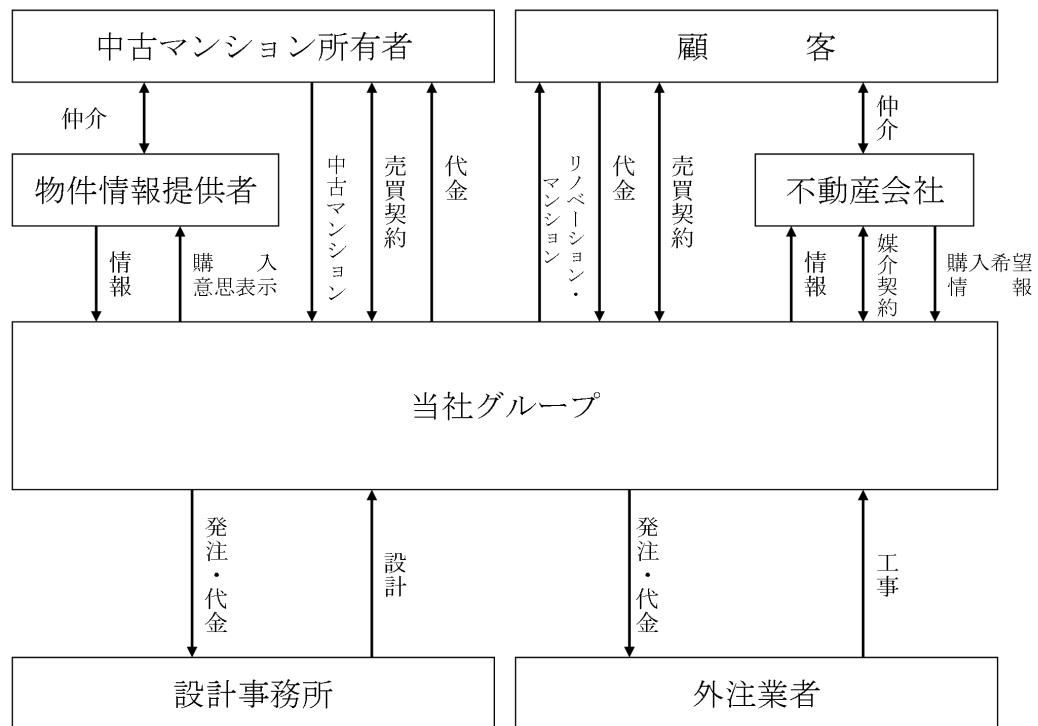


(2) マンション事業等

① 新築分譲



② リノベーション販売



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	議決権の所有割合又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
アオイ建設㈱	相模原市南区	10,000	戸建事業、マンション事業等	60.0	役員の兼任 資金の貸付
㈱KHC (注) 2. 3	兵庫県明石市	491,464	戸建事業、マンション事業等	100.0	役員の兼任
㈱勝美住宅 (注) 2. 4	兵庫県明石市	15,000	戸建事業、マンション事業等	100.0 (100.0)	—
住宅の横綱大和建設㈱ (注) 2. 4	兵庫県明石市	15,000	戸建事業	100.0 (100.0)	—
㈱明石住建 (注) 2. 4	兵庫県明石市	15,000	戸建事業	100.0 (100.0)	—
パル建設㈱ (注) 2. 4	兵庫県明石市	15,000	戸建事業	100.0 (100.0)	—
㈱L a b o (注) 2. 4	兵庫県明石市	20,000	戸建事業	100.0 (100.0)	—
いい不動産プラザ㈱ (注) 2. 4	兵庫県明石市	15,000	戸建事業	100.0 (100.0)	—

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

- 当連結会計年度中に当社の連結子会社である㈱KHCの完全子会社化を目的として株式売渡請求を実施し、令和6年11月21日付で同社の全株式を取得しております。同社及びその完全子会社である6社（㈱勝美住宅、住宅の横綱大和建設㈱、㈱明石住建、パル建設㈱、㈱L a b o 及びいい不動産プラザ㈱）についても、完全子会社となっております。
- 特定子会社に該当しております。
- 議決権の所有割合の（ ）内は、間接所有割合で内数であります。
- アオイ建設㈱及び㈱勝美住宅については、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	アオイ建設㈱	㈱勝美住宅
	(2) 経常利益	7,203,846千円	6,742,167千円
	(3) 当期純利益	286,447千円	60,770千円
	(4) 純資産額	190,528千円	39,469千円
	(5) 総資産額	3,469,063千円	3,526,199千円
		6,624,962千円	9,753,146千円

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

令和7年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
戸建事業	351
マンション事業等	4
報告セグメント計	355
全社(共通)	56
合計	411

(注) 従業員数は、就業人員であります。

### (2) 提出会社の状況

令和7年10月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
227	43.2	7.3	4,460

セグメントの名称	従業員数(人)
戸建事業	188
マンション事業等	3
報告セグメント計	191
全社(共通)	36
合計	227

(注) 1. 従業員数は、就業人員であります。  
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) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

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

#### ①提出会社

管理職に占める女性労働者の割合(%) (注) 1.	男性労働者の育児休業取得率(%) (注) 2.	当事業年度				補足説明	
		労働者の男女の賃金の差異(%) (注) 1. 3.					
		全労働者	正規雇用労働者(管理職)	正規雇用労働者(一般)	パート・有期労働者		
3.7	33.3	73.0	161.0	73.8	81.7	(注) 4.	

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。  
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。  
3. パート・有期労働者は、契約社員、嘱託社員、パートタイマーを含み、外国人技能実習生を除いております。  
4. 「労働者の男女の賃金の差異」について、賃金制度・体系において性別による差異はありません。

#### ②連結子会社

連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

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

#### (1) 経営方針

当社グループはこれまで、①「住宅作りにおいて、社会へ貢献する」②「より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する」③「人を育て、健全経営を行い、社会へ貢献する」の3つを企業理念として、事業活動を行ってまいりました。

当社グループは、戸建事業を主軸としており、これまで支店展開などにあわせて事業エリアを拡大しております。当連結会計年度末では、当社におきましては、兵庫県下に本社を含めて5拠点、大阪府下に3拠点、京都府下に1拠点、奈良県下に1拠点、愛知県下に4拠点、広島県下に1拠点、福岡県下に1拠点、及び埼玉県下に1拠点の合計17の営業拠点を有しております。平成30年5月1日付で連結子会社となったアオイ建設株式会社（相模原市南区）では、神奈川県下に2拠点、東京都下に1拠点を展開いたしております。また、令和6年10月17日付で株式の92.1%を取得し子会社化した株式会社KHC（兵庫県明石市）は、令和6年11月21日付で全株式を取得し完全子会社となっており、兵庫県下に14拠点、及び大阪府下に1拠点が加わりました。当社グループ全体では、35拠点を有しております。当社グループは、より高度なマーケティングを行うために地域に密着した営業活動を行うことを事業戦略としており、今後も引き続き支店展開などを通じ事業エリアの拡大に努め、市場シェアの向上を目指してまいります。また、お客様第一主義で業務に取り組み、顧客満足の更なる向上を目指してまいります。

#### (2) 経営戦略等

当社グループは、戸建事業におきまして戸建住宅供給棟数拡大を推進しており、マーケット・シェアの獲得による収益拡大を目指しております。当社グループでは、地域に密着した営業活動を行うことを基本戦略の1つとしており、創業以来、近畿圏を中心に営業拠点網を構築し、また平成20年12月に名古屋支店（名古屋市名東区）を開設して以降は、近畿圏以外の地域にも事業エリアを拡大してまいりました。

当社グループは今後も引き続き、既存の事業エリアにおいて更なる深耕を図るとともに、事業エリアの拡大を推し進めるなどを、中長期的な経営戦略としております。そして、顧客ニーズを的確に把握し徹底したマーケティングリサーチを行うため、年間2～3支店を目標として支店の新設を継続していき、それぞれの事業エリアにおいて地域に密着した営業活動を行ってまいります。

また、営業部門も工事部門もアウトソーシングを活用することにより、少数精銳主義を持続させ、ムリ・ムダを省いた健全かつ効率的な経営を継続してまいります。これにより、柔軟で機動的な組織を構築し、事業展開のスピードを高めてまいります。

当社グループは将来にわたって戸建事業を柱として、①「地域に根ざした暮らし重視の住まい」、②「街の景観を形成する美しい住まい」、③「基礎・構造の確かな安心の住まい」、④「先端技術による居住性の高い住まい」の4つのキーワードでお客様のニーズに的確に応えていく方針であります。

当社グループではまた、主力の戸建分譲を中心とした戸建住宅の供給棟数拡大に加え、中長期的な観点で、事業の多角化による経営の強化を図るべく、注文住宅の請負工事、マンション分譲や不動産賃貸等のマンション事業など、周辺領域の事業育成にも取り組んでおり、また、木造建築のノウハウを戸建住宅以外の領域で活用することを目指す特建事業など、新たな分野への進出に向けた取り組みも行っております。当社では、将来の人口・世帯構成の変化に伴う住宅需要の多様化に対応できる体制を構築するとともに、収益基盤の強化並びに経営の安定性の向上を図ってまいります。

#### (3) 経営環境

当社グループが事業を行う不動産業界においては、住宅ローン金利が低水準で推移し、新型コロナウイルス感染症による生活様式の変化などにより、戸建住宅を中心に住宅需要は比較的堅調に推移してまいりました。しかしながら、競合他社との競争激化、建設労働者の減少、木材などの資材価格の高騰も生じており、厳しい事業環境が続いているとあります。足許では物価上昇に伴う実質所得の低下により住宅需要が冷え込む傾向がみられており、また住宅ローンの金利も上昇しており、住宅需要の動向には注意が必要であると考えております。

住宅の建築工事の面では、若年層の建設業界離れなどにより、建設労働者の減少や高齢化が問題の一つとなつております。施工体制を確保することの重要性が高まるとともに、建築コストにも影響を及ぼす状況が生じております。

長期的な観点からは、わが国における人口の減少や世帯構成の変化などが予想されており、こうした住宅需要の変化に対応できる収益基盤の構築が必要であると考えております。

#### (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループは、今後も企業理念に基づいた事業の拡大を継続していくためには、会社の成長に応じた人材の採用並びに育成、施工能力の確保と建設労働者の減少・高齢化への対処、及び、事業の多角化による安定的な経営基盤の確立が必要であると考えております。

人材の採用並びに育成につきまして、当社の企画営業職は、販売をアウトソーシングする一方、緻密なマーケット調査、プロジェクトの立案、土地の仕入からプランニング、官公庁における許認可の取得、契約と業務が多岐にわたるため、その育成は非常に重要であります。また、工事部門では、施工は協力業者に分離発注する一方、工程、品質、コスト、安全の4つを徹底して管理することに人的資源を集中しておりますが、お客様にご満足してい

ただける商品を作り、事業を拡大していくためには、これを適切に管理する人材を確保し、育成していくことが必要であります。

これに対し、人材の採用につきましては、長期的かつ安定的な人材確保を目的として、新卒者の定期採用を継続して実施しており、当連結会計年度におきましてはグループ全体で14名が入社いたしました。更に、中途採用も継続して実施し、即戦力となる人材の確保に努めています。育成面においては、オン・ザ・ジョブ・トレーニングによる実務研修の他、社内外の講師を招いた研修会を定期的に開催し、法令等をはじめとする、業務に必要となる知識や技能の教育を実施しており、また資格支援制度によって各種業務資格の取得を促進しております。

今後も継続して新店舗を出店し、事業エリアを拡大していくためには、その責任者の確保が特に重要であるため、人材の採用並びに育成を当社の最重要課題として対処してまいります。

施工能力の確保と建設労働者の減少・高齢化への対処につきまして、近年、建設業界においては、若年層の建設業界離れなどにより、建設労働者の減少や高齢化が進んでおり、当社グループによる住宅の供給棟数を拡大していくためには、施工を行う協力業者の確保が必要となってまいります。これに対し、当社グループでは、継続して協力業者の新規開拓に取り組むとともに、海外からの技能実習生、特定技能労働者の受入等の取組みを行っております。

事業の多角化による安定的な経営基盤の確立につきましては、わが国において将来的な人口や世帯構成の変化が予想されており、それに伴って住宅ニーズも多様化することが見込まれるため、主力の戸建分譲に加え第2、第3の収益の柱となる事業の育成が重要であると考えております。これに対しては、当社グループでは現在、注文住宅の請負工事、マンション分譲や不動産賃貸等のマンション事業を始め、集合住宅などの大規模木造建築物の建築請負等を行う特建事業など、安定的な経営基盤の確立を目指して、住宅に関する周辺領域を対象とした事業分野の拡大を徐々に進めております。

また、令和6年10月に株式会社KHCの株式をT O Bにより取得して連結グループが拡大いたしました。グループ各社はそれぞれ、事業エリア、販売商品に特徴があり、今後はグループ会社の強みを生かすとともに、相互補完、事業ノウハウの提供を積極的に行い、グループ経営の相乗効果を高めてまいります。

#### (5) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、既存の事業エリアの深耕及び新規エリアへの積極的な事業展開によって販売棟数を拡大しつつ、売上高経常利益率10%以上を目標としております。また、当社グループは一定の資本効率を確保することが会社の健全な経営と株主を始めとする様々なステークホルダーの負託に応えるものとして考えており、賃貸等不動産に関する資産、負債及び利益を除いた自己資本当期純利益率について10%以上、棚卸資産回転率について年3回転を目標としております。

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は次のとおりであります。

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

### <サステナビリティ基本方針>

ファースト住建グループは、「企業理念」である、「住宅作りにおいて社会へ貢献する」、基本方針「お客様第一主義」に基づき、お客様に快適で安全で安心して暮らせる住宅を提供することで、お客様、地域社会、取引先、従業員が、しあわせに暮らせる社会を目指しております。

サステナビリティ課題への対応は、リスクの減少のみならず、収益機会にもつながる重要な経営課題であると認識し、積極的・能動的に取組んでまいります。

また、地球環境への配慮、安全・安心で快適な社会につながる事業活動に取組み、E S G経営を実践することで、サステナブルな社会づくりに貢献するとともに、当社グループの持続的な成長と中長期的な企業価値の向上を目指してまいります。

当社グループのサステナビリティに関する考え方や取り組みについては、当社ウェブサイトをご覧ください。

<https://www.f-juken.co.jp/sustainability/index.html>

### <マテリアリティ>

(a) 環境保全への対応を、重要課題として認識しております。

- ・環境配慮型の住宅作りの徹底
  - ・太陽光発電、住宅性能評価、Z E H等の取組み
  - ・D Xの取組によるペーパー削減
- (b) 社会に対する貢献を、重要課題として認識しております。
- ・「お客様第一主義」の徹底により、安心で快適な住空間の提供
  - ・ワークライフバランスに取組み、豊かな心を持った社員を育成
  - ・ダイバーシティでハラスメントを拒否し、多様な人材に雇用の機会を創出
  - ・環境・地域社会・社会的弱者にやさしい経営により、地域社会に貢献
  - ・取引先とも協力しての安全衛生への取組
- (c) ガバナンス、コンプライアンス面の充実を、重要課題として認識しています。
- ・ガバナンス、コンプライアンス、情報セキュリティの強化
  - ・適時、適切な情報管理とD Xの活用
  - ・適時、適切で透明性の高い情報開示

#### (1) ガバナンス

当社グループは、堅実経営、健全経営を行いながら競争力を強化し、継続的に企業価値を高めるためには、コーポレート・ガバナンスの充実を図ることが重要だと認識しております。コーポレート・ガバナンス体制などの詳細については、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等 (1) コーポレート・ガバナンスの概要」をご参照ください。

経営におけるリスク、課題、兆候等、サステナビリティ関連のリスク及び機会などについては、取締役会、経営会議、経営ソリューション会議などで、適宜、討議し解決を図っております。

#### (2) 戦略

当社グループは、継続的な企業価値を高めるために、従業員一人ひとりの考え方や成長が不可欠なものであり、従業員の個性や多様性を尊重し良好な職場環境を目指しております。社員の満足度を向上させることで定着率を向上させて、組織力や現場力をあげることで、企業価値の向上につながるものと考えております。そのために、資格取得に対する支援制度、女性が活躍できる会社、子育てしながら安心して就労できる職場環境、外国人労働者を積極的に採用するなど、それぞれのライフプランに沿ったキャリア形成を実現できるように考えております。また、住宅作りを通じてお客様に喜んでいただき、ひいては社会に貢献することを経営理念としております。

#### (3) リスク管理

当社グループは、経営に支障をきたす可能性のあるリスクに関して、「情報システム管理規程」、「非常災害対策規程」などを整備するとともに、定期的にコンプライアンス研修や、顧問弁護士による研修を行っております。住宅関係における法改正時の研修なども実施し、リスク管理の強化を図っております。

また、サステナビリティに関する、リスクの識別、及び評価などについては、取締役会、経営会議、経営ソリューション会議などで審議する体制をとっております。

#### (4) 人的資本に関する戦略

当社グループは、「住宅作りにおいて社会へ貢献する。よりよいものを、より安く、より早く、より安全に提供することを社会へ貢献する、人を育て健全経営を行い、社会へ貢献する。」という企業理念とサステナビリティ基本方針に基づき、人材育成と社内環境整備について、以下のように考えております。

##### ① 人材育成方針

従業員一人ひとりの考え方、スキルや経験が生かされ、従業員が会社とともに発展していくことを目指しております。そのための評価制度の見直しを行い、研修、資格取得の支援などを行っております。

##### ② 社内環境整備方針

従業員一人ひとりが、その能力や個性を発揮できる職場環境を目指しております。

具体的には、ダイバーシティの推進、女性活躍の推進、子育て中の従業員の支援、外国人実習生などの受入、中途採用者の活用、障害者の雇用などを行っており、今後も方針に則った整備を進めてまいります。

##### ③ 指標及び目標

人材育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針に係る指標及び目標などについては、今後、慎重に検討してまいります。

### 3 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

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

#### 1. 事業内容について

##### (1) 事業の概要について

当社グループは戸建事業を主な事業とし、この他、マンション事業等を行っております。特に戸建事業は、住宅一次取得者層を主な購買層とした低価格の戸建住宅の分譲が中心であり、令和7年10月期において、売上高の95.6%（前連結会計年度は96.3%）を占めております。

戸建事業及びマンション事業等は、消費者の需要動向の影響を受ける傾向があり、景気見通しの悪化、消費者所得の減少、金利の上昇、物価・地価の変動、住宅税制の改正や消費税等の税率変更等により消費者の需要が減少した場合、当社グループの経営成績に影響が及ぶ可能性があります。

当社グループでは、分譲用地仕入に際して徹底したマーケットリサーチを行うとともに事業サイクルの短縮を図ることで、当該リスクの低減に努めております。

##### (2) マンション事業等について

当社グループはマンション事業等において、新築マンションの分譲、中古マンション等のリノベーション販売並びに不動産賃貸を中心に行っております。

新築マンションの分譲につきましては、比較的短期間で建築できる中規模マンションを分譲しております。当該事業については戸建事業ほど積極的な事業拡大を目指しておらず、戸建住宅の分譲を中心とした事業活動の中でマンションに適した案件の情報が入手できた場合に、慎重に事業化の判断を行っております。従って、

具体的な案件の有無により当該事業に関する売上が変動する可能性があります。

また、中古マンション等のリノベーション販売につきましては、中古マンション等を1戸単位で仕入れ、内装のリフォーム工事を行った後に販売を行っております。このリノベーション販売は、将来の事業展開に備えて継続してまいりますが、本格的に事業化するためには、更にノウハウの蓄積を行う必要があるものと見込まれます。

不動産賃貸につきましては、交通・周辺環境等の利便性の高い物件を厳選し、単身者向け賃貸マンション等を中心とする等、安定的な賃料収入の確保に努めております。しかしながら、不動産市況が悪化した場合、賃料収入の減少や当社所有不動産の評価損等が生じ、当社グループの経営成績に影響が及ぶ可能性があります。

### (3) 競争の激化について

当社グループでは、工期も含む事業サイクルの短縮及び仕入規模の拡大による建築コストの圧縮等により低価格での住宅供給に努めておりますが、競争激化等により当社の価格面での競争力が低下する可能性があります。また、販売競争が激化した場合、販売価格の下落や値引き競争により経営成績に影響が及ぶ可能性がある他、当社グループが販売未契約の完成物件を持つことを余儀なくされる可能性があります。

当該リスクに対しては、住宅のデザインや設備・仕様の見直しなどを通じて販売価格以外の面でも商品力の向上を図ることで、リスクの低減に努めております。

### (4) 価格変動等について

戸建事業及びマンション事業等においては、不動産市況、原材料価格や近隣の取引状況が物件の販売価格、ひいては、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループは完成前に全ての物件について顧客と契約を結ぶことで販売未契約の完成物件を持たないことを基本方針としております。当社グループでは、徹底したマーケットリサーチにより顧客ニーズに即した住宅のプランニングを行い、販売契約の早期化に努めておりますが、計画どおりに販売契約が完了しない物件について価格改定による販売促進を行うことに伴い採算が悪化する可能性があります。

### (5) 用地仕入について

戸建事業及びマンション事業等においては、土地の仕入の成否が経営成績に影響を及ぼします。当社グループが土地の仕入を行う際には、立地条件・面積・価格・地盤等について調査を行い、営業担当者が作成した事業計画を企画営業部業務推進課で審査を行うことで牽制が機能する体制を構築しておりますが、これにも関わらず周辺相場よりも高い価格で購入してしまう場合や当社グループが想定する価格で販売できない場合等があります。また、全体会議・支店長会議などを通じた進捗状況等の情報共有、エリアマネージャーによるサポート体制や仲介業者とのネットワークの強化により、仕入業務の円滑化を図っておりますが、他社との競合、情報収集の遅れ・不足等により土地の仕入が想定どおりにできない事態が発生する可能性があります。

また、用地仕入における専門知識と経験を有する優秀な人材の確保、育成のために、採用部門の強化や仕入業務に関するOJT体制の拡充、適切なインセンティブの設定などに取り組んでおりますが、人材が十分に確保できない場合又は現在在職している人材が流出するような場合には、当社グループの経営成績及び今後の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。

### (6) 外注先への依存について

当社グループは、戸建事業及びマンション事業等のうちリノベーションに係る事業において、当社グループの工事監督が行う施工管理業務（品質・工程・コスト・安全の管理）を除いて全て外注業者に分離発注を行い外注しております。また、マンション事業等のうち新築分譲に係る事業においては施工管理も含めて外部の建設業者に全てを外注しております。これにより、当社グループでは事業拡大の早期化を図るとともに、人件費の抑制を図っております。

しかしながら、施工面の大部分を外注に依存しているため、外注業者の新規開拓を継続的に行う一方、品質管理に万全を期すためにも委託先の選定は慎重に行っておりますが、万が一、販売件数の増加に伴って当社グループの選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合、また、近年の建設労働者の減少・高齢化により、外注業者自体が十分な労働力を確保できない場合や、外注先が経営困難に陥って施工できず工期が遅延した場合には当社グループの経営成績に影響が及ぶ可能性があります。

### (7) 販売方法について

当社グループでは、自社販売部門を設けておらず、戸建住宅並びにリノベーション住宅の販売は地元仲介業者に委託し、新築マンションの販売は販売代理会社を通じて行っております。当社グループは、この販売方法により固定的な人件費及び広告宣伝費の肥大化を防止できる他、仲介業者が持つ情報を活用できるものと考えておりますが、販売を外部に依存しているため、他社との競合により仲介業者等が当社グループの物件を積極的に販売しなくなつた場合等には当社グループの経営成績に影響が及ぶ可能性があります。

こうしたリスクを低減するために、当社グループでは、営業担当者がチラシのポスティングや現場待機を実施するなど、少しづつ自社販売にも取り組んでおります。

(8) 営業地域について

当社グループは、分譲用地の仕入、建築工事や販売などの営業活動を効率的・効果的に遂行するために、各地域に営業拠点を設置し、地域に密着して行うことを基本戦略の1つとしております。当連結会計年度末時点における各地域の営業拠点数は、当社におきましては、兵庫県に本社を含め5拠点、大阪府に3拠点、京都府に1拠点、奈良県に1拠点、愛知県に4拠点、広島県に1拠点、福岡県に1拠点及び埼玉県に1拠点となっております。連結子会社のアオイ建設株式会社では、神奈川県に本社を含め2拠点、東京都に1拠点を有しております。また、令和6年10月17日付で株式会社KHC（兵庫県明石市）他6社が連結子会社となつたことで、兵庫県に14拠点及び大阪府に1拠点が加わりました。

当社グループは、現在のところ近畿圏、首都圏及び愛知県が主な事業エリアとなっておりますが、当社グループの事業におきましては、事業エリアが営業拠点の存在する地域及びその周辺地域となるため、当社グループの経営成績は近畿圏、首都圏及び愛知県等の営業拠点の所在地域における景気動向、住宅需要、地価変動等による影響を受けやすいものと認識しております。今後、各エリアにおいて営業拠点の拡大を進めることで、リスクの分散を図ってまいります。

また、当社グループは営業拠点の増加による事業の拡大を計画しておりますが、営業網の拡大にあたり営業基盤の確立が順調に進まない可能性があります。

なお、売上高の大部分を占める戸建事業のうちの戸建分譲について、物件の属する地域により分類した販売実績の推移は以下のとおりです。

	令和5年10月期		令和6年10月期		令和7年10月期	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
埼玉県	1,332,907	3.1	1,572,071	4.4	1,010,290	2.3
千葉県	1,456,324	3.3	957,960	2.6	927,539	2.2
東京都	2,648,029	6.1	2,374,336	6.6	1,104,887	2.6
神奈川県	4,250,909	9.8	4,168,173	11.6	4,957,603	11.6
岐阜県	—	—	24,204	0.1	—	—
愛知県	6,577,872	15.2	6,192,927	17.2	6,646,179	15.5
滋賀県	1,474,463	3.4	886,685	2.5	479,918	1.1
京都府	1,936,947	4.5	1,641,866	4.6	1,142,619	2.7
大阪府	9,248,084	21.3	6,020,541	16.7	3,144,244	7.3
兵庫県	6,063,960	14.0	3,755,691	10.4	9,529,471	22.2
奈良県	3,265,633	7.5	2,693,719	7.5	2,127,259	5.0
広島県	2,130,571	4.9	2,002,458	5.6	2,105,900	4.9
福岡県	812,384	1.9	1,276,537	3.5	1,266,762	2.9
佐賀県	19,645	0.0	—	—	30,569	0.1
戸建分譲	41,217,734	95.0	33,567,174	93.3	34,473,246	80.4
戸建分譲以外	2,155,686	5.0	2,418,636	6.7	8,410,411	19.6
合計	43,373,420	100.0	35,985,810	100.0	42,883,657	100.0

2. 財政状態について

当社グループの戸建事業及びマンション事業におきましては、分譲用地又は中古マンション等の棚卸資産の仕入が必要であり、当社グループではこれら分譲用地等の取得資金について金融機関等からの借入金に依存しているため、棚卸資産の増加に伴って「営業活動によるキャッシュ・フロー」がマイナスとなり、又は有利子負債が増加する可能性があります。

令和7年10月期末においては有利子負債が当社の総資産額の23.1%を占めておりますが、当社グループでは、今後も分譲用地の取得資金について金融機関等からの借入金を中心とした調達を計画しており、事業の拡大に際しては有利子負債残高が増加することが見込まれます。このため、今後、金利が上昇あるいは高止まりした場合、金融機関の貸し出し態度が変化した場合等には、支払利息の増加、仕入計画の変更等により当社グループの経営成績に影響が及ぶ可能性があります。

当該リスクに対しては、事業サイクルの短縮により資金効率を高めることでリスクを低減する他、取引金融機関との円滑な取引関係の構築、金融資本市場の動向のモニタリング、健全な財務体質の維持などにより、対処してまいります。

	令和5年10月期(千円)	令和6年10月期(千円)	令和7年10月期(千円)
総資産額	52,674,014	61,171,998	61,786,484
有利子負債残高	7,580,314	13,311,635	14,279,599
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,547,390	6,035,480	2,919,641
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,332,947	△1,365,645	△1,162,627

	令和5年10月期(千円)	令和6年10月期(千円)	令和7年10月期(千円)
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,412,180	△3,139,462	5,485
現金及び現金同等物の期末残高	17,395,458	18,925,830	20,688,330
販売用不動産	13,599,472	11,289,193	9,313,506
仕掛販売用不動産	6,186,687	11,343,841	12,199,197
未成工事支出金	1,080,236	1,053,776	1,275,548

### 3. 法的規制等について

当社グループは主に「宅地建物取引業法」に基づく宅地建物取引業、「建設業法」に基づく建設業、更に「建築士法」、「建築基準法」に基づく一級建築士事務所として分譲用の土地の仕入から企画設計業務、施工業務、販売業務を行っております。また、当社の事業は上記以外にも「都市計画法」、「土地区画整理法」、「農地法」、「宅地造成等規制法」、「国土利用計画法」、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」等、様々な法的規制を受けております。

当社及び当社子会社では、各社の事業に応じて宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許及び建設業法に基づく建設業の許可を受けており、また建築士法に基づく一級建築士事務所の登録を行っております。

当社グループの主要な事業活動を継続するには、前述の宅地建物取引業者免許、建設業許可及び一級建築士事務所登録が必要であり、現時点においてこれらの免許、許可及び登録の取消し又は欠格事由に該当する事実等は無いものと認識しております。しかしながら、将来においてこれら免許、許可及び登録の取消し等があった場合には、主要な事業活動に支障をきたすとともに経営成績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社グループでは、各種法令等の遵守体制を強化するために、顧問弁護士による関連法令に関する法務セミナーを開催する他、各種会議体・研修会・通達などを通じて周知徹底を図る等、コンプライアンス教育に注力いたしております。

### 4. 住宅品質保証について

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」は瑕疵担保期間の10年間義務化と住宅性能表示制度を定めております。同法により、住宅供給者は新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負っております。

当社が販売する戸建分譲住宅は、住宅瑕疵担保責任保険法人である住宅保証機構株式会社による住宅瑕疵担保責任保険「まもりすまい保険」に加入しております。当該保険等を利用するためには、同機構の定める技術的基準に適合しているかどうかについて同機構が指定する第三者機関による現場検査を受ける必要があります。そのため、当社グループにおきましても施工を充実させ、品質管理に万全を期するとともに、販売後のクレーム等に関しましても十分に対応しております。

しかしながら、販売件数の増加に伴い、当社グループの品質管理に不備が生じた場合には、クレーム件数の増加や保証工事の増加等が当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。更に、当社グループの販売した住宅に重大な瑕疵があるとされた場合など、当社グループの責によるか否かを問わず、また実際の瑕疵の有無によらず、根拠のない誤認であった場合にも当社グループの信用に悪影響を及ぼし、当社グループの経営成績に影響を与える可能性があります。

### 5. 顧客情報等の管理について

当社グループは、当社グループの物件のご購入を検討頂くお客様やご購入頂いたお客様等、事業を行う上で多数の個人情報を保有している他、様々な経営情報等の内部情報を有しております。

これらの情報管理については、その管理に万全を期するため、管理体制の構築、社内規程の整備、システム上のセキュリティ対策を図るとともに、外部セミナーや研修等により社員の情報管理意識の向上に努めております。しかしながら、万が一、これらの情報が外部流出した場合は、当社グループに対する信頼の失墜や損害賠償等により、当社グループの経営成績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、社会的関心が高まる中、今後、法規制が一層厳しくなる可能性もあり、徹底した情報管理の継続を図るため、コストが増加する可能性があります。

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

### (1) 経営成績等の状況の概要

#### ① 財政状態及び経営成績の状況

##### a. 経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、政局不安に加え諸外国との緊張感が高まっており、トランプ関税についても自動車産業を中心に、その影響が危惧される状況が続いております。円安基調が続く中、食品を始め様々な商品・サービス価格の上昇に賃金の上昇が伴っておらず、予断を許さない状況が続いております。

不動産業界においては、都心を中心としたマンションなどの国内外の資産家、富裕層が投資対象とするような市場や、収益用不動産の市場は好調な一方で、当社の得意とする実需型の戸建住宅市場、特に住宅一次取得者向け市場は、土地価格、建築価格の高騰により、住宅一次取得者層が購入しづらくなっています。金利上昇は住宅の購買意欲に影響を与え、大工を始めとする建築関係の職人の減少、高齢化などは建設コストのみならず、工期を長期化させる要因になっております。これらの状況から、土地や建築原価の上昇に販売価格が追い付いておらず、販売面で苦戦を強いられ、利益の確保が難しい状況が長期化する等、事業環境は引き続き厳

しいものとなっております。

このような経営環境の中、当社グループでは引き続き、企業理念「1. 住宅作りにおいて、社会へ貢献する。2. より良いものを、より安く、より早く、より安全に提供することで社会へ貢献する。3. 人を育て、健全経営を行い、社会へ貢献する。」の下、お客様に心から喜んでいただける魅力的な住宅を、適切な価格で供給することにこだわり、当社グループ一丸となり、業績の向上と企業価値の向上に取り組んでおります。

戸建事業におきまして、主力の戸建分譲では、販売棟数の着実な拡大と収益性の改善に向けて、分譲用地仕入を厳選したうえでの安定的な在庫の確保、仕入から完成までの工程管理の強化やバリューエンジニアリングの継続による建築コストの適切なコントロール、デザインや間取りなど魅力的な住宅作りに更に注力するなど、各種の取組みを進めております。当連結会計年度には、当社における販売棟数は伸び悩んだものの、前連結会計年度末に株式会社KHC他6社が新たに連結子会社となったことで、グループ全体では販売棟数1,120棟（前連結会計年度比6.5%増）と前連結会計年度を上回りました。また、請負工事においても連結子会社の増加により、当連結会計年度の引渡し棟数は208棟（同494.3%増）と、前連結会計年度より大きく増加しております。収益性の面では、厳しい事業環境の中でも高い付加価値により、安定した利益を確保している請負工事の構成割合が高まったこともあり、戸建事業の収益性は少しずつ改善しております。今後も、モデルハウスを活用した新たなニーズの掘起こしと提案力の強化に注力し、魅力ある住宅作りにつなげてまいります。

マンション事業等については、賃貸による安定的な収益を着実に拡大するべく、賃貸用不動産の新規取得を進めております。またマンション分譲では、区分所有単位のリノベーション販売6戸に加え、保有目的を販売目的に変更した賃貸用不動産1物件（全37戸）の販売を行い、合計43戸（同13.2%増）の販売戸数となりました。特建事業では、前連結会計年度には売上実績はありませんでしたが、当連結会計年度には木造集合住宅等の請負工事2件による売上を計上しております。

特別損益の項目では、前連結会計年度に負ののれん発生益14億77百万円を特別利益に計上いたしましたが、当連結会計年度では、特別損失に公開買付関連費用65百万円を計上しております。

これらの結果、当連結会計年度における経営成績は、売上高428億83百万円（前連結会計年度比19.2%増）、営業利益24億90百万円（同36.2%増）、経常利益23億52百万円（同30.7%増）、親会社株主に帰属する当期純利益14億35百万円（同42.5%減）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。

なお、従来は「マンション事業」及び「特建事業」については報告セグメントに含まれない「その他」として記載しておりましたが、当連結会計年度から、「マンション事業」及び「特建事業」を集約した「マンション事業等」を報告セグメントとして記載する方法へ変更しております。

#### （戸建事業）

戸建事業のうち主力の戸建分譲について、当連結会計年度における販売棟数は1,120棟（うち、戸建分譲936棟、土地分譲184区画）（前連結会計年度比6.5%増）となり、売上高は344億73百万円（同2.7%増）となりました。当社では、期首の在庫が少なかったこと、厳しい市場環境においては採算性のある土地の確保が難しく新たな分譲用地の仕入も十分ではなかったことなどが主な要因となり、販売棟数を伸ばすことができませんでしたが、前連結会計年度末に株式会社KHC他6社が新たに連結子会社となったことで、グループ全体では前連結会計年度に比べて販売棟数が増加いたしました。今後も仲介業者への訪問などの営業活動を強化することで用地情報の収集に注力し、供給棟数の増加に努めてまいります。利益に関しては、厳しい市場環境の中、利益率が低下傾向にありましたが、分譲用地仕入をより厳選して行ってきた成果等により、当連結会計年度においてやや改善しております。請負工事におきましては、株式会社KHC他6社が注文住宅を主力としており、引渡し棟数は208棟（同494.3%増）、売上高は62億48百万円（同545.9%増）と増加いたしました。戸建事業に関するその他の売上高は2億54百万円（同104.2%増）となりました。

これらの結果、戸建事業全体の売上高は409億76百万円（同18.2%増）となり、セグメント利益は31億36百万円（同23.3%増）となりました。

#### （マンション事業等）

マンション事業等のうち、マンション事業について、賃貸収益による売上高は7億92百万円（前連結会計年度比10.9%増）となりました。マンション分譲については区分所有単位のリノベーションマンションの販売は6戸にとどまりましたが、保有目的を販売目的に変更した賃貸用不動産1物件（全37戸）を販売し、8億42百万円（同39.5%増）の売上高となりました。また、前連結会計年度において実績のなかった特建事業については、2物件の請負工事により売上高2億60百万円（同一）となりました。

これらの結果、マンション事業等全体の売上高は18億98百万円（同43.9%増）となり、セグメント利益は4億76百万円（同20.6%増）となりました。

#### b. 財政状態の状況

当連結会計年度末における総資産は617億86百万円（前連結会計年度末比1.0%増）となり、前連結会計年度末に比べて6億14百万円増加いたしました。主な増加要因は、現金及び預金の増加17億62百万円、仕掛販売用不動産の増加8億55百万円及び未成工事支出金の増加2億21百万円であり、主な減少要因は、販売用不動産の減少19億75百万円及び有形固定資産の減少2億11百万円であります。主力である戸建事業において、在庫状況の改善に向けて完成在庫の販売促進と厳選した分譲用地仕入の強化に取り組み、その結果、前連結会計年度末に比べて完成在庫は減少し、仕掛在庫は増加いたしました。有形固定資産の減少につきましては、主に賃貸用不動産1物件の保有目的変更に伴う棚卸資産への振替によるものであります。

負債合計は196億45百万円（同0.1%増）となり、前連結会計年度末に比べて22百万円増加いたしました。

主な増加要因は、短期有利子負債の増加8億37百万円及び長期有利子負債の増加1億30百万円であり、主な減少要因は、仕入債務の減少4億60百万円及び未払法人税等の減少59百万円であります。仕入債務の減少は、主に棚卸資産の減少が要因となっております。

また、純資産は421億40百万円（同1.4%増）となり、前連結会計年度末に比べて5億91百万円増加いたしました。主な増減の要因は、資本剰余金の増加1億28百万円、利益剰余金の増加8億37百万円及び非支配株主持分の減少4億11百万円であります。資本剰余金の増加及び非支配株主持分の減少は、主に株式会社KHCに対する株式売渡請求を実施し、令和6年11月21日付で同社を完全子会社としたことに伴うものであり、利益剰余金の増加は、主に当連結会計年度における親会社株主に帰属する当期純利益及び配当の実施によるものであります。

これらの結果、自己資本比率は65.8%となり、前連結会計年度末より0.9ポイント上昇しております。

## ② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、206億88百万円（前連結会計年度末比9.3%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）

営業活動によるキャッシュ・フローは29億19百万円の収入（前連結会計年度比51.6%減）となりました。主な収入の要因は税金等調整前当期純利益22億87百万円及び棚卸資産の減少額15億9百万円であり、主な支出の要因は、法人税等の支払額8億5百万円及びその他の流動負債の減少額2億25百万円であります。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは11億62百万円の支出（前連結会計年度比14.9%減）となりました。主な支出の要因は、有形固定資産の取得による支出11億67百万円であります。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは5百万円の収入（前連結会計年度は31億39百万円の支出）となりました。主な収入の要因は、長期借入れによる収入55億10百万円及び短期借入金の純増加額14億53百万円であり、主な支出の要因は、長期借入金の返済による支出59億85百万円、配当金の支払額5億98百万円及び連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出3億57百万円であります。

## ③ 生産・受注及び販売の実績

### a. 生産実績

当連結会計年度の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)		前年同期比(%)
	件数	金額(千円)	
1. 戸建事業			
(1) 戸建分譲	1,045	32,375,674	+15.4
(2) 請負工事	208	6,248,528	+545.9
戸建事業 計	1,253	38,624,203	+33.1
2. マンション事業等			
(1) マンション分譲	40	849,166	+99.5
(2) 特建事業	2	260,813	—
マンション事業等 計	42	1,109,979	+160.8
合計	1,295	39,734,183	+34.9

（注）1. 金額は販売価格によっております。

2. 件数欄については、戸建分譲は棟数又は区画数、請負工事は棟数又は契約数、マンション分譲は戸数、特建事業は棟数を表示しております。

3. 当連結会計年度において、請負工事の生産実績に著しい変動がありました。これは、前連結会計年度末に㈱KHC他6社を連結子会社化したこと等によるものであります。

### b. 受注実績

当社グループは主に見込み生産を行っており、請負工事等、一部には受注生産も行っておりますが、その多くが短期間で販売するものであるため、記載を省略しております。

c. 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)		前年同期比 (%)
	件数	金額 (千円)	
1. 戸建事業			
(1) 戸建分譲	1,120	34,473,246	+2.7
(2) 請負工事	208	6,248,528	+545.9
(3) その他	—	254,243	+104.2
戸建事業 計	—	40,976,018	+18.2
2. マンション事業等			
(1) マンション分譲	43	842,596	+39.5
(2) 不動産賃貸	—	792,513	+10.9
(3) 特建事業	—	260,813	—
(4) その他	—	2,874	+132.0
マンション事業等計	—	1,898,797	+43.9
セグメント計	—	42,874,816	+19.2
事業セグメントに帰属しない売上高	—	8,841	+31.5
合計	—	42,883,657	+19.2

- (注) 1. 件数欄については、戸建分譲は引渡棟数又は引渡区画数、請負工事は引渡棟数又は完成契約数、マンション分譲は引渡戸数、特建事業は引渡棟数を表示しております。  
 2. 当連結会計年度において、請負工事の販売実績に著しい変動がありました。これは、前連結会計年度末に㈱KHC他6社を連結子会社化したこと等によるものであります。  
 3. 戸建分譲における地域別の販売実績は、次のとおりであります。なお、地域別の分類は、物件の属する地域によって分類しております。

地域	件数	金額 (千円)	前年同期比 (%)
埼玉県	29	1,010,290	△35.7
千葉県	29	927,539	△3.2
東京都	29	1,104,887	△53.5
神奈川県	152	4,957,603	+18.9
岐阜県	—	—	△100.0
愛知県	217	6,646,179	+7.3
滋賀県	16	479,918	△45.9
京都府	35	1,142,619	△30.4
大阪府	97	3,144,244	△47.8
兵庫県	336	9,529,471	+153.7
奈良県	76	2,127,259	△21.0
広島県	67	2,105,900	+5.2
福岡県	36	1,266,762	△0.8
佐賀県	1	30,569	—
合計	1,120	34,473,246	+2.7

(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、当連結会計年度末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に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の財政状態及び経営成績につきましては、「(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。

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題」及び「3 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

経営方針・経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等につきましては、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (5) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等」に記載のとおりであります。これらの指標に関して、当連結会計年度における実績は、売上高経常利益率 5.5%（前連結会計年度は5.0%）、賃貸等不動産に関する資産、負債及び利益を除いた自己資本当期純利益率 3.7%（同7.7%）、棚卸資産回転率 年1.6回転（同 年1.3回転）となっております。売上高経常利益率につきましては、主力の戸建分譲において、土地価格や建築コストの上昇傾向が続いている一方、住宅需要は冷え込む状況となっており、コストの上昇を販売価格には十分に転嫁することができず、前連結会計年度に低下いたしましたが、当連結会計年度において、厳選した分譲用地の仕入、原価管理の強化や経費削減に取り組んだことで、前連結会計年度に比べてやや改善いたしました。賃貸等不動産に関する資産、負債及び利益を除いた自己資本当期純利益率におきましては、前連結会計年度には連結子会社の増加に伴う負のれん発生益を計上していたこともあり、前連結会計年度より低下しております。翌連結会計年度においては、引き続き厳選した仕入や商品力の向上、的確なコストコントロールに注力し、収益性の改善に取り組んでまいります。また、棚卸資産回転率につきましては、前連結会計年度より売上原価が16.8%増加した一方、棚卸資産が前連結会計年度末に比べて3.8%減少しており、その結果、当連結会計年度における棚卸資産回転率は前連結会計年度より上昇いたしました。分譲用地の仕入から販売までの事業サイクルの短縮に向け、工程管理の強化、業務効率の向上及び販売活動の強化を図り、引き続き年3回転を目指して、回転率の向上に努めてまいります。

- ② 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  
当社グループのキャッシュ・フローの状況の分析・検討内容につきましては、「(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。  
当社グループの資本の財源及び資金の流動性につきまして、当社グループの資金需要のうち主なものは、分譲用地の仕入資金及び収益物件の購入資金等であり、主に内部留保資金又は当座貸越契約を含む金融機関からの借入により調達しております。なお、当連結会計年度末における社債、借入金及びリース債務を含む有利子負債の残高は142億79百万円（前連結会計年度末比 7.3%増）となっております。また、当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は206億88百万円（同 9.3%増）となっております。
- ③ 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定  
連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「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（重要な会計上の見積り）」に記載のとおりであります。

## 5 【重要な契約等】

- (1) 企業・株主間のガバナンスに関する合意  
該当事項はありません。

- (2) 企業・株主間の株主保有株式の処分・買増し等に関する合意  
該当事項はありません。

- (3) ローン契約と社債に付される財務上の特約  
該当事項はありません。

- (4) その他の重要な契約等  
該当事項はありません。

## 6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度におきましては、総額で765,733千円の設備投資を行っております。

その主なものは、マンション事業等における賃貸用不動産の取得（2物件）324,387千円、賃貸用不動産（一部自社使用）の建築（1物件）110,989千円であります。

#### 2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

##### (1) 提出会社

令和7年10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 (人)
			建物及び 構築物	機械及び装置 及び 車両運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積m <sup>2</sup> )	リース資産	合計	
本社・尼崎支店 (兵庫県尼崎市)	戸建事業 マンション事業等	統括業務 施設	141,279	3,182	4,224	792,168 (4,229.70)	5,845	946,699	105
大阪支社 (堺市堺区)	戸建事業	販売施設	124,189	662	334	— (—)	—	125,186	15
首都圏支社 (埼玉県蕨市)	戸建事業	販売施設	70,146	190	727	— (—)	—	71,064	9
加古川支店 (兵庫県加古川市)	戸建事業	販売施設	9,791	0	753	10,237 (133.31)	—	20,782	9
御影支店 (神戸市東灘区)	戸建事業	販売施設	1,593	0	34	60,479 (157.50)	—	62,107	7
枚方支店 (大阪府枚方市)	戸建事業	販売施設	33	—	—	19,888 (180.03)	—	19,921	3
西宮支店 他10拠点	戸建事業	販売施設	5,155	103	581	— (—)	—	5,840	79
賃貸マンション 等	マンション事業等	賃貸用不 動産	4,812,881	39,849	18,495	4,784,267 (22,471.12)	—	9,655,494	—
その他	戸建事業	モデルハ ウス等	38	—	79	59,000 (293.18)	—	59,118	—

(注) 西宮支店他10拠点の土地建物は賃借しております。賃借施設の概要は、次のとおりであります。

事業所名	セグメントの名称	設備の内容	床面積 (m <sup>2</sup> )	年間賃借料 (千円)
西宮支店他10拠点	戸建事業	販売施設	1,185.05	37,199

##### (2) 国内子会社

令和7年10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 (人)
				建物及び 構築物	車両 運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積m <sup>2</sup> )	リース 資産	合計	
アオイ建設㈱	本社・厚木支店他 (相模原市南区他)	戸建事業 マンション事業等	統括業務施設、 賃貸用不動産他	201,673	—	3,711	1,371,927 (7,500.89)	519	1,577,831	79
㈱KHC他6社	本社他 (兵庫県明石市他)	戸建事業 マンション事業等	統括業務施設、 賃貸用不動産他	949,822	12,743	17,559	704,507 (4,895.86)	—	1,684,632	105

(注) 1. 土地の帳簿価額には借地権を含めて記載しております。

2. アオイ建設㈱において、本社施設他2拠点の一部土地建物は賃借しております。賃借施設の概要は次のとおりであります。

事業所名	セグメントの名称	設備の内容	床面積 (m <sup>2</sup> )	年間賃借料 (千円)
本社・厚木支店・町田支店	戸建事業	統括業務施設、販売施設	599.93	14,137

3. ㈱KHC他6社において、㈱明石住建本社施設他8拠点の一部土地建物は賃借しております。賃借施設の概要は次のとおりであります。

事業所名	セグメントの名称	設備の内容	土地面積 (m <sup>2</sup> )	年間賃借料 (千円)
㈱明石住建本社他8拠点	戸建事業	統括業務施設、販売施設	956.98	74,713

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、事業計画、業界動向、投資効率及び人員増加等を総合的に勘案して策定しております。

なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は次のとおりであります。

#### (1) 重要な設備の新設

特記すべき事項はありません。

#### (2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

## 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	67,600,000
計	67,600,000

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (令和7年10月31日)	提出日現在発行数(株) (令和8年1月22日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	16,901,900	16,901,900	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数 100株
計	16,901,900	16,901,900	—	—

(注) 「提出日現在発行数」欄には、令和8年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の権利行使により発行された株式数は含まれておりません。

#### (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	平成29年2月11日	平成30年2月17日	平成31年2月16日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名	当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名	当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名
新株予約権の数※	660個	632個	816個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数※	普通株式 6,600株 (注1)	普通株式 6,320株 (注1)	普通株式 8,160株 (注1)
新株予約権の行使時の払込金額※		1円	
新株予約権の行使期間※	自 平成29年4月1日 至 令和19年3月31日	自 平成30年4月3日 至 令和20年4月2日	自 平成31年4月2日 至 令和21年4月1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※	発行価格 1,219円 資本組入額 610円 (注2)	発行価格 1,366円 資本組入額 683円 (注2)	発行価格 1,020円 資本組入額 510円 (注2)
新株予約権の行使の条件※		(注3)	
新株予約権の譲渡に関する事項※	譲渡による新株予約権の取得については、当社の取締役会の承認を要するものとする。		
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項※		(注4)	

決議年月日	令和2年2月22日	令和3年2月20日	令和4年2月19日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名	当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名	当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名
新株予約権の数※	987個	928個	835個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数※	普通株式 9,870株 (注1)	普通株式 9,280株 (注1)	普通株式 8,350株 (注1)
新株予約権の行使時の払込金額※		1円	
新株予約権の行使期間※	自 令和2年3月31日 至 令和22年3月30日	自 令和3年4月1日 至 令和23年3月31日	自 令和4年4月1日 至 令和24年3月31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※	発行価格 695円 資本組入額 348円 (注2)	発行価格 1,048円 資本組入額 524円 (注2)	発行価格 927円 資本組入額 464円 (注2)
新株予約権の行使の条件※		(注3)	
新株予約権の譲渡に関する事項※	譲渡による新株予約権の取得については、当社の取締役会の承認を要するものとする。		
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項※	(注4)	(注5)	

決議年月日	令和5年2月18日	令和6年2月24日	令和7年2月22日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名	当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名	当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名
新株予約権の数 ※	835個	838個	1,198個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数 ※	普通株式 8,350株 (注1)	普通株式 8,380株 (注1)	普通株式 11,980株 (注1)
新株予約権の行使時の払込金額 ※		1円	
新株予約権の行使期間 ※	自 令和5年4月1日 至 令和25年3月31日	自 令和6年4月2日 至 令和26年4月1日	自 令和7年4月1日 至 令和27年3月31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 ※	発行価格 850円 資本組入額 425円 (注2)	発行価格 906円 資本組入額 453円 (注2)	発行価格 788円 資本組入額 394円 (注2)
新株予約権の行使の条件 ※		(注3)	
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、当社の取締役会の承認を要するものとする。		
組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項 ※		(注5)	

※ 当事業年度の末日（令和7年10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（令和7年12月31日）において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

（注）1. 新株予約権の割当日後に、当社が普通株式の株式分割（株式無償割当を含む。以下同じ。）又は株式併合を行う場合は、新株予約権のうち、当該株式分割又は株式併合の時点で行使されていない新株予約権について、次の計算式により付与株式数の調整を行い、調整により生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割又は併合の比率

また、割当日後に当社が合併又は会社分割を行う場合、その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合併又は会社分割の条件等を勘案の上、合理的な範囲内で株式数を調整されるものとする。

2. 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

（1）新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に基づき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。

（2）新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記（1）記載の資本金等増加限度額から上記（1）に定める増加する資本金の額を減じた金額とする。

3. 新株予約権の行使の条件

（1）新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失したときに限り、新株予約権を行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。

（2）新株予約権者が死亡した場合、新株予約権が、新株予約権者の法定相続人のうち配偶者又は一親等の親族の1名（以下、「相続承継人」という。）のみに帰属した場合に限り、相続承継人は次の各号の条件の下、本契約に従って新株予約権を行使することができる。但し、刑法犯のうち、重大な事犯を行ったと認められる者は、相続承継人となることができない。

① 相続承継人が死亡した場合、その相続人は新株予約権を相続することはできない。

② 相続承継人は、相続開始後10ヶ月以内かつ権利行使期間の最終日までに当社所定の相続手続を完了しなければならない。

③ 相続承継人は、権利行使期間内で、かつ、当社所定の相続手続完了時から2ヶ月以内に限り一括して新株予約権を行使することができる。

4. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）については、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき、新株予約権者に交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権を新たに交付するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

（1）交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付するものとする。

（2）新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類及び数

新株予約権の目的となる株式の種類は再編対象会社普通株式とし、新株予約権の行使により交付する再編対象会社普通株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案の上、（注1）に準じて決定する。

（3）新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。

（4）新株予約権を使用することができる期間

組織再編行為の効力発生日から、平成29年2月11日決議の新株予約権については令和19年3月31日まで、平成30年2月17日決議の新株予約権については令和20年4月2日まで、平成31年2月16日決議の新株予約権については令和21年4月1日まで、令和2年2月22日決議の新株予約権については令和22年3月30日までとする。

（5）新株予約権の取得に関する事項

① 新株予約権者が権利行使をする前に、「新株予約権の行使の条件」の定め又は新株予約権割当契約の定めにより新株予約権を使用できなくなった場合、当社は当社の取締役会が別途定める日をもって当該新株予約権を無償で取得することができる。

② 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる吸収分割契約若しくは新設分割計画又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画の承認の議案が当社の株主総会（株主総会が不要な場合は当社の取締役会）において承認された場合は、当社の取締役会が別途定める日をもって、同日時点で権利行使されていない新株予約権を無償で取得することができる。

（6）新株予約権の譲渡制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。

（7）新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

（注2）に準じて決定する。

5. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）については、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき、新株予約権者に交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社の新株予約権を新たに交付するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する

旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数を交付するものとする。

(2) 新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の種類及び数

新株予約権の目的となる株式の種類は再編対象会社普通株式とし、新株予約権の行使により交付する再編対象会社普通株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案の上、(注1)に準じて決定する。

(3) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。

(4) 新株予約権行使することができる期間

組織再編行為の効力発生日から、令和3年2月20日決議の新株予約権については令和23年3月31日まで、令和4年2月19日決議の新株予約権については令和24年3月31日まで、令和5年2月18日決議の新株予約権については令和25年3月31日まで、令和6年2月24日決議の新株予約権については令和26年4月1日まで、令和7年2月22日決議の新株予約権については令和27年3月31日までとする。

(5) 新株予約権の譲渡制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

(注2)に準じて決定する。

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) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減額(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)
平成29年3月10日 (注)	—	16,901,900	—	1,584,837	△1,339,186	—

(注) 会社法第448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振替えたものであります。

(5) 【所有者別状況】

令和7年10月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	3	11	115	38	93	19,225	19,485	
所有株式数(単元)	—	1,519	434	67,895	5,994	168	92,727	168,737	
所有株式数の割合(%)	—	0.90	0.26	40.24	3.55	0.10	54.95	100.00	

(注) 自己株式2,988,317株は、「個人その他」に29,883単元及び「単元未満株式の状況」に17株を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

令和7年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
中島興産株式会社	兵庫県芦屋市南浜町16-10	4,721,000	33.93
伏見管理サービス株式会社	東京都西東京市保谷町2-1-4	1,800,000	12.94
内藤 征吾	東京都中央区	506,000	3.64
西岡 将基	東京都台東区	375,200	2.70
中島 雄司	兵庫県芦屋市	338,900	2.44
五十嵐 幸造	福井県坂井市	312,000	2.24
西河 洋一	東京都練馬区	210,000	1.51
ファースト住建取引先持株会	兵庫県尼崎市東難波町5-6-9	119,300	0.86

令和7年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
齋藤 喜裕 Y K K A P 株式会社	川崎市多摩区 東京都千代田区神田和泉町1	114,700 106,000	0.82 0.76
計	—	8,603,100	61.83

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

#### (7) 【議決権の状況】

##### ① 【発行済株式】

令和7年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 2,988,300	—	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
完全議決権株式(その他)	普通株式 13,885,400	138,854	同上
単元未満株式	普通株式 28,200	—	—
発行済株式総数	16,901,900	—	—
総株主の議決権	—	138,854	—

##### ② 【自己株式等】

令和7年10月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
ファースト住建株式会社	兵庫県尼崎市東難波町5-6-9	2,988,300	—	2,988,300	17.68
計	—	2,988,300	—	2,988,300	17.68

#### 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

##### (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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	1	1,001
当期間における取得自己株式	1	1,132

(注) 当期間における取得自己株式には、令和8年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

#### (4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他 (ストック・オプションの権利行使により 処分した取得自己株式)	13,740	13,272,920	—	—
保有自己株式数	2,988,317	—	2,988,318	—

- (注) 1. 当期間における処理自己株式には、令和8年1月1日からこの有価証券報告書提出日までのストック・オプションの権利行使により処分した取得自己株式は含まれておりません。  
 2. 当期間における保有自己株式数には、令和8年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる取得自己株式及びストック・オプションの権利行使により処分した取得自己株式は含まれておりません。

#### 3 【配当政策】

当社は、常に企業価値を高めることにより、株主に対し長期的に貢献できる企業を目指しております。従って、剰余金の配当につきましては、将来の事業展開に備えるための内部留保資金の確保、並びに企業業績等も勘案した上で、安定した利益還元を念頭に置きながら、配当性向20%を目標として実施してまいりたいと考えております。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。また、当社は「会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行うことができる。」旨を定款に定めております。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり年間43円の配当（うち中間配当21円）を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の配当性向は53.6%となりました。

内部留保資金につきましては、主に事業活動に必要となる分譲用地の仕入資金及び収益物件の購入資金等として有効活用してまいりたいと考えております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
令和7年6月5日 取締役会決議	292,185	21
令和7年12月15日 取締役会決議	306,098	22

#### 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

##### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

###### ① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業理念及び社訓に基づき、企業価値の最大化を目的として、公明正大でかつ意思決定の速い経営管理体制の確立を目指しております。また、事業を長期的に拡大させることにより、社会へ貢献するとともに、ステークホルダーに対する責務を果たしてまいりたいと考えております。

###### ② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

###### a. 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

当社は監査等委員会設置会社制度を採用しており、有価証券報告書提出日現在においては、監査等委員である取締役3名を含む取締役8名によって構成される取締役会と、社外取締役2名（公認会計士並びに弁護士）を含む監査等委員3名によって構成される監査等委員会によるコーポレート・ガバナンス体制を構築しております。

取締役会は、毎月1回定例開催されている他、必要に応じて隨時に開催されており、取締役会規程に基づいた重要事項の決議や事業の進捗状況の確認等を行うとともに、各取締役の職務の執行を監督しております。取締役会の構成員（有価証券報告書提出日現在）は、中島雄司（議長、代表取締役社長）、中山成人、田中武志、西村幸雄、藤本智章、城島美香、田村一美（社外取締役）及び水永誠二（社外取締役）であります。

監査等委員会は、毎月1回定例開催する他、必要に応じて隨時に開催し、また監査等委員は、原則として取締役会及び監査等委員会に全員が出席し、取締役の職務執行に関する適法性、妥当性等の観点から業務監査を実施いたします。監査等委員の過半数は社外取締役で構成されており、中立で幅広い視点からの経営監視機能を確保しております。監査等委員会の構成員（有価証券報告書提出日現在）は、城島美香（議長、常勤監査等委員）、田村一美（社外取締役）及び水永誠二（社外取締役）であります。

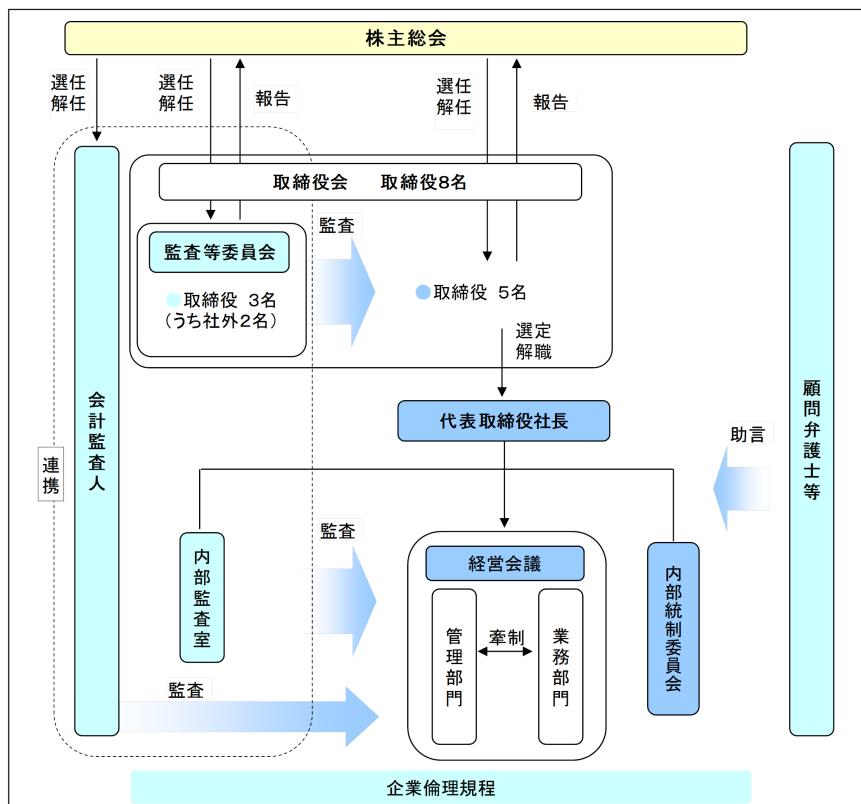
当社は、令和8年1月26日開催予定の第27回定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名選任の件」及び「監査等委員である取締役3名選任の件」を提案しており、当該議案が承認可決されると、当社取締役（監査等委員である取締役を除く。）は5名、監査等委員である取締役は3名（内、社外取締役2名）となります。

内部統制システムの整備の状況につきましては、代表取締役社長直轄の内部監査室（1名）と監査等委員が有機的に連携して、当社の社内諸活動が、法令並びに社内諸規程を遵守して行われているかを定期的にチェックし、代表取締役社長に報告するとともに、助言並びに指導等を行っております。また、財務報告の信頼性を確保するために、「財務報告の基本方針」を定め、これに基づく内部統制体制を構築しており、経営陣を委員

とした内部統制委員会が財務報告に係る内部統制の評価を実施しております。内部統制委員会の構成員のうち役員（有価証券報告書提出日現在）は、中島雄司（委員長、代表取締役社長）、中山成人、西村幸雄及び藤本智章であり、常勤監査等委員の城島美香がオブザーバーとして出席しております。

上記の他、当社では経営及び業務執行に関する重要な事項を審議、報告する機関として、業務執行取締役及び各部門の次長職以上で構成される経営会議を毎月1回開催しております。経営会議の構成員のうち役員（有価証券報告書提出日現在）は、中島雄司（議長、代表取締役社長）、中山成人、田中武志、西村幸雄及び藤本智章であり、常勤監査等委員の城島美香がオブザーバーとして出席しております。

株主その他の利害関係者に対する施策の実施状況といたしましては、株主重視の観点から、適切な情報公開並びに説明に努めており、迅速かつ適時な情報開示を行うため、株式会社東京証券取引所に開示いたしましたIR情報を、当社ホーム・ページ上のIRサイトにおきましても速やかに掲載するよう努めています。更に、第2四半期決算短信並びに期末決算短信開示後には、当社代表取締役社長が出席しての決算説明会を行っております。今後も適時開示に係る宣誓書に基づき、常に投資家の視点に立った会社情報の適時適切な提供に努めてまいりたいと考えております。



#### b. 企業統治の体制を採用する理由

当社では、コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方に基づき、当社を取り巻く事業環境に適切に対応し、継続的に企業価値を向上していくために、迅速な意思決定を行うことが重要と考えており、当社の企業規模や事業計画等を勘案して機動的な意思決定を行える現在の体制を採用しております。また、社外取締役2名を含む監査等委員並びに監査等委員会による客観的で中立的な経営監視機能を備えることで、経営の透明性、公正性を確保しております。

#### ③ リスク管理体制の整備の状況

コンプライアンスにつきましては、内部統制担当者と顧問弁護士が密接に連携して、違法行為等の不正行為の防止を図っております。また、定期的なインサイダー取引規制及びコンプライアンスに関する社内勉強会や毎月開催される全体会議及び支店長会議の場で、経営陣と各部門幹部が情報を共有し、社内の問題点等を早期に是正することのできる体制をとっております。

#### ④ 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社の取締役のうち、子会社の取締役を兼任する者を設けることにより子会社の運営・管理を行うとともに、定期的に取締役会に経営成績及び運営・管理の状況を報告することにより、子会社の業務の適正を確保しております。

#### ⑤ 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役2名は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

#### ⑥ 補償契約の内容の概要

該当事項はありません。

⑦ 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社の全ての取締役であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により被保険者が役員としての業務につき行った行為（不作為を含む。）に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等が填補されることとなり、1年ごとに契約更新しております。

⑧ 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は5名以内、監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。

⑨ 取締役の選任の決議要件

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

⑩ 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以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨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。

⑪ 剰余金の配当等の決定機関

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

⑫ 取締役の責任免除

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項の取締役（取締役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において免除することができる旨、定款に定めております。これは、取締役として適切な人材を確保するとともに、取締役がその能力を十分に發揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

⑬ 取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を毎月1回定例開催している他、必要に応じて隨時に開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
中島 雄司	18回	18回
中山 成人	18回	18回
田中 武志	14回	14回
西村 幸雄	14回	14回
藤本 智章	18回	18回
東 秀彦	4回	4回
城島 美香	14回	14回
田村 一美	18回	18回
水永 誠二	18回	18回

（注）取締役田中武志氏、西村幸雄氏及び取締役（監査等委員）城島美香氏は、令和7年1月27日付で就任しており、取締役東秀彦氏は令和7年1月27日付で退任しており、開催回数及び出席回数はそれぞれ在任期間中における出席状況を記載しております。

取締役会における具体的な検討内容は以下のとおりであります。

- ・月次報告、四半期・年次決算承認
- ・役員報酬に関する事項
- ・株主総会に関する事項
- ・役員等賠償責任保険契約に関する事項
- ・政策保有株式に関する事項
- ・社内規程の改正等に関する事項
- ・内部統制システムの整備、評価に関する事項
- ・コーポレート・ガバナンスに関する事項
- ・剰余金の配当に関する事項
- ・業績予想、中期経営計画に関する事項
- ・サステナビリティに関する事項
- ・その他経営戦略等に関する事項

⑭ 株式会社の支配に関する基本方針について

当社は、平成29年1月10日開催の取締役会において、当社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針（会社法施行規則第118条第3号に規定されるものをいい、以下、「基本方針」という。）を定めており、その内容等は次のとおりであります。

#### a. 基本方針の内容

当社は、金融商品取引所に株式を上場している者として、市場における当社株式の自由な取引を尊重し、特定の者による当社株式等の大規模買付行為であっても、当社グループの企業価値ひいては株主共同の利益の確保・向上に資するものである限り、これを一概に否定するものではありません。また、最終的には株式等の大規模買付行為に応じるかどうかは株主の皆様の決定に委ねられるべきだと考えております。

ただし、株式等の大規模買付行為の中には、例えばステークホルダーとの良好な関係を保ち続けることができない可能性がある等、当社グループの企業価値ひいては株主共同の利益を損なう虞のあるものや、当社グループの価値を十分に反映しているとは言えないもの、あるいは株主の皆様が最終的な決定をされるために必要な情報が十分に提供されないものもあります。

そのような行為に対して、当社取締役会は、株主の皆様から負託された者の責務として、株主の皆様のために、必要な時間や情報の確保、株式等の大規模買付行為を提案した者との交渉等を行う必要があると考えております。

#### b. 基本方針の実現に資する特別な取組みの概要

##### 1. 企業価値向上への取組み

当社は、不動産業（戸建住宅販売）を主力事業としており、企業理念に基づいて社会に貢献するとともに、お客様に良質な住宅を低価格にて提供することによって、業績の向上、収益基盤の強化と経営の安定に努めてまいりました。

当社は、関西地区において戸建住宅販売でトップクラスの販売棟数を供給するとともに、東海、広島、福岡、関東方面にまで営業拠点網を広げており、今後も既存エリアにおける深耕と事業エリアの拡大を推し進めてまいります。

また、戸建住宅販売以外の住宅分野に進出し、注文住宅、マンション分譲、賃貸住宅も手がける他、関連事業として住宅オプション事業や損害保険、生命保険の分野にまで業務領域を広げ、平成27年からは大規模木造建築物の建築請負等も行っております。

当社は、「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題」に記載の事項を経営の重点課題として認識し、それぞれに対処するための取り組みを行っております。

##### 2. コーポレートガバナンスの体制の充実

当社は、コーポレートガバナンスの充実が、上場企業として当社のステークホルダーの方々（株主、従業員、顧客、地域社会等）からの信頼性を向上させ、ひいては継続的に企業価値を安定的かつ着実に向上させるものとして以下の施策を行っております。

なお、「コーポレートガバナンス・コード」（東京証券取引所 2021年6月11日改訂）に対しては、これを遵守すべきものとして社内体制の整備を進めており、対応状況に関しては、当社の「コーポレートガバナンスに関する報告書」をご覧下さい。

###### （企業統治の体制）

当社の企業統治体制について、従来は監査役会設置会社でしたが、平成28年1月に監査等委員会設置会社に移行しております。これにより株主総会、取締役会、監査等委員会を設置し取締役の職務執行の監督、監査の体制を強化いたしました。また、コンプライアンスに徹した透明性の高い経営を目指し、内部統制システムの基本方針に基づき企業体制の充実を図っております。取締役会は、原則月1回開催し、また必要に応じ随時開催しております。

また、当社は、監査等委員3名のうち2名を社外取締役で構成し、客観的かつ中立的な立場からの経営管理、チェック体制を整えております。

###### （内部監査及び監査等委員会による監査）

当社は、代表取締役社長直属の内部監査室を設置しております。内部監査室による内部監査は定期的に行われ、社内業務の実施が諸規則、処理基準、手続き等に正しく準拠しているか否か調査し、監査の結果を社長及び取締役に報告しております。また、常勤監査等委員は当該内部監査に同行し、業務の実施状況を把握しております。

監査等委員会は、監査等委員である取締役3名（常勤取締役1名、社外取締役2名）からなり、原則月1回開催しており、会社の監査に関する重要な事項について報告を受け、協議、決議を行っております。

#### c. 基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組みの概要

当社は、平成29年1月10日開催の取締役会の決議及び平成29年1月26日開催の第18回定時株主総会の決議に基づき、基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組み（会社法施行規則第118条第3号ロ(2)）の一つとして、当社株式等の大規模買付行為に関する対応策（買収防衛策）を導入いたしました。その後、令和2年1月24日開催の第21回定時株主総会、及び令和5年1月26日開催の第24回定時株主総会において、所要の変更を行った上で、買収防衛策の継続について株主の皆様のご承認をいただいております（以下、継続された現在の買収防衛策を「本プラン」という。）。なお、令和8年1月26日開催予定の第27回定時株主総会の議案（決議事項）として、「当社株式等の大規模買付行為に関する対応策（買収への対応方針）の継続の件」を提案しております。

本プランは、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保・向上させることを目的として、基本方針に沿って導入するものであり、当社株式等の大規模買付行為を行おうとする者が遵守すべきルールを明確にし、株主の皆様が適切な判断をするために必要かつ十分な情報及び時間、並びに大規模買付行為を行おうとする者の交渉の機会を確保することを目的としています。

本プランは、以下の(i)から(iii)までのいずれかに該当する当社株式等の買付け又はこれに類似する行為（但し、当社取締役会が承認したものを除きます。以下、「大規模買付け等」という。）がなされる場合を適用対象とし、大規模買付け等を行い、又は行おうとする者（以下、「買付者等」という。）は、予め本プラン

に定められる手続きに従わなければならないものとします。

- (i) 当社が発行者である株式等について、買付者等の議決権保有割合が20%以上となる買付けその他の取得
- (ii) 当社が発行者である株式等について、買付者等の議決権保有割合及びその特別関係者の議決権保有割合の合計が20%以上となる当該株式等の買付けその他の取得
- (iii) 買付者等が当社の他の株主との間で、当該他の株主が当該買付者等の共同保有者に該当するに至るような合意その他の行為、又は当該買付者等と当該他の株主との間にその一方が他方を実質的に支配し若しくはそれらの者が共同ないし協調して行動する関係を樹立する行為（但し、当社が発行者である株式等について、当該買付者等と当該他の株主の議決権保有割合の合計が20%以上となる場合に限る。）

買付者等におきましては、大規模買付け等の実行に先立ち、当社取締役会に対して、当該買付者等が大規模買付け等に際して本プランに定める手続きを遵守する旨の誓約文言等を記載した書面（以下、「意向表明書」という。）を当社の定める書式により日本語で提出していただきます。当社は、意向表明書を受領した日から10営業日以内に、当初提出していただくべき情報を記載した情報リストを意向表明書に記載された国内連絡先に発送し、買付者等には、情報リストに従って大規模買付け等に対する株主及び投資家の皆様のご判断並びに当社取締役会の評価・検討等のために必要かつ十分な情報（以下、「本必要情報」という。）を日本語で当社に提出していただきます。また、情報リストに従い買付者等から提供された情報では、大規模買付け等の内容及び態様等に照らして、株主及び投資家の皆様のご判断並びに当社取締役会の評価・検討等のために不十分であると当社取締役会が合理的に判断する場合には、当社取締役会が別途請求する追加の情報を買付者等から提供していただきます。なお、当社取締役会は、買付者等による本必要情報の提供が十分になされたと認めた場合には、その旨を買付者等に通知（以下、「情報提供完了通知」という。）いたします。

当社取締役会は、情報提供完了通知を行った後、対価を現金（円貨）のみとする当社全株式等を対象とした公開買付けの場合には最大60日間、その他の大規模買付け等の場合には最大90日間を、当社取締役会による評価・検討・交渉、意見形成及び代替案立案のための期間（以下、「取締役会評価期間」という。）として設定いたします。ただし、いずれにおいても、取締役会評価期間は取締役会が合理的に必要な事由があると認める場合に限り、最大30日間延長できるものとします。大規模買付け等は、本プランに別段の記載がない限り、取締役会評価期間の経過後にのみ開始されるべきものとします。当社取締役会は、取締役会評価期間内において、必要に応じて適宜外部専門家等の助言を得ながら、買付者等から提供された本必要情報を十分に評価・検討し、当社の企業価値・株主共同の利益の確保・向上の観点から、買付者等による大規模買付け等の内容の検討等を行います。また、必要に応じて、買付者等との間で大規模買付け等に関する条件・方法について交渉し、更に、当社取締役会として、株主及び投資家の皆様に代替案を提示することもあります。

本プランでは、対抗措置の発動等にあたって、当社取締役会の恣意的判断を排除し、取締役会の判断及び対応の客觀性、合理性を確保するための機関として独立委員会を設置し、発動の是非について当社取締役会への勧告を行う仕組みとしています。独立委員会は、独立委員会規程に従い、当社社外取締役、又は社外有識者（実績のある会社経営者、官庁出身者、弁護士、公認会計士若しくは学識経験者又はこれらに準じる者）で、当社の業務執行を行う経営陣から独立した者のみから構成されるものとします。独立委員会は、取締役会評価期間内に、当社取締役会による評価・検討・交渉、意見形成及び代替案立案と並行して、当社取締役会に対して対抗措置の発動の是非に関する勧告を行うものとします。その際、独立委員会の判断が当社の企業価値・株主共同の利益の確保・向上に資するようになされることを確保するために、独立委員会は、当社の費用で、当社の業務執行を行う経営陣から独立した外部専門家（投資銀行、証券会社、フィナンシャル・アドバイザー、公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の専門家を含みます。）の助言を得ることができるものとします。

当社取締役会は、独立委員会の勧告を最大限尊重し、当該勧告を踏まえて当社の企業価値・株主共同の利益の確保・向上という観点から、速やかに対抗措置の発動又は不発動その他必要な決議を行うものとします。また、当社取締役会が自らの判断で本プランによる対抗措置を発動することの可否について株主の意思を確認するために当社株主総会を開催すべきと判断した場合には、当社取締役会は可及的速やかに当社株主総会を招集します。この場合には、大規模買付け等は、当社株主総会における対抗措置の発動議案否決及び当該株主総会の終結後に行われるべきものとします。

当社が本プランに基づき発動する対抗措置は、新株予約権（以下、「本新株予約権」という。）の無償割当てとします。本新株予約権の無償割当てをする場合には、当社取締役会が所定の手続きに従って定める一定の買付者等並びにその共同保有者及び特別関係者並びにこれらの者が実質的に支配し、これらの者と共同ないし協調して行動する者として当社取締役会が認めた者等（以下、「例外事由該当者」という。）による権利行使は認められないとの行使条件、又は、当社が本新株予約権の一部を取得することとするときに、例外事由該当者以外の新株予約権者が所有する本新株予約権のみを取得することができる旨を定めた取得条項等、大規模買付け等に対する対抗措置としての効果を勘案した行使期間、行使条件、取得条項等を設けることがあります。

本プランは、令和5年1月26日開催の第24回定時株主総会終結後3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有効とします。なお、当社取締役会は、会社法、金融商品取引法、その他の法令若しくは金融商品取引所規則の変更又はこれらの解釈・運用の変更、又は税制、裁判例等の変更に伴う形式的な変更が必要と判断した場合は、隨時、独立委員会の承認を得た上で、本プランを修正し、又は変更することができるものとします。他方、当社取締役会が、本プランの内容について当社株主の皆様に実質的な影響を与えるような変更を行う場合には、改めて直近で開催される株主総会に付議し株主の皆様のご承認をいただくことといたします。

なお、本プランの詳細については、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス <https://www.f-jukken.co.jp/>）に掲載の令和4年12月26日付プレスリリースをご覧ください。

d. 基本方針に照らして不適切な者によって当社の財務及び事業の方針の決定が支配されることを防止するための取組みについての取締役会の判断

本プランは、経済産業省及び法務省が平成17年5月27日に発表した「企業価値・株主共同の利益の確保又は向上のための買収防衛策に関する指針」の定める三原則（企業価値・株主共同の利益の確保・向上の原則、事

前開示・株主意思の原則、必要性・相当性確保の原則)を充足しており、かつ、経済産業省・企業価値研究会が平成20年6月30日に公表した「近時の諸環境の変化を踏まえた買収防衛策の在り方」及び東京証券取引所が平成27年6月1日に公表した「コーポレートガバナンス・コード」(2021年6月11日改訂)の「原則1-5.いわゆる買収防衛策」の内容を踏まえております。

本プランは、上記c.に記載のとおり、当社株式等に対する大規模買付け等がなされた際に、当該大規模買付け等に応じるべきか否かを株主の皆様がご判断し、あるいは当社取締役会が代替案を提示するために必要な情報や期間を確保し、株主の皆様のために買付者等と交渉を行うこと等を可能とすることにより、当社の企業価値・株主共同の利益を確保し、向上させるという目的をもって導入されております。

本プランは令和5年1月26日開催の第24回定時株主総会において決議されております。また、本プランの有効期間は同定時株主総会終結後3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、同定時株主総会においてご承認いただいた後も、その後の当社株主総会において本プランの変更又は廃止の決議がなされた場合には、本プランも当該決議に従い変更又は廃止されることになります。従いまして、本プランの導入及び廃止には、株主の皆様のご意思が十分反映される仕組みとなっています。

また、本プランは、本プランに基づく大規模買付け等への対抗措置の発動等に関する取締役会の恣意的判断を排し、取締役会の判断及び対応の客観性及び合理性を確保することを目的として独立委員会を設置し、当社取締役会は、対抗措置の発動又は不発動の決議に際して独立委員会の勧告を最大限尊重いたします。独立委員会の判断の概要については、株主及び投資家の皆様に情報開示を行うこととし、当社の企業価値・株主共同の利益に資するよう本プランの透明な運営が行われる仕組みを確保しています。本プランに基づく大規模買付け等への対抗措置の発動に際しては、合理的かつ客観的な発動要件が充足されなければ発動されないように設定されており、当社取締役会による恣意的な発動を防止するための仕組みを確保しています。更に、本プランは、当社の株主総会で選任された取締役で構成される取締役会により、いつでも廃止することができるものとされております。従って、本プランは、デッドハンド型買収防衛策(取締役会の構成員の過半数を交代させても、なお発動を阻止できない買収防衛策)ではありません。

以上のとおり、本プランはその内容において公正性・客観性が担保される工夫がなされている点において、当社の企業価値ひいては株主共同の利益を確保・向上することに資するものであって、基本方針に沿うものであり、当社の会社役員の地位の維持を目的とするものではありません。

## (2) 【役員の状況】

### ① 役員一覧

a. 令和8年1月22日(有価証券報告書提出日)現在の当社の役員の状況は、以下のとおりです。

男性7名 女性1名 (役員のうち女性の比率12.5%)

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	中島 雄司	昭和32年6月8日生	昭和60年4月 飯田建設工業株式会社(現 一建設株式会社)入社 平成11年7月 当社取締役 平成12年3月 代表取締役 平成12年10月 代表取締役社長(現任) 平成30年5月 アオイ建設株式会社代表取締役社長(現任) 令和5年3月 リタ総合不動産株式会社取締役 令和7年3月 リタ総合不動産株式会社代表取締役社長(現任) 株式会社KHC取締役(現任)	(注)3	338,900
常務取締役 兼首都圏支社長	中山 成人	昭和46年1月15日生	平成5年3月 豊島商事入社 平成15年6月 当社入社 平成25年11月 執行役員浦和支店長 平成27年9月 執行役員首都圏支社長 平成29年1月 取締役首都圏支社長 平成29年11月 取締役企画営業部長兼首都圏支社長 令和元年11月 取締役企画営業部長 令和5年3月 リタ総合不動産株式会社取締役(現任) 令和7年1月 常務取締役企画営業部長 令和7年3月 株式会社KHC取締役(現任) 令和7年11月 常務取締役兼首都圏支社長(現任)	(注)3	100
取締役 東海支社長	田中 武志	昭和51年9月25日生	平成11年4月 株式会社ユニホー入社 平成21年5月 当社入社 平成27年8月 東海支社長 平成30年11月 執行役員東海支社長 令和7年1月 取締役東海支社長(現任)	(注)3	—
取締役 工事部長	西村 幸雄	昭和44年4月6日生	平成12年4月 橋本工務店入社 平成17年3月 当社入社 令和6年4月 工事部長代理 令和7年1月 取締役工事部長(現任) 令和7年3月 株式会社KHC取締役(現任)	(注)3	600

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 管理部長	藤本 智章	昭和38年12月26日生	平成9年3月 大杉勝税理士事務所入所 平成13年11月 当社入社 平成14年1月 常勤監査役 平成26年3月 ファースト工務店株式会社監査役（現任） 平成28年1月 取締役（監査等委員） 平成30年5月 アオイ建設株式会社監査役（現任） 令和5年3月 リタ総合不動産株式会社監査役（現任） 令和7年1月 取締役管理部長（現任） 令和7年3月 株式会社KHC取締役（現任）	(注) 3	10,900
取締役 (監査等委員)	城島 美香	昭和42年3月16日生	昭和60年4月 株式会社太陽神戸銀行（現 株式会社三井住友銀行）入行 平成16年1月 当社入社 平成24年6月 管理部財務課長 令和7年1月 取締役（監査等委員）（現任）	(注) 3	8,600
取締役 (監査等委員)	田村 一美	昭和24年7月27日生	昭和61年4月 瑞穂監査法人入所 平成元年10月 公認会計士登録 平成3年1月 田村一美公認会計士事務所（現 田村公認会計士事務所）所長 平成14年7月 当社監査役 平成18年7月 神明監査法人（現 協立監査法人）代表社員 平成28年1月 当社取締役（監査等委員）（現任） 令和2年7月 税理士法人ティーエーシー 代表社員・所長（現任）	(注) 4	900
取締役 (監査等委員)	水永 誠二	昭和34年1月12日生	平成元年4月 弁護士登録 中村法律事務所入所 平成3年4月 牧野内総合法律事務所入所（現任） 平成16年1月 当社監査役 平成28年1月 取締役（監査等委員）（現任）	(注) 4	900
計					360,900

(注) 1. 取締役 田村一美氏及び水永誠二氏は、社外取締役であります。

2. 当社の監査等委員会については次のとおりであります。

委員長 城島美香、委員 田村一美、委員 水永誠二

なお、当社は、情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために城島美香氏を常勤の監査等委員として選定しております。

3. 令和7年1月27日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

4. 令和6年1月26日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

b. 令和8年1月26日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名選任の件」及び「監査等委員である取締役3名選任の件」を提案しております、当該決議が承認可決されると、当社の役員の状況及びその任期は、以下のとおりとなる予定です。

なお、役員の役職等については、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容（役職等）を含めて記載しています。

男性8名 女性1名 （役員のうち女性の比率－%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	中島 雄司	昭和32年6月8日生	昭和60年4月 飯田建設工業株式会社（現 一建設株式会社）入社 平成11年7月 当社取締役 平成12年3月 代表取締役 平成12年10月 代表取締役社長（現任） 平成30年5月 アオイ建設株式会社代表取締役社長（現任） 令和5年3月 リタ総合不動産株式会社取締役 令和7年3月 リタ総合不動産株式会社代表取締役社長（現任） 株式会社KHC取締役（現任）	(注) 3	338,900

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
常務取締役 兼首都圏支社長	中山 成人	昭和46年1月15日生	平成5年3月 豊島商事入社 平成15年6月 当社入社 平成25年11月 執行役員浦和支店長 平成27年9月 執行役員首都圏支社長 平成29年1月 取締役首都圏支社長 平成29年11月 取締役企画営業部長兼首都圏支社長 令和元年11月 取締役企画営業部長 令和5年3月 リタ総合不動産株式会社取締役（現任） 令和7年1月 常務取締役企画営業部長 令和7年3月 株式会社KHC取締役 令和7年11月 常務取締役兼首都圏支社長（現任）	(注) 3	100
取締役 東海支社長	田中 武志	昭和51年9月25日生	平成11年4月 株式会社ユニホー入社 平成21年5月 当社入社 平成27年8月 東海支社長 平成30年11月 執行役員東海支社長 令和7年1月 取締役東海支社長（現任）	(注) 3	—
取締役 工事部長	西村 幸雄	昭和44年4月6日生	平成12年4月 橋本工務店入社 平成17年3月 当社入社 令和6年4月 工事部長代理 令和7年1月 取締役工事部長（現任） 令和7年3月 株式会社KHC取締役（現任）	(注) 3	600
取締役 管理部長	藤本 智章	昭和38年12月26日生	平成9年3月 大杉勝税理士事務所入所 平成13年11月 当社入社 平成14年1月 常勤監査役 平成26年3月 ファースト工務店株式会社監査役（現任） 平成28年1月 取締役（監査等委員） 平成30年5月 アオイ建設株式会社監査役（現任） 令和5年3月 リタ総合不動産株式会社監査役（現任） 令和7年1月 取締役管理部長（現任） 令和7年3月 株式会社KHC取締役（現任）	(注) 3	10,900
取締役 (監査等委員)	萩本 恭利	昭和40年10月16日生	平成9年7月 大杉勝税理士事務所入所 平成12年12月 当社入社 令和5年2月 管理部経理課係長 令和8年1月 取締役（監査等委員）（現任）	(注) 3	—
取締役 (監査等委員)	田村 一美	昭和24年7月27日生	昭和61年4月 瑞穂監査法人入所 平成元年10月 公認会計士登録 平成3年1月 田村一美公認会計士事務所（現 田村公認会計士事務所）所長 平成14年7月 当社監査役 平成18年7月 神明監査法人（現 協立監査法人）代表社員 平成28年1月 当社取締役（監査等委員）（現任） 令和2年7月 税理士法人ティーエーシー 代表社員・所長（現任） 令和8年1月 株式会社KHC監査役（現任）	(注) 4	900
取締役 (監査等委員)	水永 誠二	昭和34年1月12日生	平成元年4月 弁護士登録 中村法律事務所入所 平成3年4月 牧野内総合法律事務所入所（現任） 平成16年1月 当社監査役 平成28年1月 取締役（監査等委員）（現任）	(注) 4	900
計					352,300

(注) 1. 取締役 田村一美氏及び水永誠二氏は、社外取締役であります。

2. 当社の監査等委員会については次のとおりであります。

委員長 萩本恭利、委員 田村一美、委員 水永誠二

なお、当社は、情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために萩本恭利氏を常勤の監査等委員として選定しております。

3. 令和8年1月26日開催の定時株主総会の終結の時から1年間

4. 令和8年1月26日開催の定時株主総会の終結の時から2年間

## ② 社外役員の状況

当社の社外取締役は2名であり、いずれも監査等委員である取締役であります。なお、両社外取締役と当社との間には、当社株式900株をそれぞれ所有する資本的関係がありますが、人的関係又は取引関係その他の利害関

係（社外取締役が他の会社等の役員若しくは使用人である、又は役員若しくは使用人であった場合における当該他の会社等と当社の関係を含む）ではなく、当社に対して独立した立場にあります。社外取締役2名は、それぞれ公認会計士及び弁護士であり、取締役会及び監査等委員会において、会社の経営に対して専門的見地から、また客観的かつ中立な立場から監視を行い、必要に応じて意見を述べております。

当社は、社外役員を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものはありませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

当社は、経営の意思決定機能と、業務執行を管理監督する機能を持つ取締役会に対しては取締役8名のうち2名を社外取締役としており、また監査等委員会に対しては監査等委員である取締役3名のうち2名を社外取締役として経営への監視機能を強化しております。コーポレート・ガバナンスにおいて、外部からの客観的、中立の経営監視の機能が重要と考えております。社外取締役2名が監査等委員会での監査を行うことに加え、取締役会へ出席し決議に参加することにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

### ③ 監査等委員である社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会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

当社の社外取締役2名は、両名ともに監査等委員である取締役であり、主に取締役会及び監査等委員会へ出席し、発言や決議への参加を通じて、監督又は監査の機能を果たしております。社外取締役へのサポート体制につきまして、情報伝達は、主として常勤の監査等委員である取締役が行っております。また、取締役会の開催に際し事前の説明や資料提供を必要とする場合には、取締役会の事務機関である管理部から資料等の提供を行っている他、各取締役及び担当部門からの情報伝達も行っております。

監査等委員会は、会計監査人による監査の結果に関する報告を受けるとともに、監査講評会を始めとする会計監査人との協議の場に出席し、必要に応じて意見を述べる等、適切な監査が実施されるために相互の意見や情報の交換を行っております。また、監査等委員会による監査において問題点等が発見された場合には、会計監査における専門家としての助言を会計監査人に求める等、常時より連携できる体制を構築しております。

当社は経営者による内部統制システムの監視部門として内部監査室を設置しておりますが、内部監査室による各部門への往査が実施される際には、監査等委員が同行して行われております。社外取締役も必要に応じてこれに参加しております。また内部監査に係る報告書等を監査等委員は随時閲覧し、報告を求めることが可能、併せて監査等委員は必要に応じて内部監査室への助言を行っております。これらにより内部監査部門と監査等委員会とは情報を共有し、有機的に連携できる体制を構築しております。

### （3）【監査の状況】

#### ① 監査等委員会監査の状況

当社は、監査等委員会及び会計監査人を設置しております。

当社の監査等委員会は、2名の社外取締役と1名の非業務執行取締役によって構成されております。監査等委員会は原則として毎月1回及び必要に応じて随時開催し、監査に関する重要な事項の報告、協議並びに決議を行います。監査等委員は、監査等委員会で決議された監査の方針、計画、方法及び職務の分担等に基づき、取締役の職務の執行並びに会社の業務や財産の状況を監査し、財務諸表等に関しては会計監査人からの報告に基づき監査を行います。監査の実施にあたっては、取締役会に出席して決議に参加する他、役員等若しくは使用人に対して報告を求め、書類や記録を閲覧し、あるいは重要な会議に出席する等、必要に応じ適切に行います。

また、社外取締役である監査等委員の田村一美氏は、公認会計士の資格を有しております。財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。また、令和7年1月27日付で監査等委員に就任した城島美香氏は、当社管理部財務課長として財務関連業務に従事した経験を有しております。財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

なお当社では、令和8年1月26日開催予定の、第27回定時株主総会の議案（決議事項）として、「監査等委員である取締役3名選任の件」を提案しております。当該議案が承認可決されると、監査等委員会は引き続き3名の監査等委員（うち2名は社外監査等委員）で構成されることになります。

当事業年度において当社は監査等委員会を13回開催しており、田村一美氏及び水永誠二氏は13回全てに、城島美香氏は就任後に開催された10回全てに、それぞれ出席しております。

監査等委員会における具体的な検討内容は以下のとおりであります。

- ・監査の方針、計画、方法及び職務の分担
- ・内部統制システムの整備、運用状況
- ・事業報告及び附属明細書の適法性
- ・会計監査人の監査の相当性

また、常勤監査等委員の主な活動は以下のとおりであります。

- ・取締役会、経営会議等重要会議への出席
- ・当社本支店への往査
- ・監査等委員会の議長
- ・監査講評会、監査結果説明会等への出席

## ② 内部監査の状況

当社は内部監査部門として、会社の業務に係るラインとは独立した代表取締役社長直属の内部監査室（1名）を設けております。内部監査室は内部監査規程並びに年度計画に基づき実地監査を行っており、監査の結果は、取締役会並びに監査等委員会に直接報告する仕組みはありませんが、代表取締役社長を始め、常勤監査等委員を含む社内取締役全員及び関係部署の所属長等が出席する監査報告会において直接報告されております。監査結果に基づいて改善命令がなされた場合には、被監査部署から改善計画を取得しフォローアップを行うことで、内部統制システムの維持、合理化の促進に向けた役割を果たしております。内部監査担当者は、必要に応じ監査等委員会監査及び会計監査人監査との調整を行い、効率的な内部監査の実施に努めております。内部監査に関する年度計画等の策定に際しては監査等委員と事前に協議を行い、実地監査の際には、監査等委員が同行して監査等委員による監査も行われております。また、内部監査に係る報告書等を監査等委員は隨時閲覧し、報告を求めることができ、併せて監査等委員は必要に応じて内部監査室への助言を行います。これらにより内部監査部門と監査等委員とは情報を共有し、有機的に連携できる体制を構築しております。また、内部監査において問題点等が発見された場合には、会計監査における専門家としての助言を会計監査人に求める他、年に1回程度、実地監査の際に会計監査人が同行する機会を設けており、常時より連携できる体制を構築しております。

## ③ 会計監査の状況

a. 監査法人の名称 EY新日本有限責任監査法人

b. 継続監査期間  
25年間

c. 業務を執行した公認会計士  
指定有限責任社員・業務執行社員 前川 英樹  
指定有限責任社員・業務執行社員 徳野 大二

d. 監査業務に係る補助者の構成  
公認会計士 15名、その他 16名

### e. 監査法人の選定方針と理由

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定いたします。また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。なお、取締役会が、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、会計監査人の解任または不再任を株主総会の会議の目的とすることを監査等委員会に請求し、監査等委員会はその適否を判断した上で、株主総会に提出する議案の内容を決定いたします。

監査等委員会がEY新日本有限責任監査法人を会計監査人として再任することが適当であると判断した理由は、同監査法人は会計監査人として求められる専門性、独立性や監査体制等を有しており、また、当社の事業環境及び事業内容に精通していると判断したためであります。

### f. 監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員会は、EY新日本有限責任監査法人の監査体制及び監査の品質管理体制、監査計画、監査の実施状況等はいずれも適切であり、同監査法人による監査は相当である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

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	30,200	—	45,454	—
連結子会社	—	—	—	—
計	30,200	—	45,454	—

(注) 当連結会計年度における監査証明業務に基づく報酬については、上記以外に前連結会計年度に係る追加報酬の額が7,840千円あります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（a. を除く）  
該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

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としましては、当社の規模、特性及び監査日数等を勘案し、監査公認会計士等と協議の上で決定しております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(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に係る事項

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び監査等委員である取締役に対する報酬は、株主総会の決議によって定められた報酬限度額の範囲内で、取締役（監査等委員である取締役を除く。）については取締役会で、監査等委員である取締役については監査等委員である取締役の協議で、具体的な金額等を決定しております。

当社は取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針を定めており、その内容は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針としており、基本報酬、業績連動報酬及び株式報酬により構成されております。基本報酬は、月例の固定報酬とし、毎月定められた日に支給されており、報酬の額は、国内の同業種や同規模の他社の水準を参考の上、当社の業績、従業員の賃金水準などを勘案し、取締役（監査等委員である取締役を除く。）個人に対する基本報酬に関しては、それぞれの能力、貢献度、期待度を勘案してインセンティブとなるように決定しております。業績連動報酬は、事業年度ごとの業績向上に対する意識を高めるため、経常利益の実績に給付割合を乗じた額を当該決算にて役員賞与として、毎年一定の時期に支給しております。経常利益に対する給付割合は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の現員数を考慮して取締役会で決定しております。取締役（監査等委員である取締役を除く。）個人に対する支給額の配分は、原則として前年の配分割合をベースとし、新任取締役は基本報酬が近い取締役への配分額をベースに配分するが、各取締役（監査等委員である取締役を除く。）の業績等を考慮して決定しております。業績連動報酬と業績連動報酬以外の報酬等の支給割合についての明確な定めは設けておりませんが、業績連動報酬となる役員賞与を、経常利益を指標として決定している理由は、経常利益は企業業績を適切かつ客観的に表す一般的な指標であり、また当社は売上高経常利益率を目標とする指標の一つとしていることからであります。なお、当事業年度における経常利益の目標は16億1百万円、実績は16億19百万円であります。株式報酬は、中長期的な企業価値の向上との連動性を強化した報酬構成とするため、株式報酬型ストック・オプションとしての新株予約権を、内規を定め役位・在任年数に応じて割当個数を取締役会により決定いたしております。割り当てる新株予約権は、行使価額1円、権利行使の条件は役員退任時としております。なお、当事業年度において割り当てた株式報酬型ストック・オプションの内容については、「1 株式等の状況 (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」に記載しております。

また、その決定方法は、基本報酬及び業績連動報酬に関する個々の取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬額については、株主総会で決議された報酬額の枠内で、取締役会の決議により代表取締役社長に一任し、代表取締役社長がそれぞれの能力、貢献度、期待度を勘案してインセンティブになるよう決定いたしております。なお、取締役会は、当事業年度に係る個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

当社の役員の報酬等に関する株主総会の決議は、平成28年1月26日開催の第17回定時株主総会において、取締役（監査等委員を除く）について年額150,000千円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）、取締役（監査等委員）について年額25,000千円以内と決議いただいております。当該決議に係る役員の員数は、取締役（監査等委員を除く）は4名、取締役（監査等委員）は3名であります。また別枠で、取締役（監査等委員を除く）について平成29年1月26日開催の第18回定時株主総会において、ストック・オプション報酬額として年額15,750千円以内と決議いただいております。当該決議に係る役員の員数は5名であります。

なお、当事業年度におきましては、基本報酬及び賞与に関する個々の役員の報酬額については、株主総会で決議された報酬の枠内で取締役会の決議により代表取締役社長（中島雄司）に一任し、代表取締役社長が役員報酬の決定基準に基づき決定いたしております。ストック・オプション報酬における個々の報酬額については、取締役会において決議された内規に従い、職位、在位年数等に応じて決定しております。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各個人の担当部門について評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためであります。なお、各個人の報酬額については株主総会で決議された報酬額の枠内で決定されており、取締役会には社外取締役2名が出席して役員報酬の決定基準の遵守状況を適切に監督していることで、客観性・透明性を確保しております。

② 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	ストック・ オプション	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役（監査等委員及び 社外取締役を除く）	102,298	83,050	9,820	9,428	9,428	6
取締役（監査等委員） (社外取締役を除く)	8,630	7,500	1,130	—	—	2
社外役員	7,550	7,200	350	—	—	2

(注) 1. 取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）に対する非金銭報酬等の総額の内訳は、ストック・オプション9,428千円であります。

- 上記には、令和7年1月27日開催の第26回定時株主総会終結の時をもって取締役（監査等委員）（社外取締役を除く）を辞任した後、取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）に就任した1名及び同株主総会終結の時をもって退任した取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）1名を含んでおります。支給額と員数につきましては、取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）在任期間は取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）に、取締役（監査等委員）（社外取締役を除く）在任期間は取締役（監査等委員）（社外取締役を除く）に含めて記載しております。
- 取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）の報酬等には、連結子会社からの役員報酬を含めております。

③ 役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

④ 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの  
該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、取引先との関係の維持・強化や事業運営上の必要性、経済合理性等を総合的に勘案し、当社グループの継続的な発展や中長期的な企業価値向上に資すると判断されるものを、投資目的が純投資目的以外の目的である投資株式として保有対象としております。また、決算情報等の入手のため同業他社の株式も少量、純投資目的以外の目的である投資株式として保有しております。

なお、当社は純投資目的での投資株式は原則として保有しない方針としており、当事業年度末において保有する純投資目的の投資株式はありません。

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

取締役会において、個別の保有投資株式に関して取引高、量的、質的な取引依存度、今後の事業展開での必要性を検証いたしております。検証の結果、不適切と判断される場合には保有を解消いたします。

なお、保有投資株式に係る議決権の行使については、各議案の内容が当社グループの企業価値を毀損させる可能性がないか、発行会社の企業価値の向上を期待することができるか否かを精査した上で、適切に行使いたしております。

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	1	30
非上場株式以外の株式	5	190,649

(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	—	—	—

(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、業務提携等の概要、 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)		
株式会社四国銀行	66,800	66,800	取引金融機関である同社とは主に借入取引を行っており、円滑な取引関係の維持を目的としております。定量的な保有効果については、取引条件等営業機密が含まれるため記載しませんが、主に資金調達の安定化に資するものと判断しております。	有
	97,194	62,858		
TOTO株式会社	17,500	17,500	建築工事に関する取引先である同社とは主に建築資材等の仕入取引を行っており、円滑な取引関係の維持を目的としております。定量的な保有効果については、取引条件等営業機密が含まれるため記載しませんが、主に住宅設備・資材等調達の安定化に資するものと判断しております。	有
	68,652	75,075		
南海プライウッド株式会社	3,000	3,000	建築工事に関する取引先である同社とは主に建築資材等の仕入取引を行っており、円滑な取引関係の維持を目的としております。定量的な保有効果については、取引条件等営業機密が含まれるため記載しませんが、主に住宅設備・資材等調達の安定化に資するものと判断しております。	有
	22,320	15,930		
飯田グループホールディングス株式会社	1,016	1,016	不動産業界動向の把握を目的としております。定量的な保有効果は記載が困難でありますが、必要最低限の僅少な投資額で株式を取得しております。	無
	2,400	2,258		
フジ住宅株式会社	100	100	不動産業界動向の把握を目的としております。定量的な保有効果は記載が困難でありますが、必要最低限の僅少な投資額で株式を取得しております。	無
	82	70		

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 当事業年度に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの  
該当事項はありません。
- ⑤ 当事業年度の前4事業年度及び当事業年度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. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（令和6年11月1日から令和7年10月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（令和6年11月1日から令和7年10月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

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、会計基準等の変更等について的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、会計基準設定主体等の行う研修へ参加しております。

## 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 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※2 20,545,838	※2 22,308,338
契約資産	771,395	685,855
販売用不動産	※2,※7 11,289,193	9,313,506
仕掛販売用不動産	※2,※7 11,343,841	※2 12,199,197
未成工事支出金	1,053,776	1,275,548
貯蔵品	17,644	19,096
その他	※3 622,699	※3 668,242
貸倒引当金	△855	△589
流動資産合計	45,643,533	46,469,195
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※2,※7 9,286,273	※2 9,825,526
減価償却累計額	△3,355,118	△3,508,921
建物及び構築物（純額）	※2,※7 5,931,155	※2 6,316,604
土地	※2,※7 7,688,391	※2 7,512,157
その他	906,327	497,920
減価償却累計額	△337,430	△349,620
その他（純額）	568,896	148,300
有形固定資産合計	14,188,443	13,977,062
無形固定資産		
その他	361,330	344,592
無形固定資産合計	361,330	344,592
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 200,491	※2 252,345
繰延税金資産	388,254	346,955
その他	※1 419,220	※1 424,484
貸倒引当金	△29,276	△28,153
投資その他の資産合計	978,691	995,633
固定資産合計	15,528,464	15,317,288
資産合計	61,171,998	61,786,484
<b>負債の部</b>		
流動負債		
支払手形・工事未払金	2,503,300	2,366,675
電子記録債務	1,445,784	1,121,980
短期借入金	※2 3,280,500	※2 4,733,760
1年内返済予定の長期借入金	※2 4,501,747	※2 3,887,306
未払法人税等	475,389	415,821
賞与引当金	161,317	158,460
役員賞与引当金	17,100	15,050
完成工事補償引当金	57,813	65,483
その他	※4 1,091,502	※4 704,749
流動負債合計	13,534,454	13,469,287
固定負債		
長期借入金	※2 5,500,133	※2 5,639,180
退職給付に係る負債	552,144	510,579
その他	36,466	26,856
固定負債合計	6,088,743	6,176,616
負債合計	19,623,198	19,645,904

(単位：千円)

	前連結会計年度 (令和 6 年10月31日)	当連結会計年度 (令和 7 年10月31日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1, 584, 837	1, 584, 837
資本剰余金	1, 344, 462	1, 472, 706
利益剰余金	39, 261, 653	40, 098, 869
自己株式	△2, 573, 109	△2, 561, 333
株主資本合計	39, 617, 844	40, 595, 080
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	57, 930	87, 635
その他の包括利益累計額合計	57, 930	87, 635
新株予約権	77, 210	73, 379
非支配株主持分	1, 795, 814	1, 384, 484
純資産合計	41, 548, 800	42, 140, 579
負債純資産合計	61, 171, 998	61, 786, 484

## 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 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
売上高	※1 35,985,810	※1 42,883,657
売上原価	※2 30,712,389	※2 35,860,377
売上総利益	5,273,420	7,023,279
販売費及び一般管理費		
販売手数料	860,095	748,696
給料及び手当	773,364	1,270,110
賞与引当金繰入額	66,091	80,750
役員賞与引当金繰入額	9,600	16,250
退職給付費用	8,791	16,708
完工工事補償引当金繰入額	18,233	24,976
その他	1,709,148	2,375,564
販売費及び一般管理費合計	3,445,324	4,533,057
営業利益	1,828,096	2,490,222
営業外収益		
受取利息	911	4,789
受取配当金	6,243	7,340
受取手数料	3,714	11,777
受取地代家賃	6,428	9,227
補助金収入	554	6,322
その他	30,283	17,783
営業外収益合計	48,135	57,241
営業外費用		
支払利息	75,486	185,589
その他	768	9,637
営業外費用合計	76,255	195,226
経常利益	1,799,976	2,352,237
特別利益		
負のれん発生益	1,477,243	—
特別利益合計	1,477,243	—
特別損失		
減損損失	6,467	—
公開買付関連費用	—	65,055
特別損失合計	6,467	65,055
税金等調整前当期純利益	3,270,752	2,287,182
法人税、住民税及び事業税	635,988	752,540
法人税等調整額	21,353	23,379
法人税等合計	657,342	775,919
当期純利益	2,613,410	1,511,262
非支配株主に帰属する当期純利益	117,009	76,065
親会社株主に帰属する当期純利益	2,496,400	1,435,197

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
当期純利益	2,613,410	1,511,262
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	4,506	34,454
その他の包括利益合計	※ 4,506	※ 34,454
包括利益 (内訳)	2,617,916	1,545,717
親会社株主に係る包括利益	2,499,681	1,464,987
非支配株主に係る包括利益	118,235	80,729

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,584,837	1,344,145	37,362,769	△2,576,632	37,715,121
当期変動額					
剰余金の配当			△597,516		△597,516
親会社株主に帰属する当期純利益			2,496,400		2,496,400
自己株式の処分		316		3,522	3,839
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	316	1,898,883	3,522	1,902,722
当期末残高	1,584,837	1,344,462	39,261,653	△2,573,109	39,617,844

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	54,649	54,649	71,480	1,195,918	39,037,169
当期変動額					
剰余金の配当					△597,516
親会社株主に帰属する当期純利益					2,496,400
自己株式の処分					3,839
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,281	3,281	5,730	599,895	608,907
当期変動額合計	3,281	3,281	5,730	599,895	2,511,630
当期末残高	57,930	57,930	77,210	1,795,814	41,548,800

当連結会計年度（自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,584,837	1,344,462	39,261,653	△2,573,109	39,617,844
当期変動額					
剰余金の配当			△597,981		△597,981
親会社株主に帰属する当期純利益			1,435,197		1,435,197
自己株式の取得				△1	△1
自己株式の処分		1,496		11,776	13,272
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		126,748			126,748
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	128,244	837,215	11,775	977,236
当期末残高	1,584,837	1,472,706	40,098,869	△2,561,333	40,595,080

	その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計			
当期首残高	57,930	57,930	77,210	1,795,814	41,548,800
当期変動額					
剰余金の配当					△597,981
親会社株主に帰属する当期純利益					1,435,197
自己株式の取得					△1
自己株式の処分					13,272
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動					126,748
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	29,704	29,704	△3,830	△411,330	△385,456
当期変動額合計	29,704	29,704	△3,830	△411,330	591,779
当期末残高	87,635	87,635	73,379	1,384,484	42,140,579

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 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	3,270,752	2,287,182
減価償却費	247,843	376,034
減損損失	6,467	—
負ののれん発生益	△1,477,243	—
株式報酬費用	5,730	9,428
引当金の増減額（△は減少）	△33,086	1,193
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	△32,851	△41,565
受取利息及び受取配当金	△7,154	△12,130
支払利息	75,486	185,589
固定資産売却益	△25,835	△4,168
売上債権の増減額（△は増加）	4,713	102,897
棚卸資産の増減額（△は増加）	5,805,681	1,509,807
前渡金の増減額（△は増加）	59,845	△81,075
その他の流動資産の増減額（△は増加）	△126,089	17,974
仕入債務の増減額（△は減少）	△1,355,004	△50,694
前受金の増減額（△は減少）	6,312	△42,926
未払又は未収消費税等の増減額	129,092	△106,466
その他の流動負債の増減額（△は減少）	190,931	△225,263
その他	33,393	△24,414
小計	6,778,985	3,901,401
利息及び配当金の受取額	7,215	13,051
利息の支払額	△74,203	△189,434
法人税等の支払額	△676,516	△805,376
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>6,035,480</b>	<b>2,919,641</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の純増減額（△は増加）	△30,000	△0
有形固定資産の取得による支出	△1,526,277	△1,167,208
有形固定資産の売却による収入	46,900	4,319
無形固定資産の取得による支出	△5,304	△9,842
関係会社株式の取得による支出	△800	—
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による 収入	※2 152,452	—
その他	△2,617	10,104
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△1,365,645</b>	<b>△1,162,627</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（△は減少）	△2,183,111	1,453,260
長期借入れによる収入	—	5,510,000
長期借入金の返済による支出	△351,569	△5,985,393
リース債務の返済による支出	△8,888	△9,002
自己株式の取得による支出	—	△74
自己株式の処分による収入	3,839	13
配当金の支払額	△597,331	△598,079
非支配株主への配当金の支払額	△2,400	△8,000
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得に による支出	—	△357,238
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3,139,462</b>	<b>5,485</b>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,530,372	1,762,500
現金及び現金同等物の期首残高	17,395,458	18,925,830
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,925,830	※1 20,688,330

## 【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### (1) 連結子会社の数 8社

連結子会社の名称	アオイ建設株式会社 株式会社KHC 株式会社勝美住宅 住宅の横綱大和建設株式会社 株式会社明石住建 パル建設株式会社 株式会社L a b o いい不動産プラザ株式会社
----------	--

#### (2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社	ファースト工務店株式会社 有限会社アオイ設計事務所 リタ総合不動産株式会社
-----------	---

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためあります。

### 2. 持分法の適用に関する事項

#### (1) 持分法適用の非連結子会社及び関連会社

該当する会社はありません。

#### (2) 持分法を適用していない非連結子会社

持分法を適用していない非連結子会社（ファースト工務店株式会社、有限会社アオイ設計事務所及びリタ総合不動産株式会社）は、当期純損益（持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合う額）等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体としても重要性がないため、持分法の適用範囲から除外しております。

### 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。

従来、連結子会社のうち、決算日が3月31日であった株式会社KHC、株式会社勝美住宅、住宅の横綱大和建設株式会社、株式会社明石住建、パル建設株式会社、株式会社L a b o 及びいい不動産プラザ株式会社の7社については、9月30日現在の仮決算に基づく財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っておりましたが、当連結会計年度より決算日を10月31日に変更しております。この決算期変更に伴い、当連結会計年度は令和6年10月1日から令和7年10月31日までの13か月間を連結しております。

なお、決算期変更した当該7社の令和7年10月1日から令和7年10月31日までの売上高は1,060,193千円、営業利益は39,599千円、経常利益は35,095千円、税金等調整前当期純利益は35,095千円であります。

### 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

イ 子会社株式

移動平均法による原価法

ロ その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

##### ② 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

#### (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）

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに平成28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年～47年

##### ② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用期間（5年）に基づいております。

##### 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

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。

② 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度において負担すべき額を計上しております。

③ 役員賞与引当金

役員に対する賞与の支給に備えるため、役員賞与支給見込額のうち当連結会計年度において負担すべき額を計上しております。

④ 完成工事補償引当金

建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去の分譲建物に係る補修費等の実績並びに第三者からの見積等を基準として将来の補償見込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、期間定額基準によっております。

② 数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異については、発生時の連結会計年度において一括して費用処理しております。

③ 小規模企業等における簡便法の採用

連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末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。

イ 不動産の販売

戸建事業のうち戸建分譲においては、主に土地を仕入れ建築した戸建住宅並びに土地の販売を行っており、マンション事業等のうちマンション分譲では、主に土地を仕入れ建築した新築マンション並びに中古マンションを仕入れリフォーム工事を行ったリノベーションマンションの販売を行っております。このような不動産の販売については、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引価格は不動産売買契約等により決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払いを受けております。

ロ 工事契約

戸建事業のうち請負工事においては主に注文住宅等の建築請負工事を、マンション事業等のうち特建事業においては主に木造集合住宅等の建築請負工事を行っており、請負工事契約等に基づき建築工事を行う義務を負っております。当該履行義務は、一定の期間にわたり充足されるため、履行義務の進捗度に基づき収益を認識しております。進捗度の測定は、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあると考えられることから、発生原価に基づくインプット法により算出しております。なお、着工から工事完了までの期間がごく短い場合には、工事完了時に収益を認識することとしております。取引価格は請負工事契約等により決定され、契約に基づく支払いを受けております。

(6) 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、その効果が発現すると見積られる期間で均等償却しております。

(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、隨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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	14,188,443千円	13,977,062千円
無形固定資産	361,330	344,592
減損損失	6,467	—

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

固定資産は、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価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は、資産又は資産グループにおいて営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定しております。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計しております。

② 主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フロー、正味売却価額の算定に用いる市場価値、過去の実績に基づく賃貸等不動産の賃料や稼働率等及び割引率等です。

③ 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

減損の兆候の把握、減損損失の認識や測定には慎重を期しておりますが、事業計画や市場環境の変化により、その前提となる条件や仮定に変更が生じて見積額が減少した場合、減損処理が必要とな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財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	11,289,193千円	9,313,506千円
仕掛販売用不動産	11,343,841	12,199,197
未成工事支出金	1,053,776	1,275,548
売上原価（棚卸資産評価損）	95,845	221,017

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産及び未成工事支出金は、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）による評価を行っております。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。なお、正味売却価額は、販売見込額から見積販売経費を控除したものであります。

② 主要な仮定

正味売却価額の算定における主要な仮定は、事業計画又は実績等に基づく販売見込額であります。

③ 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

販売計画や市場環境の変化により、その前提となる条件や仮定に変更が生じて見積額が減少した場合、評価損が計上される可能性があります。

### （会計方針の変更）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。以下「2022年改正適用指針」という。）第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。これによる連結財務諸表に与える影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関連する改正については、2022年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更は、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。これによる前連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

### （未適用の会計基準等）

（リースに関する会計基準等）

- ・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会） 等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の单一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する单一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定期

令和10年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」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)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取手数料」及び「補助金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より区分掲記することとしました。また、前連結会計年度において、区分掲記していた「販売費及び一般管理費」の「支払手数料」及び「租税公課」並びに「営業外収益」の「固定資産売却益」は、販売費及び一般管理費の総額又は営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度より「販売費及び一般管理費」の「その他」又は「営業外収益」の「その他」にそれぞれ含めて表示しております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「販売費及び一般管理費」の「支払手数料」に表示していた355,769千円、「租税公課」に表示していた380,759千円及び「その他」に表示していた972,620千円は、「その他」1,709,148千円として、「営業外収益」の「固定資産売却益」として表示していた25,835千円及び「その他」に表示していた8,716千円は、「受取手数料」3,714千円、「補助金収入」554千円及び「その他」30,283千円として、それぞれ組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他の流動資産の増減額」に含めていた「売上債権の増減額」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記することとしました。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他の流動資産の増減額」に表示していた△121,376千円は、「売上債権の増減額」4,713千円及び「その他の流動資産の増減額」△126,089千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
その他（関係会社株式）	14,000千円	14,000千円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
現金及び預金	1,550,000千円	1,550,000千円
販売用不動産	434,407	548,751
仕掛販売用不動産	2,697,329	3,765,340
建物及び構築物	3,141,779	4,724,728
土地	3,402,555	3,520,062
投資有価証券	15,326	22,420
計	11,241,397	14,131,302

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
短期借入金	2,851,500千円	3,908,760千円
1年内返済予定の長期借入金	2,367,115	1,142,542
長期借入金	3,649,491	3,277,914
計	8,868,106	8,329,217

※3 流動資産の「その他」のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
売掛金	61,549千円	44,191千円

※4 流動負債の「その他」のうち、契約負債の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
契約負債	222,191千円	181,382千円

5 当社及び連結子会社（アオイ建設株式会社）においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行20行（前連結会計年度は18行）と当座貸越契約を締結しております。これらの契約に基づく連結会計年度末における当座貸越契約に係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
当座貸越極度額の総額	16,400,000千円	18,000,000千円
借入実行残高	1,830,000	3,172,250
差引額	14,570,000	14,827,750

#### 6 保証債務

次の関係会社等について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
リタ総合不動産株式会社	16,090千円	リタ総合不動産株式会社
計	16,090	計

#### ※7 保有目的の変更

(前連結会計年度)

当連結会計年度において、「建物及び構築物」及び「土地」に計上していた賃貸用不動産、モデルハウス及び事務所駐車場489,911千円を「販売用不動産」及び「仕掛販売用不動産」に振替えております。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

(連結損益計算書関係)

#### ※1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。

顧客との契約から生じる収益の金額は、「注記事項（収益認識関係）1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

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

	前連結会計年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
	95,845千円	221,017千円

(連結包括利益計算書関係)

#### ※ その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	6,721千円	52,293千円
組替調整額	—	△3
法人税等及び税効果調整前	6,721	52,289
法人税等及び税効果額	△2,214	△17,834
その他有価証券評価差額金	4,506	34,454
その他の包括利益合計	4,506	34,454

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日）

#### 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度増加 株式数（株）	当連結会計年度減少 株式数（株）	当連結会計年度末株 式数（株）
発行済株式				
普通株式	16,901,900	—	—	16,901,900
合計	16,901,900	—	—	16,901,900
自己株式				
普通株式	3,006,166	—	4,110	3,002,056
合計	3,006,166	—	4,110	3,002,056

(注) 普通株式の自己株式の株式数の減少4,110株は、ストック・オプションの行使によるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	77,210
	合計	—	—	—	—	—	77,210

## 3. 配当に関する事項

### (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
令和5年12月15日 取締役会	普通株式	305,706	22	令和5年10月31日	令和6年1月12日
令和6年6月6日 取締役会	普通株式	291,810	21	令和6年4月30日	令和6年7月19日

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

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
令和6年12月16日 取締役会	普通株式	305,796	利益剰余金	22	令和6年10月31日	令和7年1月14日

当連結会計年度(自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)

## 1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度増加 株式数(株)	当連結会計年度減少 株式数(株)	当連結会計年度末株 式数(株)
発行済株式				
普通株式	16,901,900	—	—	16,901,900
合計	16,901,900	—	—	16,901,900
自己株式				
普通株式	3,002,056	1	13,740	2,988,317
合計	3,002,056	1	13,740	2,988,317

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加1株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 普通株式の自己株式の株式数の減少13,740株は、ストック・オプションの行使によるものであります。

## 2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	73,379
	合計	—	—	—	—	—	73,379

## 3. 配当に関する事項

### (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
令和6年12月16日 取締役会	普通株式	305,796	22	令和6年10月31日	令和7年1月14日
令和7年6月5日 取締役会	普通株式	292,185	21	令和7年4月30日	令和7年7月18日

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

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
令和7年12月15日 取締役会	普通株式	306,098	利益剰余金	22	令和7年10月31日	令和8年1月13日

## (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的金額との関係

	前連結会計年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
現金及び預金勘定	20,545,838千円	22,308,338千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△70,008	△70,008
担保に供している定期預金	△1,550,000	△1,550,000
現金及び現金同等物	18,925,830	20,688,330

※2 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳  
(前連結会計年度)

株式の取得により新たに株式会社KHC及びその子会社6社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	13,495,525千円
固定資産	1,962,208
流動負債	△5,239,417
固定負債	△4,092,563
非支配株主持分	△484,060
負ののれん発生益	△1,477,243
株式の取得価額	4,164,449
現金及び現金同等物	△4,316,902
差引: 取得による収入	152,452

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

## (リース取引関係)

## (借主側)

## 1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

## 2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位: 千円)

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
1年内	15,240	15,240
1年超	54,600	38,090
合計	69,840	53,330

## (貸主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位: 千円)

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
1年内	104,478	104,185
1年超	395,954	291,768
合計	500,432	395,954

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また資金調達については、分譲用地の仕入資金を始めとする事業活動に必要な資金を、主に銀行からの借入により調達しております。なお、設備投資等の理由により長期的な資金が必要となる際には、資金計画等を十分に検討し、適切な手段を用いて資金調達を行うこととしております。

デリバティブ取引については、将来の金利変動リスクを回避するために利用し、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並びにリスク管理体制

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクまたは発行体の信用リスクに晒されているため、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

営業債務である支払手形・工事未払金及び電子記録債務については、1年以内の支払期日であります。これらは決済時において流動性リスク(支払期日に支払を実行できなくなるリスク)に晒されているた

め、担当部署が適時に資金計画を作成し、管理を行っております。

短期借入金及び長期借入金については、主に分譲用地の仕入資金及び収益物件の購入等に対する資金調達であります。これらは返済又は利息の支払期日において流動性リスクに晒されているため、担当部署が適時に資金計画を作成し、管理を行っております。また、借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されているため、月次単位で報告資料を作成し、調達金利の動向を把握することによって管理を行っております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（令和6年10月31日）

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 投資有価証券（*2） その他有価証券	200,461	200,461	—
資産計	200,461	200,461	—
(1) 支払手形・工事未払金	2,503,300	2,503,300	—
(2) 電子記録債務	1,445,784	1,445,784	—
(3) 短期借入金	3,280,500	3,280,500	—
(4) 長期借入金	10,001,880	9,990,698	△11,182
負債計	17,231,465	17,220,282	△11,182
デリバティブ取引	—	—	—

当連結会計年度（令和7年10月31日）

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 投資有価証券（*2） その他有価証券	252,315	252,315	—
資産計	252,315	252,315	—
(1) 支払手形・工事未払金	2,366,675	2,366,675	—
(2) 電子記録債務	1,121,980	1,121,980	—
(3) 短期借入金	4,733,760	4,733,760	—
(4) 長期借入金	9,526,487	9,521,243	△5,243
負債計	17,748,903	17,743,659	△5,243
デリバティブ取引	—	—	—

(\*1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(\*2) 市場価格のない株式等は、「(1) 投資有価証券」には含まれておりません。また、子会社株式については、市場価格がないため、上表に含めておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度（千円）	当連結会計年度（千円）
非上場株式	30	30
子会社株式	14,000	14,000

(注) 借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（令和6年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,280,500	—	—	—	—	—
長期借入金	4,501,747	2,747,842	1,431,347	168,923	166,528	985,492
合計	7,782,247	2,747,842	1,431,347	168,923	166,528	985,492

当連結会計年度（令和7年10月31日）

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	4,733,760	—	—	—	—	—
長期借入金	3,887,306	2,601,643	944,510	188,176	512,794	1,392,057
合計	8,621,066	2,601,643	944,510	188,176	512,794	1,392,057

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上額している金融商品

前連結会計年度（令和6年10月31日）

区分	時価（千円）			
	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				
株式	200,461	—	—	200,461
資産計	200,461	—	—	200,461

当連結会計年度（令和7年10月31日）

区分	時価（千円）			
	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				
株式	252,315	—	—	252,315
資産計	252,315	—	—	252,315

(2) 時価で連結貸借対照表に計上額している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（令和6年10月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
支払手形・工事未払金	—	2,503,300	—	2,503,300
電子記録債務	—	1,445,784	—	1,445,784
短期借入金	—	3,280,500	—	3,280,500
長期借入金	—	9,990,698	—	9,990,698
負債計	—	17,220,282	—	17,220,282

当連結会計年度（令和7年10月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
支払手形・工事未払金	—	2,366,675	—	2,366,675
電子記録債務	—	1,121,980	—	1,121,980
短期借入金	—	4,733,760	—	4,733,760
長期借入金	—	9,521,243	—	9,521,243
負債計	—	17,743,659	—	17,743,659

(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

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は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。

支払手形・工事未払金、電子記録債務並びに短期借入金

これらの時価は、一定の期間ごとに区分した債務ごとに、その将来キャッシュ・フローと、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率を基に割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度（令和6年10月31日）

	種類	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	198,601	111,402	87,198
	小計	198,601	111,402	87,198
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	1,860	1,860	—
	小計	1,860	1,860	—
合計		200,461	113,262	87,198

(注) 非上場株式（連結貸借対照表計上額30千円）については、市場価格がないため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度（令和7年10月31日）

	種類	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	251,322	111,635	139,687
	小計	251,322	111,635	139,687
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	株式	993	1,192	△198
	小計	993	1,192	△198
合計		252,315	112,827	139,488

(注) 非上場株式（連結貸借対照表計上額30千円）については、市場価格がないため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日）  
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
株式	435	209	—
合計	435	209	—

(デリバティブ取引関係)

当社グループはデリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。

なお、連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末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。また、退職一時金制度の一部について前連結会計年度から中小企業退職金共済制度を採用しております。

2. 確定給付制度（簡便法を適用した制度を除く）

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
退職給付債務の期首残高	363,409千円	331,862千円
勤務費用	34,952	30,596
利息費用	1,065	991
数理計算上の差異の発生額	△13,481	△24,197
退職給付の支払額	△54,082	△57,203
退職給付債務の期末残高	331,862	282,050

(2) 退職給付債務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の調整表

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	331,862千円	282,050千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	331,862	282,050
退職給付に係る負債	331,862	282,050
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	331,862	282,050

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
勤務費用	34,952千円	30,596千円
利息費用	1,065	991
数理計算上の差異の費用処理額	△13,481	△24,197
確定給付制度に係る退職給付費用	22,536	7,390

(4) 数理計算上の計算基礎に関する事項  
主要な数理計算上の計算基礎（加重平均で表わしております。）

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
割引率	0.3414%	1.3490%
予想昇給率	0.96%	0.96%

3. 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

	前連結会計年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	30,204千円	220,282千円
退職給付費用	1,819	15,283
退職給付の支払額	△3,124	△7,036
連結の範囲の変更に伴う増加額	191,383	—
退職給付に係る負債の期末残高	220,282	228,529

(2) 退職給付債務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の調整表

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
非積立型制度の退職給付債務	220,282千円	228,529千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	220,282	228,529
退職給付に係る負債	220,282	228,529
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	220,282	228,529

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度 1,819千円 当連結会計年度 15,283千円

4. 確定拠出制度

連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度3,828千円、当連結会計年度4,065千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. ストック・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
販売費及び一般管理費	9,565	9,428

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	第1回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)	第2回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役（監査等委員を除く） 5名	当社の取締役（監査等委員を除く） 4名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式 11,970株	普通株式 9,370株
付与日	平成29年3月31日	平成30年4月2日
権利確定条件	新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。	新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 平成29年4月1日 至 令和19年3月31日	自 平成30年4月3日 至 令和20年4月2日

(注) 株式数に換算して記載しております。

	第3回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)	第4回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役（監査等委員を除く） 4名	当社の取締役（監査等委員を除く） 3名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式 11,980株	普通株式 11,750株
付与日	平成31年4月1日	令和2年3月30日
権利確定条件	新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した時に限り、新株予約権行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。	
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	
権利行使期間	自 平成31年4月2日 至 令和21年4月1日	自 令和2年3月31日 至 令和22年3月30日

（注）株式数に換算して記載しております。

	第5回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)	第6回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役（監査等委員を除く） 4名	当社の取締役（監査等委員を除く） 4名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式 11,970株	普通株式 11,970株
付与日	令和3年3月31日	令和4年3月31日
権利確定条件	新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した時に限り、新株予約権行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。	
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	
権利行使期間	自 令和3年4月1日 至 令和23年3月31日	自 令和4年4月1日 至 令和24年3月31日

（注）株式数に換算して記載しております。

	第7回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)	第8回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役（監査等委員を除く） 4名	当社の取締役（監査等委員を除く） 3名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）	普通株式 11,980株	普通株式 10,570株
付与日	令和5年3月31日	令和6年4月1日
権利確定条件	新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した時に限り、新株予約権行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。	
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	
権利行使期間	自 令和5年4月1日 至 令和25年3月31日	自 令和6年4月2日 至 令和26年4月1日

（注）株式数に換算して記載しております。

		第9回新株予約権 (株式報酬型ストック・オプション)
付与対象者の区分及び人数		当社の取締役（監査等委員を除く） 5名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）		普通株式 11,980株
付与日		令和7年3月31日
権利確定条件		新株予約権者は、権利行使時において、当社の取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した時に限り、新株予約権を行使できるものとする。但し、この場合、新株予約権者は、取締役、監査等委員である取締役のいずれの地位も喪失した日の翌日から10日を経過する日までの間に限り、新株予約権を一括して行使することができる。
対象勤務期間		対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間		自 令和7年4月1日 至 令和27年3月31日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（令和7年10月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	第1回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第2回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第3回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第4回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第5回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第6回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第7回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第8回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第9回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)
権利確定前 (株)									
前連結会計年度末	7,820	7,480	9,620	11,750	10,800	10,490	10,520	10,570	—
付与	—	—	—	—	—	—	—	—	11,980
失効	—	—	—	—	—	—	—	—	—
権利確定	1,220	1,160	1,460	1,880	1,520	2,140	2,170	2,190	—
未確定残	6,600	6,320	8,160	9,870	9,280	8,350	8,350	8,380	11,980
権利確定後 (株)									
前連結会計年度末	—	—	—	—	—	—	—	—	—
権利確定	1,220	1,160	1,460	1,880	1,520	2,140	2,170	2,190	—
権利行使	1,220	1,160	1,460	1,880	1,520	2,140	2,170	2,190	—
失効	—	—	—	—	—	—	—	—	—
未行使残	—	—	—	—	—	—	—	—	—

② 単価情報

	第1回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第2回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第3回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第4回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第5回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第6回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第7回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第8回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)	第9回 新株予約権 (株式報酬型 ストック・ オプション)
権利行使価格 (円)	1	1	1	1	1	1	1	1	1
行使時平均株価 (円)	1,003	1,003	1,003	1,003	1,003	1,003	1,003	1,003	—
付与日における 公正な評価単価 (円)	1,218	1,365	1,019	694	1,047	926	849	905	787

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第9回新株予約権（株式報酬型ストック・オプション）についての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

① 使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

② 主な基礎数値及び見積方法

	第9回新株予約権（株式報酬型ストック・オプション）
株価変動性（注）1	25.0%
予想残存期間（注）2	8.4年
予想配当（注）3	3.93%
無リスク利子率（注）4	1.40%

(注) 1. 8.4年間（平成28年10月31日から令和7年3月24日まで）の株価実績に基づき算定しております。

2. 付与対象者の予想在任期間に基づき見積りを行っております。
3. 令和6年10月期の配当実績によっております。
4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。
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。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
完成工事補償引当金	17,838千円	21,904千円
未払事業税否認	32,238	25,736
未払費用否認	60,429	60,365
減損損失	6,281	6,689
退職給付に係る負債	176,574	168,665
長期未収入金	14,054	14,161
投資有価証券評価損	15,968	16,433
土地評価損	3,856	3,968
資産除去債務	12,231	12,436
株式報酬費用	23,611	23,092
企業結合に伴う評価差額	92,181	95,034
子会社株式取得費用	73,531	75,671
その他	57,210	45,624
繰延税金資産小計	586,005	569,784
評価性引当額	△162,799	△167,477
繰延税金資産合計	423,205	402,306
<b>繰延税金負債</b>		
前払費用認定損	△6,385	△9,355
資産除去債務に対応する除去費用	△1,797	△1,642
圧縮積立金	△2,095	△1,903
その他有価証券評価差額金	△24,672	△42,449
繰延税金負債合計	△34,951	△55,350
繰延税金資産の純額	388,254	346,955

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

	前連結会計年度 (令和6年10月31日)	当連結会計年度 (令和7年10月31日)
<b>法定実効税率</b>	30.58%	30.58%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.14	0.26
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.04	△0.01
受取配当金連結消去に伴う影響額	—	0.94
住民税均等割	0.52	0.94
役員賞与引当金	0.09	0.20
負ののれん発生益	△13.81	—
子会社株式取得費用	2.25	—
連結子会社の適用税率差異	0.46	1.31
税率変更による期末繰延税金資産の増額修正	—	△0.29
その他	△0.08	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	20.10	33.92

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が令和7年3月31日に国会で成立したことにより、令和8年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、令和8年11月1日から開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.58%から31.47%に変更し計算しております。

この変更により、当連結会計年度の繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は5,638千円増加し、法人税等調整額が6,644千円、その他有価証券評価差額金が1,006千円、それぞれ減少しております。

(企業結合等関係)

1. 共通支配下の取引等

(子会社株式の追加取得)

(1) 取引の概要

- ① 結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 株式会社KHC  
事業の内容 建設・不動産事業

② 企業結合日

株式取得日 令和6年11月21日 (みなし取得日 令和6年9月30日)

③ 企業結合の法的形式

非支配株主からの株式取得

④ 結合後企業の名称

変更はありません。

⑤ その他取引の概要に関する事項

当社は、株式会社KHCに対して会社法第179条第1項の規定に基づき株式売渡請求を実施し、令和6年11月21日付で対象者を完全子会社といたしました。これにより兵庫県下における事業規模の拡大と相互にシナジーを追求すること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 2024年9月13日）に基づき、共通支配下の取引等として処理しております。

(3) 子会社株式を追加取得した場合に掲げる事項

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	357,238千円
取得原価		357,238千円

(4) 非支配株主との取引に係る当社の持分変動に関する事項

- ① 資本剰余金の主な変動要因

子会社株式の追加取得

- ② 非支配株主との取引によって増加した資本剰余金の金額

126,748千円

2. 企業結合に係る暫定的な会計処理の確定

令和6年10月17日に行われた株式会社KHCとの企業結合について、前連結会計年度において暫定的な会計処理を行っておりましたが、当連結会計年度に確定しております。

なお、この暫定的な会計処理の確定に伴う金額の変動はありません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社及び連結子会社では、兵庫県その他の地域において、賃貸用マンション等（土地を含む。）を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は360,350千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は361,577千円（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、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当連結会計年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	9,858,871	11,327,387
期中増減額	1,468,516	△412,098
期末残高	11,327,387	10,915,288
期末時価	12,538,128	12,292,358

- (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を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の取得（724,061千円）及び賃貸用不動産の建築（1,006,579千円）であり、主な減少額は保有目的の変更に伴う棚卸資産への振替（245,677千円）及び減価償却費（207,631千円）であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の取得（324,387千円）及び賃貸用不動産建築用地の取得（84,817千円）であり、主な減少額は保有目的の変更に伴う棚卸資産への振替（612,674千円）及び減価償却費（252,147千円）であります。
3. 期末時価は、主要な物件については社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額、その他の物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映してい

ると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、当連結会計年度に新規取得したものについては、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額をもって時価としております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度（自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント		調整額 (注2)	合計
	戸建事業	マンション事業等		
戸建分譲	33,567,174	—	—	33,567,174
請負工事	967,442	—	—	967,442
マンション分譲	—	603,922	—	603,922
特建事業	—	—	—	—
その他	124,490	1,238	—	125,729
顧客との契約から生じる収益	34,659,107	605,160	—	35,264,268
その他の収益（注3）	—	714,817	6,724	721,541
外部顧客への売上高	34,659,107	1,319,978	6,724	35,985,810

当連結会計年度（自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント		調整額 (注2)	合計
	戸建事業	マンション事業等		
戸建分譲	34,473,246	—	—	34,473,246
請負工事	6,248,528	—	—	6,248,528
マンション分譲	—	842,596	—	842,596
特建事業	—	260,813	—	260,813
その他	254,243	2,874	—	257,117
顧客との契約から生じる収益	40,976,018	1,106,284	—	42,082,303
その他の収益（注3）	—	792,513	8,841	801,354
外部顧客への売上高	40,976,018	1,898,797	8,841	42,883,657

(注) 1. 当連結会計年度から、量的な重要性が増したため「マンション事業」及び「特建事業」を集約した「マンション事業等」を報告セグメントとして記載する方法へ変更しております。なお、前連結会計年度の顧客との契約から生じる収益を分解した情報については、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを記載しております。

2. 「調整額」の区分は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。

3. 「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸料収入であります。

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

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

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	29,262千円	61,549千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	61,549	44,191
契約資産（期首残高）	133,247	771,395
契約資産（期末残高）	771,395	685,855
契約負債（期首残高）	88,980	222,191
契約負債（期末残高）	222,191	181,382

契約資産は、戸建事業及び特建事業において工事の進捗度に応じて収益を認識することにより計上した対価に対する権利であります。契約資産は、対価に対する権利が無条件となった時点で顧客との契約から生じた債権に振替えております。

契約負債は、連結貸借対照表上、流動負債の「その他」に計上しており、主に請負工事契約等に基づいて、顧客から受け取った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。

前連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、88,980千円であります。また、過去の期間に充足した履行義務から認識した収益の額はありません。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、222,191千円であります。また、過去の期間に充足した履行義務から認識した収益の額はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当初に予定される顧客との契約期間が1年を超える重要な契約がないため、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の記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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。

当社グループは主に「戸建事業」、「マンション事業」及び「特建事業」を行っております。

「戸建事業」は、戸建分譲、請負工事及びこれらに付随するサービスの提供を行っております。「マンション事業」は、マンション分譲、不動産賃貸及びこれらに付随するサービスの提供を行っており、「特建事業」は集合住宅などの大規模木造建築物等の請負工事を行っています。

当連結会計年度から、量的な重要性が増したため「マンション事業」及び「特建事業」を集約した「マンション事業等」を報告セグメントとして記載する方法へ変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な項目」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントのセグメント利益は、経常利益ベースの数値であります。

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

前連結会計年度（自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	連結財務諸表計上額
	戸建事業	マンション事業等	計		
売上高					
外部顧客への売上高	34,659,107	1,319,978	35,979,086	6,724	35,985,810
計	34,659,107	1,319,978	35,979,086	6,724	35,985,810
セグメント利益	2,544,156	395,487	2,939,643	△1,139,667	1,799,976
その他の項目					
減価償却費	15,767	211,213	226,980	20,863	247,843
受取利息	0	—	0	911	911
支払利息	50,853	21,681	72,535	2,951	75,486

(注) 1. 外部顧客への売上高の調整額6,724千円は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。

2. セグメント利益の調整額△1,139,667千円は、事業セグメントに帰属しない売上高及び各事業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、主に事業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. 資産及び負債については、事業セグメントに配分しておりません。

当連結会計年度（自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額	連結財務諸表計上額
	戸建事業	マンション事業等	計		
売上高					
外部顧客への売上高	40,976,018	1,898,797	42,874,816	8,841	42,883,657
計	40,976,018	1,898,797	42,874,816	8,841	42,883,657
セグメント利益	3,136,644	476,932	3,613,576	△1,261,339	2,352,237
その他の項目					
減価償却費	83,428	253,847	337,276	38,758	376,034
受取利息	644	—	644	4,145	4,789
支払利息	135,281	35,694	170,976	14,613	185,589

(注) 1. 外部顧客への売上高の調整額8,841千円は、事業セグメントに帰属しない売上高であります。

2. セグメント利益の調整額△1,261,339千円は、事業セグメントに帰属しない売上高及び各事業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、主に事業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. 資産及び負債については、事業セグメントに配分しておりません。

### 【関連情報】

前連結会計年度（自 令和5年11月1日 至 令和6年10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、記載を省略しております。

##### (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、記載を省略しております。

#### 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 令和6年11月1日 至 令和7年10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、記載を省略しております。

##### (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、記載を省略しております。

#### 3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

### 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 令和6年11月1日 至 令和7年10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 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日）

該当事項はありません。

### 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日）

戸建事業において、1,477,243千円の負ののれん発生益を計上しております。これは、当連結会計年度において、株式の取得により新たに株式会社KHC及びその子会社6社を連結子会社としたことによるものであります。

当連結会計年度（自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日）

該当事項はありません。

### 【関連当事者情報】

#### 関連当事者との取引

前連結会計年度（自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日）

##### 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等  
重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等  
重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(ウ) 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	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	科目	期末残高
役員及び その近親者	中島 徳司	-	-	会社員	(被所有) 直接 0.23%	当社代表取締 役の近親者	請負工事	15,806千円	完成工事 未収入金	5,387千円

(注) 取引条件については、市場価格を勘案し、価格交渉の上、決定しております。

当連結会計年度（自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日）

##### 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 令和 5 年 11 月 1 日 至 令和 6 年 10 月 31 日)	当連結会計年度 (自 令和 6 年 11 月 1 日 至 令和 7 年 10 月 31 日)
1 株当たり純資産額	2,854円40銭	2,923円96銭
1 株当たり当期純利益	179円63銭	103円18銭
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	178円64銭	102円62銭

(注) 1 株当たり当期純利益及び潜在株式調整後 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。

	前連結会計年度 (自 令和 5 年 11 月 1 日 至 令和 6 年 10 月 31 日)	当連結会計年度 (自 令和 6 年 11 月 1 日 至 令和 7 年 10 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)	2,496,400	1,435,197
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)	2,496,400	1,435,197
普通株式の期中平均株式数 (株)	13,897,733	13,910,045
潜在株式調整後 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調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	76,700	75,833
(うち新株予約権 (株))	(76,700)	(75,833)
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めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,280,500	4,733,760	1.43	—
1 年以内に返済予定の長期借入金	4,501,747	3,887,306	1.20	—
1 年以内に返済予定のリース債務	9,902	8,308	—	—
長期借入金 (1 年以内に返済予定のものを除く。)	5,500,133	5,639,180	1.27	令和 8 年～37 年
リース債務 (1 年以内に返済予定のものを除く。)	19,351	11,043	—	令和 10 年～11 年
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	13,311,635	14,279,599	—	—

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

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

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

	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	2,601,643	944,510	188,176	512,794
リース債務	7,737	3,107	198	—

**【資産除去債務明細表】**

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

**(2) 【その他】**

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高（千円）	21,318,764	42,883,657
税金等調整前中間（当期）純利益（千円）	1,010,069	2,287,182
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益（千円）	640,839	1,435,197
1株当たり中間（当期）純利益（円）	46.08	103.18

(注) 当連結会計年度において、企業結合に係る暫定的な会計処理の確定を行っております。この暫定的な会計処理の確定に伴う中間連結会計期間の関連する各項目についての金額等の変動はありません。

## 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 (令和6年10月31日)	当事業年度 (令和7年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流动資産		
現金及び預金	※1 14,902,740	※1 17,059,044
売掛金	19,790	13,537
販売用不動産	※1,※5 8,104,489	5,862,986
仕掛販売用不動産	※1,※5 4,041,131	※1 4,771,582
未成工事支出金	709,479	851,750
貯蔵品	2,355	1,806
前渡金	96,849	143,207
前払費用	73,003	68,060
1年内回収予定の関係会社長期貸付金	84,980	—
その他	※2 43,119	※2 13,924
流动資産合計	28,077,938	28,785,899
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1,※5 6,392,583	※1 6,878,530
構築物	※5 156,111	175,622
機械及び装置	53,981	67,859
車両運搬具	47,334	44,712
工具、器具及び備品	141,927	152,344
土地	※1,※5 5,902,275	※1 5,726,042
リース資産	12,990	12,990
建設仮勘定	476,714	37,540
減価償却累計額	△1,941,769	△2,091,885
有形固定資産合計	11,242,149	11,003,756
無形固定資産		
ソフトウェア	261	153
電話加入権	411	411
その他	29,777	26,012
無形固定資産合計	30,449	26,576
投資その他の資産		
出資金	471	481
投資有価証券	156,221	190,679
関係会社株式	5,670,060	6,027,299
長期前払費用	22,746	19,445
繰延税金資産	190,000	158,314
その他	195,497	212,782
投資その他の資産合計	6,234,997	6,609,002
固定資産合計	17,507,596	17,639,336
資産合計	45,585,535	46,425,236

(単位：千円)

	前事業年度 (令和6年10月31日)	当事業年度 (令和7年10月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形	201,920	109,260
電子記録債務	1,445,784	1,121,980
工事未払金	1,566,135	1,485,107
短期借入金	※1 1,242,000	※1 1,748,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 318,326	※1 176,214
未払金	265,068	73,191
未払費用	23,062	29,448
未払法人税等	316,916	293,855
前受金	※3 56,074	※3 67,948
預り金	150,949	112,055
賞与引当金	78,041	67,453
役員賞与引当金	9,600	11,300
完成工事補償引当金	17,450	19,097
その他	158,225	52,622
<b>流動負債合計</b>	<b>5,849,554</b>	<b>5,367,534</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	※1 1,573,910	※1 2,405,078
退職給付引当金	331,862	282,050
その他	30,489	21,442
<b>固定負債合計</b>	<b>1,936,262</b>	<b>2,708,571</b>
<b>負債合計</b>	<b>7,785,817</b>	<b>8,076,105</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>	<b>1,584,837</b>	<b>1,584,837</b>
<b>資本剰余金</b>		
その他資本剰余金	1,344,462	1,345,958
<b>資本剰余金合計</b>	<b>1,344,462</b>	<b>1,345,958</b>
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>	<b>396,209</b>	<b>396,209</b>
その他利益剰余金		
<b>圧縮積立金</b>	<b>4,792</b>	<b>4,185</b>
<b>繰越利益剰余金</b>	<b>36,911,077</b>	<b>37,428,736</b>
<b>利益剰余金合計</b>	<b>37,312,079</b>	<b>37,829,132</b>
<b>自己株式</b>	<b>△2,573,109</b>	<b>△2,561,333</b>
<b>株主資本合計</b>	<b>37,668,270</b>	<b>38,198,594</b>
<b>評価・換算差額等</b>		
<b>その他有価証券評価差額金</b>	<b>54,236</b>	<b>77,155</b>
<b>評価・換算差額等合計</b>	<b>54,236</b>	<b>77,155</b>
<b>新株予約権</b>	<b>77,210</b>	<b>73,379</b>
<b>純資産合計</b>	<b>37,799,717</b>	<b>38,349,130</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>45,585,535</b>	<b>46,425,236</b>

## ②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当事業年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
売上高	※1 28,052,370	※1 24,478,090
売上原価	※1 24,005,867	※1 20,748,916
売上総利益	4,046,502	3,729,173
販売費及び一般管理費	※1,※2 2,417,626	※1,※2 2,225,675
営業利益	1,628,876	1,503,498
営業外収益		
受取利息	※1 2,140	※1 3,551
受取配当金	※1 8,577	※1 158,068
その他	13,082	※1 20,711
営業外収益合計	23,800	182,331
営業外費用		
支払利息	48,286	63,306
その他	768	3,041
営業外費用合計	49,055	66,348
経常利益	1,603,621	1,619,481
税引前当期純利益	1,603,621	1,619,481
法人税、住民税及び事業税	494,033	484,300
法人税等調整額	21,891	20,146
法人税等合計	515,924	504,446
当期純利益	1,087,696	1,115,034

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)		当事業年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)	
区分	注記番号	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
I 土地購入費		14,535,205	60.5	11,928,075	57.5
II 労務費		691,843	2.9	643,986	3.1
III 外注費		8,010,057	33.4	6,796,714	32.8
IV 経費		328,698	1.4	305,752	1.5
V 賃貸原価		326,858	1.3	401,605	1.9
VI 他勘定受入高	※	113,203	0.5	672,779	3.2
計		24,005,867	100.0	20,748,916	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は個別原価計算によっております。

(注) ※ 他勘定受入高の内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
固定資産より受入	113,203	672,779

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			利益剰余金合計
		その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金	圧縮積立金	
当期首残高	1,584,837	1,344,145	1,344,145	392,825	5,351	36,423,723	36,821,899
当期変動額							
剰余金の配当						△597,516	△597,516
当期純利益						1,087,696	1,087,696
自己株式の取得							
自己株式の処分		316	316				
利益準備金の積立				3,384		△3,384	—
圧縮積立金の取崩					△559	559	—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	316	316	3,384	△559	487,354	490,179
当期末残高	1,584,837	1,344,462	1,344,462	396,209	4,792	36,911,077	37,312,079

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	△2,576,632	37,174,251	52,794	52,794	71,480	37,298,525
当期変動額						
剰余金の配当		△597,516				△597,516
当期純利益		1,087,696				1,087,696
自己株式の取得						—
自己株式の処分	3,522	3,839				3,839
利益準備金の積立		—				—
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）			1,442	1,442	5,730	7,173
当期変動額合計	3,522	494,018	1,442	1,442	5,730	501,192
当期末残高	△2,573,109	37,668,270	54,236	54,236	77,210	37,799,717

当事業年度（自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日）

(単位：千円)

資本金	株主資本						
	資本剰余金		利益剰余金				
	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計	
当期首残高	1,584,837	1,344,462	396,209	4,792	36,911,077	37,312,079	
当期変動額							
剩余金の配当					△597,981	△597,981	
当期純利益					1,115,034	1,115,034	
自己株式の取得							
自己株式の処分		1,496	1,496				
利益準備金の積立							
圧縮積立金の取崩				△606	606	—	
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	1,496	1,496	—	△606	517,659	517,052
当期末残高	1,584,837	1,345,958	396,209	4,185	37,428,736	37,829,132	

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	△2,573,109	37,668,270	54,236	54,236	77,210	37,799,717
当期変動額						
剩余金の配当		△597,981				△597,981
当期純利益		1,115,034				1,115,034
自己株式の取得	△1	△1				△1
自己株式の処分	11,776	13,272				13,272
利益準備金の積立						—
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）			22,918	22,918	△3,830	19,087
当期変動額合計	11,775	530,324	22,918	22,918	△3,830	549,412
当期末残高	△2,561,333	38,198,594	77,155	77,155	73,379	38,349,130

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1. 資産の評価基準及び評価方法

##### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

###### ① 子会社株式

移動平均法による原価法

###### ② その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

##### (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

#### 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）

定率法を採用しております。ただし、建物（建物附属設備を除く）並びに平成28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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 2年～47年

構築物 10年～40年

機械及び装置 10年～17年

車両運搬具 2年～5年

工具、器具及び備品 2年～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、自社利用のソフトウェアについては、社内における見込利用期間（5年）に基づいております。

##### (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しております。

#### 3. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。

##### (2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度において負担すべき額を計上しております。

##### (3) 役員賞与引当金

役員に対する賞与の支給に備えるため、役員賞与支給見込額のうち当事業年度において負担すべき額を計上しております。

##### (4) 完成工事補償引当金

建築物の引渡後の瑕疵による損失及び補償サービス費用を補填するため、過去の分譲建物に係る補修費等の実績並びに第三者からの見積等を基準として将来の補償見込額を計上しております。

##### (5) 退職給付引当金

###### 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末までの期間に帰属させる方法については、期間定額基準によっております。

###### ② 数理計算上の差異の費用処理方法

数理計算上の差異については、発生時の事業年度において一括して費用処理しております。

#### 4. 収益及び費用の計上基準

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

##### ① 不動産の販売

戸建事業のうち戸建分譲においては、主に土地を仕入れ建築した戸建住宅並びに土地の販売を行っており、マンション事業等のうちマンション分譲では、主に土地を仕入れ建築した新築マンション並びに中古マンションを仕入れリフォーム工事を行ったリノベーションマンションの販売を行っております。このような不動産の販売については、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引渡される一時点で充足されるものであり、引渡時点において収益を認識しております。取引価格は不動産売買契約等により決定され、契約締結時に売買代金の一部を手付金として受領し、物件引渡時に残代金の支払いを受けております。

##### ② 工事契約

戸建事業のうち請負工事においては主に注文住宅等の建築請負工事を、マンション事業等のうち特建事業においては主に木造集合住宅等の建築請負工事を行っており、請負工事契約等に基づき建築工事を行う義務を負っております。当該履行義務は、一定の期間にわたり充足されるため、履行義務の進捗度に基づき収益を認識しております。進捗度の測定は、発生原価が工事の進捗度と概ね比例関係にあると考えられ

ることから、発生原価に基づくインプット法により算出しております。なお、着工から工事完了までの期間がごく短い場合には、工事完了時に収益を認識することとしております。取引価格は請負工事契約等により決定され、契約に基づく支払いを受けております。

(重要な会計上の見積り)

1. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	11,242,149千円	11,003,756千円
無形固定資産	30,449	26,576
減損損失	—	—

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1) の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）1. 固定資産の減損」の内容と同一であります。

2. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	8,104,489千円	5,862,986千円
仕掛販売用不動産	4,041,131	4,771,582
未成工事支出金	709,479	851,750
売上原価（棚卸資産評価損）	60,159	92,357

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1) の金額の算出方法は、連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）2. 棚卸資産の評価」の内容と同一であります。

(会計方針の変更)

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。）等を当事業年度の期首から適用しております。法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。これによる財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、区分掲記していた「営業外収益」の「受取地代家賃」及び「受取手数料」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「受取地代家賃」に表示していた5,954千円、「受取手数料」に表示していた2,818千円及び「その他」に表示していた4,308千円は、「その他」13,082千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (令和6年10月31日)	当事業年度 (令和7年10月31日)
現金及び預金	1,550,000千円	1,550,000千円
販売用不動産	117,035	—
仕掛販売用不動産	171,189	341,415
建物	2,331,668	3,890,559
土地	2,497,863	2,615,371
計	6,667,756	8,397,346

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (令和6年10月31日)	当事業年度 (令和7年10月31日)
短期借入金	813,000千円	963,000千円
1年内返済予定の長期借入金	318,326	176,214
長期借入金	1,573,910	2,405,078
計	2,705,236	3,544,292

※2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したもの）を除く）

	前事業年度 (令和6年10月31日)	当事業年度 (令和7年10月31日)
短期金銭債権	1,500千円	6,500千円

※3 前受金のうち、契約負債の金額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (令和6年10月31日)	当事業年度 (令和7年10月31日)
契約負債	51,474千円	64,390千円

#### 4 保証債務

他の会社の金融機関等からの借入債務に対し、債務保証を行っております。

	前事業年度 (令和6年10月31日)	当事業年度 (令和7年10月31日)
リタ総合不動産株式会社	16,090千円	リタ総合不動産株式会社
計	16,090	計

※5 保有目的の変更

（前事業年度）

当事業年度において、「建物」、「構築物」及び「土地」に計上していた賃貸用不動産、モデルハウス及び事務所駐車場234,155千円を「販売用不動産」及び「仕掛販売用不動産」に振替えております。

（当事業年度）

該当事項はありません。

（損益計算書関係）

※1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当事業年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
営業取引による取引高	9,511千円	32,530千円
営業取引以外の取引による取引高	5,222	155,114

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度62%、当事業年度57%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度38%、当事業年度43%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日)	当事業年度 (自 令和6年11月1日 至 令和7年10月31日)
給料及び手当	567,626千円	502,645千円
役員賞与引当金繰入額	9,600	11,300
賞与引当金繰入額	44,798	36,118
退職給付費用	4,856	5,580
販売手数料	686,363	596,429
完工工事補償引当金繰入額	—	4,773
租税公課	301,478	278,613
減価償却費	26,090	35,734

（有価証券関係）

子会社株式

前事業年度（令和6年10月31日）

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
子会社株式	4,404,904千円	4,149,669千円	△255,235千円

（注）上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	当事業年度
子会社株式	1,265,156千円

当事業年度（令和7年10月31日）  
市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	当事業年度
子会社株式	6,027,299千円

(注) 当社子会社の株式会社KHCは、完全子会社化により令和6年11月19日付で上場廃止となったため、当事業年度は市場価格のない株式等に含めております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (令和6年10月31日)	当事業年度 (令和7年10月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
完成工事償引当金	5,336千円	5,840千円
未払事業税否認	17,479	16,714
未払費用否認	27,749	24,283
減損損失	4,594	4,961
退職給付引当金	101,483	88,761
長期未収入金	14,054	14,161
投資有価証券評価損	15,968	16,433
土地評価損	3,856	3,968
資産除去債務	3,580	3,272
株式報酬費用	23,611	23,092
その他	4,915	3,726
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>222,630</b>	<b>205,216</b>
<b>繰延税金負債</b>		
前払費用認定損	△6,385	△9,355
資産除去債務に対応する除去費用	△257	△211
圧縮積立金	△2,095	△1,903
その他有価証券評価差額金	△23,891	△35,430
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>△32,630</b>	<b>△46,901</b>
<b>繰延税金資産の純額</b>	<b>190,000</b>	<b>158,314</b>

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

	前事業年度 (令和6年10月31日)	当事業年度 (令和7年10月31日)
<b>法定実効税率</b>	<b>30.58%</b>	<b>法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。</b>
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.28	
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.08	
住民税均等割	1.04	
役員賞与引当金	0.18	
その他	0.17	
<b>税効果会計適用後の法人税等の負担率</b>	<b>32.17</b>	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が令和7年3月31日に国会で成立したことにより、令和8年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、令和8年11月1日以後開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.58%から31.47%に変更し計算しております。

この変更により、当事業年度の繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は3,311千円増加し、法人税等調整額が4,313千円、その他有価証券評価差額金が1,002千円、それぞれ減少しております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

連結財務諸表「注記事項（企業結合等関係）」に記載しているため、注記を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【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	6,392,583	744,001	258,054	237,205	6,878,530	1,800,609
	構築物	156,111	19,831	320	9,008	175,622	88,435
	機械及び装置	53,981	13,877	—	8,580	67,859	27,949
	車両運搬具	47,334	6,413	9,036	2,335	44,712	40,633
	工具、器具及び備品	141,927	10,965	547	10,645	152,344	127,113
	土地	5,902,275	289,675	465,908	—	5,726,042	—
	リース資産	12,990	—	—	2,598	12,990	7,144
	建設仮勘定	476,714	195,742	634,916	—	37,540	—
	計	13,183,918	1,280,506	1,368,783	270,373	13,095,642	2,091,885
無形 固定資産	ソフトウエア	81,920	—	—	108	81,920	81,767
	電話加入権	411	—	—	—	411	—
	その他	47,493	2,444	—	6,209	49,938	23,925
	計	129,825	2,444	—	6,317	132,270	105,693

(注) 1. 当期増加額・減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	増加額（千円）	賃貸用不動産建築（1物件）	566,870
	賃貸用不動産取得（2物件）		146,097
	減少額（千円）	棚卸資産への振替（1物件）	252,529
土地	増加額（千円）	賃貸用不動産取得（2物件）	178,289
	賃貸用不動産建築用地取得（1物件）		84,817
	減少額（千円）	棚卸資産への振替（1物件）	465,908

2. 当期首残高及び当期末残高については、取得価額により記載しております。

【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
賞与引当金	78,041	67,453	78,041	67,453
役員賞与引当金	9,600	11,300	9,600	11,300
完成工事補償引当金	17,450	4,773	3,126	19,097

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	11月1日から10月31日まで
定時株主総会	1月中
基準日	10月31日
剰余金の配当の基準日	4月30日 10月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	_____
買取手数料	株式の売買に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、やむを得ない事由により、電子公告による ことができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL <a href="https://www.f-jiken.co.jp/">https://www.f-jiken.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、取得請求権付株式の取得を請求する権利並びに募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利以外の権利を有しておりません。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第26期）（自 令和5年11月1日 至 令和6年10月31日）令和7年1月28日近畿財務局長に提出。

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

令和7年1月28日近畿財務局長に提出。

#### (3) 半期報告書及び確認書

（第27期中）（自 令和6年11月1日 至 令和7年4月30日）令和7年6月13日近畿財務局長に提出。

#### (4) 臨時報告書

令和6年12月17日近畿財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象の発生）に基づく臨時報告書であります。

令和7年1月30日近畿財務局長に提出。

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

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

令和8年1月22日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員 前川 英樹  
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員 徳野 大二  
業務執行社員 公認会計士

### ＜連結財務諸表監査＞

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているファースト住建株式会社の令和6年11月1日から令和7年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ファースト住建株式会社及び連結子会社の令和7年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

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

#### 監査上の主要な検討事項

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

販売用不動産等の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、当連結会計年度末の連結貸借対照表において、販売用不動産9,313,506千円及び仕掛販売用不動産12,199,197千円並びに未成工事支出金1,275,548千円を計上しており、これら（以下、「販売用不動産等」という。）の合計金額の連結総資産に占める割合は37%程度である。</p> <p>注記事項「（重要な会計上の見積り）2. 棚卸資産の評価」に記載のとおり、販売用不動産等は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により評価されており、取得原価と連結会計年度末における正味売却価額のいずれか低い方の金額で評価される。</p> <p>会社は、販売用不動産等の販売計画における販売見込額から見積販売経費を控除して正味売却価額を算定しているが、販売活動が長期にわたると、不動産市場における競合状況や需要動向等は変動し、販売計画における販売見込額もそれらの影響を受けるため、見積りの不確実性が高く、経営者の主観的な判断による程度が大きい。</p> <p>以上から、当監査法人は、販売用不動産等の評価が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価について、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>正味売却価額の見積りに影響を与える事象を把握するために、取締役会等各種会議体の資料や議事録の閲覧及び所管部署への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。</li> <li>会社が作成した販売用不動産等の評価検討資料を入手し、記載内容の正確性、網羅性について検証を実施した。</li> <li>販売計画における販売見込額の妥当性を検討するため、会社が作成した販売用不動産等の評価検討資料からサンプル抽出し、販売物件の公表販売価格、期末日以降の実際の販売価格、同一分譲地内の販売価格、近隣物件の販売価格等との比較により検討した。</li> <li>販売計画における販売見込額の精度について評価するために、過年度の販売計画における販売見込額と実際の販売価格を比較することにより検討した。</li> <li>完成から一定期間経過している販売用不動産等の正味売却価額の見積りの妥当性を確かめるために、関連部署への質問や、近隣物件の販売価格との比較により検討した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

## <内部統制監査>

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、ファースト住建株式会社の令和7年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、ファースト住建株式会社が令和7年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

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

## 内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

## 内部統制監査における監査人の責任

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

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

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

監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

## ＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等（3）【監査の状況】に記載されている。

## 利害関係

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

以上

---

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

2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

令和8年1月22日

ファースト住建株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

大阪事務所

指定有限責任社員 前川 英樹  
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員 徳野 大二  
業務執行社員 公認会計士

### ＜財務諸表監査＞

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているファースト住建株式会社の令和6年11月1日から令和7年10月31日までの第27期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ファースト住建株式会社の令和7年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

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

#### 監査上の主要な検討事項

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

#### 販売用不動産等の評価

会社は、貸借対照表において、販売用不動産5,862,986千円及び仕掛販売用不動産4,771,582千円並びに未成工事支出金851,750千円を計上している。監査上の主要な検討事項の内容、決定理由及び監査上の対応については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産等の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

#### その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

#### 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

#### <報酬関連情報>

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

#### 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

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

2. X B R Lデータは監査の対象には含まれていません。