

発行者情報

【表紙】

【公表書類】

【公表日】

【発行者の名称】

【代表者の役職氏名】

【本店の所在の場所】

【電話番号】

【事務連絡者氏名】

【担当 J－Adviserの名称】

【担当 J－Adviserの代表者の役職氏名】

【担当 J－Adviserの本店の所在の場所】

【担当 J－Adviser の財務状況が公表 されるウェブサイトのアドレス】

【電話番号】

【取引所金融商品市場等に関する事項】

【公表されるホームページのアドレス】

発行者情報

2024年11月27日

株式会社東日本地所

(Higashinohon Jisho Co., Ltd.)

代表取締役社長 黒岩 主信

埼玉県さいたま市中央区新都心7番地2

大宮サウスゲート5F

048-711-7371(代表)

取締役経営管理本部長 山田 義夫

宝印刷株式会社

代表取締役社長 白井 恒太

東京都豊島区高田三丁目28番8号

<https://www.takara-company.co.jp/ir/reference/>

03-3971-3392

東京証券取引所 TOKYO PRO Market

なお、振替機関の名称及び住所は以下のとおりです。

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号

株式会社東日本地所

<https://higashi-nihonjisho.com/>

株式会社東京証券取引所

<https://www.jpx.co.jp/>

【投資者に対する注意事項】

- 1 TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、第一部 第3 4【事業等のリスク】において公表された情報を慎重に検討する必要があります。
- 2 発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員（金融商品取引法（以下「法」という。）第21条第1項第1号に規定する役員（取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者）をいう。）は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。
- 3 TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例（以下「特例」という。）に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。
- 4 東京証券取引所は、発行者情報の内容（発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。）について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部【企業情報】

第 1 【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第 2 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

連結経営指標等

回次	第 6 期	第 7 期	第 8 期
決算年月	2022年 8 月	2023年 8 月	2024年 8 月
売上高 (千円)	2, 953, 460	3, 381, 448	4, 643, 228
経常利益 (千円)	240, 044	313, 923	337, 704
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	169, 933	219, 789	239, 323
包括利益 (千円)	169, 933	219, 789	239, 323
純資産額 (千円)	431, 132	640, 921	870, 245
総資産額 (千円)	1, 343, 692	1, 680, 252	2, 175, 249
1 株当たり純資産額 (円)	862. 26	1, 281. 84	1, 740. 49
1 株当たり配当額 (うち 1 株当たり中間配当額) (円)	100, 000. 00 (－)	100, 000. 00 (－)	40. 00 (－)
1 株当たり当期純利益金額 (円)	339. 87	439. 58	478. 65
潜在株式調整後 1 株当たり 当期純利益金額 (円)	－	－	－
自己資本比率 (%)	32. 1	38. 1	40. 0
自己資本利益率 (%)	48. 2	41. 0	31. 7
株価収益率 (倍)	－	－	7. 0
配当性向 (%)	5. 9	4. 5	8. 4
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	514, 129	34, 659	788, 343
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△30, 408	△56, 794	△69, 030
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△53, 554	112, 523	△152, 477
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	859, 640	950, 029	1, 516, 865
従業員数 (外、臨時雇用者数) (名)	78 (54)	87 (51)	130 (57)

- (注) 1. 潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載して
おりません。
2. 株価収益率については、第 6 期、第 7 期は非上場であるため記載しておりません。
3. 2023年11月30日付で普通株式 1 株につき5, 000株の株式分割を行っておりますが、第 6 期の期
首に当該株式分割が行われたと仮定し、1 株当たり純資産額及び 1 株当たり当期純利益金額
を算定しております。なお、第 6 期及び第 7 期の 1 株当たり配当額については、当該株式分
割前の実際の株式数及び配当額を記載しております。

4. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は期中の平均人員を（ ）内に外数で記載しております。
5. 第7期の連結財務諸表については、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第5項の規定に基づき、第8期の連結財務諸表については、同「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、シンシア監査法人の監査を受けておりますが、第6期の連結財務諸表については、当該監査はを受けておりません。

2 【沿革】

年月	概 要
2016年 9 月	建築事業を目的として、さいたま市緑区に株式会社東日本地所設立
2016年10月	宅地建物取引業者登録免許証(埼玉県知事)を取得
2017年 5 月	賃貸管理等事業を開始
2017年12月	賃貸用戸建て住宅販売開始
2018年 4 月	一般建設業(埼玉県知事)を取得
2018年12月	家賃保証業務を目的として、100%子会社である株式会社東日本賃貸保証設立
2019年 9 月	大宮支店開設
2020年 4 月	本社をさいたま市大宮区に移転
2020年 6 月	一級建築士事務所(埼玉県知事)登録
2021年 6 月	特定建設業(埼玉県知事)取得
2021年 7 月	本社をさいたま市中央区に移転
	株式会社東日本ユニバーサル(指定障がい福祉サービス事業)を100%子会社化
2022年11月	宅地建物取引業者登録免許証(国土交通大臣)を取得
	府中支店開設
2022年12月	浦和支店開設
	当社の企画商品である「G Sシリーズ」(グランソフィア)を発売
2023年 6 月	一般社団法人全国住宅産業協会に加盟
2024年 2 月	東京証券取引所 TOKYO PRO Marketに上場
2024年 4 月	川口支店開設

(注) 当連結会計年度末後、発行者情報提出日までに、以下の事象が発生しております。

2024年 9 月 新越谷支店開設

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社株式会社東日本ユニバーサル、株式会社東日本賃貸保証の3社で構成されております。主な事業は「建築・不動産事業」、「賃貸管理等事業」、「指定障がい福祉サービス事業」を営んでおります。

当社グループの事業内容及びグループ会社の事業に係わる位置付けは次のとおりであります。

セグメントの名称	事業の内容 (製商品・サービス)	事業に関連する会社名
建築・不動産事業	戸建て賃貸グランソフィアの設計・施工 不動産の売買及び仲介	当社
賃貸管理等事業	戸建て賃貸グランソフィアの管理・運営 家賃債務保証	当社 (株)東日本賃貸保証
指定障がい福祉サービス事業	障がい福祉事業、建築廃材収集・運搬等	(株)東日本ユニバーサル

(1) 建築・不動産事業

① 建築事業

主に埼玉県・東京都・千葉県・茨城県の対象となる土地所有者様に対して、賃貸用戸建て住宅「グランソフィア」の企画提案・設計・建築を行っております。前連結会計年度における戸建て住宅の受注実績は165棟、当連結会計年度における同実績は189棟でありました。なお、戸建て賃貸住宅「グランソフィア」とは当社企画開発のオリジナル商品ブランド名になります。また、狭小地や変形地などにおいて企画型での対応が難しい敷地条件である場合は、その条件に合わせた自由度の高い設計による建築も行っております。

② 不動産事業

ポータルサイトを活用して、主に土地、戸建て住宅、集合住宅などの不動産売買及び仲介を行っております。また、一定の面積が確保できるなどの条件を満たした場合は、自社で土地を仕入れ、設計・建築までを一貫体制で行い販売用不動産としての開発を行った上で、投資家への販売を行っております。

(2) 賃貸管理等事業

不動産賃貸仲介、不動産賃貸管理及び自社不動産の賃貸を行っております。大宮支店・浦和支店で営業活動を行っており、主にグランソフィア所有オーナー様及び駐車場を所有するオーナー様と入居者の賃貸仲介業務を行っております。なお、2022年12月に浦和支店を開設しました。グランソフィア等を所有するオーナー様と賃貸管理契約を締結し、入居者の募集、物件の管理、家賃回収代行と家賃送金を請負っております。

また、グランソフィア入居者向け家賃債務保証を行っております。

(3) 指定障がい福祉サービス事業

指定障がい福祉サービス事業は就労継続支援A型(※)事業所として障がい者と雇用契約を締結したうえで、就労していただきます。障がいのある方に「福祉就業」としての働く場を提供し、その就業知識及び能力の向上のために必要な訓練を行い、一般の会社に就職する支援を行っております。

また、一般就業での機会を提供するため、一般企業からの受託業務の受注に取り組んでおり、「データ入力業務」、「共同住宅清掃業務」、「建築廃材収集・運搬業務」「無人店舗販売」などを行っております。

(※) 障がいや難病のある方と雇用契約を結んだうえで、一定の支援を受けることができる職場で働くことができるようにするサービスです。就労により経験やスキルを積んでいただくことで、一般企業での就労への道を拓いていくことを最終目的としています。

【グランソフィアブランドの建築物件例】



当社施工建築物件
所在地：東京都府中市
竣工年：2024年8月
プラン：木造2階建て 3LDK



当社施工建築物件
所在地：埼玉県新座市
竣工年：2024年6月
プラン：木造2階建て 3LDK



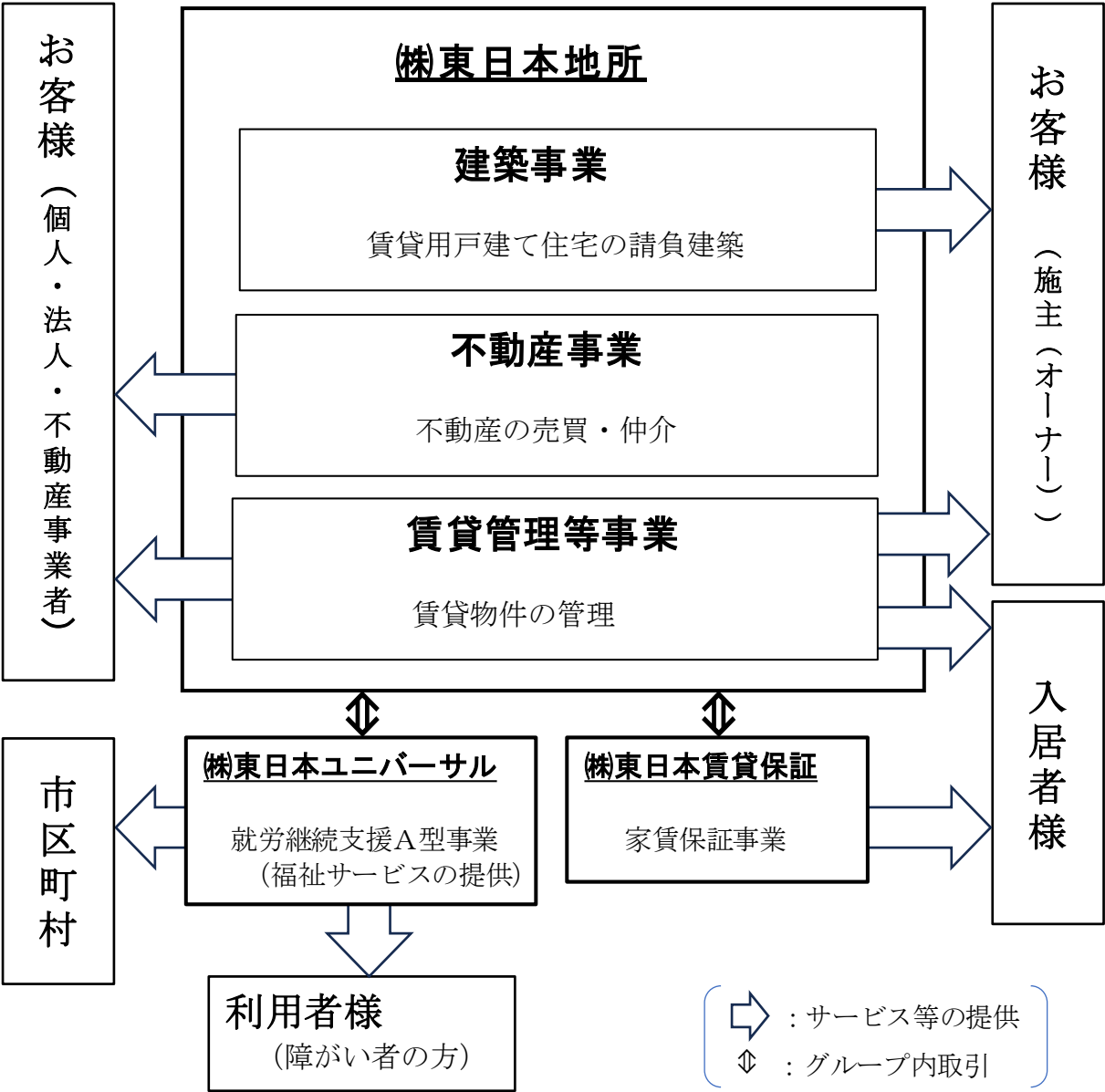
当社施工建築物
所在地： 埼玉県さいたま市浦和区
竣工年： 2023 年 11 月
プラン： 木造 2 階建て 4LDK



当社施工建築物
所在地： 埼玉県越谷市
竣工年： 2024 年 8 月
プラン： 木造 2 階建て 3LDK

当社グループの事業の系統図は、次のとおりであります。

事業の系統図



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) ㈱東日本ユニバーサル (注) 1	埼玉県 さいたま市 南区	1,000	指定障がい福祉サービス事業、建築 廃材収集・運搬等	100.0	役員の兼任 2名 当社の登記関係書類データ入力及び 建築廃材処理業務 経営指導
(連結子会社) ㈱東日本賃貸保証	埼玉県 さいたま市 大宮区	1,000	家賃保証	100.0	役員の兼任 1名 不動産の賃貸借 における賃料債務の保証業務 経営指導

(注) 1. 特定子会社であります。

2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年8月31日現在

セグメントの名称	従業員数 (名)
建築・不動産事業	103 (7)
賃貸管理等事業	6 (—)
指定障がい福祉サービス事業	6 (50)
全社(共通)	15 (—)
合計	130 (57)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者は期中の平均人員を () 内に外数で記載しております。

2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属している者であります。

3. 前連結会計年度末(2023年8月末)に比べ当連結会計年度末の従業員数が43名増加しております。主な理由は、業容拡大に伴い新卒採用が増加したことによるものであります。

(2) 発行者の状況

2024年8月31日現在

従業員数（名）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
124（7）	35.0	1.9	5,941

セグメントの名称	従業員数（名）
建築・不動産事業	103（7）
賃貸管理等事業	6（－）
全社(共通)	15（－）
合計	124（7）

- (注) 1. 従業員数は当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む就業人員であり、臨時雇用者は期中の平均人員を（ ）内に外数で記載しております。
2. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門に所属している者であります。
3. 前事業年度末(2023年8月末)に比べ当事業年度末の従業員数が44名増加しております。主な理由は、業容拡大に伴い新卒採用が増加したことによるものであります。
4. 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

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

第3【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度（2023年9月1日から2024年8月31日まで）におけるわが国経済は、新型コロナウイルスの影響が薄れ、インバウンド需要の高まりもあり、経済活動が活性化し回復基調にあります。しかし、円安による原材料のコストアップやエネルギー価格の上昇に起因した物価上昇、地政学リスクの増大により政策金利や為替相場の変動に目が離せない状況にあり、依然として景気の先行きは不透明な状況にあります。

当社グループが属する業界においては、為替に起因する関連資材の高騰及び労務費の上昇による建設コストが高止まりの状態にあります。その中であって、当社グループの強みが発揮されている埼玉県、西東京地域をはじめ首都圏近郊は人口流入が顕著であり、当社グループにとって需要と供給の好循環が生じています。

このような環境下で、子育て世代及びファミリー層の戸建て住宅ニーズは非常に高く、土地所有者の戸建て賃貸住宅建築に対する動機付けとなっています。

当社は企画開発商品の市場投入を積極的に行っております。これによる施主様からのご意見及び反応も好評を博しておりますが、さらに進化させるべく、新企画商品の開発に取り組んでおります。当連結会計年度における契約棟数は189棟となりますが、そのうち8割以上が当社企画商品であります。

① 営業部門別活動の状況

当社グループは、戸建て賃貸建築の建築事業部門、不動産仲介事業部門、不動産売買事業部門、賃貸管理等事業部門を有しています。また、指定障がい福祉サービス事業部門においては、障がいのある利用者に職業訓練を通じ「一般企業への就業」支援を提供する事業を有しています。

建築事業部門

建築事業部門においては、首都圏中心に土地所有者（施主）様に対して戸建て賃貸建築（ブランド名「グランソフィア」）の企画提案・設計・建築・施工管理を行っています。当連結会計年度においては、戸建て賃貸建築の受注並びに外構工事等付帯工事の受注増に努めてまいりました。また、当社は自社企画商品の市場投入により、施主様からはデザイン性・品質性・価格等にご支持いただいております。

その結果、当連結会計年度での建築請負の契約棟数は189棟（前期比14.5%増）建築着工棟数は177棟（前期比63.9%増）となりました。

当該事業の市場環境は、円安等による建築資材や労務費の上昇影響は継続しております。使用資材の共通化など原価低減に努めているものの、一部は販売価格に転嫁させていただいております。

また、戸建て賃貸住宅建築の市場シェアの拡大に向けて、営業体制の強化に取り組んでおり、2024年4月に川口支店を開設、さらに、2024年9月に新越谷支店を開設しました。今後も品質保証を一層向上させるため、設計工事監理要員を強化し、グループとしても人的資本の充実を図っております。

不動産仲介事業部門

不動産仲介事業部門においては、土地、戸建て住宅、集合住宅等の不動産仲介を行っています。仲介物件の取扱件数は195件と前期比減少しましたが、1件あたりの仲介取扱額は増加しました。

不動産売買事業部門

不動産売買事業部門においては、土地仕入・販売及び当社において設計・建築・施工管理及び品質管理まで一貫した体制の下で収益物件として販売しています。売買物件の取扱件数は18件（前期比微増）でした。

賃貸管理等事業部門

賃貸管理等事業部門においては、自社物件及び他社物件の不動産賃貸仲介業務及び不動産賃貸管理業務等を行っています。施主様の戸建て賃貸住宅完成後の当該不動産の管理を当社が管理することにより、ワンストップサービスの提供ができることが強みとなっております。当社施工による戸建て賃貸住宅建築数の増加等により確実に管理戸数は増加しております。

指定障がい福祉サービス事業部門

指定障がい福祉サービス事業部門においては、障がいのある方の就職支援に努めています。福祉就業としての働く場を提供し、その就業知識及び能力の向上のために必要な訓練を実施する事業を行っています。

この結果、当連結会計年度の売上高は4,643百万円（前期比37.3%増）となりました。

利益面では、建築資材等の値上げ影響・設計工事部門の体制強化等による売上原価の上昇、営業体制の強化等による人件費の増加、東京プロマーケット市場（2024年2月27日上場）への上場費用の一時的増加等、販売費及び一般管理費の増加はあったものの、売上高の増収に伴い売上総利益を確保されたことが奏功し、当連結会計年度の営業利益は332百万円（前期比6.2%増）、経常利益は337百万円（前期比7.6%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は239百万円（前期比8.9%増）となりました。

②報告セグメント別活動の状況

当社グループのセグメントは、建築・不動産事業、賃貸管理等事業、指定障がい福祉サービス事業の3つのセグメントで構成されています。セグメント別の業績は以下のとおりであります。

各セグメントの売上高は外部顧客に対する売上高を記載しており、各セグメントの利益は営業利益であります。

【建築・不動産事業】

建築・不動産事業においては、施主様に対してワンストップで事業連携ができる強みが当社グループの信頼に繋がっています。また、住宅建築以外の外構工事、上下水道管引き込み工事、土壌改良工事、解体工事等を積極的に受注するべく努めました。

当該事業の市場環境は、円安等による資材高騰影響は継続しております。連動して建築加工賃の上昇も続いており、さらに2024年4月から施行された建築・物流業界の就労時間制限など「2024年問題」も生じつつあります。このような環境下にあっても、戸建て住宅建築の受注契約が順調に進捗している背景として、当社グループが商圏としている地域では戸建て賃貸住宅の需要は高いものの供給不足があります。

当社企画商品であるGSシリーズ（当社グループブランド名「グランソフィア」）を市場投入後、施主様の支持を受け受注契約も伸長するとともに当社の主力商品に育っています。GSシリーズの特徴としては、当社によるオリジナル設計と建築部材の企画、組み立て方法の企画化等によりコストパフォーマンスを提供し、施主様の投資額の節約にも貢献しています。さらに新しい商品企画に着手し、戸建て賃貸住宅建築のシェア拡大に向けて進めております。

一方で、金融機関の融資審査の厳格化、また、受注件数（契約件数）の増加に伴う設計要員不足により建築着工の遅れなどがありましたが、検討プロジェクトチームで改善を重ねた結果、着工棟数も増加しました。品質保証の一層の向上のため、設計工事監理部門強化を図っており人的資本の強化に努めています。

また、市場シェアの拡大に向けて、営業体制の強化（2024年4月に川口支店を開設）を図りました。

不動産仲介事業においては、建築営業部門の人的資源を戸建て賃貸建築の受注に注力したことにより、仲介取引件数は前期比減少しましたが、1件当たりの仲介手数料は増加しました。

不動産売買事業においては、土地仕入を限定し、付加価値の向上を図りながら販売に努めました。不動産売買取引件数は18件と前期比微増となりました。

その結果、建築・不動産事業の売上高は4,379百万円（前期比39.8%増）となり、セグメント利益は549百万円（前期比15.2%増）となりました。

【賃貸管理等事業】

賃貸管理等事業においては、自社物件及び他社物件の不動産賃貸仲介業務、不動産賃貸管理業務を行っています。

また、施主様へは戸建て賃貸建築から入居者の募集など賃貸管理（物件管理・賃料の回収代行等）の受託を行うワンストップサービスを提供しています。

当社グループが管理する戸数（集合住宅は部屋数）は、戸建て賃貸住宅建築の伸長に伴い着実に増加しております。

当事業では、大宮店・浦和店の2店舗体制を取っております。これは、施主様へのサービス拡充に留まらず一般顧客への露出効果があるとともに、路面店による認知度効果は大きいと見ています。

当連結会計年度においては、人材の再配置等見直しを図るとともに事業運営の改善に取り組みしました。

その結果、賃貸管理等事業の売上高は142百万円（前期比13.9%増）となり、一部家賃滞納者の貸倒引当金を設定したものの人件費削減等効果により、セグメント利益は38百万円（前期比107.3%増）とな

りました。

【指定障がい福祉サービス事業】

指定障がい福祉サービス事業部門においては、就労継続支援A型事業として就業支援に努めるとともに福祉就業としての働く場を提供し、その就業知識及び能力の向上のために必要な訓練を行う事業を行っております。

障がい者と施設利用契約を締結するとともに雇用契約も締結しております。当該雇用契約を締結することにより利用者として、「福祉就業」の働く場を提供し、その就業知識及び能力の向上のために必要な訓練を行う事業を実施し、一般企業への就職支援を行っています。

就業の機会を提供するため、外部受託業務の拡張（建築廃材収集運搬業務、無人店舗販売等）に取り組んでおります。また、当連結会計年度において、さいたま市福祉局就労支援の見直しが図られたことでその影響が生じています。

その結果、指定障がい福祉サービス事業の売上高は121百万円（前期比1.9%減）となり、セグメント利益は37百万円（前期比15.6%減）となりました。

（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の残高は、前連結会計年度末と比較し566百万円増加し、1,516百万円となりました。

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以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による資金の増加は788百万円（前連結会計年度は34百万円の資金の増加）となりました。税金等調整前当期純利益337百万円の計上、棚卸資産の減少193百万円、未払金の増加83百万円、未成工事受入金の増加132百万円等による資金の増加要因があったことによるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動による資金の減少は69百万円（前連結会計年度は56百万円の資金の減少）となりました。主として有形固定資産の取得による支出69百万円の資金の減少要因があったことによるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動による資金の減少は152百万円（前連結会計年度は112百万円の資金の増加）となりました。新たな短期借入調達100百万円の資金の増加要因があった一方、短期借入金の返済による支出159百万円、社債の償還による支出66百万円及び配当金の支払10百万円等の資金の減少要因があったことによるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループでは生産形態をとらないため、該当事項はありません。

(2) 受注実績

当連結会計年度における受注実績は、次のとおりであります。

部門等の名称	受注高(千円)	前期比増減率(%)	受注残高(千円)	前期比増減率(%)
建築事業	4,224,716	36.8	3,186,863	3.6
不動産事業(売買)	632,032	△27.3	91,800	△58.7
合計	4,856,748	22.8	3,278,663	△0.7

- (注) 1. 受注から決済までの流れが異なるため、「建築・不動産事業」セグメントを建築部門と不動産事業(売買)に分けて表示しております。
2. 不動産事業における受注高は不動産売買の「契約実績」を記載しております。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績は、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高(千円)	前期比増減率(%)
建築・不動産事業	4,379,057	39.8
賃貸管理等事業	142,891	13.9
指定障がい福祉サービス事業	121,279	△1.9
合計	4,643,228	37.3

- (注) 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績に対する割合については、その割合が10%以上に該当する相手先がないため記載を省略しております。

3【対処すべき課題】

当社グループが対処すべき主な課題は以下の項目と認識しております。

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

- ・企業理念：豊かで魅力ある商品価値を創造し社会に貢献する
- ・経営ビジョン：① 社業の発展を通じて社会に貢献する
② 優れた技術と誠実なものづくりを通じて、新たな価値を創造する
③ 社員の働きがいと豊かな暮らしを実現する

①には、「社業が発展・成長するとともに、企業として社会的責任を果たしていく（国・地域社会、ステークホルダーへの貢献等）と同時に環境との調和により持続可能な社会形成を目指していく」という精神。

②には、「社員・お客様・お取引様に対して嘘をつかない、約束を守る、努力するとともに、新しい商品価値を創造し、お客様や社会の期待を超える」という精神。

③には、「オープン・フェア・クリアな企業風土を創り、健全な企業グループとして永続的に発展するとともに、社員の雇用と生活向上を図り豊かな暮らしを実現する」という精神。が込められています。

これらの企業理念及び経営ビジョンのもと、経営基盤強化を図っていくため、商品やサービスを一括して提供できる体制の確立に努めます。今後も、積極的に戸建て住宅販売、不動産売買・仲介及び賃貸管理事業を推進して行くとともに経営の合理化を図りつつ、顧客のニーズにお応えすべく創意工夫を重ね、事業の発展を図ってまいります。

2) 経営戦略等

a. 事業の拡大

国内においては、新型コロナウイルス感染症が2023年5月に「5類」への引き下げられたことにより、インバウンド需要が復活したことで経済活動が活発化し回復基調にあります。

当社の足元においては、円安による輸入部材の価格高騰は継続しております。また、エネルギー価格や諸物価の高騰を招いています。建築部材の安定調達のためには、さらに納入業者様との協力体制の構築は必須であり、ともに事業拡大に努める所存です。

原価低減等経営努力は推進してまいります。原価高騰の影響は全て当社で受け止められないと思料しています。販売価格政策として顧客及び外部環境を勘案しながら、一部は価格転嫁せざるを得ないと認識しております。

b. 経営基盤の強化

当社グループは戸建て賃貸住宅建築分野の首都圏におけるシェア拡大を目指しています。経営基盤の強化に繋げるため営業部門の人的強化を図ります。

また、当社オリジナル企画商品（GSシリーズ）を投入し市場展開に取り組んでいます。顧客の安心・安全に繋がるよう商品品質管理をより向上させることを命題としております。

技能・施工技術の向上を一層図ることが顧客の信頼につながります。そのためにも、設計工事監理部門（建築現場の管理）の人的強化を連動して図っております。

c. 経営体制の強化

当社グループは経営体質を強化するために「SDGs」を意識した経営を推進いたします。

① 「環境（Environment）」

当社の各建築現場から排出される廃材等を分別しマニフェスト管理をし、中間処分場への搬送業務を子会社（株）東日本ユニバーサルが担っております。これにより、従来の方法より分別が適切に行われ廃材等のリサイクルも可能になり排出量の削減に貢献しております。

② 「人的資本投資 (Human Capital Investment)」

自由闊達な社風の醸成及びダイバーシティの推進に取り組んでまいります。女性、外国人、年齢、宗教を問わず人材活用を推進し、また、女性の管理職への登用も適性を見極めながら実行してまいります。その実現のために、従業員の意識向上やスキルアップを図りながら、各階層別研修、営業や管理といった職務別研修、IT研修等を実施してまいります。

③ 「企業統治 (Governance)」

ガバナンスの強化に努めるとともに、今後も企業としての透明性を保ちながら公正かつ迅速な意思決定を心がけてまいります。

3) 女性活躍推進法及び次世代育成支援対策推進法に基づく取組み

厚生労働省が推進する女性活躍推進法第19条及び次世代育成支援対策推進法第19条に基づく特定事業主行動計画に則り、当社は以下の行動計画を策定し、2024年6月に埼玉労働局に提出しました。

(1) 目的

社員が仕事と子育てを両立させることができ、社員全員が働きやすい環境を作ることによって、すべての社員がその能力十分発揮できるようにするため、また、女性の役職者を増やし、仕事と家庭の両立をはかり働きやすい雇用環境の整備を行うため、次のように行動計画を策定する。

(2) 計画期間

2024年7月1日から2027年6月30日の3年間

(3) 行動計画 :

- ・育児休暇取得予定者に「育休復帰プラン」を説明し、円滑な育休取得・職場復帰をサポートする。
- ・育児休業等を取得しやすい環境作りのため、人事評価制度にワーク・ライフ・バランスに関する評価項目を追加する。
- ・主任職以上の女性比率を現状の2%から4%以上にする。

4【事業等のリスク】

当社グループの事業展開その他に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から開示しております。

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、また当社グループの事業上のリスクを全て網羅するものではありません。

(1) 法的規制について

当社グループは、不動産業及び建設業に属し、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「建築士法」及び関連する各種法令により規制を受けております。当社においては、宅地建物取引業免許、建築業許可及び一級建築士事務所登録し、それぞれ監督官庁より許認可を受けております。

また、子会社の事業であります就労継続支援A型事業及び建築現場から排出される建築廃材等の収集運搬業においては、それぞれ監督官庁より許認可を受けております。

現時点においては、当該免許及び許認可等が取消しとなる事由は発生しておりませんが、将来、何らかの理由により、当該免許及び許認可等が取消される又は、それらの更新が認められない場合、若しくは、これらの法律等の改廃又は新たな法的規制が制定された場合等に、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。なお、宅地建物取引業免許及び建設業許可は、当社グループの主要な事業活動に必須の免許であります。

(当社)

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間等	法令違反の要件及び 主な許認可取消事由
特定建設業許可	国土交通大臣	国土交通大臣 (特-4) 第 28659 号	許可年月日 2022 年 10 月 6 日 有効期限 2027 年 10 月 5 日	建設業法 第 29 条
一級建築士事務所登録	埼玉県知事	埼玉県知事 第 11603 号	許可年月日 2020 年 6 月 2 日 有効期限 2025 年 6 月 1 日	建築士法 第 26 条
宅地建物取引業免許	国土交通大臣	国土交通大臣 (1) 第 10280 号	許可年月日 2022 年 11 月 3 日 有効期限 2027 年 11 月 2 日	宅地建物取引業法 第 66 条
住宅宿泊管理業者登録	国土交通大臣	国土交通大臣 (01) 第 F02058 号	許可年月日 2020 年 1 月 23 日 有効期限 2025 年 1 月 22 日	住宅宿泊事業法 第 42 条
賃貸住宅管理業者登録	国土交通大臣	国土交通大臣 (01) 第 006248 号	許可年月日 2022 年 6 月 14 日 有効期限 2027 年 6 月 13 日	賃貸住宅の管理業務等の 適正化に関する法律 第 26 条

(株式会社東日本ユニバーサル)

許認可等の名称	所管	許認可等の内容	有効期間等	法定違反の要件及び 主な許認可取消事由
指定障がい福祉 サービス事業者	さいたま 市長	さいたま市長 就労継続支援 A 型 福障障政第 126 号	許可年月日 2023 年 5 月 1 日 有効期限 2029 年 4 月 30 日	障がい者総合支援法 第 36 条
産業廃棄物収集 運搬業許可	埼玉県 知事	埼玉県知事免許 第 0110022503828659 号	許可年月日 2021 年 12 月 8 日 有効期限 2026 年 12 月 7 日	廃棄物の処理及び清掃に 関する法律 第 14 条
産業廃棄物収集 運搬業許可	東京都 知事	東京都知事免許 第 13-00-225038 号	許可年月日 2022 年 9 月 2 日 有効期限 2027 年 9 月 1 日	廃棄物の処理及び清掃に 関する法律 第 14 条
産業廃棄物収集 運搬業許可	千葉県 知事	千葉県知事免許 第 01200225038 号	許可年月日 2022 年 9 月 7 日 有効期限 2027 年 9 月 6 日	廃棄物の処理及び清掃に 関する法律 第 14 条
産業廃棄物収集 運搬業許可	茨城県 知事	茨城県知事免許 第 00801225038 号	許可年月日 2022 年 10 月 7 日 有効期限 2027 年 10 月 6 日	廃棄物の処理及び清掃に 関する法律 第 14 条
産業廃棄物収集 運搬業許可	群馬県 知事	群馬県知事免許 第 01000225038 号	許可年月日 2023 年 12 月 4 日 有効期限 2028 年 12 月 3 日	廃棄物の処理及び清掃に 関する法律 第 14 条
産業廃棄物収集 運搬業許可	神奈川県 知事	神奈川県知事免許 第 01400225038 号	許可年月日 2023 年 12 月 5 日 有効期限 2028 年 12 月 4 日	廃棄物の処理及び清掃に 関する法律 第 14 条

(2) 賃貸住宅市況及び金利状況について

当社グループが属する建築・不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向並びに住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化、金利の上昇、地価の急激な上昇並びに住宅税制等の諸情勢に変化があった場合等には、賃貸住宅建築予定者の発注意欲を減退させる可能性があります。又、金融機関の当社グループに対する融資姿勢に変化があった場合には、新規に販売用地又は事業用地の取得が困難になる場合があります。これらの経済情勢等が変動した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 人口動態及び世帯数の推移について

国内における人口及び世帯数の減少局面に入った場合には、国内における住宅需要の減少要因となる可能性があります。これらの経済情勢等が変動した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 販売用不動産価格の高騰及び建築部材費や建築加工費の高騰について

為替の円安基調、経済情勢の変化及び市況環境等の悪化により、事業用不動産の購入代金、材料費、大工さん等の加工費、各種施工費の価格高騰の変動要因にもなり、これらが上昇した場合には、当社グループの事業利益が圧迫され、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 競合他社について

当社グループが属する建築・不動産業界は、大手企業を含む事業者が多数存在し、これら事業者と競合が生じております。競合企業と差別化を図るとともに製品戦略、価格戦略等を打ち出しておりますが、同

業他社と比較し、当社グループの営業推進力や資本金及びブランド力等より優れる企業との競合の結果、当社グループが想定どおりの事業拡大を図れない場合には、当社グループの事業利益が圧迫され、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 感染症拡大リスクについて

当社グループは、感染症予防対策の周知徹底や外部との会議及び面談・商談のオンライン化、ITツールの活用等推進しています。しかしながら、世界的規模での感染症の流行による事業活動の制限や業務の停滞等が発生した場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 自然災害等について

大規模な地震、風水害等の自然災害が発生した場合には、当社グループにおいて、被災した自社保有資産が滅失、劣化及び毀損する可能性があります。

また、社会インフラの大規模な損壊等により、建築現場の資材・部材等の確保が困難になる可能性があります。これらの場合には、損壊等発生した設備の修復に加え、建築中の建物に対する応急措置又は工事遅延も発生することから、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

なお、大規模な地震によるBCP計画（事業継続計画）の立案を予定しています。

(8) 訴訟等の可能性について

当社グループの事業展開において、宅地建物取引業法、建設業法、その他関連法令を順守し事業活動を推進しております。しかし、お客様との認識の齟齬その他に起因した、若しくは販売又は仲介物件等契約に起因したクレーム・トラブル等が発生する場合があります。顧問弁護士等の関与の下、現在は重大な訴訟案件は生じておりません。

今後において、これらクレーム・トラブル等に起因して重大な訴訟等が提起された場合には、クレーム情報の集約化と再発防止策を立てます。また、お客様からの信用低下、並びに損害賠償請求訴訟の提起等により、当社グループの経営成績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 品質保証について

当社グループが開発・建築・販売を行う不動産物件については、「最高品質の商品を適正な価格で提供することを第一義に、その過程において顧客満足と信頼を得ること」という考えに基づき、品質管理には万全を期しております。耐震構造計算、土壌汚染、建材の耐火性能等については第三者機関の検査を含むチェック体制を構築しています。また、住宅の品質確保の促進等に関する法律により、新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の侵入を防止する部分について10年間の契約不適合責任を負っております。そのために、国土交通大臣指定の株式会社日本住宅保証検査機構と保険契約を交わし、瑕疵の補修工事等に必要な資力を確保しております。しかしながら、賠償すべき補償額の全額をカバーできるとは限らず、当社グループが供給する建築物について、何らかの瑕疵が生じた場合には、信頼性の低下、損害賠償請求の発生等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 建築外部委託業者の活用について

当社グループは、戸建て賃貸住宅建築請負、アパート等収益物件の建築請負には、設計・施工等の時間的制約、工期、コスト及び品質等を勘案し、その一部を外部業者に委託しております。外部委託業者の選定及び評価・管理については、協力業者としての基準を設定の上、取引基本契約を締結しております。

外部委託業者に対する当社グループのコントロールが十分でなく、トラブルが発生した場合、又は外部委託先の環境によっては貸倒れが発生した場合に、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 特定の発注先への依存について

当社グループは、戸建て建築等の必要資材及び外注加工等の発注を特定の業者によっております。計画的・継続的に建築資材等の分散発注を推進しており、1社あたりの発注比率の低減を推進し発注のリスク分散に努めております。しかしながら、特定の業者が経営不振や資材調達能力、与信の変更等が生じたことにより工期遅延が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 貸倒リスクについて

当社グループの受注した戸建て・アパート等の建築請負において、多くの顧客（施主様）がご自身の保有する不動産を担保とした金融機関融資により、当社グループへの支払が行われております。今後の不動産市況の悪化により著しく地価が下落し、担保不動産の価値が目減りすることにより顧客の返済能力が低下し返済が困難になった場合、及び入居者に対し与信審査に基づき入居者を選定しておりますが、入居者の与信が崩れた場合には、貸倒れが発生し当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 人材確保について

不動産業界においては、専門知識を必要とするため業界経験のある人材の中途採用を基本方針としておりますが、並行して新卒者採用も行っております。新卒採用者については社内教育を通して育成していく方針です。一方では、当該人材の育成には相応の期間を要することから、人材採用と人材育成のスピードが事業規模に見合わない場合、又は現在在籍している人材が何らかの理由により外部流出していく場合等には、事業拡大の制約になる可能性があり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 労務上の安全管理について

当社グループは、建物建築現場を有していることで労働災害の発生を防ぐべく、労務上の安全管理に十分留意（現場での安全パトロール、安全衛生委員会による審査等）しながら事業を行っております。しかしながら、労働災害の発生リスクは常に存在しており、不測の事態により重大な労働災害が発生した場合には、当社グループのブランドイメージを毀損し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 特定の人物への依存について

当社グループでは創業者が代表取締役を務めております。当社グループの事業推進にあたり、経営方針及び経営戦略等の決定をはじめ、事業推進に至る重要な役割を担っております。

当社グループは、継続的な教育研修による従業員の能力向上、ノウハウの拡充、各種業務規程の整備、マニュアル化等組織的運用を行うよう努めておりますが、代表取締役が何らかの理由により、当社グループの経営者として業務を遂行できなくなった場合には、当社グループの経営成績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 個人情報保護について

当社グループでは、営業活動に伴い様々な個人情報を入手しており、内部の情報管理体制の徹底により個人情報の保護に注力しております。

しかし、マルウェア等不測の事態により、個人情報が流出した場合には、当社グループの信用失墜による経営への打撃、又は損害賠償による費用発生等の可能性が考えられ、その場合に当社グループの経営成績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 有利子負債への依存度について

当社グループは、販売用不動産の取得においては、運転資金として金融機関からの借入金によって資金調達しています。当社グループの連結有利子負債残高は、2024年8月末現在324百万円であり、総資産に占める有利子負債依存度の比率は14.9%となっております。借入水準としては低位にありますが、金利水準が上昇変動した場合には、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(18) 業務処理プロセスについて

当社グループの業務遂行が停滞するおそれがあるものとして、事務処理プロセスが正常に機能しないこと、従業員の行動が不適切であること、労務管理上の問題等及び災害やサイバー攻撃等の外部事象の発生によるオペレーションリスクがあります。これに対して、内部統制の強化やモニタリングの実施等により未然防止に注力しておりますが、当社の想定を超える不測の事態が生じた場合には、当社グループの経営成績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(19) 担当 J-Adviser との契約について

特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第 102 条の定めにより、TOKYO PRO Market 上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当 J-Adviser と、株式上場の適格性検査及び株式上場後の上場適正性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約(以下、「J-Adviser 契約」という)を締結する義務があります。

本書公表日時点において、当社が J-Adviser 契約を締結しているのは宝印刷株式会社(以下、「同社」という)であり、同社との J-Adviser 契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。下記の義務の履行を怠り又は契約に違反した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り 1 か月)を定め、その義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J-Adviser 契約を解除することができる旨の定めがあります。また、上記に係らず当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する 1 か月以上前の書面による通知を行うことにより、いつでも J-Adviser 契約を解約することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、又は、同社に代わる担当 J-Adviser を確保できない場合は、当社普通株式の TOKYO PRO Market 上場廃止につながる可能性があります。

「J-Adviser 契約上の義務」

- イ. 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第 113 条に定める上場適格性要件を継続的に満たすこと。
- ロ. 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例及び特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則に従い、投資者への適時適切な会社情報の開示に努めること。
- ハ. 上場規程特例に定める上場会社及び新規上場申請者の義務を履行すること。また、当社において下記の事象が発生した場合には、同社からの催告なしに J-Adviser 契約を解除することができるものと定められております。

① 債務超過

当社がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合(上場後 1 年間に於いて債務超過の状態となった場合を除く。)において、1 年以内(審査対象事業年度の末日の翌日から起算して 1 年を経過する日(当該 1 年を経過する日が当社の事業年度の末日に当たらないときは、当該 1 年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日)までの期間をいう。

以下、本号において同じ。また「2 年以内」も同様。)、債務超過の状態でなくならなかったとき。但し、当社が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業競争力強化法(以下「産競法」という。)第 2 条第 21 項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生(当該手続が実施された場合における産競法第 48 条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。)又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該 1 年を経過した日から起算して 1 年以内に債務超過の状態でなくなることを計画している場合(同社が適当と認める場合に限る。)には、2 年以内に債務超過の状態でなくならなかったとき。なお、当社が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、当社が審査対象事業年度に係る決算(上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度に係る決算とする。)の内容を開示するまでの間において、再建計画(本号ただし書に定める 1 年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画を含む。)を公表している場合を対象とし当社が提出する当該再建計画並びに次の a 及び b に定める書面に基づき行うものとする。

a 次の(a)から(c)に定める書面

(a) 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証する書面

(b) 産競法第 2 条第 21 項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生(当該手続が実施された場合における産競法第 48 条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。)を行う場合

-当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

(c) 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合

-当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権が記載した書面

- b 本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画の前提となった重要な事項が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面
- ② 銀行取引の停止
当社が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった場合。
- ③ 破産手続、再生手続又は更生手続
当社が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合(当社が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合)又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のaからcまでに掲げる場合その他当社が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと同社が認めた場合をいうものとし、当該aからcまでに掲げる場合には当該aからcまでに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。
- a 当社が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合
-当社から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日
- b 当社が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することの取締役会の決議を行った場合
-当社から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日
- c 当社が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合(当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の100分の10に相当する額以上である場合に限る。)
-当社から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日
- ④ 前号に該当することとなった場合においても、当社が次のaからcまでに該当する再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。
- a 次の(a)又は(b)に定める場合に従い、当該(a)又は(b)に定める事項に該当すること。
(a) 当社が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合
- 当該再建計画が、再生計画 又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。
(b) 当社が前号cに規定する合意を行った場合
-当該再建計画が、前号cに規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。
- b 当該再建計画に次の(a)及び(b)に掲げる事項が記載されていること。
(a) TOKYO PRO Market に上場する有価証券の全部を消却するものでないこと。
(b) 前aの(a)に規定する見込みがある旨及びその理由又は同(b)に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容
- c 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。
- ⑤ 事業活動の停止
当社が事業活動を停止した場合(当社の事業活動が停止されたと同社が認めた場合)又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のaからcまでに掲げる場合その他当社が事業活動を 停止した場合に準ずる状態になった場合と同社が認めた場合をいうものとし、当該aからcまでに掲げる場合には当該aからcまでに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

- a 当社が、合併により解散する場合のうち、合併に際して当社の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の(a)又は(b)に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の3日前(休業日を除外する。)の日
 - (a) TOKYO PRO Market の上場株券等
 - (b) 特例第132条の規定の適用を受け、速やかにTOKYO PRO Market に上場される見込みのある株券等
 - b 当社が、前aに規定する合併以外の合併により解散する場合は、当社から当該合併に関する株主総会(普通出資者総会を含む。)の決議についての書面による報告を受けた日(当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議についての書面による報告を受けた日
 - c 当社が、a及び前bに規定する事由以外の事由により解散する場合(本条第3号bの規定の適用を受ける場合を除く。)は、当社から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日
- ⑥ 不適当な合併等
- 当社が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの(i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、iの2 非上場会社を子会社とする株式交付、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又はiからviiまでと同等の効果をもたらすと認められる行為)で定める行為(以下本号において「吸収合併等」という。)を行った場合に、当社が実質的な存続会社でないと同社が認めた場合。
- ⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損
- 第三者割当により当社の支配株主(当社の親会社又は当社の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者)が異動した場合(当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合を含む)において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると同社が認めるとき。
- ⑧ 発行者情報等の提出遅延
- 当社が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、同社がその遅延理由が適切でないと判断した場合。
- ⑨ 虚偽記載又は不適正意見等
- 次のa又はbに該当する場合
- a 当社が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると同社が認める場合
 - b 当社の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨(天災地変等、上場会社の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く。)が記載され、かつ、その影響が重大であると同社が認める場合。
- ⑩ 法令違反及び上場契約違反等
- 当社が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合。
- ⑪ 株式事務代行機関への委託
- 当社が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが確実となった場合。
- ⑫ 株式の譲渡制限
- 当社がTOKYO PRO Market に上場する株式の譲渡につき制限を行うこととした場合。
- ⑬ 完全子会社化
- 当社が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合。
- ⑭ 指定振替機関における取扱い
- 当社が発行する株券が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合。

⑮ 株主の権利の不当な制限

当社が次の a から g までのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると同社が認めた場合その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると同社が認めた場合をいう。

- a 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収への対抗措置(以下「ライツプラン」という。)のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入(実質的に買収への対抗措置の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。)
- b ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入。
- c 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定(持株会社である当社の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を当社以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が当社に対する買収の実現を困難にする方策であると同社が認めるときは、当社が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。)
- d TOKYO PRO Market に上場している株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。
- e TOKYO PRO Market に上場している株券より議決権の多い株式(取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等が TOKYO PRO Market に上場している株券より低い株式をいう。)の発行に係る決議又は決定。
- f 議決権の比率が 300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。
- g 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。

⑯ 全部取得

当社が TOKYO PRO Market に上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

⑰ 株式等売渡請求による取得

特別支配株主が当社の銘柄に係る株式の全部を取得する場合

⑱ 株式併合

当社が特定の者以外の株主の所有するすべての株式を 1 株に満たない端数となる割合で株式併合を行う場合

⑲ 反社会的勢力の関与

当社が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態が TOKYO PRO Market の市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと同社が認めるとき。

⑳ その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、同社若しくは東証が上場廃止を適当と認めた場合。このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東証へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。

なお、本書公表日現在において、J-Adviser 契約の解約につながる可能性のある上記の事象は発生していません。

5【経営上の重要な契約等】

(1) フランチャイズ契約

契約会社名	相手先の名称	相手先の所在地	契約品目	契約締結日	契約期間	契約内容
株式会社 東日本地所	株式会社 ハウストゥ 住宅販売	奈良県 橿原市	不動産店舗の販売 促進及び広告活 動、営業支援	2022年8月26日 (府中支店) 及び 2024年11月21日 (本社)	契約締結日から 3年間。以降3年 毎の更新。	「ハウストゥ」 のロゴマーク及 びイメージキャ ラクターの使用 権

(注) 本社の契約締結日は更新日を記載しております。

(フランチャイズ契約の終了)

契約会社名	相手先の名称	相手先の所在地	契約品目	契約締結日	契約期間	契約内容
株式会社 東日本ユニ バーサル	株式会社雷神	千葉県 市原市	餃子、油そばの無 人店舗販売での商 品の提供、ブラン ド使用	2023年2月2日	契約締結日から 5年間。ただし、 書面により契約を 解除する場合には 3ヶ月前に通知。	「雷神餃子」の商 標の使用権、経 営ノウハウ

(注) 2024年8月31日付で終了しております。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている企業会計の基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたって、経営者による連結貸借対照表上の資産、負債の計上額及び連結損益計算書上の収益、費用の計上に影響を与える会計上の見積りを行う必要があります。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し合理的に判断しております。しかしながら、事業環境等に変化がある場合には、当該見積りと将来の実績が異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

(資産)

当連結会計年度末における総資産は2,175百万円となり、前連結会計年度末と比較し494百万円増加しました。このうち流動資産は1,924百万円であり、前連結会計年度末と比較し410百万円増加しました。販売用不動産の消化により棚卸資産が193百万円減少しましたが、現金及び預金が566百万円、着工数の増加により完成工事未収入金が39百万円増加したこと等によります。固定資産は250百万円であり、前連結会計年度末と比較し84百万円増加しました。主として、次期連結会計年度以降の賃貸事業拡大を目的とした第三者建築の戸建て物件購入により有形固定資産が62百万円増加したことによります。

(負債)

当連結会計年度末における負債は 1,305 百万円となり、前連結会計年度末と比較し 265 百万円増加しました。借入金の返済、社債の償還等により有利子負債は 142 百万円減少しましたが、着工棟数の増加により工事未払金が 54 百万円、工事進行における顧客からの未成工事受入金が 132 百万円、未払金が 78 百万円増加した他、未払消費税等が 47 百万円、預り金が 59 百万円増加したこと等によります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は 870 百万円となり、前連結会計年度末と比較し 229 百万円増加しました。親会社株主に帰属する当期純利益の計上により 239 百万円増加し、配当金支払により 10 百万円減少しました。

この結果、自己資本比率は 40.0%となり、前連結会計年度末と比較し 1.9 ポイント上昇しました。

(3) 経営成績の分析

「1 【業績等の概要】(1) 業績」に記載のとおりであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「4 【事業等のリスク】」に記載のとおり、事業環境、事業内容、事業運営体制等、様々なリスク要因が当社の経営成績に重要な影響を与える可能性があることと認識しております。

そのため、当社グループは常に市場動向に留意しつつ、内部管理体制を強化し、優秀な人材を確保し、市場のニーズにあったサービスを展開していくことにより、経営成績に重要な影響を与えるリスク要因を分散・低減し、適切に対応を行っていく予定であります。

(5) 資金の財源及び資金の流動性についての分析

「1 【業績等の概要】(2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

当社グループの事業活動における資金需要は、主に運転資金及び事業用土地の仕入ならびに収益不動産の取得に関するものであります。当社グループはこれらの需要について、自己資金に加え、銀行借入を中心に機動性と長期安定性を重視した資金調達を実施しております。

特に運転資金につきましては、主力行と私募債契約を組成し、必要とする資金を効率的に調達し、当社グループの資金循環効率を向上させる体制を構築しております。

(6) 経営者の問題認識と今後の方針について

「3 【対処すべき課題】」に記載しております。

第 4 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資額は69,521千円であり、その主な内容は発行者の賃貸事業拡大を目的とした建物及び構築物、土地の取得、建築営業事業の業務拡大を目的とした川口支店開設にともなう建物及び構築物の取得であります。

なお、当連結会計年度において、重要な設備の除却、売却等はありません。

2 【主要な設備の状況】

(1) 発行者

2024年8月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地	その他	合計	
本社事務所 (埼玉県さいたま市 中央区)	建築・不動産事業	本社機能	10,452	5,000	8,470	23,922	73(4)
府中支店 (東京都府中市)	建築・不動産事業	事務所	9,991	—	1,448	11,440	34(2)
大宮支店 (埼玉県さいたま市 大宮区)	賃貸管理等事業	事務所	280	—	1,902	2,182	3(—)
浦和支店 (埼玉県さいたま市 浦和区)	賃貸管理等事業	事務所	3,603	—	557	4,160	3(—)
川口支店 (埼玉県川口市)	建築・不動産事業	事務所	8,764	—	2,010	10,775	11(1)
その他 (千葉県柏市)	賃貸管理等事業	賃貸等不動 産	11,814	—	—	11,814	—
その他 (埼玉県羽生市)	賃貸管理等事業	賃貸等不動 産	20,888	19,282	—	40,170	—

(注) 臨時雇用者は期中の平均人員を () 内に外数で記載しております。

(2) 国内子会社

2024年8月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地	その他	合計	
(株)東日本ユニバーサル (埼玉県さいたま市 南区)	指定障がい福祉サー ビス事業	無人販売店 舗	1,405	—	890	2,295	6(50)

(注) 臨時雇用者は期中の平均人員を () 内に外数で記載しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

事業拡大に伴う人材増員により本社事務所が手狭になってきたことから、2024年9月に埼玉県越谷市に新越谷支店を開設いたしました。

また、賃貸管理等事業部門の営業拠点である浦和支店を、建築・不動産事業部門の営業拠点へ業態変更予定であり、事務所改装を実施します。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	投資予定額		資金調達方法
			総額 (千円)	既支払額 (千円)	
発行者	新越谷支店 (埼玉県越谷市)	建築・不動産 事業	7,793	—	自己資金
発行者	浦和支店 (埼玉県さいたま市 浦和区)	建築・不動産 事業	6,600	—	自己資金

(2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はありません。

第 5 【発行者の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数 (株)	未発行株式数 (株)	連結会計 年度末現在 発行数 (株) (2024年 8 月 31 日)	公表日現在 発行数 (株) (2024年 11 月 27 日)	上場金融商品 取引所名又は 登録認可金融 商品取引業協 会名	内容
普通株式	2,000,000	1,500,000	500,000	500,000	東京証券 取引所 (TOKYO PRO Market)	権利内容に 何ら限定の ない当社に おける標準 となる株式 であり、単 元株式数は 100株であ ります。
計	2,000,000	1,500,000	500,000	500,000	—	—

- (注) 1. 2023年11月29日開催の定時株主総会決議により、2023年11月30日付で普通株式1株を5,000株に分割しております。これにより発行済株式は499,900株増加し、500,000株となっております。また、当該株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は1,999,600株増加し、2,000,000株となっております。
2. 2023年11月29日開催の定時株主総会決議により、定款の変更が行われ、2023年11月30日付で1単元を100株とする単元株制度を導入しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年 月 日	発行済株式総数 増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (千円)	資本金 残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2023年11月30日 (注)	499,900	500,000	—	30,000	—	—

(注) 株式分割 (1 : 5,000) によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

2024年8月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数 100株）								単元未 満株式 の状況 （株）
	政 府 及 び 地 方 公 共 団 体	金 融 機 関	金 融 商 品 取 引 業 者	そ の 他 の 法 人	外国法人等		個 人 そ の 他	計	
					個 人 以 外	個 人			
株主数 （人）	—	—	—	2	—	—	1	3	—
所有 株式数 （単元）	—	—	—	2	—	—	4, 998	5, 000	—
所有株 式数の 割合 （％）	—	—	—	0. 04	—	—	99. 96	100. 0	—

(7) 【大株主の状況】

2024年8月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
黒岩 主信	埼玉県さいたま市緑区	499,800	99.96
(株)And Do ホールディングス	京都府京都市中京区烏丸 通錦小路上る手洗水町 670	100	0.02
(株)アイダ設計	埼玉県さいたま市大宮区 桜木町 2 丁目 286	100	0.02
計	—	500,000	100.00

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年8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)	—	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 500,000	5,000	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	500,000	—	—
総株主の議決権	—	5,000	—

- (注) 1. 2023年11月29日開催の定時株主総会決議により、2023年11月30日付で普通株式1株を5,000株に分割しております。
2. 2023年11月29日開催の定時株主総会決議により、定款の変更が行われ、2023年11月30日付で1単元を100株とする単元株制度を導入しております。

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議の基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

当社は、株主への還元を第一として、配当原資確保のための収益力を強化し、将来の事業展開と経営基盤の強化に必要な内部留保を確保しつつ、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針として、配当性向30%を目途とすることを基本方針としております。

当社グループの剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本方針としております。配当の決定機関につきましては、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。当社は取締役会の決議により毎年2月末日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。内部留保資金につきましては、当社グループの成長性と収益性を継続し、高めていくための投資等に活用し、企業価値の向上に努めてまいります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、継続的な安定配当の基本方針の下、1株当たり40円としております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2024年11月26日 定時株主総会決議	20,000	40

4【株価の推移】

(1)【最近3年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第6期	第7期	第8期
決算年月	2022年8月	2023年8月	2024年8月
最高（円）	—	—	3,350
最低（円）	—	—	3,350

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所TOKYO PRO Marketにおける取引価格であります。

2. 当社株式は、2024年2月27日付で東京証券取引所（TOKYO PRO Market）へ上場したため、それ以前の株価について該当事項はありません。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2024年3月	4月	5月	6月	7月	8月
最高（円）	—	—	—	—	—	—
最低（円）	—	—	—	—	—	—

(注) 2024年3月から2024年8月については、売買実績がありません。

5 【役員の状況】

男性5名 女性一名（役員のうち女性の比率－％）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有 株式数 (株)
代表 取締役	社長	黒岩 主信	1976年 10月4日	1998年8月 2000年3月 2001年6月 2002年12月 2010年11月 2016年9月 2021年8月	(株)フェミナソーイング入社 先勝ドレス(株)入社 (株)ミミ入社 (株)レオパレス21入社 (株)MDI入社 当社設立 代表取締役社長就任(現任) (株)東日本ユニバーサル代表取締役就任 (現任)	(注) 2	(注) 5	499,800
取締役	経営管理 本部長	山田 義夫	1949年 10月26日	1968年4月 2008年2月 2015年9月 2018年3月 2021年1月 2021年2月 2021年8月 2021年8月 2022年11月	クラリオン(株)入社 (現：フォルシアクラリオン・エレクト ロニクス(株)) (株)シモジマ入社 東陽監査法人入所 栄伸パートナーズ(株)取締役就任(現任) 当社入社 当社監査役就任 (株)東日本ユニバーサル監査役就任 (現任) (株)東日本賃貸保証監査役就任(現任) 当社取締役経営管理本部長就任(現任)	(注) 2	(注) 5	—
取締役	建築営業 事業部長	田中 裕一郎	1982年 2月28日	2004年4月 2018年11月 2019年9月 2021年8月	(株)レオパレス21入社 当社入社 (株)東日本賃貸保証取締役就任 当社取締役建築営業事業本部長(現：取 締役建築営業事業部長)就任(現任)	(注) 2	(注) 5	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有株式数（株）
監査役	—	加藤 吉信	1959年 9月24日	1982年4月 2008年4月 2016年6月 2018年6月 2022年6月 2024年11月	シモジマ商事(株)入社 (現：(株)シモジマ) (株)シモジマ経理部長就任 同社執行役員経理部長就任 同社執行役員管理副本部長兼経理部長就任 同社顧問就任(現任) 当社監査役就任(現任)	(注) 4	—	—
監査役 (非常勤)	—	唐澤 貴夫	1959年 9月29日	1990年4月 1990年4月 1996年4月 2004年7月 2010年4月 2016年6月 2018年6月 2021年8月 2024年6月	弁護士登録(第二東京弁護士会)(現任) 兼子・岩松法律事務所入所(現任) 第二東京弁護士会常議員 財務省関東財務局証券検査官 ニューリアルプロパティ(株)監査役就任 (株)CFスタートアップス社外監査役就任(現任) (株)シモジマ補欠監査役就任 当社監査役就任(現任) (株)シモジマ社外監査役就任(現任)	(注) 3	(注) 5	—
計								499,800

(注) 1. 監査役 唐澤貴夫は、社外監査役であります。

- 取締役の任期は、2024年8月期に係る定時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
- 監査役の任期は、2022年8月期に係る定時株主総会終結の時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
- 監査役 加藤吉信は補欠監査役として選任されたため、前任者の任期である2022年8月期に係る定時株主総会終結の時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
- 2024年8月期における役員報酬の総額は59,319千円を支給しております。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

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、企業経営の透明性及びコーポレート・ガバナンスの有効的機能が求められていること並びに業績の向上のみならず、経営の健全性、公正性、透明性等の確保が重要であることを認識しております。

具体的には、経営環境の変化に迅速に対応できる組織体制と当社の置かれた社会的立場を重視した公正・公明な経営システムを構築し、維持することを最重要課題としております。

また、適時適切な情報開示に努め経営の透明性を高め、ステークホルダーとの円滑な関係を構築するとともに、コンプライアンス体制の強化を図りながら意思決定と業務執行が適切に行われるよう、適正かつ効率的な取締役会の運営に努めてまいります。

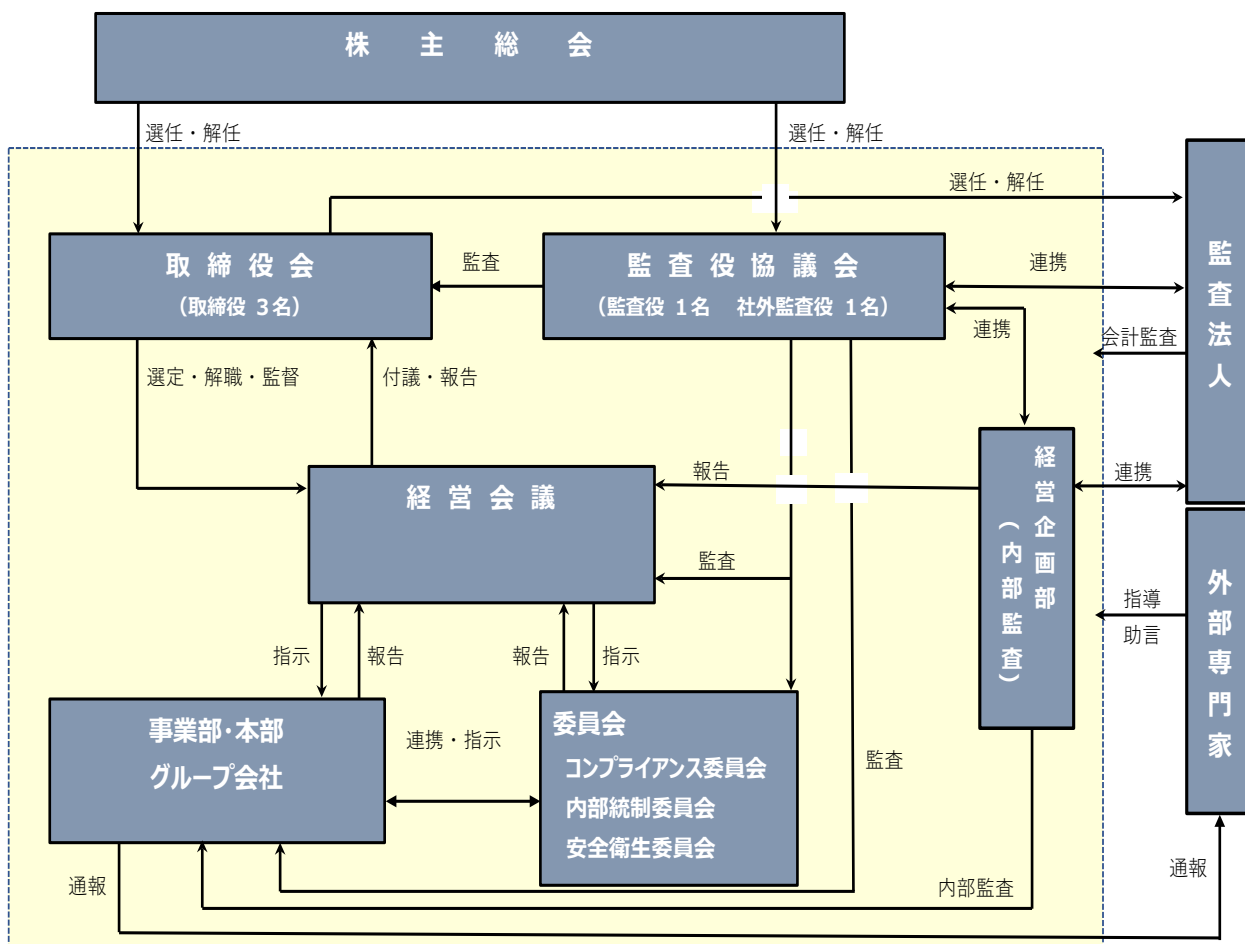
②企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、企業統治の基本的な体制として、取締役会が重要な経営事項の審議及び意思決定と経営の監督を行うほか、独立性を有する各監査役が各取締役の執行を監査する体制を構築しております。監査の実効性確保の観点からガバナンス機能を発揮させるためにも経営企画部門・会計監査人と連携し、業務執行の監視を行っています。

当社は、社外取締役を設置しておりませんが、社外監査役においては豊富な経験から経営課題に対する提言を行うとともに適宜取締役会の意思決定の適法性について意見を交わし、経営監督の実効性を高めております。

現行実施しておりますコーポレート・ガバナンスの体制を図示しますと以下のとおりであります。

株式会社東日本地所 コーポレート・ガバナンス体制の模式図



a. 取締役会

当社の取締役会は、取締役3名で構成されております。取締役会はグループ全体の視野に立ち、経営の基本方針及び経営の重要な意思決定と業務執行を指揮監督する役割を担っております。取締役会規程に基づき定例の取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて適宜に開催しております。

b. 監査役協議会

当社の監査役協議会は常勤監査役1名と非常勤監査役1名で構成されており、非常勤監査役は社外監査役であります。監査役は、客観的な立場から取締役の職務の執行を監視・検証し、取締役の職務の執行の妥当性、効率性を検証しております。

代表取締役と意見交換を行うとともに、内部監査部門(経営企画部)や会計監査人と連携を図りながら、各部門とのヒアリングや社内書類の閲覧等を行っております。なお、当社は監査役会を設置していませんがそれに代わる機能として監査役協議会を設置しており、取締役会上程議案に対し、コンプライアンス及びガバナンスに対して意見具申を実施しております。

c. 経営会議

当社は、グループ間・事業部門間の連携を高め経営効率の向上を図るうえで、取締役会の補完機能として経営協議会を開催しております。

経営方針や諸施策、事業運営にあたっての諸事項に関する報告・協議の機関として、当社の全取締役、常勤監査役、各事業責任者である各部長、主要部門長が出席する経営協議会を原則毎月2回としております。

d. 内部統制委員会

当社は、内部統制とリスク管理の重要性に鑑み、内部統制委員会を設置しております。

内部統制委員会は、財務報告の信頼性、法令の順守、業務の有効性、資産の保全等を目的とする内部統制の状況を確認し、問題を発見した場合には、部門が適切かつ効率的に内部統制の運用に取組み是正措置を講じることとしております。

開催頻度は四半期に1回を原則としており、内部統制委員会では、コンプライアンスのほか情報セキュリティ、個人情報保護、内部者取引防止等、内部統制・リスク管理に関する情報共有を行っております。

③内部統制システムの整備の状況

当社の内部統制システムは、「内部統制システム基本規程」として、会社法第362条第4項第6号並びに会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める「株式会社の業務の適正を確保するために必要な体制の整備」について、取締役会において下記のとおり基本方針を定めております。

a. 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- (1) コンプライアンス基本規程に基づき、取締役をはじめ全従業員の規範となるコンプライアンス企業行動指針を制定し、推進活動に係る基本事項を定めコンプライアンスの徹底をはかります。
- (2) コンプライアンス担当役員を設置し、内部統制に係る仕組みづくりを内部統制担当部門(経営企画部)と協力し実施するよう図っています。
- (3) 企業活動に関する法令を洗い出し、リスク評価を行い予防措置、対処方法、是正手段を検討します。
- (4) 監査役により内部監査規程等関連規程に基づき、独立した立場から客観的な監査役監査を実施します。
- (5) 社外監査役1名を選任し、事業に関するアドバイス及び取締役等の業務遂行のモニタリングが実施される体制を整え、業務執行に関する監督の強化をはかります。

b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存と管理に関する体制

- (1) 株主総会議事録、取締役会議事録、稟議書その他の職務の執行に係る文書等の情報は、取締役会規程

及び文書管理規程に従い保存及び管理を行います。

- (2) 情報セキュリティ管理規程を制定し、財務諸表の作成に資することはもとより情報システムに関する電子情報全般の管理体制の確立をはかっています。また、個人情報保護規程を制定し、個人情報保護方針の周知と個人情報管理を徹底します。
- (3) マイナンバーに関しても特定個人情報等（マイナンバー）取扱規程に則り、安全管理体制の確保に努めます。

c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) リスク管理規程
コンプライアンスリスク、与信リスク、建築品質リスク、安全衛生リスク等ビジネス活動において直面するリスクの特定、評価、対応を含めたリスクマネジメントを推進し、リスクに対応した基準やマニュアル等の策定を行います。その活動の概要は取締役会へ報告します。
- (2) 株式等内部者取引（インサイダー取引）防止規程
社内情報管理の強化をはかるとともにインサイダー取引を未然に防止し、証券市場における信頼を保することに努めます。
また、インサイダー取引防止のため幹部及び従業員等への研修をします。
- (3) 反社会的取引防止規程
反社会的勢力との取引の防止に必要な社内体制や手続きについて定め、社会規範を尊重して良識ある企業活動を心がけます。
- (4) 危機管理規程
災害等（地震・火災・新型コロナウイルス・その他）に起因する緊急事態について、社長を対策本部長として対策本部を設置して、各部署に委員を配置しています。また、首都圏直下型地震に備え、人命の安全確保及び事業の早期開催（BCP 計画）の取り組みに関するマニュアルの策定を目指します。
- (5) 個人情報保護規程、情報セキュリティ管理規程及び秘密（機密）管理規程
情報漏洩リスク及び情報セキュリティの全社的管理を実行します。
- (6) 関係会社管理規程
重要な契約の締結、重要な投資等は子会社からの要請により当社で内容を審議し、損失の危険の抑制をはかります。
- (7) 内部監査規程
内部監査担当部門（経営企画部）と監査役と連携して実施することにより、各部門での損失・棄損の拡大防止とリスクの低減をはかります。

d. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- (1) 当社は、取締役会を毎月 1 回実施、業務の統制をはかるための調整機関である経営会議を月 2 回開催しています。これにより、業務の全般的執行方針及び重要な業務の実施等に関し、多面的な検討を経て協議・報告の上、適切に意思決定をはかります。
- (2) 業務の効率的運用や責任体制の確立をはかるため、組織及び職務権限規程、業務分掌・職務権限基準を制定しています。
- (3) 短期利益計画に基づき、短期経営計画の策定及び各部門長方針を策定し、定めた方法により経営計画の進捗状況の確認、経営目標の達成度向上をはかり、又、経営環境の変化等により適宜経営計画の見直しをはかります。
- (4) 中期経営計画の策定し、これにより当社の経営の方向性を定めていくとともに企業価値の拡大をはかります。

e. 使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- (1) コンプライアンス基本規程を全従業員（子会社の従業員含む）の規範とすべくコンプライアンス行動指針を制定し、全従業員がルールを順守し誠実かつ公正に業務遂行するようコンプライアンスの徹底をはかります。
- (2) 各部門は、企業活動に関連する法令を洗い出し、リスク評価を実施し予防措置、対処方法、是正手段を検討します。

- (3) 企業取引の公正化をはかるため下請法（下請代金支払遅延防止法）、建築業法及び宅地建物取引業法を順守します。
- (4) 秘密保持管理規程等により、営業秘密の漏洩防止をはかります。
また、従業員のメンタルヘルスによるストレスチェックの実施により、心理的負担の程度を把握し健康増進に努めます。
- (5) 従業員等が法令順守上疑義のある行為等について、直接情報提供が行えるよう外部通報・社内通報規程に基づき相談・通報窓口を設置しています。
- (6) 内部監査機能を有する経営企画部門は、各部署の業務プロセス等を定期的に監査し、業務活動の有効性、適法性、社内規程の順守等に関する検証を行っています。監査結果や改善の要否は社長へ報告するとともに改善指導を行います。
- (7) コンプライアンス担当部門、内部監査担当部門は、事業の推進にあたり監査役と連携し全社のコンプライアンス体制及びコンプライアンスの問題の有無を調査・検討します。
- (8) 子会社は、コンプライアンスに係る諸規程を制定し、子会社の代表者及び各部門長は実行します。

f. 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- (1) 子会社に対する統一的な管理事項を定めた関係会社管理規程を制定し、子会社管理部門は子会社が行う重要事項に関して承認基準を制定しこれに基づいて実行します。
子会社の取締役等は同規程及び取締役会規程に基づき毎月1回の取締役会において経営状況と今後の方針等を協議・報告します。
- (2) 子会社は短期利益計画を立案し、これを当社の取締役会にて審議・承認することにより、子会社の取締役等の職務の実効性を高めます。子会社の取締役等は、経営計画との乖離や齟齬が生じた場合、毎月の会議体や取締役会において、計画修正し職務遂行をはかります。
- (3) 子会社との取引については、基本契約や社内規定等に基づき市場価格によって適切に行います。
- (4) 子会社の従業員等が、法令順守上疑義のある行為について直接情報提供が行えるよう子会社においても当社の通報・相談窓口を使用させることとしています。

g. 監査役がその職務の補助をすべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項

- (1) 監査役からの要請に基づき、監査役の職務を補助するために必要な要員は配置します。
- (2) 監査役の職務を補助する使用人に対しては、当社の他の部署に属さないこととし独立した対応を確保します。
- (3) 監査役補助員の独立性は、取締役会の指揮命令には属さず、監査役補助員に対する人事異動・人事考課・その他の人事上の措置は、監査役の承認を得ます。
- (4) 監査役の職務を執行するうえで必要な費用は請求により会社は速やかに支払うものとします。

h. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制及びその他監査役への報告に関する体制

- (1) 経営企画部門に属する内部監査担当者の内部監査の結果及び、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会、安全衛生委員会等の活動状況について監査役に報告します。また、監査役が追加監査の必要性を認めたときは、追加監査の実施を求めることができる。
- (2) 外部通報・社内通報規程に基づく通報・相談制度により、経営幹部等の不正が通報された場合は、速やかに監査役に報告します。
- (3) 子会社についても公益通報者保護法に基づき、当社の外部通報・社内通報規程に基づき通報制度を行った従業員等に対して不利益な取り扱いをしないことと個人情報保護は担保いたします。
- (4) 取締役及び使用人は、監査役から業務執行に関する事項の報告を求められた場合には、速やかに報告いたします。

i. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (1) 監査役は監査の実施にあたり、経営企画部門の内部監査担当及び会計監査人と連携することができます。また、取締役会をはじめ重要な会議体に出席することができます。その場において意見及び説明を求めることができます。

- (2) 監査役は会計監査人を監視及び監査手続等の検証し、会計監査人の独立性を確保するとともに会計監査人の監査報告について独自に報告を受けることができます。
- (3) 監査役は、社長並びに取締役、会計監査人との意思疎通をはかるために定期的に意見交換を開催することができます。
- (4) 決裁手続規程に基づき申請される稟議書等は監査役の承認を得ることにします。
- (5) 監査役及び社外監査役は、監査役会の代わりに監査役協議会を開催し、取締役会の開催後審議議案の内容の妥当性を検証します。

なお、社内規程、社内内規、制度、マニュアル及び業務フローによる手続き等は、経営管理部門及び各分掌担当部門において継続的に見直しをはかり、必要に応じて改廃・改善等を行うよう制度化します。

④企業統治に関するその他の事項

a. 社外取締役及び社外監査役の状況

当社は社外取締役を選任しておりません。

社外監査役 1 名を選任しております。

社外監査役は経営に対する監視・監督機能の強化及び透明性の高い経営の確保に寄与しております。社外監査役の唐澤貴夫氏は兼子・岩松法律事務所に所属し弁護士資格(第二東京弁護士会所属)を有しており、長年の弁護士として豊富な経験を有し企業法務に精通しているとともに、より独立した立場から監査の実効性を確保するため選任するものであります。

当社は、社外取締役及び社外監査役の独立性に関する基準又は方針について、特段の定めはありませんが、選任に際しては客観的・中立的に経営管理機能が発揮されるよう、並びに取引関係等を考慮して選任しております。

b. 社外監査役との責任限定契約の締結

社外監査役 1 名とは会社法第 426 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の規定する額としております。

c. 会計監査の状況

当社は、シンシア監査法人与監査契約を締結し、独立した立場から「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第 128 条第 3 項に基づき、監査を受けております。

業務を執行した公認会計士は金野栄太郎氏及び大森淳子氏の 2 名であり、いずれも継続監査年数は 7 年以内であります。また、当該監査業務にかかる補助者は公認会計士 7 名であります。

なお、当社と監査に従事する公認会計士その他補助者との間には、特別の利害関係はありません。

d. 取締役の選任決議要件

(i) 取締役の定数

当社の取締役は 7 名以内とする旨を定款で定めております。

(ii) 取締役の選任方法

当社は取締役の選任決議要件について、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、その議決権の過半数をもって行う旨及びその選任決議は累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

e. 役員の報酬等

(i) 取締役の報酬

当社の取締役の報酬額は、2022 年 11 月 24 日開催の定時株主総会において、経済情勢の変化、諸般の事情を考慮して、年額 200 百万円以内(うち、社外取締役分は 20 百万円以内、使用人分給与は含まない)と決議しております。

(ii) 監査役の報酬

当社の監査役の報酬額は、2022 年 11 月 24 日開催の定時株主総会において、経済情勢の変化等、諸般の事情を考慮して、年額 30 百万円以内と決議しております。

(iii) 役員報酬の内容

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)
		基本報酬	賞与	ストック オプション	
取締役	63,939	63,939	—	—	4
監査役 (社外監査役を除く)	4,987	4,987	—	—	1
社外役員	1,680	1,680			1
計	70,606	70,606	—	—	6

f. 支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方針

支配株主との取引が発生する場合には、当該取引条件を一般の取引条件と同等の条件に照らし合わせて決定しております。公正で適切な取引関係に維持に努めることにより、少数株主の利益を害することの無いよう対応しております。

また、関連当事者取引については、取引の際には取締役会の決議を得ることとしています。このような運営を実施することで、関連当事者取引は取締役会において適宜把握し、少数株主の利益を損なう取引を排除する体制を構築しております。

g. 株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項

(i) 自己の株式の取得

当社は、機動的な資本政策を遂行できるよう、会社法第 165 条第 2 項の規定に基づき、取締役会の決議をもって自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

(ii) 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、会社法第 454 条第 5 項の定めに基づき、取締役会の決議により毎年 2 月末日を基準日として中間配当を実施することができる旨を定款に定めております。

h. 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を図るため、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を定款で定めております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

区分	最近連結会計年度	
	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）
発行者	20,000	—
連結子会社	—	—
計	20,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査報酬の決定方針としては、監査法人から提示された監査計画に基づき、監査法人の実施する職務内容等を踏まえ、必要な監査時間や投下工数等を考慮するとともに当社と同規模程度の同業他社の実績等を参考としたうえで、その適切性、妥当性を検討しております。

なお、監査報酬の決定においては、各監査役の意見等を重視しております。

第6【経理の状況】

1. 連結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」(1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の連結財務諸表は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第3項で認められた会計基準のうち、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作成しております。

2. 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、当連結会計年度(2023年9月1日から2024年8月31日まで)の連結財務諸表について、シンシア監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、監査法人及び各種団体の主催する研修会に参加する等積極的な情報収集活動に努めております。

【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 (2023年8月31日)	当連結会計年度 (2024年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	950,029	1,516,865
完成工事未収入金	※1 125,290	※1 165,151
販売用不動産	※3 339,928	92,614
仕掛販売用不動産	1,970	36,080
商品	243	128
未成工事支出金	2,318	18,993
原材料及び貯蔵品	838	3,534
その他	※1 94,274	※1 94,817
貸倒引当金	△612	△3,663
流動資産合計	1,514,282	1,924,521
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	40,331	71,044
土地	—	24,282
その他（純額）	10,460	18,267
有形固定資産合計	※2 50,791	※2 113,593
無形固定資産	2,337	1,108
投資その他の資産		
繰延税金資産	13,165	28,258
その他	99,674	107,768
投資その他の資産合計	112,840	136,026
固定資産合計	165,969	250,728
資産合計	1,680,252	2,175,249

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年 8 月 31 日)	当連結会計年度 (2024年 8 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	162,710	217,680
短期借入金	※ 3 159,165	100,000
1年内返済予定の長期借入金	8,016	44,700
1年内償還予定の社債	66,000	70,000
未払法人税等	52,593	66,696
未払消費税等	5,663	52,671
未払金	86,050	164,338
未成工事受入金	※ 1 165,583	※ 1 298,436
預り金	79,668	138,866
賞与引当金	11,722	10,076
その他	※ 1 13,631	※ 1 32,063
流動負債合計	810,805	1,195,531
固定負債		
長期借入金	125,952	77,473
社債	102,000	32,000
その他	573	—
固定負債合計	228,525	109,473
負債合計	1,039,331	1,305,004
純資産の部		
株主資本		
資本金	30,000	30,000
利益剰余金	610,921	840,245
株主資本合計	640,921	870,245
純資産合計	640,921	870,245
負債純資産合計	1,680,252	2,175,249

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2022年9月1日 至2023年8月31日)		当連結会計年度 (自2023年9月1日 至2024年8月31日)	
売上高	※ 1	3,381,448	※ 1	4,643,228
売上原価	※ 2	2,017,227	※ 2	3,025,416
売上総利益		1,364,221		1,617,812
販売費及び一般管理費	※ 3	1,051,218	※ 3	1,285,440
営業利益		313,002		332,371
営業外収益				
受取利息		7		79
保険解約返戻金		—		6,941
貸倒引当金戻入額		1,931		—
訴訟和解金		1,300		—
不動産取得税還付金		581		1,812
補助金収入		200		1,700
その他		335		1,206
営業外収益合計		4,355		11,740
営業外費用				
支払利息		1,888		2,844
訴訟和解金		—		2,450
社債発行費		709		—
支払保証料		451		643
その他		385		469
営業外費用合計		3,434		6,406
経常利益		313,923		337,704
特別利益				
固定資産売却益	※ 4	290	※ 4	166
特別利益合計		290		166
特別損失				
固定資産除却損		—	※ 5	764
特別損失合計		—		764
税金等調整前当期純利益		314,214		337,106
法人税、住民税及び事業税		90,257		112,874
法人税等調整額		4,167		△15,092
法人税等合計		94,424		97,782
当期純利益		219,789		239,323
親会社株主に帰属する当期純利益		219,789		239,323

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自2022年9月1日 至2023年8月31日)	当連結会計年度 (自2023年9月1日 至2024年8月31日)
当期純利益	219,789	239,323
包括利益	219,789	239,323
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	219,789	239,323

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022 年 9 月 1 日 至 2023 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

	株主資本			純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	30,000	401,132	431,132	431,132
当期変動額				
剰余金の配当		△10,000	△10,000	△10,000
親会社株主に帰属する 当期純利益		219,789	219,789	219,789
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	—
当期変動額合計	—	209,789	209,789	209,789
当期末残高	30,000	610,921	640,921	640,921

当連結会計年度（自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

	株主資本			純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	30,000	610,921	640,921	640,921
当期変動額				
剰余金の配当		△10,000	△10,000	△10,000
親会社株主に帰属する 当期純利益		239,323	239,323	239,323
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	—
当期変動額合計	—	229,323	229,323	229,323
当期末残高	30,000	840,245	870,245	870,245

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2022年9月1日 至2023年8月31日)	当連結会計年度 (自2023年9月1日 至2024年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	314,214	337,106
減価償却費	9,035	11,080
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△22,268	3,051
賞与引当金の増減額(△は減少)	5,831	△1,646
工事損失引当金の増減額(△は減少)	△3,796	—
受取利息及び受取配当金	△7	△79
支払利息	1,888	2,844
保険解約返戻金	—	△6,941
固定資産売却益	△290	△166
固定資産除却損	—	764
売上債権の増減額(△は増加)	△26,727	△42,833
棚卸資産の増減額(△は増加)	△156,237	193,893
破産更生債権の増減額(△は増加)	21,245	—
仕入債務の増減額(△は減少)	40,884	54,737
未払消費税等の増減額(△は減少)	△46,503	47,008
未払金の増減額(△は減少)	473	83,232
未成工事受入金の増減額(△は減少)	22,179	132,853
預り金の増減額(△は減少)	22,312	58,880
その他	△70,003	15,775
小計	112,227	889,561
利息及び配当金の受取額	7	79
利息の支払額	△1,667	△2,525
法人税等の支払額	△75,907	△98,772
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,659	788,343
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	327	5,076
有形固定資産の取得による支出	△23,125	△69,521
無形固定資産の取得による支出	△137	—
敷金及び保証金の回収による収入	410	—
敷金及び保証金の差入による支出	△28,337	△16,398
保険積立金の払戻による収入	—	17,948
保険積立金の積立による支出	△5,931	△5,726
貸付金の回収による収入	—	90
貸付けによる支出	—	△500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△56,794	△69,030
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入による収入	180,000	100,000
短期借入金の返済による支出	△110,635	△159,165
長期借入れによる収入	—	50,000
長期借入金の返済による支出	△8,016	△61,795
社債の発行による収入	100,000	—
社債の償還による支出	△32,000	△66,000
長期未払金の返済による支出	△6,825	△5,517
配当金の支払額	△10,000	△10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	112,523	△152,477
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	90,388	566,835
現金及び現金同等物の期首残高	859,640	950,029
現金及び現金同等物の期末残高	※ 950,029	※ 1,516,865

【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

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 2社

連結子会社の名称

株式会社東日本ユニバーサル

株式会社東日本賃貸保証

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 棚卸資産

① 販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金、原材料及び貯蔵品

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

② 商品

移動平均法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

定率法を採用しております。ただし、2016年4月1日以降に取得した建物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 6年～22年

ロ 無形固定資産

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

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

売上債権等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検討し、回収不能見込額を計上しております。

ロ 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

ハ 工事損失引当金

受注工事の損失に備えるため、当連結会計年度末における未完成・未引渡しの工事のうち損失が発生すると見込まれ、かつ損失額を合理的に見積もることが可能な工事について、当該損失見積額を計上しております。

なお、当連結会計年度において、損失の発生が見込まれる工事はないため、工事損失引当金を計上しておりません。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの顧客との契約から生じる収益に関す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 建築・不動産事業

(建築事業)

建築事業に係る履行義務については、主に戸建て賃貸住宅の建築請負工事を行っており、顧客との請負工事契約に基づき、建築工事を行う義務を負っております。当該履行義務は請負工事を進めるにつれて物件の価値が増加し顧客が当該資産を支配することから、一定期間にわたり充足される履行義務であり、工事の進捗度に応じて収益を認識しております。なお、履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、主として発生原価に基づくインプット法を適用しております。

また、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積もることができないが、発生する費用を回収することが見込まれる場合は、原価回収基準により収益を認識しております。

取引価格は請負工事契約により決定され、対価は契約に定められた時期に段階的に受領しております。

(不動産売買)

不動産売買に係る履行義務については、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は、不動産売買取引が完了する時点で充足する履行義務であり、当該時点において収益を認識しております。取引価格は顧客との契約により決定しており、対価は当該契約に基づき受領しております。

(不動産仲介)

不動産仲介に係る履行義務については、不動産の売買の際に買主と売主の間に立ち売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき販売活動から契約条件の調整等の契約成立に向けての義務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続きへの関与等一連の業務に関する義務を負っております。当該履行義務は、顧客との媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

ロ 賃貸管理等事業

賃貸管理及び賃貸仲介に係る履行義務については、入居者の募集、賃料等の徴収、契約更新等に係る事務業務を遂行する義務を負っており、契約条件に基づき、サービスの提供が完了した時点で収益を認識しております。また、不動産賃貸に係る履行義務については、賃貸による収益は「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき賃貸借期間にわたり認識しております。さらに、家賃保証業務については、賃貸不動産の入居者の賃貸料等を保証する義務を負っており、サービスの提供期間にわたり履行義務が充足されるに従って収益を認識しております。

ハ 指定障がい福祉サービス事業

就労継続支援A型事務所の運営と自立のための職業訓練サービス等を提供しており、顧客へのサービス提供完了時点において履行義務が充足されると判断し、当該サービス提供完了時点で収益を認識しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か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。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

繰延資産の処理方法

社債発行費は、支払時に全額費用処理しております。

(重要な会計上の見積り)

一定の期間にわたり履行義務を充足する工事契約に関する収益認識

(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 (自2022年9月1日 至2023年8月31日)	当連結会計年度 (自2023年9月1日 至2024年8月31日)
売上高	486,079千円	589,848千円

(注) 上記の金額は、履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり認識された収益のうち、連結会計年度末時点で未完成・未引渡しの工事契約を対象として記載しております。

(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

一定の期間にわたり充足される履行義務のうち、合理的な進捗度の見積りが可能なものについては、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を認識しております。進捗度の測定はインプット法によっており、これに応じて当連結会計年度の売上高を認識しております。なお、工事進捗率を合理的に見積もることができないが、発生する費用を回収することが見込まれる場合には、原価回収基準により収益を認識しております。また、工事収益総額、工事原価総額、決算日における工事進捗度について、個別の工事契約ごとに、決算日において入手可能なすべての情報に基づき最善の見積りを行っております。

一定の期間にわたり履行義務を充足する工事契約に関する収益認識の基礎となる工事原価総額は、工事契約ごとの実行予算を使用して見積りを行っておりますが、実行予算の策定にあたっては、必要となる施工内容に応じた材料等の調達価格の見積りに不確実性が伴います。これらの諸条件を含めた見積りの前提条件に重要な変更が生じた場合には、翌連結会計年度の連結財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

(表示方法の変更)

連結貸借対照表において、「貯蔵品」は当連結会計年度に新たに原材料が生じることとなったため、当連結会計年度より「原材料及び貯蔵品」に科目名を変更しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の金額は、連結財務諸表「【注記事項】(収益認識関係) 3.(1) 契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

※2 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2023年8月31日)	当連結会計年度 (2024年8月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	33,347千円	38,953千円

※3 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 (2023年8月31日)	当連結会計年度 (2024年8月31日)
販売用不動産	103,000千円	一千円
計	103,000千円	一千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年 8 月 31 日)	当連結会計年度 (2024年 8 月 31 日)
短期借入金	100,000千円	－千円
計	100,000千円	－千円

(連結損益計算書関係)

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

- ※2 売上原価に含まれる棚卸資産の収益性低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2022年 9 月 1 日 至2023年 8 月 31 日)	当連結会計年度 (自2023年 9 月 1 日 至2024年 8 月 31 日)
売上原価	2,974千円	13,553千円
計	2,974千円	13,553千円

- ※3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2022年 9 月 1 日 至2023年 8 月 31 日)	当連結会計年度 (自2023年 9 月 1 日 至2024年 8 月 31 日)
給料及び手当	554,477 千円	637,890 千円
賞与引当金繰入額	10,255 "	8,896 "
貸倒引当金繰入額	△1,023 "	3,051 "

- ※4 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2022年 9 月 1 日 至2023年 8 月 31 日)	当連結会計年度 (自2023年 9 月 1 日 至2024年 8 月 31 日)
有形固定資産その他（機械装置及び 運搬具）	290千円	166千円
計	290千円	166千円

- ※5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2022年 9 月 1 日 至2023年 8 月 31 日)	当連結会計年度 (自2023年 9 月 1 日 至2024年 8 月 31 日)
無形固定資産	－千円	764千円
計	－千円	764千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022 年 9 月 1 日 至 2023 年 8 月 31 日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	100	—	—	100

(変動事由の概要)

該当事項はありません。

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年11月24日 定時株主総会	普通株式	10,000	100,000	2022年8月31日	2022年11月25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
2023年11月29日 定時株主総会	普通株式	10,000	利益剰余金	100,000	2023年8月31日	2023年11月30日

当連結会計年度(自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	100	499,900	—	500,000

(変動事由の概要)

2023 年 11 月 30 日付で普通株式 1 株につき 5,000 株の株式分割を行っております。

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(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
2023年11月29日 定時株主総会	普通株式	10,000	100,000	2023年8月31日	2023年11月30日

(注)2023年11月30日付で、普通株式1株につき5,000株の株式分割を行っておりますが、上記の1株当たり配当額は当該株式分割前の内容を記載しております。

(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
2024年11月26日 定時株主総会	普通株式	20,000	利益剰余金	40	2024年8月31日	2024年11月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自2022年9月1日 至2023年8月31日)	当連結会計年度 (自2023年9月1日 至2024年8月31日)
現金及び預金勘定	950,029千円	1,516,865千円
現金及び現金同等物	950,029千円	1,516,865千円

(リース取引関係)

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

	前連結会計年度 (2023年8月31日)	当連結会計年度 (2024年8月31日)
1年内	3,691千円	4,604千円
1年超	45,603 〃	46,021 〃
合計	49,294千円	50,626千円

(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、資金調達については金融機関からの借入による間接金融の他、社債の発行等による直接金融により行う方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金及び完成工事未収入金等は、顧客の信用リスクに晒されております。

営業債務である工事未払金等はすべて1年以内の支払期日であります。短期借入金は、主に事業用地の取得資金や請負工事における建築資金としての資金調達であり、長期借入金及び社債は、運転資金としての資金調達であります。なお、営業債務や借入金等は、流動性リスクを有しておりますが、資金計画表を作成し、管理しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権については、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っており、財務状況等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っています。

② 流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

営業債務、借入金については、担当部署が月次ベースで資金繰り計画を作成・更新するとともに手元流動性の維持等により流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（2023年8月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 社債 (*2)	168,000	168,349	349
(2) 長期借入金 (*3)	133,968	130,299	△3,668
負債計	301,968	298,649	△3,318

(*1) 「現金及び預金」、「完成工事未収入金」、「工事未払金」、「短期借入金」、「未払金」、「未払法人税等」、「未払消費税等」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 1年内償還予定の社債を含めております。

(*3) 1年内返済予定の借入金を含めております。

当連結会計年度（2024年8月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 社債 (*2)	102,000	102,106	106
(2) 長期借入金 (*3)	122,173	121,843	△329
負債計	224,173	223,949	△223

(*1) 「現金及び預金」、「完成工事未収入金」、「工事未払金」、「短期借入金」、「未払金」、「未払法人税等」、「未払消費税等」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 1年内償還予定の社債を含めております。

(*3) 1年内返済予定の借入金を含めております。

(注1)．金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2023年8月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	950,029	—	—	—
完成工事未収入金	125,290	—	—	—
合計	1,075,320	—	—	—

当連結会計年度（2024年8月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,516,865	—	—	—
完成工事未収入金	165,151	—	—	—
合計	1,682,016	—	—	—

(注2)．社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度（2023年8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	159,165	—	—	—	—	—
社債	66,000	70,000	32,000	—	—	—
長期借入金	8,016	8,016	17,096	16,992	16,992	66,856
合計	233,181	78,016	49,096	16,992	16,992	66,856

当連結会計年度（2024年8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	100,000	—	—	—	—	—
社債	70,000	32,000	—	—	—	—
長期借入金	44,700	46,955	30,518	—	—	—
合計	214,700	78,955	30,518	—	—	—

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、レベル1からレベル3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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2023年8月31日）

	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	168,349	—	168,349
長期借入金	—	130,299	—	130,299
負債計	—	298,649	—	298,649

(注) 1. 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

社債及び長期借入金

元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算出しており、レベル2の時価に分類しております。

2. 1年以内返済予定の長期借入金及び1年以内償還予定の社債を含んでおります。

当連結会計年度（2024年8月31日）

	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	102,106	—	102,106
長期借入金	—	121,843	—	121,843
負債計	—	223,949	—	223,949

(注) 1. 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

社債及び長期借入金

元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算出しており、レベル2の時価に分類しております。

2. 1年以内返済予定の長期借入金及び1年以内償還予定の社債を含んでおります。

(退職給付関係)

1. 確定拠出制度の概要

当社は、従業員の退職に備えるため、企業型DC（企業型確定拠出年金）制度を採用しております。

2. 確定拠出制度

	前連結会計年度 (自2022年9月1日 至2023年8月31日)	当連結会計年度 (自2023年9月1日 至2024年8月31日)
確定拠出制度への要拠出額	5,701 千円	6,985 千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2023年8月31日)	当連結会計年度 (2024年8月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	— 千円	850 千円
賞与引当金	4,016 "	3,452 "
未払費用	2,128 "	10,858 "
未払事業税	5,297 "	6,895 "
借地権	1,585 "	1,398 "
その他	2,878 "	7,544 "
繰延税金資産合計	15,906千円	30,998千円
繰延税金負債		
保険積立金	△2,740千円	△2,740千円
繰延税金負債合計	△2,740千円	△2,740千円
繰延税金資産の純額	13,165千円	28,258千円

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

	前連結会計年度 (2023年8月31日)	当連結会計年度 (2024年8月31日)
法定実効税率	34.3%	34.3%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.4%	0.5%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.6%	△0.6%
住民税均等割	0.3%	0.3%
税額控除	△3.6%	△4.5%
その他	△0.7%	△1.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	30.1%	29.0%

(資産除去債務関係)

本社及び事務所等の不動産賃貸借契約に基づき、事務所の退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しております。

なお、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用計上する方法によって処理しております。

(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 2022 年 9 月 1 日 至 2023 年 8 月 31 日）

(単位：千円)

	報告セグメント			
	建築・不動産事業	賃貸管理等事業	指定障がい福祉サービス事業	計
一時点で移転される財又はサービス	1,195,630	105,342	123,585	1,424,558
一定期間にわたり移転される財又はサービス	1,936,788	8,975	—	1,945,764
顧客との契約から生じる収益	3,132,419	114,318	123,585	3,370,323
その他の収益	—	11,125	—	11,125
外部顧客への売上高	3,132,419	125,443	123,585	3,381,448

(注)「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれる不動産賃貸収入であります。

当連結会計年度（自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日）

(単位：千円)

	報告セグメント			
	建築・不動産事業	賃貸管理等事業	指定障がい福祉サービス事業	計
一時点で移転される財又はサービス	1,031,270	109,735	121,279	1,262,285
一定期間にわたり移転される財又はサービス	3,347,787	8,763	—	3,356,550
顧客との契約から生じる収益	4,379,057	118,499	121,279	4,618,836
その他の収益	—	24,392	—	24,392
外部顧客への売上高	4,379,057	142,891	121,279	4,643,228

(注)「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれる不動産賃貸収入であります。

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

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（4）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・フローとの関係及び当連結会計年度末において存在する顧客との契約からの当連結会計年度の末日後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

顧客との契約から生じた契約資産及び契約負債の残高は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度（2023 年 8 月 31 日）	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	33,216	35,810
契約資産	86,479	112,515
契約負債	159,338	173,249

(注) 1. 契約資産は建築請負契約において、発生した工事原価に基づいて測定した進捗度により収益を認識したことによって生じた顧客に対する未請求の債権であります。連結貸借対照表上、契約資産は「完成工事未収入金」に含まれております。

また、顧客との契約から生じた債権のうち「完成工事未収入金」に含まれる額は期首 11,902 千円、期末 12,774 千円であります。その他に、流動資産の「その他」に期首 21,314 千円、期末 23,035 千円含まれております。

2. 契約負債は建築請負契約において、引渡しを完了していない工事について、建築請負代金として受領した金額を債務として認識しているもの、及び不動産売買契約に基づいて顧客から受領した前受金であります。契約負債は収益の認識に伴い取り崩されます。連結貸借対照表上、それぞれ「未成工事受入金」、「流動負債」の「その他」に計上しており、「流動負債」の「その他」には期首 15,933 千円、期末 7,665 千円含まれております。また、当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は 144,268 千円であります。

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2024 年 8 月 31 日)	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	35,810	31,662
契約資産	112,515	156,883
契約負債	173,249	309,962

(注) 1. 契約資産は建築請負契約において、発生した工事原価に基づいて測定した進捗度により収益を認識したことによって生じた顧客に対する未請求の債権であります。連結貸借対照表上、契約資産は「完成工事未収入金」に含まれております。

また、顧客との契約から生じた債権のうち「完成工事未収入金」に含まれる額は期首 12,774 千円、期末 8,267 千円であります。その他に、流動資産の「その他」に期首 23,035 千円、期末 23,394 千円含まれております。

2. 契約負債は建築請負契約において、引渡しを完了していない工事について、建築請負代金として受領した金額を債務として認識しているもの、及び不動産売買契約に基づいて顧客から受領した前受金であります。契約負債は収益の認識に伴い取り崩されます。連結貸借対照表上、それぞれ「未成工事受入金」、「流動負債」の「その他」に計上しており、「流動負債」の「その他」には期首 7,665 千円、期末 11,526 千円含まれております。また、当連結会計年度に認識した収益のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は 159,755 千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格は、1 年以内で収益を認識すると見込んでおります。

(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建築事業及び不動産事業を行っており、取り扱う製品・サービスについて戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社グループは、「建築・不動産事業」、「賃貸管理等事業」、「指定障がい福祉サービス事業」の3つを報告セグメントとしております。

「建築・不動産事業」は戸建て、アパート建築請負工事、土地建物販売の仲介業務及び土地建物の売買業務を行っております。「賃貸管理等事業」は請負建築された戸建て、アパートの賃貸管理を行っております。「指定障がい福祉サービス事業」は障がい福祉事業として、障がいのある方の就職支援を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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、連結財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法によっております。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

前連結会計年度（自 2022 年 9 月 1 日 至 2023 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表計上額 (注) 2
	建築・不動産 事業	賃貸管理等事業	指定障がい福祉 サービス事業	計		
売上高						
外部顧客への 売上高	3,132,419	125,443	123,585	3,381,448	—	3,381,448
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	20,108	20,108	△20,108	—
計	3,132,419	125,443	143,694	3,401,557	△20,108	3,381,448
セグメント利益	477,323	18,759	43,898	539,981	△226,979	313,002

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、管理部門等の一般管理費であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と一致しております。

3. 報告セグメントごとの資産、負債その他の項目につきましては、報告セグメントに配分していないため、開示しておりません。

当連結会計年度（自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸表計上額 (注) 2
	建築・不動産 事業	賃貸管理等事業	指定障がい福祉 サービス事業	計		
売上高						
外部顧客への 売上高	4,379,057	142,891	121,279	4,643,228	—	4,643,228
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	—	—	34,151	34,151	△34,151	—
計	4,379,057	142,891	155,431	4,677,380	△34,151	4,643,228
セグメント利益	549,696	38,883	37,054	625,635	△293,263	332,371

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用であり、管理部門等の一般管理費であります。

2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と一致しております。

3. 報告セグメントごとの資産、負債その他の項目につきましては、報告セグメントに配分していないため、開示しておりません。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022 年 9 月 1 日 至 2023 年 8 月 31 日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の 10%以上に該当する相手先がないため記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上に該当する相手先がないため記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2022 年 9 月 1 日 至 2023 年 8 月 31 日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 8 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 2022 年 9 月 1 日 至 2023 年 8 月 31 日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 8 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 2022 年 9 月 1 日 至 2023 年 8 月 31 日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前連結会計年度（自 2022 年 9 月 1 日 至 2023 年 8 月 31 日）

1. 関連当事者との取引

（1）連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

（2）連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023 年 9 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日）

1. 関連当事者との取引

（1）連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

（2）連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自2022年9月1日 至2023年8月31日)	当連結会計年度 (自2023年9月1日 至2024年8月31日)
1株当たり純資産額	1,281.84円	1,740.49円
1株当たり当期純利益金額	439.58円	478.65円

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。
2. 2023年11月30日付で普通株式1株につき5,000株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益額を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自2022年9月1日 至2023年8月31日)	当連結会計年度 (自2023年9月1日 至2024年8月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益金額 (千円)	219,789	239,323
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 純利益金額(千円)	219,789	239,323
普通株式の期中平均株式数(株)	500,000	500,000

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年8月31日)	当連結会計年度 (2024年8月31日)
純資産の部の合計額(千円)	640,921	870,245
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	640,921	870,245
普通株式の発行済株式数(株)	500,000	500,000
普通株式の自己株式数(株)	—	—
1株当たり純資産額の算定に用いられた期 末の普通株式の数(株)	500,000	500,000

(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】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率	担保	償還期限
株式会社東日本地所	第1回無担保社債	2022年3月15日	68,000 (32,000)	36,000 (36,000)	0.36%	無担保社債	2025年3月14日
株式会社東日本地所	第2回無担保社債	2023年3月27日	100,000 (34,000)	66,000 (34,000)	0.75%	無担保社債	2026年3月27日
合計	—	—	168,000 (66,000)	102,000 (70,000)	—	—	—

(注) 1. () 内で表示した金額は償還期限が1年以内の金額で、連結貸借対照表には「1年以内償還予定の社債」として計上しております。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
70,000	32,000	—	—	—

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率	返済期限
短期借入金	159,165	100,000	1.0%	—
1年以内に返済予定の長期借入金	8,016	44,700	0.7%	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	125,952	77,473	0.7%	2026年8月 ～2027年6月
その他有利子負債				
未払金（割賦）	5,517	573	2.6%	—
長期未払金（割賦）	573	—	—	—
合計	299,224	222,746	—	—

(注) 1. 平均利率については、期末の借入金及び割賦未払金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. その他有利子負債は割賦購入した車両の未払金額であります。

3. 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く）の連結決算日後5年以内における1年ごとの返済予定額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	46,955	30,518	—	—
合計	46,955	30,518	—	—

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【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7 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第 8 【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年 9 月 1 日から翌年 8 月 31 日まで
定時株主総会	毎事業年度末日から 3 ヶ月以内
基準日	毎年 8 月 31 日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年 2 月末日、毎年 8 月 31 日
1 単元の株式数	100 株
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 株券交付手数料	— — — — —
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	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 証券代行部 三井住友信託銀行株式会社 全国支店 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載 URL： https://higashi-nihonjisho.com
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

- (1) 会社法第 189 条第 2 項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第 166 条第 1 項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第二部【特別情報】

第 1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

第三部【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2024 年 11 月 26 日

株式会社東日本地所
取締役会 御中

シンシア監査法人
東京都千代田区
指定社員
業務執行社員
公認会計士 金 野 栄 太 郎

指定社員
業務執行社員
公認会計士 大 森 淳 子

監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社東日本地所の2023年9月1日から2024年8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、株式会社東日本地所及び連結子会社の2024年8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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、発行者情報に含まれる情報のうち、連結財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役への責任は、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並びに監査役への責任

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

び運用することが含まれる。

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役に対して、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。

利害関係

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

以 上

(注) 上記の監査報告書の原本は当社（発行者情報提出会社）が別途保管しております。