

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 自 2023年10月1日
(第20期) 至 2024年9月30日

株式会社ディア・ライフ

(E04072)

第20期（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

株式会社ディア・ライフ

目 次

	頁
第20期 有価証券報告書	
【表紙】	
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	4
3 【事業の内容】	5
4 【関係会社の状況】	7
5 【従業員の状況】	8
第2 【事業の状況】	10
1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	10
2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】	12
3 【事業等のリスク】	15
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】	18
5 【経営上の重要な契約等】	21
6 【研究開発活動】	21
第3 【設備の状況】	22
1 【設備投資等の概要】	22
2 【主要な設備の状況】	22
3 【設備の新設、除却等の計画】	22
第4 【提出会社の状況】	23
1 【株式等の状況】	23
2 【自己株式の取得等の状況】	26
3 【配当政策】	27
4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】	28
第5 【経理の状況】	43
1 【連結財務諸表等】	44
2 【財務諸表等】	77
第6 【提出会社の株式事務の概要】	88
第7 【提出会社の参考情報】	89
1 【提出会社の親会社等の情報】	89
2 【その他の参考情報】	89
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	90

監査報告書

内部統制報告書

確認書

【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】	関東財務局長
【提出日】	2024年12月19日
【事業年度】	第20期（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）
【会社名】	株式会社ディア・ライフ
【英訳名】	DEAR LIFE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 阿部 幸広
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【電話番号】	(03)5210-3721（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役コーポレートストラテジーユニット長 秋田 誠二郎
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【電話番号】	(03)5210-3721（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役コーポレートストラテジーユニット長 秋田 誠二郎
【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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月
売上高 (百万円)	27,649	26,367	51,905	43,503	46,880
経常利益 (百万円)	2,717	4,114	5,666	6,181	4,656
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	1,851	2,686	4,199	4,304	3,170
包括利益 (百万円)	1,851	2,674	4,190	4,295	3,235
純資産額 (百万円)	13,783	15,611	21,259	24,162	25,075
総資産額 (百万円)	25,092	27,738	36,457	41,714	47,063
1株当たり純資産額 (円)	355.14	402.96	484.53	540.29	568.61
1株当たり当期純利益 (円)	47.72	70.41	103.69	97.93	72.44
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	47.47	70.34	103.06	97.92	72.44
自己資本比率 (%)	54.9	54.8	57.2	57.0	52.5
自己資本利益率 (%)	13.8	18.5	23.3	19.3	13.1
株価収益率 (倍)	8.7	6.9	5.3	8.2	11.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	6,354	1,752	5,045	1,365	△5,932
投資活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△415	278	△1,104	346	141
財務活動によるキャッシュ・フロー (百万円)	△3,024	△369	1,019	529	2,581
現金及び現金同等物の期末残高 (百万円)	13,056	14,717	19,677	21,920	18,710
従業員数 (名)	33	479	563	645	643
(外、平均臨時従業員数)	(0)	(198)	(233)	(224)	(350)

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2020年9月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月
売上高 (百万円)	27,426	24,703	43,006	34,148	36,029
経常利益 (百万円)	2,624	4,119	5,132	5,418	3,651
当期純利益 (百万円)	1,765	2,959	3,539	3,834	2,545
資本金 (百万円)	3,122	3,126	3,911	4,125	4,125
発行済株式総数 (株)	40,831,700	40,856,500	44,067,200	44,896,800	44,896,800
純資産額 (百万円)	12,835	14,589	19,586	22,029	22,317
総資産額 (百万円)	24,073	25,802	31,616	36,670	40,392
1株当たり純資産額 (円)	330.74	386.51	454.78	500.51	513.92
1株当たり配当額 (円)	19	30	44	41	47
1株当たり当期純利益 (円)	45.52	77.56	87.39	87.25	58.17
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	45.47	77.52	86.86	87.24	—
自己資本比率 (%)	53.3	56.5	61.9	60.1	55.3
自己資本利益率 (%)	14.1	21.6	20.7	18.4	11.5
株価収益率 (倍)	9.2	6.2	6.3	9.2	14.1
配当性向 (%)	39.8	38.7	42.4	47.0	80.8
従業員数 (名)	29	29	35	37	41
株主総利回り (%)	89.3	108.8	132.6	191.4	205.5
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(104.9)	(133.7)	(124.2)	(161.2)	(187.9)
最高株価 (円)	620	516	668	916	1,098
最低株価 (円)	324	373	492	536	723

- (注) 1 配当性向については、連結ベースの配当性向40%を目標に、各事業年度の経営成績を勘案しながら配当を決定することを基本方針としており、当該方針に基づき決定された配当に対する配当性向として連結決算ベースの配当性向を記載しております。
- 2 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日以降は東京証券取引所プライム市場、それ以前は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。
- 3 第20期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 【沿革】

年月	事項
2004年11月	不動産売買、売買仲介、労働者派遣業務を主たる目的として、東京都千代田区に株式会社ディア・ライフを設立
2004年12月	宅地建物取引業免許を取得（東京都知事(1) 第83945号） 不動産仲介業務（現リアルエステート事業）開始
2005年2月	一般労働者派遣事業所許可を取得（許可番号（般）13-300632） 労働者派遣事業（現セールスプロモーション事業）として業務開始
2005年4月	不動産開発事業（現リアルエステート事業）開始
2007年8月	東京証券取引所マザーズに上場
2009年5月	㈱パルマファイナンシャルサービシーズ（現㈱パルマ）を子会社（孫会社）化し、セルフストレージ向けビジネスプロセスアウトソーシングサービス事業を開始
2011年7月	本社を東京都千代田区九段北一丁目13番5号に移転
2013年6月	公募増資による新株式の発行（200,000株）及び自己株式の処分（403,000株）を実施
2015年8月	東京証券取引所第一部市場に上場 公募増資による新株式の発行（600,000株）及び自己株式の処分（400,000株）を実施 ㈱パルマが東京証券取引所マザーズ市場に上場
2017年3月	㈱SMBC日興証券に対し行使価額修正条項付新株予約権（40,000個）を割り当て、同年10月までに行使が完了し新株式の発行（4,000,000株）を実施
2018年3月	㈱SMBC日興証券に対し行使価額修正条項付新株予約権（50,000個）を割り当て、同年9月までに行使が完了し新株式の発行（5,000,000株）を実施
2018年5月	連結子会社であった㈱パルマにおいて、日本郵政キャピタル㈱との資本提携を実施 当社から日本郵政キャピタル㈱へパルマ株式の一部を譲渡し、これに併せて実施された㈱パルマの第三者割当増資により、㈱パルマは連結子会社から持分法適用関連会社となった
2018年7月	100%連結子会社として株式会社ディアライフエージェンシーを設立し、 当社のセールスプロモーション事業を承継させる
2021年1月	株式会社N-STAFFを子会社に擁する株式会社DLXホールディングスを子会社化
2021年4月	株式会社DLファンディングを設立し、クラウドファンディングに取り組む
2021年9月	株式会社ディアライフエージェンシーの全株式を株式会社DLXホールディングスに譲渡 株式会社DLXホールディングスが株式会社コーディアリー・サービスを子会社化
2021年10月	アイディ株式会社及び株式会社アイディプロパティを子会社化
2021年11月	㈱SMBC日興証券に対し行使価額修正条項付新株予約権（60,000個）を割り当て、翌年10月までに行使が完了し自己株式の処分及び新株式の発行（合計6,000,000株）を実施
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所市場第一部からプライム市場に移行
2024年1月	株式会社DLXホールディングス、株式会社コーディアリー・サービス、株式会社ディアライフエージェンシーを吸収合併消滅会社とし、株式会社N-STAFFを存続会社とする吸収合併を実施 株式会社N-STAFFが株式会社アルシエに社名を変更

3 【事業の内容】

当社グループは、当社と連結子会社5社及び関連会社1社から構成されております。当社グループの事業内容及び当社と主な関係会社の当該事業に係る位置付けは次のとおりであり、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

セグメント	事業内容	会社名
(1) リアルエステート事業	不動産の開発・企画業務、収益不動産の投資・運用業務、ホテルの保有・運営業務、ソリューション業務 他	㈱ディア・ライフ アイディ㈱ ㈱アイディプロパティ
(2) セールスプロモーション事業	不動産、保険、金融業界向け販売支援職種等の人材派遣・紹介、コールセンター業務受託 他	㈱アルシエ

各セグメント別の業務内容は以下のとおりであります。

<リアルエステート事業>

不動産の開発・企画、収益不動産の投資・運用、不動産仲介等の不動産に関連したサービスを提供するソリューション業務を行っております。

主に、東京都区部及びその周辺エリアにおいて、都市型マンション（単身者・DINKS層向け賃貸マンション）等の開発、アセット・デザイン&リセール（土地の開発適地化）や、住居系不動産・オフィス・商業ビル等の収益不動産のバリューアップを行い、不動産会社・事業法人・不動産投資ファンド・実需に伴う顧客・不動産オーナー等に販売しております。

さらに、不動産投資ファンド・REITから個人投資家に至るさまざまなマーケットでの取引を通じて蓄積された「目利き」能力、建物企画、コンストラクションマネジメント、不動産運営実績、市場における情報ネットワーク等を基に、投資家・ユーザーニーズに合致した不動産の発掘、不動産投資・開発・運用等に関するソリューションサービスや不動産仲介業務及びホテルの保有・運営業務を行っております。

<セールスプロモーション事業>

当事業では、不動産業界と、保険・金融業界に対して人材派遣事業を行っております。

不動産業界におきましては、分譲マンションモデルルームや賃貸マンションリーシング現場スタッフ等の販売支援職種や事務系職種をメインに人材派遣・紹介事業を行っております。

物件の規模、エリア（都心～郊外等）、タイプ（単身者～ハイエンド・サービスアパートメント）を問わず、さまざまなマンションプロジェクトにおける販売・賃貸促進のための人材支援を機動的に行っており、その実績から培われた経験を基に専門性の高い研修プログラムを実施した上で、不動産に関する専門的な知識と接客視点を持った人材を、派遣先のニーズに応じて配置しております。

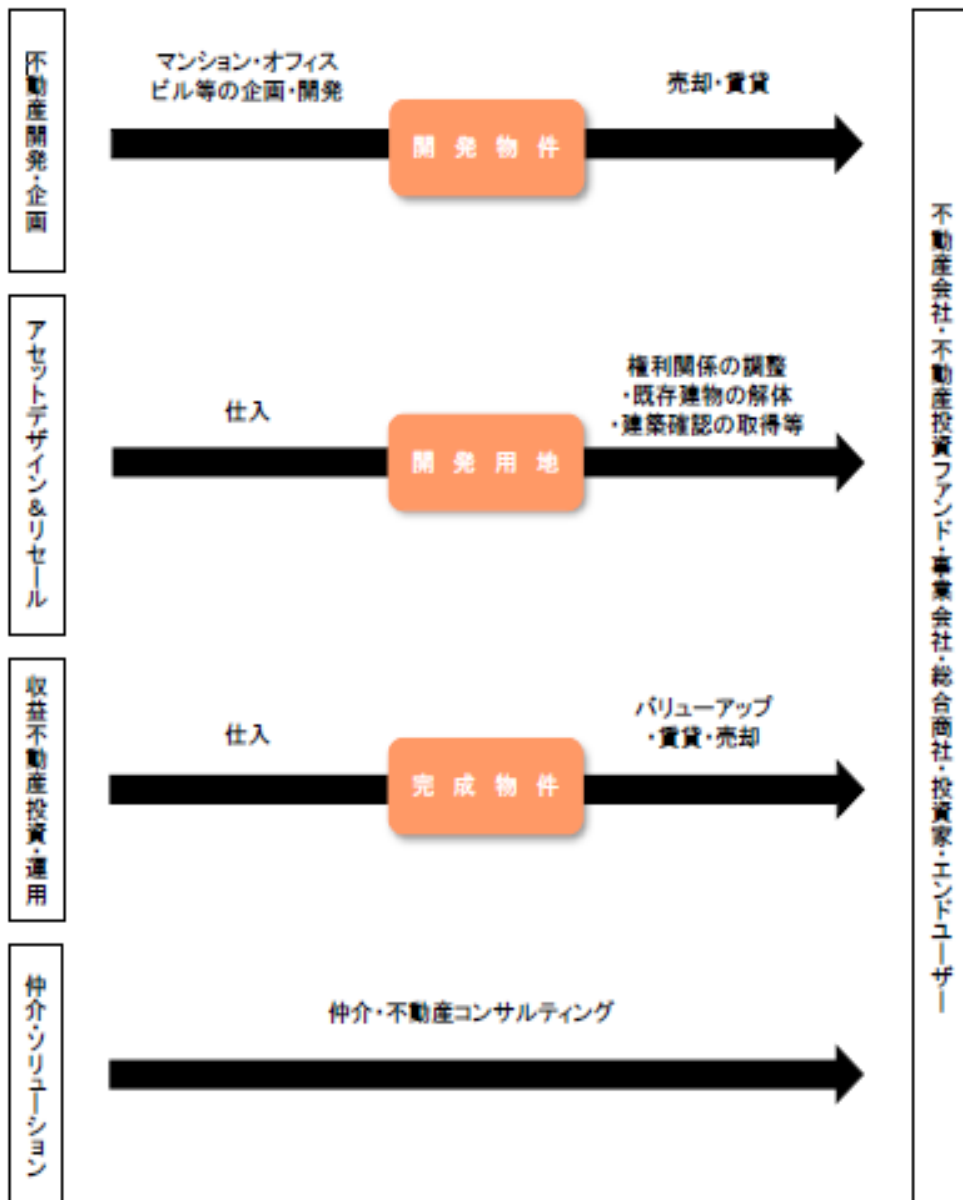
保険・金融業界におきましては、保険商品のアウトバウンド型セールススタッフ等の販売支援職種や、顧客管理事務受託、コールセンタースタッフをメインに人材派遣事業を行っております。

特にアウトバウンド型セールスにおきましては、顧客との接触からクロージングまで一貫して非対面で行うため、保険業法上必要な資格取得に加え、保険コンサルティング業務のプロフェッショナルとしての知識習得や、徹底した保険募集のコンプライアンス研修を行った上で、人材を派遣しております。

以上に述べた事項を事業系統図によって示すと次頁のとおりとなります。

リアルエステート事業

株式会社ディア・ライフ、アイティ株式会社、株式会社アイティプロパティ



セールスプロモーション事業

株式会社アルシエ



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な 事業の内容	議決権の 所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
アイディ㈱ (注2)	東京都品川区	100	リアルエステート	100	役員の兼任4名
㈱アイディプロパティ	東京都品川区	30	リアルエステート	100 (100)	役員の兼任4名
㈱アルシエ	東京都新宿区	100	セールスプロモーション	51.2	役員の兼任3名
その他2社					
(持分法適用関連会社)					
㈱パルマ (注3)	東京都千代田区	599	アウトソーシング サービス	39.3	役員の兼任1名

(注1) 議決権の所有割合の()内は、間接所有による議決権比率を内数として記載しております。

(注2) アイディ㈱は売上高(連結売上高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 6,154百万円
- (2) 経常利益 860百万円
- (3) 当期純利益 562百万円
- (4) 純資産額 4,079百万円
- (5) 総資産額 7,007百万円

(注3) 有価証券報告書を提出しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年9月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
リアルエステート事業	91(15)
セールスプロモーション事業	544(335)
全社(共通)	8
合計	643(350)

- (注) 1 従業員数は就業人員数(当社グループから他社への出向者を除き、他社から当社グループへの出向者を含む。)であり、パート及び嘱託社員は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2 全社(共通)は、管理部門の従業員であります。

(2) 提出会社の状況

2024年9月30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)
41	28.8	2.8	8,639

セグメントの名称	従業員数(名)
リアルエステート事業	33
報告セグメント計	33
全社(共通)	8
合計	41

- (注) 1 従業員数は就業人員数(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。)であります。
2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3 全社(共通)は、管理部門の従業員であります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円滑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

当事業年度				
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.	労働者の男女の賃金の差異(%) (注) 1.		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者 (注) 3
25.0	100.0	88.4	81.7	126.2

- (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。また、管理職に占める女性労働者の割合は2024年9月30日時点の実績であります。
2 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。また、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は2023年10月1日から2024年9月30日の実績であります。
3 パート雇用者の男女の賃金の差異であり、同一労働において男女に時給の差異はないため、労働者毎の労働時間の差異によるものであります。

② 連結子会社

当事業年度					
名称	管理職に占める 女性労働者の割合 (%) (注) 1.	男性労働者の育 児休業取得率 (%) (注) 2.	労働者の男女の賃金の差異 (%) (注) 1.		
			全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
アイディ株式会社	40.0	—	112.8	103.1	1,143.9
株式会社アイディ ロパティ	33.3	33.3	76.9	84.3	159.6
株式会社アルシエ	21.1	100.0	69.3	88.8	73.8

(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。また、管理職に占める女性労働者の割合は2024年9月30日時点の実績であります。

2 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。また、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は2023年10月1日から2024年9月30日の実績であります。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

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

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、「私たちと出会った全ての方々へ＜大切な人生～dear life～＞をもっと豊かにしていただきたい」との経営理念に基づき、さまざまな機会に存在し得る潜在価値を具現化し最大限に高めることにより、関係者の満足度の向上、さらには地域社会及び業界の発展に繋がると常に意識し、ビジネスに取り組んでおります。今後もこうした理念に立脚し、顧客のニーズをよりの確に把握し、さらなる満足度の向上を追求し続けてまいります。

また、単に事業規模の拡大を追求するのではなく、複数の事業を安定的に成長させ、それぞれの事業の強みを活かして最大のシナジー効果を発揮することにより、企業の継続的な発展と企業価値の拡大に努めてまいります。

(2) 中長期的な会社の経営戦略、目標とする経営指標及び対処すべき課題

今後の我が国経済は、円安に起因するインフレにより、企業業績の改善や、賃金の上昇などが継続し、景況感は堅調に推移することが期待されますが、世界的な政治情勢や経済動向を巡る不確実性、金融資本市場の変動についても留意が必要な環境と予想されます。当社グループが属する不動産業界におきましては、日本銀行による長期金利の許容変動幅拡大による影響は限定的であり、空室率も低く、人口流入が継続している東京の不動産に対する国内外投資家からのニーズが高水準で推移し、不動産の取得競争も激しい状態が継続することが予想されます。

このような事業環境のもと、当社グループは、今後も企業の持続的な成長と安定的な収益確保のため、中期経営計画の基本方針に則り、重点テーマとして掲げた下記の課題に取り組んでまいります。

1. 不動産事業分野における都市型レジデンスの事業量・規模の拡大、ニーズに沿った商品・サービスの開発・提供

主力のリアルエステート事業において、市場流通性が高く、生活利便性の高い東京圏のレジデンスはもとより、地域社会の多様なニーズを捉えながら、商業施設、オフィス等へも積極的な投資を展開し、収益性・流通性に優れた不動産の供給量を拡大してまいります。

2. 人材サービス事業分野における主力サービス分野の競争力強化および事業領域の拡大

セールスプロモーション事業において、誰もが意欲・能力を発揮できる就業機会の提供を目指し、継続的な研修を通じたスタッフの質的向上によるブランディング、ITを活用した非対面営業の強化を進め、取引を拡大してまいります。また、業務の効率化のための需要や新様式による営業のための人材需要を掘り起こし、事業領域の拡大を進めてまいります。

3. 経営基盤の強化

これまで構築してきた強固な財務基盤の活用に加え、次世代マネジメント層の育成をはじめとする人的資本経営を推進し、成長スピードを加速させてまいります。M&Aや資本・業務提携等も活用し、シナジー効果による既存事業の拡大、経済環境や顧客ニーズの変化・多様化への対応に向けた外部リソースの獲得等を推進してまいります。

4. ESG経営の推進

自社の利益成長を優先させるがあまり、気候変動への対応やコンプライアンスの遵守が疎かになるようなことがあってはならず、持続可能な社会を目指す社会の一員として、経営判断にESGの要素を取り入れていくことが不可欠であると強く認識しております。当社ではその一環として、サステナビリティ委員会の創設、健康経営の推進、グループ全体の内部統制システムの充実・強化等を行い、中長期的な企業価値の向上を図ってまいります。

《中期経営計画「突破 2025」の概要》

1. 基本方針

ディア・ライフのコア（強み）であるスピード、人材活用、開発力を高め、ステークホルダーの多種多様なニーズに応えられる商品やサービスを開発・提供し、ディア・ライフグループのブランド確立と価値向上を図る。

2. 重点テーマ

①不動産事業分野

■都市型レジデンスの事業量および規模の拡大

- ・東京圏を中心に住居系不動産の開発量の拡大を継続
- ・強固な財務基盤をテコに1件当たりの事業規模を拡大
- ・人材活用のノウハウやITを活用し、効率的に不動産情報を収集
- ・ファンド組成を視野に収益不動産への投資も拡大

■ニーズに沿った商品・サービスの開発・提供

- ・培った開発ノウハウを活用し、案件・顧客ごとに最適なJV事業（ジョイントベンチャー事業。他社と協業しプロジェクトを推進する事業）の拡大強化を通じて取組案件数を拡大
- ・レジデンス用途に留まらず、店舗・オフィス等の企画力を強化し、地域社会の多様なニーズを最適化した商品提供を推進
- ・ESG 配慮やコンセプト特化型レジデンスの設計開発・リノベーション力を磨き、顧客の期待を上回るクオリティを短期間で提供

②人材サービス分野

■ITを活用した非対面営業の強化および事業領域の拡大

- ・非対面サービスの提供を強化し、顧客の高い要求水準を満たしシェアを拡大
- ・保険・金融・不動産業界だけでなく、様々な業界における需要を創出
- ・IT 人材や人材流動化など、社会のニーズに沿った人材の育成や機会の創出

■多様な働き方の提供

- ・対面・非対面、フルタイム・パートタイム、正社員・派遣社員など多様な働き方を提供

■株式会社アルシエの上場を見据えた収益力の向上及びガバナンス強化

- ・人材を活用する企業としてさらなる成長のため、東京証券取引所への上場を目指し、上場企業にふさわしい体制を整える

③経営基盤の強化

■資本効率の向上を図りながら、事業の収益性を高め、ROE18%以上を継続して維持

■財務健全性を堅持し、将来の機動的な投資やリスクに備え、一定の自己資本比率を維持

■永続企業として継続的に価値を生み出せる次世代マネジメント層を育成

■人的資本経営の推進として、会社財産である人材の価値を投資により高め、中長期的な企業価値の向上につなげる

■成長エンジンとしてのM&Aやアライアンス（業務提携等）を活用し、事業領域の拡大や成長スピードを加速

④ESG 経営の推進

■循環社会の実現、労働環境の整備、コーポレートガバナンスの整備などの社会的要請に対し、サステナビリティ委員会の創設、健康経営の推進をはじめとした施策を実施し応える

本計画では、計画最終年度の2025年9月期の定量目標として連結経常利益100億円、連結ベースのROE（株主資本利益率）18%以上、ROA（総資産利益率）15%水準を目指してまいります。

また、東京証券取引所より要請の「資本コストと株価を意識した経営」につきましても当社の重要な経営課題として認識しており、ROE、ROA及びROIC等各指標の向上に努めてまいります。

(3) その他、会社の経営上重要な事項

特記すべき事項はありません。

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) サステナビリティ基本方針

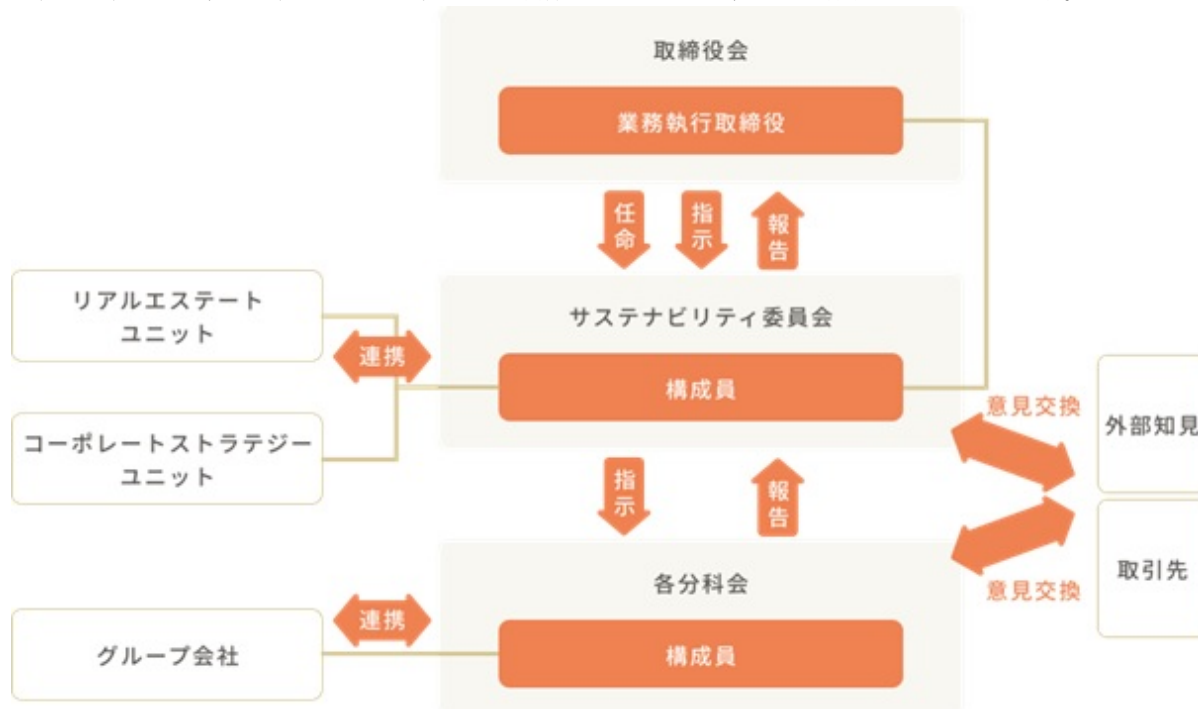
ディア・ライフグループは、社会や地球環境との調和を図りながら、事業活動を通じて私たちと出会った全ての方々の〈大切な人生～dear life～〉をもっと豊かにしていただくことを経営理念に掲げております。

これを実現するために、適正な企業統治の下、地球環境や地域社会に及ぼす影響に配慮し、人権を尊重しながら、多様なニーズに最適化した商品やサービスを提供し、社会の課題解決と持続的発展に貢献してまいります。

1. 環境に配慮した不動産開発
2. 温室効果ガスの排出量削減
3. 人権と多様性の尊重
4. 健康経営の推進
5. 適切な情報開示

(2) ガバナンス

当社グループは、サステナビリティの推進を図り2023年3月に「サステナビリティ委員会」を発足いたしました。当委員会では、サステナビリティ基本方針の策定、マテリアリティの特定、およびその目標に対する進捗状況の確認および推進並びにサステナビリティに関するリスクと機会の把握を行っております。また、活動内容は取締役会に報告され、取締役および監査役により議論されることで監督される体制となっております。



(3) 戦略

・マテリアリティ

当社グループは、事業活動を通じた社会の課題解決と持続的発展に貢献するため、サステナビリティ委員会においてSDGsなどの各種ガイドラインを踏まえ事業戦略上の課題を抽出し、取締役会と連携しながらマテリアリティ（重要な課題）を特定いたしました。当社グループは持続可能な社会の発展および企業の持続的な成長に向けてESG経営を推進するべく、マテリアリティを中心として取り組みを強化してまいります。

	マテリアリティ	取り組み内容	SDGs
E	環境に配慮した不動産事業	環境負荷の低減 CO2排出量を削減	   
S	多様な人材の活躍	女性活躍の推進、シニア・外国人の活用	     
	魅力ある職場	エンゲージメント、職場環境整備	
	パースマネジメント	業務を通じた自己の存在意義を実感できる労働環境	
	スタートアップ支援	新しい産業や雇用の創出による地域社会への貢献	
G	ガバナンスの強化	公正、透明で実効性の高いガバナンス体制を構築	 
	コンプライアンスの徹底	社会倫理に則り社会から信頼される企業となる	

・人材の多様性の確保及び人材の育成に関する方針並びに社内環境整備に関する方針
 当社の人的資本の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備方針は以下のとおりです。

(人材育成方針)

当社グループでは、日々変化する事業環境において継続的に成長するための源泉は人材であるとの考えの下、当社の経営理念を共有し、「企業価値」と「社会価値」を創造できる人材の育成に取り組んでいます。

ディア・ライフの行動指針

- ・時間を大切にし、能力と創造力を最大限に発揮できる場を作る
- ・目標を定め、その達成のために常に努力し、その過程を人生の楽しみとする

ディア・ライフの求める人材像

- ・専門的知識や経験を背景として自らの意見を有し行動できる人材
- ・推進力と協調性のバランスに優れ、価値を創造できる人材

人材育成に関する具体的な取り組み

当社グループでは、行動指針を体現できる人材像に照らし、社員一人ひとりのスキルと経験を定期的に評価・分析し、その成長に必要な知識と経験を得られる機会を提供しています。

(社内環境整備方針)

当社グループでは、人材が最大限の力を発揮するためには、健康で健全な職場環境が欠かせないとの考えの下、ダイバーシティの推進と健康優良企業の推進を軸に、誰もがチャレンジを恐れず、主体性をもって行動し、働き甲斐のある社内環境の整備に取り組んでいます。

ダイバーシティマネジメント

当社グループでは、女性、外国人や様々な職務経験を積んだキャリア採用者など、多様な価値観の存在は会社の持続的な成長を確保する上での強みとなることを十分に認識しており、多様性を意識した採用に加え、それぞれの能力や特性を最大限活かせる職場環境の整備や管理職への登用などに積極的に取り組んでいます。

とりわけ女性活躍については、各事業部門において女性社員の積極的活用を推進すると共に、子育てと仕事の両立など多様なライフスタイルに応じ、社員の誰もが継続的に活躍できる環境を提供しております。また、中核人材の多様性の確保については、社員構成に応じた比率とすることを目標としております。

健康優良企業

ディア・ライフは、企業全体で健康づくりに取り組むことを宣言し実践している企業として、下記の認証を取得しております。

認定機関	認定	認定日
経済産業省 日本健康会議	健康経営優良法人2024 (中小規模法人部門)	2024年3月
東京不動産健康保険組合	健康優良企業 銀	2024年10月

当社グループでは、健康でいきいきと働くことができる職場を目指し、社員の健康を促進し活気のある職場づくりに引き続き取り組んでまいります。

(4) リスク管理

当社グループは、事業上のリスクと機会の認識・評価にあたっては、サステナビリティ委員会が各ユニット長と連携しながら、サステナビリティに関するリスクと機会を認識・評価し、経営戦略に与える影響とその適切な対応策を検討し、適時適切な対応を図っております。また、各ユニット長はサステナビリティを含む事業上のリスクと機会を取締役に毎月報告を行い、そのリスク対応状況について監督を受けております。

(5) 指標及び目標

当社グループは、気候変動に伴うリスク及び機会を評価・管理する指標として、Scope1,2の温室効果ガス排出量を算定しております。これにより適切に温室効果ガスの排出量を把握し、サステナビリティ委員会にて削減に向けた方策を検討し、社内体制整備を行ってまいります。

当社グループのScope1,2の温室効果ガス排出量は、下記のとおりです。

(単位：tCO2)

	前連結会計年度	当連結会計年度
Scope1	20.2	21.4
Scope2	206.8	186.2
合計	227.0	207.6

また、当社グループの人的資本に関する指標及び目標は下記のとおりです。「健康経営優良法人」および「健康優良企業」の認定を除き、当社グループ各社において共通の目標としております。

いずれも2030年9月期を目標年度としております。

	2023年9月期実績	2024年9月期実績	目標
管理職に占める女性労働者の割合	16.7%	25.0%	25%
労働者の男女の賃金の差異			
正社員賃金差	89.8%	81.7%	80%以上の水準維持
非正規賃金差	75.9%	126.2%	80%以上の水準維持
全労働者賃金差	85.4%	88.4%	80%以上の水準維持
男性労働者の育児休業取得率	100%	100%	80%以上の水準維持
経済産業省 日本健康会議	健康経営優良法人 2023 (中小規模法人部門)	健康経営優良法人 2024 (中小規模法人部門)	健康経営優良法人 ブライト500
東京不動産健康保険組合	健康優良企業 銀	健康優良企業 銀	健康優良企業 金

3【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開上の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、当社グループとしては必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資家の投資判断上重要であると考えられる事項については積極的に情報開示しております。当社グループはこれらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も合わせて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えられます。

なお、文中の記載は、当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅しているものではありません。また、将来に関する事項につきましては、本書提出日現在において当社グループが入手可能な情報から判断したものであります。

①経済情勢の変動について

当社グループの主要事業であるリアルエステート事業が属する不動産業界は、景気動向、金利動向および地価動向等のマクロ経済要因の動向に影響を受けやすい傾向があることから、今後、国内外の経済情勢が悪化したことにより、不動産への投資意欲の低下、不動産取引の減少、空室率の上昇や賃料の下落といった事態が生じた場合には、保有する不動産物件において、評価損や売却損が発生する可能性があり、当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの変動により不動産業界を始めとした各種業界における人材投資が抑制される恐れがあり、セールスプロモーション事業の業績にも影響を及ぼす可能性があります。

②事業エリアが東京圏に集中していることについて

当社グループは、東京圏を中心としてリアルエステート事業を展開しておりますが、当該エリアは、不動産の投資・賃貸需要が高いことから、競合他社が多く競争が激化する可能性があります。それら競合他社の影響により、物件の仕入や売却が計画どおりに実行できない場合や価格変動等による急激な需要が低下する場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

また、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化等は、当社グループの業績、財政状態及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

③外注管理について

当社グループは、特にリアルエステート事業において、設計・施工工事・賃貸管理・建物管理等を所定の審査を経た上で外部の専門会社や建設会社に委託しております。このように、不動産開発・投資業務の大部分を外注に依存しているため、外注先を十分に確保できない場合や、外注先の契約不履行・破綻等の事態の発生並びに不測の事態が発生し工事が遅延若しくは停止した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、施工完了後、外部業者の破綻等の事態が発生したことにより、本来外部業者が負うべき瑕疵の補修責任等が履行されず、想定外の費用負担等が当社グループに発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

④個人情報保護

当社グループでは業務遂行上の必要性から、特にセールスプロモーション事業において登録派遣スタッフ等の多くの個人情報を取扱っております。これらの個人情報に関しては、「個人情報の保護に関する法律」をはじめとして、関連する諸法令の遵守と適正な取扱いの確保に努めており、「個人情報保護管理規程」を定め、当社グループ社員並びに登録派遣スタッフに対し教育・啓蒙を徹底し、個人情報の保護に取り組んでおります。

しかしながら、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ漏洩した場合、当社グループの信用の失墜及びそれに伴う売上高の減少や損害賠償費用の発生等により、当社グループの経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑤訴訟等の可能性

当社グループが仕入、施工、管理、販売する不動産物件において、建物の瑕疵や土壌汚染等による訴訟の発生やこれらに起因する建築計画の変更等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等に影響を及ぼす可能性があります。

⑥リアルエステート事業における物件の引渡時期等による業績の変動について

リアルエステート事業にかかる売上高は、主に不動産物件の売却金額であるため、当社グループのその他の事業と比較して売上高が多額になる傾向があります。そのため、リアルエステート事業の売上高の動向により当社グループ全体の業績も大きく変動する可能性があり、特に四半期毎の経営成績においては、物件売却の有無により売上高および利益が短期的に偏る可能性があります。加えて、天災、事故、その他予測し得ない要因等の不測の事態により、物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合や、期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が次期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦有利子負債への依存及び金利水準の動向

当社グループでは、主力のリアルエステート事業に係る事業用地・収益不動産取得費および建築費等の資金を、主として個別案件毎に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産に占める有利子負債の比率が常に一定程度存在（2024年9月末時点において、総資産に占める有利子負債の割合は40.1%）します。当社グループでは、金利等の動向を注視しつつ、将来の環境変化にも柔軟な対応が可能な調達形態の維持・構築に努めております。しかしながら、事業の規模拡大に伴う資金需要により、有利子負債の割合が上昇するとともに、将来において、金利が上昇した場合には、資金調達コストが増加することにより当社グループの経営成績、財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、資金調達に際して、特定の金融機関に依存することなく、多数の金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との新規取引や、社債や増資等の直接金融での資金調達を実施し、資金調達の円滑化と多様化に努めておりますが、今後金融情勢の急激な変動等何らかの理由により十分な資金調達ができない場合には、当社グループの経営成績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

⑧当社グループの主要な事業にかかる法的規制について

当社グループの事業は、国土利用計画法、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、金融商品取引法、労働者派遣法等、各種法令のほか各自自治体が制定した条例等による規制を受けております。当社グループの許認可等の状況は下表のとおりであり、現在までに当該許認可が取り消しとなる事由は発生しておりませんが、今後何らかの理由により許認可等の取消・更新・欠格による失効等のような事由が発生した場合には当社グループの業績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。さらに、当社グループは、これまでにこれら法的規制によって重大な影響を受けたことはありませんが、これらの法的規制や条例等が新たに制定されたり、改定された場合には新たな負担が発生し、当社グループの業績や事業展開に影響を与える可能性があります。

なお、東京特別区を中心に、最低住戸面積の引き上げ、一定面積以上の住戸の設置の義務付け、狭小住戸集合住宅税の導入等のワンルームマンションの建設を規制する条例等が制定されておりますが、当社グループでは、これらの条例等に沿った物件の企画・開発を行っており、現時点において、こうした規制が当社グループの事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しておりますが、今後更に各自自治体による規制強化が進められた場合においては、リアルエステート事業の事業展開や業績に影響を及ぼす可能性があります。

（許認可、免許及び登録等の状況）

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の内容	有効期間	法令違反の要件及び主要な許認可取消事由
宅地建物取引業免許	東京都	東京都知事(4) 第83945号	2024年12月17日	宅地建物取引業法第66条各号に該当する場合
金融商品取引業 (投資助言・代理業)	金融庁	関東財務局長 (金商) 第3366号	期間の定め無し	金融商品取引法第52条各号に該当する場合
宅地建物取引業免許 (アイディ(株))	東京都	東京都知事(9) 第55697号	2027年12月23日	宅地建物取引業法第66条各号に該当する場合
一級建築士事務所登録 (アイディ(株))	東京都	東京都知事登録 第58016号	2027年7月31日	建築士法第10条第1項各号に当たる場合に、中央建築士審査会の同意を経て免許の取消を行う
建築一式総合建設業免許 (アイディ(株))	東京都	東京都知事(特-5) 第123928号	2028年6月4日	建築業法第29条各号に該当する場合
建築一式総合建設業免許 (解体業) (アイディ(株))	東京都	東京都知事(特-6) 第123928号	2029年10月28日	建築業法第29条各号に該当する場合
不動産特定共同事業者免許 (アイディ(株))	東京都	東京都知事 第107号	2029年10月29日	不動産特定共同事業法第53条各号に該当する場合
マンション管理業免許 (アイディ(株))	国土交通省	国土交通大臣(4) 第033138号	2027年8月27日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第33条各号に該当する場合
住宅宿泊管理業免許 (アイディ(株))	国土交通省	国土交通大臣(01) 第F02305号	2026年1月14日	住宅宿泊業法第42条各号に該当する場合
宅地建物取引業免許 (株アイディプロパティ)	都知事免許	東京都知事(3) 第96845号	2029年7月25日	宅地建物取引業法第66条各号に該当する場合

マンション管理業免許 (株アイディプロパティ)	国土交通省	国土交通大臣(2) 第034216号	2026年4月26日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第33条各号に該当する場合
賃貸住宅管理業免許 (株アイディプロパティ)	国土交通省	国土交通大臣(1) 第004840号	2027年4月26日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条各号に該当する場合
一般労働者派遣事業免許 (株アルシエ)	厚生労働省	派13-314461	2027年11月30日	労働者派遣法第14条各号に該当する場合
有料職業紹介事業免許 (株アルシエ)	厚生労働省	13-ユ-311504	2027年11月30日	職業安定法第32条各号に該当する場合

⑨M&A等による事業拡大について

当社グループは、既存事業の持続的な成長と収益源の多様化のための一つ的手段として、M&A（企業買収等）や提携等を有効に活用してまいります。M&A等を実行するにあたっては、相手先企業の詳細な事前調査を行い、十分にリスクを検討した上で決定しておりますが、取引後に偶発債務の発生や未認識債務の判明等、事前調査で把握できなかった問題が生じた場合や、事業の展開等が計画どおりに進まない場合、当社グループの事業活動、財政状態及び経営成績に重大な影響を与える可能性があります。

また、M&A等により、当社グループが従来から取り組んでいない新規事業が加わる際には、その事業固有のリスク要因が加わります。

⑩感染症の拡大について

インフルエンザや、新型コロナウイルス感染症等の未曾有の感染症が再びまん延した場合は、日本政府や地方自治体の緊急事態宣言等の再発令等や自主的な営業自粛による経済活動の停滞や悪化が想定されます。その場合、「①経済情勢の変動について」、「②事業エリアが東京圏に集中していることについて」、「③外注管理について」、「⑥リアルエステート事業における物件の引渡時期等による業績の変動について」に記載したような複合的な要因により、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

①財政状態及び経営成績

当連結会計年度における我が国経済は、円安に起因するコストプッシュ型のインフレが継続しておりましたが、春先には賃金上昇に関するニュースも相次ぎ、脱デフレによる緩やかな景気回復が進みました。日本銀行による「異次元の金融緩和」も「普通の金融政策」に回帰し、政策金利目標は0.25%程度という16年ぶりの水準にまで引き上げられました。一方で、米国の経済状況によって、ブラックマンデー以上の日経平均株価の暴落や、急激な円高の発生など、資本金融市場におきましては予断を許さない状況が継続しました。

当社グループの属する不動産業界におきましては、日本銀行による政策金利の見直しの影響は限定的であり、売買・賃貸共に需要が強い状況が続きました。

東京都内の求人数の増加やオフィスビルの空室率低下及び賃料上昇に現れているように、当社の供給する賃貸レジデンスのターゲットとなる単身者やDINKS層が都心に回帰しており、23区の転入超過が継続しました。

売買のマーケットにおきましては、地価の上昇や建築費の上昇により新築マンション価格が高騰していることから、特に東京都内におきましては中古物件および賃貸物件に対するニーズが高まっております。

日本銀行が利上げを行った一方で、FOMCをはじめ欧米の中央銀行が利下げを決定したものの、イールドギャップは主要国に比べて依然大きい上、世帯数の増加と賃金の上昇が見込まれる東京の賃貸住宅に対しては賃料の上昇期待も高まっていることから、物件に対する期待利回りも引き続き低水準で推移しております。短期間で工事費が高騰する背景をよそに、東京都内における開発用地のニーズは非常に高い状況が続きました。

開発用地の取得難易度が高まる中、当社も採用強化、人員の増強をしながら、東京都内における不動産の仕入活動を深化させ、開発量及び規模の拡大と収益不動産への投資を図ってまいりました。千葉県御宿海岸に面するホテルを取得したのを皮切りにホテル事業への進出を決定し、収益の多角化も推進いたしました。

開発プロジェクトにおきましては、土地面積が広く、低層で開発できる案件の仕入に注力することと、開発用地に解体工事・土壌汚染調査・権利関係調整・許認可取得等の整備を施した時点で売却するアセットデザイン&リセール事業を推進することで、建築リスクの最小化と資金回収の早期化を優先してまいりました。

既に稼働している収益不動産の仕入にも注力し、安定した収益を得ながらバリューアップを行い、投資家への売却を進める事業の規模が拡大いたしました。

人材サービス部門におきましては、これまでホールディングス体制の下分社化していた事業を「株式会社アルシエ」に統合することで、類似する事業部門や重複する業務の合理化を行い、経営管理体制の強化を行って参りました。各事業部をより一体的に経営していくことで、グループ人材の活用機会の拡大が進みました。

この結果、当連結会計年度の財政状態及び経営成績は以下のとおりとなりました。

a. 財政状態

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末より5,349百万円増加し、47,063百万円となりました。

負債合計は、前連結会計年度末より、4,436百万円増加し、21,987百万円となりました。

純資産合計は、前連結会計年度末より913百万円増加し、25,075百万円となりました。

b. 経営成績

当連結会計年度の経営成績は、不動産開発・投資を展開するリアルエステート事業が好調に推移したことを主因に、売上高は46,880百万円（前期比7.8%増）、営業利益は4,619百万円（前期比24.1%減）、経常利益は4,656百万円（前期比24.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は3,170百万円（前期比26.3%減）となりました。

セグメントの概況は次のとおりであります。

(リアルエステート事業)

当連結会計年度におきましては、不動産投資会社・デベロッパー・不動産販売会社、海外事業者など幅広い需要に対応いたしました。その結果、「駒込Ⅵプロジェクト（東京都豊島区）」「王子Ⅱプロジェクト（東京都北区）」などのアセット・デザイン&リセール（土地の開発適地化）と合わせて、合計38件を売却いたしました。

加えて、管理コストの見直しやリノベーションなどにより収益価値を高め、「DeLCCS汐留（東京都港区）」「DeLCCS原宿（東京都渋谷区）」などの東京都心部に立地する収益不動産を37件売却いたしました。

また、仕入に関しましては、より需要の見込めるエリアを中心として、「大鳥居Ⅲ（東京都大田区）」「高円寺Ⅳ（東京都杉並区）」など49件の都市型レジデンス開発用地並びに商業店舗開発用地や、「DeLCCS大手町（東京都千代田区）」「DeLCCS GINZA Ⅷ（東京都中央区）」などの24件の収益不動産の仕入を行いました。

以上の結果、売上高42,826百万円（前期比8.9%増）、営業利益5,417百万円（前期比21.1%減）となりました。

(セールスプロモーション事業)

連結子会社の株式会社アルシエが展開するセールスプロモーション事業におきましては、非対面営業の推進や、派遣人材の採用強化をはじめとする投資を行ってまいりました。また、堅調な既存事業に加え、更なる事業領域の拡大に向けて、新規事業の拡大、他業界での需要喚起等を行ってまいりました。

以上の結果、売上高4,053百万円(前期比3.0%減)、営業利益20百万円(前期は16百万円の営業損失)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(以下「資金」という)は、前連結会計年度末に比べ3,209百万円減少し、当連結会計年度末には18,710百万円となりました。

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、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は5,932百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が4,653百万円あった一方で、棚卸資産の増加が8,726百万円、法人税等の支払額が1,798百万円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)

投資活動の結果得られた資金は141百万円となりました。これは主に、有価証券及び投資有価証券の売買による収入が155百万円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)

財務活動の結果得られた資金は2,581百万円となりました。これは主に、長期借入れによる収入が24,519百万円あった一方で、長期借入金の返済による支出が20,078百万円、配当金の支払いによる支出が1,804百万円あったことによるものです。

③生産、受注及び販売の状況

a. 生産実績

当社グループは、リアルエステート事業、セールスプロモーション事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

b. 受注実績

当社グループは、受注生産を行っておりませんので、受注実績の記載はしていません。

c. 販売実績

当連結会計年度における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	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	前年同期比
	販売高(百万円)	(%)
リアルエステート事業	42,826	8.9
セールスプロモーション事業	4,053	△3.0
合計	46,880	7.8

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
株式会社青山財産ネットワークス	4,788	11.0	—	—
第一リアルター株式会社	860	2.0	6,254	13.3

(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判断したものであります。

①重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表作成に当たり、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額並びに開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて過去の実績や現状等を勘案し合理的に判断していますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「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 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載しております。

②当連結会計年度の経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度における売上高は、46,880百万円（前期比7.8%増）となりました。

セグメント別の売上高は、リアルエステート事業につきましては、同業他社や実需等の幅広いニーズに対応し、当社開発による都市型マンション、アセット・デザイン&リセール（開発適地化）や収益不動産等の売却により42,826百万円（同8.9%増）、セールスプロモーション事業につきましては、一時的な需要の減退を受けたものの、堅調な既存事業に加え、更なる事業領域の拡大に向けて、新規事業の拡大、他業界での需要喚起等を行った結果、4,053百万円（同3.0%減）となりました。

なお、各セグメントの状況の詳細については、「第2 事業の状況 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」をご覧ください。

(売上原価)

当連結会計年度における売上原価は39,785百万円（前期比13.9%増）となりました。これは主に、リアルエステート事業における販売用不動産の売却によるものであります。

(売上総利益)

以上の結果、売上総利益は、7,095百万円（前期比17.1%減）となりました。

(販売費及び一般管理費)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、2,475百万円（前期比0.1%増）となりました。主な内訳は、給料手当514百万円、役員報酬327百万円、支払手数料406百万円及び租税公課505百万円であります。

(営業利益)

以上の結果、営業利益は、4,619百万円（前期比24.1%減）となりました。

(営業外損益)

当連結会計年度における営業外収益は、259百万円（前期比3.7%減）となりました。これは主に、有価証券運用益166百万円によるものであります。また、営業外費用は、222百万円（前期比27.0%増）となりました。これは主に、支払利息191百万円によるものであります。

(経常利益)

以上の結果、経常利益は4,656百万円（前期比24.7%減）となりました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度における税金等調整前当期純利益は4,653百万円（前期比24.5%減）となりました。これに法人税、住民税及び事業税や法人税等調整額を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は3,170百万円（前期比26.3%減）となりました。

③当連結会計年度の財政状態の分析

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、44,914百万円（前連結会計年度末比13.7%増）となりました。これは主に、リアルエステート事業における開発用地及び中古収益不動産の仕入進捗により、現金及び預金が3,229百万円減少した一方で、仕掛販売用不動産が5,689百万円、販売用不動産が2,739百万円増加したことによるものです。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、2,148百万円（前連結会計年度末比2.8%減）となりました。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、6,463百万円（前連結会計年度末比29.3%増）となりました。これは主に支払手形及び買掛金が249百万円減少した一方で、1年内償還予定の社債が900百万円増加したことによるものです。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、15,524百万円（前連結会計年度末比23.7%増）となりました。これは主に、不動産の仕入により長期借入金が3,788百万円増加したことによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、25,075百万円（前連結会計年度末比3.8%増）となりました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益を3,170百万円計上した一方で、剰余金の配当を1,804百万円行ったことによるものです。この結果、自己資本比率は、52.5%となりました。

④キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況は、「第2 事業の状況 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 ②キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

⑤資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの資金需要のうち主なものは、主力であるリアルエステート事業における開発用地や収益不動産の仕入や開発に係る建築費や設計等の業務委託料であります。これらの資金需要に対し当社では金融機関等からの長期借入による資金調達を基本としております。

⑥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

当社グループは、「中期経営計画 “突破 2025”」における2025年9月期の定量目標として、連結経常利益100億円、連結ベースのROE（株主資本利益率）18%以上、ROA（総資産経常利益率）15%水準を目標として掲げております。

当連結会計年度においては、連結経常利益46億円、ROE13.1%、ROA10.5%、自己資本比率52.5%となりました。

	第18期実績 (2022年9月期)	第19期実績 (2023年9月期)	第20期実績 (2024年9月期)
経常利益	56億円	61億円	46億円
ROE	23.3%	19.3%	13.1%
ROA	17.7%	15.8%	10.5%
自己資本比率	57.2%	57.0%	52.5%

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度中において実施しました設備投資等は総額59百万円であります。

セグメント別の投資額は、リアルエステート事業52百万円、セールスプロモーション事業6百万円であります。

なお、当連結会計年度における重要な設備の除却及び売却等はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2024年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (名)
			建物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	全社共通	本社事務所	44	6	12	—	63	41 (7)

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、無形固定資産であります。

2 従業員数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

3 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は22百万円であります。

(2) 国内子会社

2024年9月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(百万円)					従業員数 (名)
				建物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	その他	合計	
アイディ株式会社	本社 (東京都品川区)	リアルエステート	本社事務所	15	0	2	0	18	26 (2)
株式会社アルシエ	本社 ほか5営業所	セールス プロモーション	本社事務所、 コールセンタ ー	51	—	50	2	104	544 (335)

(注) 1 帳簿価額のうち「その他」は、無形固定資産であります。

2 従業員数は就業員数であり、パート及び嘱託社員は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。

3 アイディ株式会社の本社事務所は賃借しており、年間賃借料は12百万円であります。

4 株式会社アルシエの本社事務所及びコールセンターは賃借しており、年間賃借料は84百万円であります。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	138,000,000
計	138,000,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2024年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (2024年12月19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	44,896,800	44,896,800	東京証券取引所 (プライム市場)	単元株式数は100株であります。
計	44,896,800	44,896,800	—	—

(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】

該当事項はありません。

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 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2019年10月1日～ 2020年9月30日 (注)	29,000	40,831,700	4	3,122	4	3,052
2020年10月1日～ 2021年9月30日 (注)	24,800	40,856,500	4	3,126	4	3,056
2021年10月1日～ 2022年9月30日 (注)	3,210,700	44,067,200	784	3,911	784	3,841
2022年10月1日～ 2023年9月30日 (注)	829,600	44,896,800	213	4,125	213	4,055
2023年10月1日～ 2024年9月30日	—	44,896,800	—	4,125	—	4,055

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2024年9月30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）	—	12	25	120	66	123	32,419	32,765	—
所有株式数（単元）	—	56,090	8,651	164,204	12,848	432	206,211	448,436	53,200
所有株式数の割合（%）	—	12.51	1.93	36.62	2.87	0.10	45.98	100.00	—

（注） 自己株式1,471,102株は、「個人その他」に14,711単元及び「単元未満株式の状況」に2株を含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2024年9月30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（%）
有限会社ディアネス	東京都新宿区矢来町47番1号	15,665,400	36.07
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目8番1号	4,347,600	10.01
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	1,046,800	2.41
阿部幸広	東京都新宿区	992,500	2.29
高橋暁子	東京都新宿区	390,000	0.90
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	267,000	0.61
安東良高	東京都港区	255,600	0.59
上田八木短資株式会社	大阪市中央区高麗橋二丁目4番2号	250,200	0.58
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140040 （常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部）	240 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10286, U. S. A （東京都港区港南2丁目15番1号）	213,000	0.49
OLD WESTBURY SMALL AND MID CAP STRATEGIES FUND （常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店）	760 MOORE ROAD KING OF PRUSSIA, PA 19406 （新宿区新宿六丁目27番30号）	207,900	0.48
計	—	23,636,000	54.43

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年9月30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 1,471,100	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 43,372,500	433,725	—
単元未満株式	普通株式 53,200	—	—
発行済株式総数	44,896,800	—	—
総株主の議決権	—	433,725	—

(注) 「単元未満株式」には、当社所有の自己株式2株が含まれております。

② 【自己株式等】

2024年9月30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 (%)
株式会社ディア・ライフ	東京都千代田区 九段北1丁目13番5号	1,471,100	—	1,471,100	3.28
計	—	1,471,100	—	1,471,100	3.28

(注) 上記自己保有株式には、単元未満株式2株は含まれておりません。

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3号に該当する普通株式の取得及び会社法第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】

会社法第459条第1項の規定による定款の定めに基づく取得

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
取締役会 (2023年11月14日) での決議状況 (取得期間 2023年11月15日～2023年12月15日)	420,000	300,000,000
当事業年度前における取得自己株式	—	—
当事業年度における取得自己株式	344,000	299,980,700
残存決議株式の総数及び価額の総額	—	—
当事業年度の末日現在の未行使割合 (%)	—	—
当期間における取得自己株式	—	—
提出日現在の未行使割合 (%)	—	—

区分	株式数 (株)	価額の総額 (円)
取締役会 (2024年8月9日) での決議状況 (取得期間 2024年8月13日～2024年9月20日)	400,000	300,000,000
当事業年度前における取得自己株式	—	—
当事業年度における取得自己株式	323,600	299,914,400
残存決議株式の総数及び価額の総額	—	—
当事業年度の末日現在の未行使割合 (%)	—	—
当期間における取得自己株式	—	—
提出日現在の未行使割合 (%)	—	—

(注) 当期間とは、当事業年度の末日の翌日から有価証券報告書提出日までの期間であります。

(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	15,012	10,680
当期間における取得自己株式	2,419	16,675

(注) 譲渡制限付株式の無償取得および単元未満株式の買取によるものであります。

(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 (百万円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (百万円)
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 (譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分)	94,700	81,820,800	—	—
保有自己株式数	1,471,102	—	1,473,521	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024年12月1日から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数は含めておりません。

3 【配当政策】

当期の配当金につきましては、2024年11月14日における取締役会決議に基づき、1株当たり47円、総額2,041百万円としております。また、次期の配当につきましては、1株当たり62円の期末配当を目標としております。

当社では、企業価値を継続的に拡大し、株主の皆様に対する利益還元を行うことを重要な経営課題として認識しております。配当による利益還元につきましては、連結ベースの配当性向 (連結純利益に対する配当総額の比率) 40%を目標に、各事業年度の経営成績及び株主資本配当率を勘案しながら株主への利益還元を検討していく方針であります。

内部留保につきましては、財務体質の一層の充実並びにこれからの事業展開に役立てる所存であります。

当社の剰余金の配当は、年1回の期末配当を行うことを基本方針としております。なお、当社は、取締役会の決議により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。

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、経営の健全性、透明性及び客観性を高めるとともに、法令・社会規範・倫理を遵守した健全経営を確立・維持しながら企業価値の最大化を図ることが、株主をはじめとするステークホルダーの皆様の信頼を確保し、永続的に繁栄する企業に発展していくうえで、極めて重要であると考えております。

そのために当社では、取締役会の充実、監査役会機能の一層の強化を進め、コーポレート・ガバナンスの重要性を経営陣のみならず、全従業員が認識し、実践することに努めております。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ 企業統治の体制の概要

(取締役会)

当社の取締役会は11名で構成されております。毎月1回開催される定時取締役会では、法令及び定款に定められた事項、経営に関する重要な事項の審議及び決定や各事業の進捗状況及び業務執行状況を検討、確認しております。また、重要な議案が生じた時に必要に応じて臨時取締役会をその都度開催しております。2024年9月期は合計16回開催しました。

当社では、重要事項の審議の迅速化と適正化を図るため、各部門の業務執行責任と執行機能の明確化の向上を目的として、取締役会のほかに執行役員制度を導入しております。

なお、月次決算数値についての報告もなされ、当社経営陣が業績を適宜把握しております。

当事業年度に開催された取締役会における各取締役及び監査役の出席状況等は次のとおりであります。

氏名	役職名	2024年9月期 取締役会出席状況 (全16回)	委員会の兼職状況等
阿部 幸広	代表取締役社長	16回	取締役会議長 指名・報酬委員会
青木 寛	取締役	16回	
合田 伸	取締役	16回	サステナビリティ委員会
横須賀 龍	取締役	16回	コンプライアンス委員会 委員長
秋田 誠二郎	取締役	16回	指名・報酬委員会 サステナビリティ委員会 委員長 コンプライアンス委員会
今村 修二	取締役	16回	
杉本 弘子	取締役	16回	
横山 美帆	社外取締役	16回	
伊藤 天心	社外取締役	16回	指名・報酬委員会 委員長
関 敏昭	社外取締役	15回	指名・報酬委員会
濱田 京子	社外取締役	13回(注)	指名・報酬委員会
本橋 安弘	社外監査役(常勤)	16回	
阿部 海輔	社外監査役	16回	
馬場 一徳	社外監査役	16回	

(注) 濱田京子氏は就任後開催の取締役会13回全てに出席しております。

取締役会における具体的な検討内容は以下の通りであります。

- ・プロジェクトへの投資採否、進捗状況のモニタリング
- ・経営戦略、ガバナンス関連
- ・決算、財務、資本政策関連
- ・リスクマネジメント、内部統制、コンプライアンス関連
- ・組織編制、人事関連
- ・資本コスト、サステナビリティ関連

(監査役会)

当社は、監査役会設置会社であり、常勤社外監査役1名及び非常勤社外監査役2名で監査役会を組織し、毎月1回監査役会を開催しております。また、各監査役は常勤・非常勤を問わず原則として全員が毎回取締役会に出席し、必要に応じて意見の陳述を行うとともに、取締役の職務遂行に対し厳正なる監査を行っております。

議長：常勤・社外監査役 本橋安弘

構成員：社外監査役 阿部海輔、社外監査役 馬場一徳

(内部監査)

当社は、他の業務執行部署から独立した内部監査室を設置しており、独立した内部監査室長及び代表取締役社長により任命された被監査部門に属さない者2名によって構成され、相互に牽制する体制を採用しております。監査対象には当社子会社を含めており、当社グループ全体として業務の適正を確保する体制を整備しております。適宜、法令及び社内規程の準拠性並びに業務遂行の適正性に関する監査などを実施の上、内部監査室長及び事務局が直接、代表取締役社長及び監査役会へ報告しております。また、内部監査室長より依頼されたコーポレートストラテジーユニット長が、内部監査室により作成された資料を基に取締役会へ報告を行い、内部監査室へフィードバックを行っております。

(会計監査人)

当社は、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく会計監査についての監査契約をEY新日本有限責任監査法人と締結し、監査を実施しております。なお、当社とEY新日本有限責任監査法人及び同監査法人の業務執行社員との間には、特別な利害関係はありません。

(指名・報酬委員会)

当社は、任意の指名・報酬委員会を設置しており、取締役会からの諮問に応じて、取締役の選任及び解職等に関する事項を審議し答申を行います。また、取締役会の委任に基づき、取締役及び執行役員の報酬体系及び報酬決定の方針や個人別報酬等の内容について審議し決定いたします。

当委員会は独立社外取締役を委員長として、委員の過半数を独立社外取締役で構成しております。

当事業年度に開催された指名・報酬委員会の出席状況等は次のとおりであります。

氏名	役職名	2024年9月期 指名・報酬委員会 出席状況(全2回)	委員会における役職名
阿部 幸広	代表取締役社長	2回	
秋田 誠二郎	取締役	2回	
横山 美帆	社外取締役	2回	
伊藤 天心	社外取締役	2回	委員長
関 敏昭	社外取締役	2回	

(サステナビリティ委員会)

当社は、サステナビリティの推進を図るため、サステナビリティ委員会を設置しております。当委員会では、基本方針の策定、マテリアリティの特定及びその目標に対する進捗状況の確認及び推進を行っております。また、活動内容は取締役会に報告され、意思決定の必要な事項につき取締役及び監査役により議論され決議しております。当事業年度は12回開催し、委員である取締役 秋田誠二郎及び取締役 合田伸は全てに出席しております。

サステナビリティ委員会における具体的な検討内容は以下の通りであります。

- ・マテリアリティの抽出および特定ならびにモニタリング
- ・サステナビリティに関するKPIの検討
- ・健康経営優良法人への適合
- ・人的資本に資する対策の検討

(コンプライアンス委員会)

当社は、コンプライアンスの徹底を図り経営基盤の強化につなげることを目的として、2023年11月にサステナビリティ委員会を設立いたしました。当委員会では、基本方針に掲げる項目の具体化及び企業活動における法令遵守に係る取り組みの推進を行います。当事業年度は9回開催し、委員である取締役 横須賀龍及び取締役 秋田誠二郎は全てに出席しております。

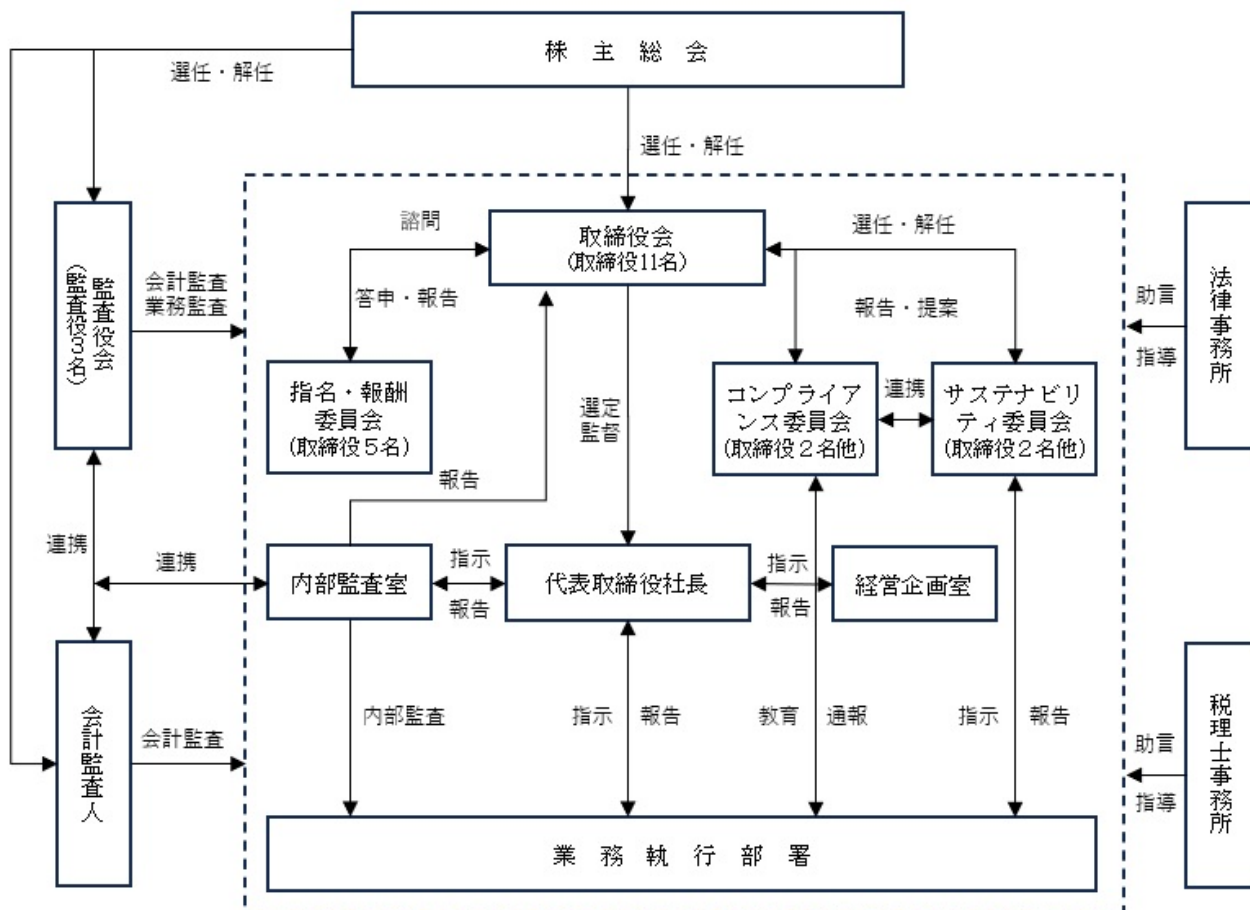
コンプライアンス委員会における具体的な検討内容は以下の通りであります。

- ・社内コンプライアンス研修の実施
- ・コンプライアンスに係る行動規範の策定および周知
- ・社内規程等の理解度調査および周知

(税理士事務所及び法律事務所)

当社は、坂部会計事務所ならびに虎ノ門パートナーズ法律事務所と顧問契約を締結しており、必要に応じて税務面・法律面における経営上の問題が起きないよう助言、指導を受けております。

当社のコーポレートガバナンス体制を図式化すると次のとおりであります。



ロ 企業統治の体制を採用する理由

当社は社外取締役4名を含む取締役11名による迅速な意思決定と取締役会の活性化を図るとともに、3名全員が社外監査役である監査役による客観的・中立的監視のもと経営の公正性と透明性を維持しており、効率的な経営システムと経営監視機能が十分機能する体制が整っているものと判断しております。

③ 企業統治に関するその他の事項

イ 内部統制システムの整備の状況

当社は、内部統制システムの整備に関する基本方針について、次のとおり定めております。

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

(1) 取締役は、会社法その他の法令、定款及び社会規範を遵守した行動をとることとし、法令遵守をあらゆる企業活動の前提とすることを徹底する。

定例取締役会を原則として月1回開催し、法令及び定款に定められた事項及び経営に関する重要な事項の決議を行うほか、職務執行状況の報告を行うこと等を通じて、取締役の職務を相互に監督し、取締役の職務執行の適法性を確保する。

(2) 監査役は、取締役会のほか、社内における重要な会議への出席や日常の業務監査により、取締役の意思決定の過程及び業務の執行状況を把握し、取締役の職務執行の適法性を確保するための牽制機能を発揮する。

(3) 業務に関し法令等に違反する事案を発見した場合に、これを看過することなく、職場における業務の透明性を向上させるため、当社及び子会社（以下「当社グループ」という。）の社員が電話、電子メール、書面、面談等により利用できる社内相談・通報窓口を設ける。相談等を行った者に対しては、不利益な取扱いをしない旨を定め、実効性を確保する。

(4) 暴力団等の反社会的勢力からの不当要求等への対応については、顧問弁護士や警察等外部関係機関と連携を図りつつ毅然と対応し、反社会的勢力との一切の関係を遮断する。

b 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する事項

取締役会等の重要な会議の議事録や稟議書などの重要書類や、財務・リスク及びコンプライアンスに関する情報について、法令・定款および社内規程等に基づき、その保存媒体に応じた適切かつ確実な検索性の高い状態で保存・管理することとし、取締役及び監査役が常時これらの媒体を閲覧可能な状態を維持する。

- c 損失の危機の管理に関する規程その他の体制
- (1) 当社グループの業務遂行に係るリスクに関して、当社グループ各社においてそれぞれ予見されるリスクの分析と識別を行った上で、当社グループ各社の相互の連携のもと、必要なリスク対策を立案して実施し、必要なリスク対策の見直しを行うなど、リスクマネジメントを実施する。
 - (2) グループ会社の緊急事態発生時に必要な連絡及び報告を当社及びグループ会社が受ける体制を整備するほか、当社又はグループ会社が事案の状況に応じて必要な指示等を行うなど、当社、グループ会社で一体としてリスク管理を推進する体制を構築する。
 - (3) 当社は、他の業務執行部署から独立した代表取締役社長直轄の内部監査担当による当社及び当社子会社全体の内部監査を実施する。内部監査を通じて各部署の内部管理体制の適切性・有効性を検証及び評価し、その改善を促すことにより、使用人の職務執行の適法性を確保する。
監査役及び内部監査担当は、当社グループ各社のリスク管理の実効性について調査する。
取締役会は、これらの実施状況を監督し、リスク管理の徹底を図る。
- 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) 取締役の職務の効率性を確保するため、意思決定プロセスの簡素化の推進及び、組織規程、業務分掌規程及び職務権限規程等による、それぞれの職域と権限の明確化を図る。
 - (2) 取締役会において、当社及び当社グループとして達成すべき目標として中期経営計画及び年度経営計画等の全社的目標を定め、それらに沿った施策等の進捗状況を定期的に検証し、その結果を業務執行にフィードバックする。
 - (3) 月1回開催する取締役会において、業務の進捗報告と重要事項の報告を行い、当社グループ全体の迅速な意思決定と業務遂行を実現する。
- e 当社グループからな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) 当社は、グループ全体の総合力の向上を目的に、グループ会社の管理に関する基本方針及び管理内容を定めた社内規則を制定し、グループ全体の業務の適正化及び円滑化並びに経営効率の向上を図る。
 - (2) グループ会社の経営目標、達成状況及び課題を共有し、意見交換を行う場として、月1回開催する取締役会に、子会社代表者の出席を求めるなど、グループ全体での相互の情報共有の強化を図る。
 - (3) 監査役は必要に応じて、グループ会社の業務状況等を調査する。また、内部監査担当は、業務の適法性・適正性・効率性を確保するため及びグループ会社の内部統制の確立を支援するため、関係部門と連携を図りグループ会社に対する内部監査を定期的実施し、その結果を当社の代表取締役社長に報告し、当社の代表取締役社長から当該グループ会社の代表取締役社長に通知する。
 - (4) グループ会社において、当社、グループ会社で共通の社外相談・通報窓口の活用を図ることにより、グループ一体となったコンプライアンスを推進する。グループ会社は、コンプライアンス上重要な事案が発生したときは、速やかに当社に報告し、当社は必要な指示、指導、助言等を行い、当社、グループ会社で一体として対応する。
- f 監査役がその補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する体制並びにその使用人の取締役からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- (1) 監査役会がその職務を補助すべき使用人を求めた場合は、当社の使用人から監査役補助者を任命する。
 - (2) 補助使用人は、監査役の指揮・命令に服する。人事異動及び処遇については、監査役会の同意を得た上で決定するものとする。
 - (3) 当社は、補助使用人に関し、監査役の指揮命令に従う旨を当社グループの役員及び従業員に周知徹底する。
- g 当社グループの取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- (1) 当社及び当社グループ会社は、監査役が経営に関する重要な会議に出席し、取締役等から職務の執行状況の報告を受けること、及び重要な決裁書類を閲覧し、経営情報をはじめとする各種の情報を取得することができる体制をとる。
 - (2) 当社グループの取締役及び使用人は、当社グループについて法令に違反する事実や会社に著しい損害を与える恐れのある事実を発見した場合は、速やかに監査役に報告するものとし、その報告を行った者に対して、当該報告をしたことを理由として、いかなる不利益な取扱いもしてはならないものとする。
 - (3) 取締役及び使用人は、監査役が事業の報告を求めた場合、または監査役が当社グループの業務及び財産の状況を調査する場合は、迅速かつ的確に対応する。
 - (4) 内部監査担当は、内部監査の結果を監査役に報告するものとする。
- h 監査役がその職務の執行について生ずる費用等の処理に係る方針に関する事項
- 取締役は、監査役がその職務の執行について生じた費用を当社に請求した場合には、当該請求に係る費用又は債務が当該監査役の職務の遂行に必要なことが明らかな場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。

- i その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
監査役会は、代表取締役と定期的にミーティングを持ち、業務の状況のヒアリングや監査上の重要課題について意見交換を行うものとする。また、内部監査担当や会計監査人とも定期的に意見及び情報の交換を行うとともに、必要に応じて会計監査人や内部監査担当から報告を求めるなど、連携のもと監査を有効に行っていくものとする。
- ロ リスク管理体制の整備の状況
当社では、社内諸規程の整備、管理、運用を継続して行うことや毎週1回行う全体会議や各ユニット会議等を通じて情報を共有することで、事業上の予見可能なリスクを未然に防止し、業務の効率化を図る体制作りに取り組むとともに、監査法人及び顧問契約先の税理士事務所・法律事務所より必要に応じて適宜助言と指導を受けております。
また、取締役及び使用人が法令・定款等に違反する行為又はその恐れを発見した場合の報告体制として内部通報制度を制定し、社内外に内部通報窓口を設置しております。
- ハ 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況
当社の子会社の業務の適正を確保するため、「関係会社管理規程」を定め、当社グループの全般的な管理方針を明確にしており、子会社における会社経営上の重要事項については、当社の事前承認事項としております。
また、財政状態及び経営成績、その他の事項については、当社への報告事項と定め、コーポレートストラテジーユニットを通じて当社取締役会に報告しております。
- ニ 責任限定契約の内容の概要
当社と社外取締役および社外監査役は、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、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。
- ホ 取締役の定数及び選任要件
当社の取締役の定数は12名以内とする旨定款に定めております。また、当社の取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。
- ヘ 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
 - a 自己の株式の取得
当社は、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を目的とするものであります。
 - b 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を定款に定めております。これは、機動的な配当政策の実行を目的とするものであります。
 - c 中間配当
当社は、会社法第459条第1項の規定により、取締役会の決議によっ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。これは、株主への利益還元のための機会を充実を目的とするものであります。
- ト 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。

(2) 【役員の状況】

① 役員一覧

男性11名 女性3名 (役員のうち女性の比率21%)

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	阿部 幸広	1968年2月20日生	2004年11月 当社設立 代表取締役社長就任 (現任) 2009年5月 ㈱パルマ代表取締役社長 2014年2月 ㈱パルマ取締役 2016年12月 ㈱パルマ取締役会長 (現任) 2021年1月 ㈱N-STAFF (現㈱アルシエ) 代表取締役 会長 (現任) 2021年10月 アイディ㈱代表取締役 (現任) ㈱アイディプロパティ代表取締役 (現 任)	(注) 3	992,500
取締役 リアルエステート第3ユニッ ト長補佐	青木 寛	1970年6月6日生	2005年9月 当社入社 2005年12月 当社取締役 2009年5月 ㈱パルマ取締役 2015年12月 当社取締役リアルエステート副ユニッ ト長 2017年12月 当社取締役リアルエステートユニット長 2020年12月 当社社長補佐 2022年10月 当社リアルエステート第3ユニット 部 長 2022年12月 当社取締役 リアルエステート第3ユニ ット 部長 アイディ㈱ 取締役 (現任) ㈱アイディプロパティ 取締役 (現任) 2024年10月 当社取締役 リアルエステート第3ユニ ット長補佐 (現任)	(注) 3	12,100
取締役 リアルエステート第1ユニッ ト長	合田 伸	1980年9月8日生	2004年11月 リアルリンク㈱入社 2007年8月 当社入社 2017年10月 当社執行役員リアルエステートユニット 事業推進部長 2018年10月 当社常務執行役員リアルエステートユニ ット事業推進部長 2020年4月 当社専務執行役員リアルエステートユニ ット長補佐 2020年10月 当社専務執行役員リアルエステートユニ ット長 2020年12月 当社取締役リアルエステートユニット長 2021年10月 アイディ㈱取締役 ㈱アイディプロパティ取締役 2022年10月 当社取締役リアルエステート第1ユニッ ト長 (現任)	(注) 3	73,900
取締役 リアルエステート第2ユニッ ト長	横須賀 龍	1976年7月7日生	2003年4月 ㈱レーサムリサーチ (現㈱レーサム) 入 社 2008年9月 当社入社 2017年10月 当社執行役員リアルエステートユニット 投資運用部長 2018年10月 当社常務執行役員リアルエステートユニ ット投資運用部長 2020年10月 当社専務執行役員リアルエステートユニ ット長補佐 2020年12月 当社取締役リアルエステートユニット副 ユニット長 2021年10月 アイディ㈱取締役 ㈱アイディプロパティ取締役 2022年10月 当社取締役リアルエステート第2ユニッ ト長 (現任)	(注) 3	63,100

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 コーポレートストラテジー ユニット長	秋田 誠二郎	1974年1月9日生	2005年7月 ㈱アガットコンサルティング入社 2009年12月 ベレックス㈱入社 2015年3月 当社入社 2017年10月 当社執行役員コーポレートストラテジー ユニット副ユニット長 2018年10月 当社常務執行役員コーポレートストラテ ジーユニット副ユニット長 2019年12月 当社取締役コーポレートストラテジーユ ニット長 (現任) 2021年1月 ㈱N-STAFF (現㈱アルシエ) 取締役 (現 任) 2021年10月 アイディ㈱取締役 (現任) ㈱アイディプロバティ取締役 (現任)	(注) 3	50,000
取締役 リアルエステート第3ユニッ ト長	今村 修二	1972年1月14日生	1995年4月 ニチメン㈱ (現双日㈱) 入社 2002年9月 ヴェロックス・アセット・マネジメン ト・コープ入社 2007年5月 ルビコン・アセット・マネジメント㈱入 社 2007年11月 同社代表取締役 2008年10月 ヴェロックス・アセット・マネジメン ト・コープ入社 2017年7月 同社在日代表 2020年12月 ㈱ソウ・ツー入社 2021年10月 アイディ㈱取締役 (現任)・㈱アイディ プロバティ取締役 (現任) 2021年11月 当社入社、社長補佐 2021年12月 当社取締役 2022年10月 当社取締役リアルエステート第3ユニッ ト長 (現任)	(注) 3	20,500
取締役	杉本 弘子	1961年11月8日生	2005年3月 当社入社 2009年8月 当社セールスプロモーションユニット長 2014年12月 当社取締役就任 (現任) 2018年7月 ㈱ディアライフエージェンシー (現㈱ア ルシエ) 取締役副社長 2021年1月 ㈱DLXホールディングス (現㈱アルシ エ) 取締役 (現任)	(注) 3	115,700
取締役	横山 美帆	1970年6月2日生	1993年4月 ㈱カーギルジャパン入社 2006年12月 Carval Investors Pte.Ltdへ出向 2016年9月 司法試験合格 2017年12月 弁護士登録 (第一東京弁護士会) 清水謙法律事務所 代表弁護士 (現任) 当社社外取締役 (現任) 2018年6月 ㈱インフォネット社外監査役 (現任) 2021年6月 ㈱スターフライヤー社外取締役 2022年3月 日本パワーファスニング㈱社外取締役 (現任) 2022年5月 RPAホールディングス㈱取締役 (監査等 委員) (現任) 2024年6月 ㈱スターフライヤー取締役会長 (現任)	(注) 3	4,300

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	伊藤天心	1968年12月2日生	1991年4月 ㈱西洋環境開発入社 1999年7月 ㈱ダヴィンチ・アドバイザーズ (現㈱DAホールディングス) 入社 2001年4月 ㈱モルガン・スタンレー・プロパティ入社 2003年7月 モルガン・スタンレー・ジャパン・リミテッド (現モルガン・スタンレーMUFJ証券㈱) 入社 2003年12月 三菱UFJ証券㈱ (現三菱UFJモルガン・スタンレー証券㈱) 入社 2006年8月 ㈱MK Capital Management (現㈱イデラ・キャピタル・マネージメント) 入社 2013年8月 トーセイ㈱入社 2013年9月 ㈱アイ・ティーコーポレーション 取締役 (現任) 2017年7月 M&G Real Estate Japan㈱ 代表取締役社長 2020年2月 ㈱クール・インベストメンツ 専務取締役 (現任) 2020年12月 当社社外取締役 (現任)	(注) 3	900
取締役	関敏昭	1958年3月27日生	1980年4月 野村不動産㈱入社 2007年3月 同社 常務取締役 2007年4月 野村リビングサポート㈱ (現野村不動産パートナーズ㈱) 取締役社長 2010年12月 野村不動産リフォーム㈱ 取締役社長 2015年4月 野村不動産ウェルネス㈱ 取締役社長 2015年6月 ㈱メガロス (現野村不動産ライフ&スポーツ㈱) 取締役 2018年4月 野村不動産ホールディングス㈱ 取締役副社長兼副社長執行役員 NFパワーサービス㈱ 取締役社長 2021年4月 野村不動産ホールディングス㈱ 取締役 野村不動産ホテルズ㈱ 取締役 2021年6月 野村不動産ホールディングス㈱ 参与 2022年4月 東洋テックビルサービス㈱ 社外取締役 (現任) 2022年6月 ㈱プレステージ・インターナショナル 社外取締役 (現任) 2022年7月 ㈱プレミアアシスト 社外取締役 (現任) 2022年12月 当社社外取締役 (現任)	(注) 3	1,200
取締役	濱田京子	1968年12月26日生	1991年4月 三井不動産㈱入社 1998年9月 NOC日本アウトソーシング㈱ (現NOCアウトソーシング&コンサルティング㈱) 入社 2005年12月 ㈱ビジネスネットコーポレーション入社 2009年6月 濱田京子社労士事務所 (現エキップ社会保険労務士法人) 開設 2013年1月 ㈱エキップコンサルティング 代表取締役 (現任) 2016年6月 エキップ社会保険労務士法人 代表社員 (現任) 2018年3月 ㈱ゴルフダイジェスト・オンライン 社外監査役 (現任) 2018年4月 東京労働局 東京紛争調整委員会委員 (現任) 2023年12月 当社社外取締役 (現任)	(注) 3	400

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	本橋安弘	1956年12月3日生	1980年4月 ㈱東海銀行(現㈱三菱UFJ銀行) 入行 1995年3月 東海インターナショナル証券出向 債券部長 2000年6月 同行荏原支店長 2005年7月 ㈱UFJ銀行(現㈱三菱UFJ銀行) 麻布支店長 2008年1月 ㈱三菱UFJ銀行(現㈱三菱UFJ銀行) 名古屋駅前支店長 2011年8月 ㈱御幸ビルディング 営業企画部副部長 2017年6月 同社 常務執行役員 2019年7月 同社 顧問 2022年12月 当社常勤監査役(現任)	(注) 4	700
監査役	阿部海輔	1974年5月15日生	2001年9月 朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人) 入社 2006年5月 公認会計士登録 2007年2月 阿部海輔公認会計士事務所設立(現任) 2007年2月 監査法人ハイビスカス 代表社員(現任) 2007年12月 当社監査役(現任) 2009年6月 明治通り税理士法人 代表社員(現任) 2015年6月 ㈱ユビキタス(現㈱ユビキタスA I) 社外監査役 2019年6月 ㈱ユビキタスA I コーポレーション(現㈱ユビキタスA I) 社外取締役(現任)	(注) 5	75,200
監査役	馬場一徳	1965年9月1日生	1990年4月 住友商事㈱入社 1993年9月 住宅・都市整備公団(現独立行政法人都市再生機構) 入社 2001年12月 新創監査法人入社 2005年1月 新創税理士法人入社 2006年2月 税理士登録 2006年9月 共立㈱入社 2007年9月 馬場一徳税理士事務所設立(現任) 2008年5月 当社監査役(現任) 2012年7月 桜丘アカウンタックス有限責任事業組合 代表組合員(現任) 2019年6月 東京税理士会渋谷支部 副支部長 2019年6月 ㈱渋谷税理士会館 取締役 2023年6月 東京税理士会 理事(現任)	(注) 5	51,500
計					1,462,000

- (注) 1 取締役横山美帆、伊藤天心、関敏昭及び濱田京子は、社外取締役であります。
- 2 監査役本橋安弘、阿部海輔及び馬場一徳は、社外監査役であります。
- 3 取締役の任期は、2024年12月19日から2025年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4 監査役任期は、2022年12月22日から2026年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5 監査役任期は、2023年12月21日から2027年9月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 6 当社は、法令に定める監査役員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の選任の効力は2026年9月期に係る定時株主総会の開始の時までであり、また、補欠監査役が監査役に就任した場合の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとなります。なお、補欠監査役石田浩通は、社外監査役の要件を満たしています。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数 (株)
石田浩通	1951年9月6日生	1974年4月 ㈱東海銀行(現㈱三菱UFJ銀行) 入行 1999年10月 同行香港支店長兼アジア母店長 2002年3月 同行豊橋支店長 2003年4月 中部国際空港旅客サービス㈱取締役 2009年7月 中部国際空港エネルギー供給㈱常務取締役 2016年6月 同社顧問 2017年12月 当社補欠監査役 2018年12月 当社常勤監査役	4,700

- 7 当社では、業務執行の権限と責任を明確にすることで、会社の方針に基づく業務執行の迅速性・機動性の向上を図る目的のもと、執行役員制度を導入しております。執行役員は、1名で構成されております。

② 社外役員 の 状 況

当社は、コーポレートガバナンス強化の観点及び取締役会の活性化・実効性の向上に社外取締役が有用であると捉え、社外取締役4名を選任しております。また、外部からの中立的かつ客観的な立場から経営を監視する機能が重要との観点から、独立性の高い社外監査役3名が取締役の職務執行を監査しております。社外取締役及び社外監査役の豊富な経験と高い専門性を活かし、当社のコーポレート・ガバナンスの水準の維持・向上を図るとともに、社外監査役の監査により、外部からの中立的かつ客観的な経営監視が十分に機能する体制が整っているものと判断しております。

社外取締役横山美帆氏は、米国系商社での不動産投資における豊富な実務経験と法律の専門家としての見識を活かし、当社の経営全般に助言をいただき経営体制を強化できるものと判断し選任いたしました。なお、同氏は過去当社と取引関係があった(株)カーギルジャパンに所属しておりました。その他重要な利害関係はありません。

社外取締役伊藤天心氏は、国内外の投資会社における不動産のアセットマネジメント業務や外資系企業の日本法人の代表取締役を務めて培われた豊富な経験と見識を活かし、当社の経営全般に助言をいただき、経営体制を強化できるものと判断し選任いたしました。

社外取締役関敏昭氏は、大手不動産企業グループにおいて代表取締役を経験されるなど、企業経営において幅広い知識と経験を有しております。その企業経営者としての豊富な経験と知見を活かし、当社グループの発展やコーポレートガバナンスの一層の充実に関し有益なご意見や助言をいただけるものと期待し選任いたしました。

社外取締役濱田京子氏は、社会保険労務士として法務や人材開発に精通しており、会社の経営経験に加え、公的機関での職務経験も有するなど、幅広い知識と独自の経験を有しております。その豊富な経験と知見を活かし、当社グループの発展や人的資本経営の一層の推進に関し有益なご意見や助言をいただけるものと期待し、新たに社外取締役候補者に選任いたしました。

社外監査役本橋安弘氏は、過去に(株)東海銀行（現(株)三菱UFJ銀行）において重要な役職を歴任され、不動産賃貸事業を営む企業では執行役員として職務を遂行しており、豊富な金融や不動産の知識と経験を有しておられることから、社外監査役としての職務を適切に遂行していただけるものと判断し選任いたしました。なお、同行は当社の取引金融機関として預金取引のほか、借入取引（2024年9月末の借入残高1,355百万円）を行っておりますが、これらの取引は通常の金融機関としての事業上の取引であり、株主や投資家の判断に影響を与えるような特別な取引ではなく、その他に同行との間に特別な利害関係はありません。

社外監査役阿部海輔氏は、監査法人ハイビスカスの代表社員及び阿部海輔公認会計士事務所の代表を務めており、公認会計士としての専門的な知識と豊富な経験から、監査体制の強化と財務・会計の監督及び監査をしていただくために選任いたしました。

社外監査役馬場一徳氏は、桜丘アカウンタックス有限責任事業組合の代表組合員及び馬場一徳税理士事務所の代表を務めており、税理士としての専門的な知識と豊富な経験から、監査体制の強化と税務面の監督及び監査をしていただくために選任いたしました。

また、社外監査役は、取締役会及びその他の重要な会議に出席し、適宜助言又は提言を行うと共に、内部監査室や会計監査人と意見交換を行うなど、客観的かつ専門的な視点で当社の経営監視がなされております。

なお、社外取締役横山美帆氏は当社株式4,300株を、社外取締役伊藤天心氏は当社株式900株を、社外取締役関敏昭氏は当社株式1,200株を、社外取締役濱田京子氏は当社株式400株を保有しております。社外監査役本橋安弘氏は当社株式700株を、社外監査役阿部海輔氏は当社株式75,200株を、社外監査役馬場一徳氏は当社株式51,500株を保有しております。その他にそれぞれ当社との人的関係、上記以外の資本的関係及び取引関係その他の利害関係はありません。

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

当社の内部監査業務は、当社における社内諸規程の管理、運営の制度及び業務の遂行状況を、公正かつ客観的な立場で合法性と合理性の観点から検討、評価し、内部統制の有効性を高めていくことを基本方針とし、内部監査室が作成した年間の監査計画に基づき実施しております。当該監査終了後に監査報告書を作成し、代表取締役社長に提出し、その承認をもって結果を被監査ユニットに通知します。その後、指摘事項にかかる改善報告を受け、改善状況の確認をしております。

監査役監査につきましては、常勤監査役1名及び非常勤監査役2名が、年間の監査方針を立案し、監査計画を作成しております。監査にあたっては、議事録、稟議書、契約書等の書類の査閲を行うとともに、関係者へのヒアリング、会計監査への立会い、実地調査、取締役会ほか社内での重要な会議への出席を行っております。期末監査終了後は、監査法人と意見交換を行い、監査報告書を作成、社長に提出し、定時株主総会の席上で監査報告を行っております。

また、内部監査、監査役監査及び会計監査は、相互に連携をとりながら効果的かつ効率的な監査の実施を行うよう情報、意見の交換及び指摘事項の共有を行い、適正な監査の実施及び問題点、指摘事項の改善状況の確認に

努めております。

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

当社は、監査役会制度を採用しており、監査役会は社外監査役3名で構成され、うち1名は常勤監査役であります。監査役は、監査役会で策定した年間の監査方針及び監査計画に則り、取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べるほか、代表取締役との面談、内部監査室及び会計監査人からの監査実施状況・結果の報告の確認等を行っております。常勤監査役は、取締役や執行役員等との面談、従業員とのコミュニケーションに加え、議事録、稟議書、契約書等の書類の査閲や、会計監査への立会い、実地調査を行い、監査役相互で情報を共有しております。

監査役会における具体的な検討内容は、取締役の意思決定に関する善管注意義務、忠実義務等の履行状況を含む職務執行状況、内部統制システムの整備・運用状況、会計監査人の監査の方法及び結果の相当性等となります。

当事業年度において、当社は監査役会を13回開催しており、個々の監査役の出席状況については、次のとおりであります。

常勤/非常勤等の別	監査役氏名	監査役会出席状況
常勤社外監査役	本橋 安弘	全13回中 13回
社外監査役	阿部 海輔	全13回中 13回
社外監査役	馬場 一徳	全13回中 13回

② 内部監査の状況

当社の内部監査業務は、当社における社内諸規程の管理、運営の制度及び業務の遂行状況を、公正かつ客観的な立場で合法性と合理性の観点から検討、評価し、内部統制の有効性を高めていくことを基本方針とし、内部監査人が作成した年間の監査計画に基づき実施しております。当該監査終了後に監査報告書を作成し、社長に提出し、その承認をもって結果を被監査ユニットに通知します。その後、指摘事項にかかる改善報告を受け、改善状況の確認をしております。監査報告及び改善状況についてはコーポレートストラテジーユニット長から取締役会に報告され、また、監査役会へは内部監査室が直接行うことで、監査の実効性と効率性の向上を図っております。

③ 会計監査の状況

イ 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ 継続監査期間

12年

ハ 業務を執行した公認会計士

新居 幹也

海上 大介

ニ 監査業務に係る補助者の構成

監査業務に係る補助者は、公認会計士9名及びその他7名であります。

ホ 監査法人の選定方針と理由

当社監査役会は、以下の会計監査人の解任または不再任の決定の方針に従って検討を行った結果、前事業年度に引き続きEY新日本有限責任監査法人を監査法人として選定しております。

(会計監査人の解任または不再任の決定の方針)

監査役会は、会計監査人が公認会計士法等の法令に違反または抵触する場合など、会計監査人の職務の執行に支障がある場合のほか、その必要があると判断した場合には、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することといたします。

また、監査役会は、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、監査役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、監査役会が選定した監査役は、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。

へ 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社監査役会は、会計監査人については、法令等遵守体制、監査品質管理体制、監査実績、当社からの独立性、不動産業界に関する知識と経験等について、その妥当性を検討し、監査役会とのコミュニケーションの状況や被監査部門からの監査法人の監査に関する報告等を踏まえて、監査役会において審議し総合的に評価しております。

④ 監査報酬の内容等

イ 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)	監査証明業務に基づく報酬(百万円)	非監査業務に基づく報酬(百万円)
提出会社	26	—	30	—
連結子会社	8	—	—	—
計	34	—	30	—

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

ハ 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。

ニ 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、監査日数、会社の規模・事業・業務の特性等の要素を勘案して監査役会の同意を得て適切に決定しております。

ホ 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人の報酬等の額についての審議にあたり、会計監査人の監査計画の内容、従前の事業年度における職務執行状況、並びに報酬の算出根拠等を確認・検討の上、監査報酬等の額が適正であると判断し、同意しております。

(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

ア. 基本方針

当社の役員報酬は、客観性や透明性を確保し、業績及び持続的な企業価値の向上に対する動機づけや優秀な人材の確保を可能とし、株主との価値共有に配慮した報酬制度とすることを基本方針としております。

イ. 報酬体系

当社の役員報酬は、固定報酬である「基本報酬」、短期の業績連動である「業績連動報酬」、株式報酬である「在任期間型株式報酬」、中長期の業績連動かつ株式である「業績連動型株式報酬」で構成されております。

役員報酬の構成要素は下記のとおりとし、基本報酬、短期業績連動報酬、在任期間型株式報酬、中長期業績連動型株式報酬の割合がおおよそ50：25：8：17となるように設定しております。これにより、固定報酬と業績連動報酬の割合はおおよそ58：42、金銭報酬と株式報酬の割合はおおよそ75：25となります。また、CEOにつきましては、中長期的な業績の向上と企業価値の増大に貢献する意識をより高められるように、固定報酬と業績連動報酬の割合はおおよそ54：46、金銭報酬と株式報酬の割合はおおよそ51：49に設定しております。

なお、社外取締役の報酬については、職責に照らしその独立性を重視する観点から基本報酬のみとしております。

・基本報酬

各取締役の職責を果たすことへの対価として、経営環境や他社の水準等を考慮して指名・報酬委員会において決定し、金銭にて固定報酬を支給します。

・短期業績連動報酬

単年度の業績への評価として、基本報酬の50%に業績評価係数（※）を乗じた額を金銭にて短期業績連動報酬を支給します。

※業績評価係数について

中期経営計画を構成する数値目標（経常利益、ROE、ROA、自己資本比率等）に対する達成状況に応じた「組織業績評価（基準0.6）」と、個人の役割期待に応じた「個人業績評価（基準0.4）」を合わせたものを「業績評価係数」としております。「業績評価係数」は当該期の全ての数値目標達成時を1.0として、下限0から上限1.8の範囲で業績に連動するよう設計されております。

・在任期間型株式報酬

株主との価値共有を目的とし、取締役としての在籍期間に応じて変動する係数（0.1～0.7）を基本報酬に乗じた額を譲渡制限付株式報酬として支給します。譲渡制限期間は5～10年間とし、株主利益との連動を高めるよう設計しております。

ただし、対象取締役が任期満了、死亡その他当社の取締役会が正当と認める理由により、譲渡制限期間が満了する前に当社又は当社の関係会社の取締役、執行役員又は使用人の地位を退任した場合には、譲渡制限を解除する割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を必要に応じて合理的に調整するものとします。

・業績連動型株式報酬

株主との価値共有と業績目標達成へのインセンティブを高めることを目的として、基本報酬の33%に業績評価係数（※）を乗じた額を譲渡制限付株式報酬として支給します。譲渡制限期間は在任型と同様5～10年間とし、譲渡制限期間が満了する前の退任等の取り扱いについても在任型と同様に調整するものとします。

ウ. 取締役の個人別の報酬等の決定及び当該決定に係る委任に関する事項

当社は、役員報酬等に関する手続きの公正性・透明性・客観性を確保するため、取締役会の任意の諮問機関として、指名・報酬委員会を2021年2月16日に設置しております。当委員会は独立社外取締役を委員長として、委員の過半数を独立社外取締役で構成されており、取締役会の委任に基づき、次に掲げる事項を審議し決定します。

- ・取締役及び執行役員の報酬体系及び報酬決定の方針に関する事項
- ・取締役及び執行役員の個人別報酬等の内容に関する事項

現在の指名・報酬委員会の委員は次のとおりです。

委員長：伊藤天心（独立社外取締役）

委員：阿部幸広（代表取締役社長）、秋田誠二郎（取締役コーポレートストラテジーユニット長）、関敏昭（独立社外取締役）、瀧田京子（独立社外取締役）

取締役の個人別の報酬等の額は、株主総会で決定された報酬限度額の範囲内において、取締役会の委任を受けて指名・報酬委員会において審議のうえ決定いたします。

当社の取締役の報酬限度額は、2005年12月22日開催の第1回定時株主総会において年額7億円（ただし、使用人分給与は含まない）と決議いただいております。また、これとは別枠で、2021年12月23日開催の第17回定時株主総会において、社外取締役を除く取締役に対する譲渡制限付株式の付与のための報酬限度額を、年額3億円と決議いただいております。

また、監査役の報酬限度額は、2005年12月22日開催の第1回定時株主総会において年額1億円と決議いただいております。

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 (百万円)	報酬等の種類別の総額（百万円）				対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	株式報酬	業績連動型株式報酬	
取締役 (社外取締役を除く。)	237	142	65	11	17	6
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—	—
社外役員	11	11	—	—	—	6

③ 役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等が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給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

⑤ 当事業年度における役員の報酬等の額の決定過程における取締役会の活動内容

当該事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容の決定については、2023年12月14日において取締役会から委任を受けた指名・報酬委員会において、基本方針に則り、協議のうえ、株主総会で決議された報酬枠の範囲内で決定し、2023年12月21日の取締役会に報告しております。

当事業年度における各取締役の報酬額は、取締役会から委任を受けた指名・報酬委員会にて、取締役の報酬体系及び報酬決定の方針との整合性を踏まえ、多角的な検討を行っていることから、取締役会はその内容が当社の役員報酬等の決定方針に整合していると判断しております。

(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、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、専ら株式の価値の変動又は配当の受領によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式としており、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式としております。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

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

当社は、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式について、当該株式が中長期的な取引関係の維持・拡大を目的とし、保有することで当社の企業価値の向上に資すると判断した場合について保有していく方針です。

この方針に則り、定期的に経済的合理性を検証し、保有意義が希薄となったと認められた場合には、純投資としての保有意義も認められない限り、取締役会にて審議のうえ、当該株式の縮減を図ることとしております。

ロ 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (百万円)
非上場株式	2	5
非上場株式以外の株式	—	—

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)
該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)
該当事項はありません。

ハ 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

該当事項はありません。

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

区分	当事業年度		前事業年度	
	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (百万円)	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額 (百万円)
非上場株式	1	29	—	—
非上場株式以外の株式	1	108	—	—

区分	当事業年度		
	受取配当金の 合計額 (百万円)	売却損益の 合計額 (百万円)	評価損益の 合計額 (百万円)
非上場株式	—	—	—
非上場株式以外の株式	—	6	93

(注) 非上場株式については、市場価格がないことから、「評価損益の合計額」は記載していません。

④ 当事業年度中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 当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (百万円)
ジャパンM&Aソリューション(株)	114,000	108

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提出しております。

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(2023年10月1日から2024年9月30日まで)及び事業年度(2023年10月1日から2024年9月30日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、会計基準等の内容について適切に把握し、また会計基準等の変更等に対する確に対応していくため、会計監査人との緊密な連携や、各種セミナーへの参加、会計税務関連出版物の購読等を通じて、当該課題に取り組んでいます。

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：百万円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,882	18,653
売掛金	395	398
有価証券	10	36
販売用不動産	※1 11,400	※1 14,139
仕掛販売用不動産	※1 4,954	※1 10,644
その他	860	1,042
流動資産合計	39,504	44,914
固定資産		
有形固定資産		
建物	142	167
減価償却累計額	△39	△49
建物（純額）	102	118
機械装置及び運搬具	11	13
減価償却累計額	△9	△7
機械装置及び運搬具（純額）	2	6
工具、器具及び備品	129	140
減価償却累計額	△48	△69
工具、器具及び備品（純額）	81	70
有形固定資産合計	185	195
無形固定資産		
のれん	407	302
その他	5	9
無形固定資産合計	413	312
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 923	※2 1,062
繰延税金資産	363	293
その他	324	284
投資その他の資産合計	1,610	1,641
固定資産合計	2,209	2,148
資産合計	41,714	47,063

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	606	357
短期借入金	※1, ※3 500	※1, ※3 1,065
1年内償還予定の社債	20	920
1年内返済予定の長期借入金	※1 974	※1 1,626
未払法人税等	1,737	1,361
その他	1,159	1,133
流動負債合計	4,998	6,463
固定負債		
社債	2,130	1,210
長期借入金	※1 10,240	※1 14,029
繰延税金負債	1	—
資産除去債務	35	29
その他	145	256
固定負債合計	12,553	15,524
負債合計	17,551	21,987
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,125	4,125
資本剰余金	4,911	4,941
利益剰余金	15,118	16,484
自己株式	△375	△923
株主資本合計	23,780	24,627
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△0	64
その他の包括利益累計額合計	△0	64
非支配株主持分	382	383
純資産合計	24,162	25,075
負債純資産合計	41,714	47,063

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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	43,503	46,880
売上原価	34,943	39,785
売上総利益	8,559	7,095
販売費及び一般管理費	※1 2,472	※1 2,475
営業利益	6,087	4,619
営業外収益		
受取利息	1	1
受取配当金	6	1
有価証券運用益	117	166
投資有価証券売却益	3	32
持分法による投資利益	44	31
保険解約返戻金	51	—
その他	44	25
営業外収益合計	269	259
営業外費用		
支払利息	146	191
社債利息	10	10
長期前払費用償却	9	10
支払手数料	1	4
その他	7	5
営業外費用合計	175	222
経常利益	6,181	4,656
特別利益		
固定資産売却益	—	1
投資有価証券売却益	14	6
特別利益合計	14	8
特別損失		
持分変動損失	—	※2 1
減損損失	※3 26	—
固定資産除却損	—	9
投資有価証券評価損	8	—
特別損失合計	35	11
税金等調整前当期純利益	6,160	4,653
法人税、住民税及び事業税	1,946	1,442
法人税等調整額	△81	39
法人税等合計	1,864	1,482
当期純利益	4,295	3,171
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△8	0
親会社株主に帰属する当期純利益	4,304	3,170

【連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
当期純利益	4,295	3,171
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△0	64
持分法適用会社に対する持分相当額	0	0
その他の包括利益合計	※1 △0	※1 64
包括利益	4,295	3,235
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,304	3,234
非支配株主に係る包括利益	△8	0

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	3,911	4,674	12,709	△429	20,866
当期変動額					
新株の発行	213	213			427
自己株式の取得				△0	△0
自己株式の処分		22		53	76
剰余金の配当			△1,894		△1,894
親会社株主に帰属する当期純利益			4,304		4,304
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	213	236	2,409	53	2,913
当期末残高	4,125	4,911	15,118	△375	23,780

	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	△0	△0	1	391	21,259
当期変動額					
新株の発行					427
自己株式の取得					△0
自己株式の処分					76
剰余金の配当					△1,894
親会社株主に帰属する当期純利益					4,304
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△0	△0	△1	△8	△10
当期変動額合計	△0	△0	△1	△8	2,903
当期末残高	△0	△0	—	382	24,162

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,125	4,911	15,118	△375	23,780
当期変動額					
新株の発行					
自己株式の取得				△629	△629
自己株式の処分		29		81	111
剰余金の配当			△1,804		△1,804
親会社株主に帰属する当期純利益			3,170		3,170
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	—	29	1,365	△547	847
当期末残高	4,125	4,941	16,484	△923	24,627

	その他の包括利益累計額		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	△0	△0	382	24,162
当期変動額				
新株の発行				
自己株式の取得				△629
自己株式の処分				111
剰余金の配当				△1,804
親会社株主に帰属する当期純利益				3,170
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	64	64	0	65
当期変動額合計	64	64	0	913
当期末残高	64	64	383	25,075

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30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	6,160	4,653
減価償却費	231	335
減損損失	26	—
のれん償却額	104	104
受取利息及び受取配当金	△8	△2
支払利息	146	191
社債利息	10	10
持分法による投資損益 (△は益)	△44	△31
有価証券運用損益 (△は益)	△117	△166
投資有価証券売却及び評価損益 (△は益)	△9	△38
持分変動損益 (△は益)	—	1
固定資産除売却損益 (△は益)	—	8
保険解約返戻金	△51	—
売上債権の増減額 (△は増加)	△1	△3
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△3,462	△8,726
仕入債務の増減額 (△は減少)	403	△249
その他	119	△26
小計	3,508	△3,940
利息及び配当金の受取額	12	16
利息の支払額	△156	△209
法人税等の支払額	△1,998	△1,798
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,365	△5,932
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△6	△2
定期預金の払戻による収入	69	21
有価証券及び投資有価証券の売買による収支 (純額)	260	155
有形固定資産の取得による支出	△59	△54
有形固定資産の売却による収入	—	1
無形固定資産の取得による支出	△3	△5
保険積立金の解約による収入	77	—
その他	8	24
投資活動によるキャッシュ・フロー	346	141

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	800	1,318
短期借入金の返済による支出	△400	△753
長期借入れによる収入	19,710	24,519
長期借入金の返済による支出	△18,478	△20,078
社債の発行による収入	400	—
社債の償還による支出	△20	△20
新株予約権の行使による株式の発行による収入	426	—
自己株式の取得による支出	△0	△599
配当金の支払額	△1,893	△1,804
その他	△15	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	529	2,581
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,242	△3,209
現金及び現金同等物の期首残高	19,677	21,920
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,920	※1 18,710

- ② 無形固定資産（のれんを除く）
定額法を採用しております。
なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。
- (3) 重要な引当金の計上基準
- 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しております。
- 賞与引当金
従業員への賞与の支払いに備えるため、支給見込額のうち、当連結会計年度に帰属する額を計上しております。
- (4) 繰延資産の処理方法
- 株式交付費
支出時に全額費用処理しております。
- 社債発行費
支出時に全額費用処理しております。
- (5) のれんの償却方法及び償却期間
のれんの償却については、その効果が発現すると見積られる期間（5～9年）で均等償却しております。
- (6) 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。
- (7) 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。
- リアルエステート事業
不動産開発事業では、住居系及び商業用不動産の開発及びアセットデザイン&リセール（開発適地化）等を行っております。不動産の売却にあたり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っており、当該物件を顧客へ引渡すことにより当該物件に対する支配が顧客に移転した時点で収益を認識しております。
- 収益不動産の運用事業では、住居系及び商業用不動産の賃貸等を行っております。不動産の管理は、顧客との業務委託契約等に基づき当該物件を管理・維持する義務を負っており、サービスの提供に応じて収益を認識しております。賃貸借取引については「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。以下「リース会計基準」という。）等に従い収益を認識しております。
- 取引価格は顧客との契約又は取引条件により決定しており、当該契約又は取引条件において定められた時期に受領しております。なお、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。
- セールスプロモーション事業
人材派遣サービス事業では、企業を主な顧客として人材派遣サービスを行っております。人材の派遣にあたり、顧客との人材派遣契約に基づき顧客の指定する場所に必要なスキルを持った人材を派遣する義務を負っており、派遣期間にわたりその稼働実績に応じて毎月請求を行うことから、こうした請求金額に基づいて収益を認識しております。
- 取引価格は顧客との契約又は取引条件により決定しており、当該契約又は取引条件において定められた時期に受領しております。なお、対価の金額に重要な金融要素は含まれておりません。
- (8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項
- 消費税等の会計処理
控除対象外消費税額等については、主に発生年度に販売費及び一般管理費に計上しております。

(重要な会計上の見積り)

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

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	11,400	14,139
仕掛販売用不動産	4,954	10,644

(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

棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理しております。正味売却価額は、個別物件ごとの事業計画上の販売見込額から販売経費等見込額を控除して算定しております。

② 主要な仮定

販売見込額の算定に用いる個別物件ごとの賃料や利回り等については、市場の動向、類似不動産の取引事例や過去実績等を総合的に勘案しております。

③ 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、不動産販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の見積りと実績に乖離が生じた場合には、翌連結会計年度の損益に影響を及ぼす可能性があります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年9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

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」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。

- ・「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号の単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単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年9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。

(連結貸借対照表関係)

※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。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
販売用不動産	8,147百万円	10,703百万円
仕掛販売用不動産	3,150	6,556

上記の担保に供している資産の他、連結財務諸表上相殺消去されている関係会社株式（子会社株式）2,522百万円を担保に供しています。

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9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
短期借入金	400百万円	965百万円
1年内返済予定の長期借入金	618	1,096
長期借入金	9,480	13,569

※2 非連結子会社及び関連会社の株式

非連結子会社及び関連会社の株式は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
投資有価証券	901百万円	918百万円

※3 コミットメントライン契約

当社においては、不動産の仕入をより機動的に行うため、株式会社栃木銀行との間でコミットメントライン契約を締結しております。

この契約に基づく、連結会計年度末の借入未実行残高は以下の通りです。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
コミットメントラインの総額	800百万円	1,000百万円
借入実行残高	400	500
差引額	400	500

(連結損益計算書関係)

※1 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10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
役員報酬	336百万円	327百万円
給料手当	488	514
支払手数料	394	406
租税公課	431	505

※2 持分変動損益

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

当社の持分法適用関連会社である株式会社パルマの持分変動によるものであります。

※3 減損損失

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

当社グループは、当連結会計年度において以下の資産グループについて減損損失を計上しております。

用途	場所	種類	減損損失(百万円)
事業用資産	東京都新宿区	建物	24
		工具器具備品	2
合計			26

当社グループは、独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位として、事務所を基本単位としてグルーピングしております。当連結会計年度において、東京都新宿区の事業用資産について、収益性が低下したことに伴い、資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額の算定は正味売却価額により測定しており、売却見込額から処分費用見込額を控除して算定しております。

当連結会計年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△0百万円	93百万円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△0	93
税効果額	—	28
その他有価証券評価差額金	△0	64
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	0	0
組替調整額	—	—
持分法適用会社に対する持分相当額	0	0
その他の包括利益合計	△0	64

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	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)
普通株式	44,067,200	829,600	—	44,896,800

(変動事由の概要)

普通株式の発行済株式総数の増加829,600株は、すべて新株予約権の行使による増加であります。

2 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)
普通株式	1,002,412	6,878	126,100	883,190

(変動事由の概要)

自己株式の増加6,878株は、譲渡制限付株式報酬制度における無償取得及び単元未満株式の買取によるものであります。また、自己株式の減少は、全て当社グループ役員向け譲渡制限株式の付与によるものであります。

3 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 (百万円)
			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	第7回新株予約権	普通株式	829,600	—	829,600	—	—
合計		—	829,600	—	829,600	—	—

(注) 1. 第7回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の発行によるものであります。

2. 第7回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の行使によるものであります。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年11月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,894	44	2022年9月30日	2022年12月5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	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年11月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,804	41	2023年9月30日	2023年12月4日

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	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）
普通株式	44,896,800	—	—	44,896,800

2 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）
普通株式	883,190	682,612	94,700	1,471,102

（変動事由の概要）

自己株式の増加682,612株は、取締役会決議による自己株式の取得667,600株、譲渡制限付株式報酬制度における無償取得15,000株及び単元未満株式12株の買取によるものであります。また、自己株式の減少は、全て当社グループ役員向け譲渡制限株式の付与によるものであります。

3 新株予約権及び自己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	配当の原資	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2023年11月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	1,804	41	2023年9月30日	2023年12月4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	配当の原資	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2024年11月14日 取締役会	普通株式	利益剰余金	2,041	47	2024年9月30日	2024年12月3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載されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金	21,882百万円	18,653百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金及び担保に 供している定期預金	△19	—
預け金 (流動資産その他)	57	57
現金及び現金同等物	21,920	18,710

(リース取引関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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

当社グループでは、リアルエステート事業における不動産開発プロジェクトや収益不動産等の不動産プロジェクト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。また、一時的な余資を預金、上場有価証券等の流動性が高く随時現金化可能な金融商品により運用しております。

(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

当社グループの主たる事業であるリアルエステート事業においては、現金決済をもって物件の引渡し完了するため原則として営業債権は発生しませんが、セールスプロモーション事業においては営業債権である売掛金や立替金等が発生し、顧客の信用リスクに晒されております。

有価証券及び投資有価証券は、主に上場株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債権については取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

有価証券及び投資有価証券については、有価証券取扱規程に、資金運用に係る権限や管理方法を定め、これらに従い管理しております。また、資金運用に関する事項は定期的に取り締役に報告されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、概ね1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は主にリアルエステート事業における不動産開発プロジェクトや収益不動産等の不動産プロジェクトに必要な資金の調達を目的としたものであります。借入金及び社債は、概ね変動金利であるため金利の変動リスクに晒されておりますが、当社グループ各社の財務担当部門が定期的に金利推移について管理しており、金利変動による負担増減の早期把握に努めております。また、当社グループ各社の財務担当部門は、各事業部門からの営業活動報告等に基づき資金繰り計画を適時に作成・管理することにより流動性リスクの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。

現金は注記を省略しており、預金、売掛金、支払手形及び買掛金、短期借入金、未払法人税等は、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

前連結会計年度（2023年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 有価証券及び投資有価証券(*1)	912	855	△56
資産計	912	855	△56
(1) 社債	2,150	2,119	△30
(2) 長期借入金(*2)	11,214	11,212	△2
負債計	13,364	13,331	△33

当連結会計年度（2024年9月30日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 有価証券及び投資有価証券(*1)	1,063	1,181	118
資産計	1,063	1,181	118
(1) 社債	2,130	2,108	△21
(2) 長期借入金(*2)	15,655	15,650	△5
負債計	17,785	17,759	△26

(*1) 市場価格のない株式等は、「(1)有価証券及び投資有価証券」には含まれておりません。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 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)
非上場株式	21	35

(*2) 1年以内に期限到来の長期借入金を含めております。

注1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度（2023年9月30日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	21,882	—	—	—
売掛金	395	—	—	—
合計	22,278	—	—	—

当連結会計年度（2024年9月30日）

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	18,653	—	—	—
売掛金	398	—	—	—
合計	19,052	—	—	—

注2. 社債、長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（2023年9月30日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	974	2,720	2,572	1,142	2,930	874
社債	20	920	910	300	—	—

当連結会計年度（2024年9月30日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	1,626	2,056	4,361	1,234	4,961	1,415
社債	920	910	300	—	—	—

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している金融商品
前連結会計年度（2023年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
売買目的有価証券				
株式	10	—	—	10
その他有価証券				
株式	—	—	—	—
資産計	10	—	—	10

当連結会計年度（2024年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
売買目的有価証券				
株式	36	—	—	36
その他有価証券				
株式	108	—	—	108
資産計	145	—	—	145

(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9月30日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
関係会社株式	845	—	—	845
資産計	845	—	—	845
社債	—	2,119	—	2,119
長期借入金	—	11,212	—	11,212
負債計	—	13,331	—	13,331

当連結会計年度（2024年9月30日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
有価証券及び投資有価証券				
関係会社株式	1,036	—	—	1,036
資産計	1,036	—	—	1,036
社債	—	2,108	—	2,108
長期借入金	—	15,650	—	15,650
負債計	—	17,759	—	17,759

（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

(1) 有価証券及び投資有価証券

上場株式の時価については、取引所の価格によっており、市場の活発性に基づき主にレベル1に分類しております。

(2) 社債

元利金の合計額を当該社債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値をもって時価としており、レベル2に分類しております。

(3) 長期借入金

元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2に分類しております。

(有価証券関係)

1. 売買目的有価証券

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. その他有価証券

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	1,084	9	—
債券			
国債	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
その他	—	—	—
合計	1,084	9	—

当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
株式	1,823	38	—
債券			
国債	—	—	—
社債	—	—	—
その他	—	—	—
その他	—	—	—
合計	1,823	38	—

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度 (2023年9月30日)

当連結会計年度において、市場価格がない非上場株式 (その他有価証券) について8百万円の減損処理を行っております。なお、非上場株式の減損処理にあたっては、財政状態の悪化により実質価額が著しく低下した場合には、回復可能性等を考慮して減損処理を行っております。

当連結会計年度 (2024年9月30日)

該当事項はありません。

(デリバティブ関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税	93百万円	80百万円
資産除去債務	15	10
減価償却超過額	56	73
のれん	75	48
投資有価証券評価損	30	30
繰越欠損金	57	48
その他	127	111
繰延税金資産小計	455	403
評価性引当額	△24	△18
繰延税金資産合計	431	385
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	—	△28
資産除去債務	△6	△4
資本連結に伴う評価差額	△59	△56
その他	△2	△2
繰延税金負債合計	△69	△91
繰延税金資産純額	361	293

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差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
法定実効税率 (調整)	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	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
のれんの償却額	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。	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。
子会社株式売却損益の連結修正		
評価性引当額の増減		
その他		
税効果会計適用後の法人税等の負担率		

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

施設用土地の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

取得時からの使用見込期間を10年から20年と見積り、割引率は国債の利回りを使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
期首残高	26百万円	35百万円
有形固定資産の取得に伴う増加額	4	0
時の経過による調整額	0	0
その他増減額 (△は減少)	5	△7
期末残高	35	29

(賃貸等不動産関係)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

(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10月1日 至 2023年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント		合計
	リアルエステート事業	セールスプロモーション事業	
開発物件の売却	24,789	—	24,789
収益物件の売却	13,263	96	13,359
人材派遣	—	4,081	4,081
その他	557	—	557
顧客との契約から生じる収益	38,610	4,177	42,788
その他の収益	715	—	715
外部顧客への売上高	39,325	4,177	43,503

当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位：百万円)

	報告セグメント		合計
	リアルエステート事業	セールスプロモーション事業	
開発物件の売却	17,505	—	17,505
収益物件の売却	23,737	—	23,737
人材派遣	—	4,053	4,053
その他	581	—	581
顧客との契約から生じる収益	41,824	4,053	45,878
その他の収益	1,002	—	1,002
外部顧客への売上高	42,826	4,053	46,880

(顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報)

収益を理解するための基礎となる情報は「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)4. 会計方針に関する事項(7) 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。

(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契約資産および契約負債の残高等

(単位：百万円)

	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)	392	393
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	393	410
契約負債(期首残高)	76	34
契約負債(期末残高)	34	25

(注) 契約負債は、主にリアルエステート事業に係る契約について手付金として受け入れた前受金であり、顧客へ物件の引渡しを行う時点で履行義務が充足し収益を認識しております。当期首現在のリアルエステート事業に係る契約負債残高残高のうち当連結会計年度に認識した収益の額は18百万円です。

②残存履行義務に配分した取引価格

当連結会計年度の末日における残存履行義務に配分した取引価格の総額は1,167百万円です。当該履行義務については、履行義務の充足につれて全て1年以内で収益を認識することを見込んでいます。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、サービス別のセグメントから構成されており、不動産開発や不動産売買、仲介等のソリューション業務を行う「リアルエステート事業」、不動産業界、金融・保険業界を中心とした販売業務や事務支援要員の派遣を行う「セールスプロモーション事業」の2つを報告セグメントとしております。

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事項」における記載と同一であります。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場価格を参考にして算定しております。

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

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			合計
	リアル エステート事 業	セールス プロモーション 事業	計	
売上高				
外部顧客への売上高	39,325	4,177	43,503	43,503
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	3	3	3
計	39,325	4,181	43,506	43,506
セグメント利益又は損失(△)	6,867	△16	6,851	6,851
セグメント資産	20,567	2,172	22,740	22,740
その他の項目				
減価償却費	202	22	224	224
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	0	63	63	63

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

（単位：百万円）

	報告セグメント			合計
	リアル エステート事 業	セールス プロモーショ ン事業	計	
売上高				
外部顧客への売上高	42,826	4,053	46,880	46,880
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	3	3	3
計	42,826	4,056	46,883	46,883
セグメント利益又は損失（△）	5,417	20	5,438	5,438
セグメント資産	29,634	1,754	31,388	31,388
その他の項目				
減価償却費	304	22	327	327
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	38	7	46	46

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容（差異調整に関する事項）

（単位：百万円）

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	43,506	46,883
セグメント間取引消去	△3	△3
連結財務諸表の売上高	43,503	46,880

（単位：百万円）

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	6,851	5,438
セグメント間取引消去	5	1
全社費用（注）	△769	△820
連結財務諸表の営業利益	6,087	4,619

（注） 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない当社の管理部門に係る費用であります。

(単位：百万円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	22,740	31,388
セグメント間取引消去	△800	△500
全社資産（注）	19,774	16,175
連結財務諸表の資産合計	41,714	47,063

（注） 全社資産は、主に当社の余剰資金（現金及び預金）及び管理部門に係る資産等であります。

(単位：百万円)

その他の項目	報告セグメント計		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度	前連結 会計年度	当連結 会計年度
減価償却費（注）	224	327	6	7	231	335
有形固定資産及び無形固定資産の増加額（注）	63	46	－	13	63	59

（注） 調整額は、主に本社及び管理部門に係る資産等の減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額であります。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、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の金額がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社青山財産ネットワークス	4,788	リアルエステート事業

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、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の金額がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
第一リアルター株式会社	6,254	リアルエステート事業

【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10月1日 至 2023年9月30日）

(単位：百万円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	リアルエステート事業	セールスプロモーション事業	計			
減損損失	26	—	26	—	—	26

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30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10月1日 至 2023年9月30日）

(単位：百万円)

	リアルエステート事業	セールスプロモーション事業	計	全社・消去	合計
当期償却額	—	104	104	—	104
当期末残高	—	407	407	—	407

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

(単位：百万円)

	リアルエステート事業	セールスプロモーション事業	計	全社・消去	合計
当期償却額	—	104	104	—	104
当期末残高	—	302	302	—	302

【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10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等
前連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）
該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり純資産額	540円29銭	568円61銭
1株当たり当期純利益	97円93銭	72円44銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	97円92銭	72円44銭

(注) 算定上の基礎は、以下のとおりであります。

(1) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度末 (2023年9月30日)	当連結会計年度末 (2024年9月30日)
連結貸借対照表の純資産の部の合計額(百万円)	24,162	25,075
連結貸借対照表の純資産の部の合計額から控除する金額 (百万円)	△382	△383
普通株式に係る純資産額(百万円)	23,780	24,692
普通株式の発行済株式数(株)	44,896,800	44,896,800
普通株式の自己株式数(株)	△883,190	△1,471,102
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	44,013,610	43,425,698

(2) 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。

項目	前連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり当期純利益		
連結損益計算書上の親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	4,304	3,170
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	4,304	3,170
普通株式の期中平均株式数(株)	43,951,686	43,764,735
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(百万円)	△0	△0
(うち持分法適用関連会社の潜在株式に係る調整額)	(△0)	(△0)
普通株式増加数(数)	1,948	—
(うち新株予約権にかかる増加数)	(1,948)	(—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期 純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	該当なし	該当なし

(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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)ディア・ライフ	第5回無担保社債	2020年 3月26日	800	800 (800)	0.6	なし	2025年 3月26日
(株)ディア・ライフ	第6回無担保社債	2020年 12月25日	500	500	0.6	なし	2025年 12月25日
(株)ディア・ライフ	第7回無担保社債	2022年 9月27日	300	300	0.6	なし	2027年 9月27日
(株)ディア・ライフ	第8回無担保社債	2022年 11月30日	400	400	0.3	なし	2025年 11月30日
アイディ(株)	第2回無担保社債	2021年 2月25日	50 (20)	30 (20)	0.4	なし	2026年 2月25日
アイディ(株)	第3回無担保社債	2022年 7月29日	100	100 (100)	0.3	なし	2025年 7月29日
	合計	—	2,150 (20)	2,130 (920)	—	—	—

(注1) ()内書は、1年以内の償還予定額です。

(注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 (百万円)	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
社債	920	910	300	—	—

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	500	1,065	0.99	—
1年以内に返済予定の長期借入金	974	1,626	1.01	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	10,240	14,029	1.04	2025年10月 ～2039年9月
合計	11,714	16,720	—	—

(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 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年内における1年ごとの返済予定額は次のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)
長期借入金	2,056	4,361	1,234	4,961

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項は、「注記事項(資産除去債務関係)」に記載しておりますので、本明細表の記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(百万円)	4,493	8,977	16,546	46,880
税金等調整前四半期(当期)純利益(百万円)	274	341	1,127	4,653
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益(百万円)	176	193	760	3,170
1株当たり四半期(当期)純利益(円)	4.02	4.42	17.37	72.44

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益(円)	4.02	0.40	12.96	55.20

(注) 第3四半期に係る四半期報告書は提出しておりませんが、第3四半期に係る各数値については金融商品取引所の定める規則により作成した四半期情報を記載しており、期中レビューは受けておりません。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,433	14,010
有価証券	10	36
販売用不動産	※1 10,237	※1 13,069
仕掛販売用不動産	※1 3,901	※1 8,176
前渡金	439	400
前払費用	129	188
その他	439	314
流動資産合計	32,590	36,196
固定資産		
有形固定資産		
建物	19	44
車両運搬具	1	6
工具、器具及び備品	5	12
有形固定資産合計	26	63
無形固定資産		
	0	—
投資その他の資産		
投資有価証券	21	144
関係会社株式	※1 3,158	※1 3,158
出資金	98	98
会員権	36	36
関係会社長期貸付金	500	500
長期前払費用	23	13
差入保証金	30	31
繰延税金資産	230	188
貸倒引当金	△48	△39
投資その他の資産合計	4,053	4,132
固定資産合計	4,080	4,196
資産合計	36,670	40,392

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形	396	—
買掛金	200	335
短期借入金	※1 400	※1 965
1年内償還予定の社債	—	800
1年内返済予定の長期借入金	※1 862	※1 862
未払金	6	9
未払費用	52	29
未払法人税等	1,658	1,136
契約負債	9	—
その他	207	292
流動負債合計	3,792	4,431
固定負債		
社債	2,000	1,200
長期借入金	※1 8,682	※1 12,165
資産除去債務	21	21
その他	145	256
固定負債合計	10,849	13,643
負債合計	14,641	18,074
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,125	4,125
資本剰余金		
資本準備金	4,055	4,055
その他資本剰余金	918	947
資本剰余金合計	4,973	5,003
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	13,305	14,047
利益剰余金合計	13,305	14,047
自己株式	△375	△923
株主資本合計	22,029	22,252
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	64
評価・換算差額等合計	—	64
純資産合計	22,029	22,317
負債純資産合計	36,670	40,392

②【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	34,148	36,029
売上原価	27,341	30,974
売上総利益	6,807	5,054
販売費及び一般管理費	※1 1,357	※1 1,435
営業利益	5,449	3,619
営業外収益		
受取利息	9	7
受取配当金	10	14
有価証券運用益	116	166
貸倒引当金戻入額	—	8
その他	25	13
営業外収益合計	163	211
営業外費用		
支払利息	125	154
社債利息	10	10
貸倒引当金繰入額	48	—
長期前払費用償却	9	10
支払手数料	—	1
その他	0	2
営業外費用合計	194	179
経常利益	5,418	3,651
特別利益		
固定資産売却益	—	1
投資有価証券売却益	14	6
特別利益合計	14	8
特別損失		
投資有価証券評価損	8	—
関係会社株式評価損	9	—
特別損失合計	18	—
税引前当期純利益	5,414	3,659
法人税、住民税及び事業税	1,698	1,099
法人税等調整額	△118	14
法人税等合計	1,579	1,113
当期純利益	3,834	2,545

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
		金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
I 土地仕入		26,105	81.1	29,864	78.4
II 建物仕入		3,799	11.8	5,861	15.4
III 労務費		41	0.1	55	0.2
IV 外注費		561	1.8	8	0.0
V 経費		1,684	5.2	2,291	6.0
事業費用		32,193	100.0	38,082	100.0
期首販売用不動産棚卸高		5,480		10,237	
期首仕掛販売用不動産棚卸高		3,805		3,901	
小計		41,479		52,220	
期末販売用不動産棚卸高		10,237		13,069	
期末仕掛販売用不動産棚卸高		3,901		8,176	
売上原価		27,341		30,974	

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	3,911	3,841	895	4,736	11,365	11,365	△429	19,585
当期変動額								
新株の発行	213	213		213				427
自己株式の取得							△0	△0
自己株式の処分			22	22			53	76
剰余金の配当					△1,894	△1,894		△1,894
当期純利益					3,834	3,834		3,834
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	213	213	22	236	1,939	1,939	53	2,444
当期末残高	4,125	4,055	918	4,973	13,305	13,305	△375	22,029

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	1	19,586
当期変動額		
新株の発行		427
自己株式の取得		△0
自己株式の処分		76
剰余金の配当		△1,894
当期純利益		3,834
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△1	△1
当期変動額合計	△1	2,442
当期末残高	—	22,029

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

（単位：百万円）

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	4,125	4,055	918	4,973	13,305	13,305	△375	22,029	
当期変動額									
新株の発行									
自己株式の取得							△629	△629	
自己株式の処分			29	29			81	111	
剰余金の配当					△1,804	△1,804		△1,804	
当期純利益					2,545	2,545		2,545	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	—	—	29	29	741	741	△547	223	
当期末残高	4,125	4,055	947	5,003	14,047	14,047	△923	22,252	

	評価・換算 差額等	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	
当期首残高	—	22,029
当期変動額		
新株の発行		
自己株式の取得		△629
自己株式の処分		111
剰余金の配当		△1,804
当期純利益		2,545
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	64	64
当期変動額合計	64	287
当期末残高	64	22,317

【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

売買目的有価証券 時価法（売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法を採用しております。

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

仕掛販売用不動産及び販売用不動産 個別法による原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、建物（建物附属設備は除く）及び事業用工具、器具及び備品については、定額法によっております。

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

主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8～18年

車両運搬具 4～6年

工具、器具及び備品 3～15年

(2) 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）に基づいております。

3. 引当金の計上基準

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しております。

賞与引当金

従業員への賞与の支払いに備えるため、支給見込額のうち、当事業年度に帰属する額を計上しております。

4. 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用処理しております。

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

5. 収益及び費用の計上基準

連結財務諸表「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）」に記載している「リアルエステート事業」の内容と同一であります。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税額等については、主に発生年度に販売費及び一般管理費に計上しております。

(重要な会計上の見積り)

棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	10,237	13,069
仕掛販売用不動産	3,901	8,176

(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

連結財務諸表「注記事項（重要な会計上の見積り）棚卸資産の評価」に記載した内容と同一であります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(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 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
販売用不動産	7,393百万円	9,881百万円
仕掛販売用不動産	2,110	4,402
関係会社株式	2,522	2,522

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
短期借入金	400百万円	965百万円
1年内返済予定の長期借入金	600	501
長期借入金	8,280	11,924

(損益計算書関係)

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

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
役員報酬	218	248
給料手当	145	156
支払手数料	303	334
租税公課	395	448
減価償却費	7	8
おおよその割合		
販売費	34%	37%
一般管理費	66%	63%

(有価証券関係)

1. 子会社株式及び関連会社株式
前事業年度 (2023年9月30日)

(単位: 百万円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
関連会社株式	0	845	845
合計	0	845	845

(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	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	3,158
計	3,158

当事業年度 (2024年9月30日)

(単位: 百万円)

区分	貸借対照表計上額	時価	差額
関連会社株式	0	1,036	1,036
合計	0	1,036	1,036

(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	貸借対照表計上額 (百万円)
子会社株式	3,158
計	3,158

2. 減損処理を行った有価証券

前事業年度(2023年9月30日)

当事業年度において子会社株式について減損処理を行っており、関係会社株式評価損9百万円を計上しております。

当事業年度(2024年9月30日)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税	86百万円	59百万円
資産除去債務	9	7
減価償却累計額	41	61
投資有価証券評価損	30	30
賞与引当金	29	19
貸倒引当金	14	11
その他	20	27
繰延税金資産小計	233	218
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	—	—
評価性引当額小計	—	—
繰延税金資産合計	233	218
(繰延税金負債)		
その他有価証券評価差額金	—	△28
資産除去債務	△2	△1
繰延税金負債合計	△2	△30
繰延税金資産純額	230	188

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差異の原因となった主な項目別の内訳

前事業年度と当事業年度は、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、注記を省略しています。

(収益認識関係)

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：百万円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	19	28	—	3	44	26
	車両運搬具	1	5	0	1	6	4
	工具、器具及び備品	5	10	—	3	12	20
	計	26	44	0	7	63	51
無形固定資産	ソフトウェア	0	—	—	0	—	—
	計	0	—	—	0	—	—
長期前払費用		23	0	—	10	13	—

【引当金明細表】

(単位：百万円)

	期首残高	当期増加額	当期減少	期末残高
賞与引当金	96	62	96	62
貸倒引当金	48	—	8	39
計	144	62	105	101

(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	10月1日から9月30日まで
定時株主総会	12月中
基準日	9月30日
剰余金の配当の基準日	9月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 買取手数料	東京都千代田区丸の内1丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内1丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 無料
公告掲載方法	当会社の公告の方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する方法とする。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 https://www.dear-life.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社に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

第19期（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日） 2023年12月21日関東財務局長に提出。

(2)内部統制報告書及びその添付書類

第19期（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日） 2023年12月21日関東財務局長に提出。

(3)四半期報告書及び確認書

第20期第1四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日） 2024年2月14日関東財務局長に提出。

第20期第2四半期（自 2024年1月1日 至 2024年3月31日） 2024年5月10日関東財務局長に提出。

(4)臨時報告書

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

2023年12月21日関東財務局長に提出。

(5)自己株券買付状況報告書

報告期間（自 2023年11月15日 至 2023年11月30日） 2023年12月6日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2023年12月1日 至 2023年12月15日） 2023年12月18日関東財務局長に提出。

報告期間（自 2024年8月15日 至 2024年9月25日） 2024年12月2日関東財務局長に提出。

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

2024年12月19日

株式会社ディア・ライフ

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 海 上 大 介

<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」に掲げられている株式会社ディア・ライフの2023年10月1日から2024年9月30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、株式会社ディア・ライフ及び連結子会社の2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

株式会社ディア・ライフにおける不動産販売取引の収益認識に係る期間帰属	
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>株式会社ディア・ライフ及び連結子会社が展開するリアルエステート事業では、不動産の開発・企画・販売、収益不動産の投資・運用・販売等の業務を行っており、主に、東京都区部及びその周辺エリアにおいて不動産会社・事業法人・不動産投資ファンド等に対し、都市型マンション（単身者・DINKS層向け賃貸マンション）の開発販売、アセット・デザイン&リセール（土地の開発適地化）、住居系不動産・オフィス・商業ビル等の収益不動産の販売を行っている。</p> <p>当連結会計年度の連結損益計算書に計上されている売上高46,880百万円のうち、リアルエステート事業に係る売上高は42,826百万円（連結売上高全体の91.4%）であり、このうち株式会社ディア・ライフの売上高は36,029百万円である。また、第4四半期会計期間におけるリアルエステート事業に係る売上高は29,326百万円（連結売上高全体の62.6%）である。</p> <p>【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 (7) 重要な収益及び費用の計上基準に記載されているとおり、不動産販売取引においては、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件を顧客へ引渡した時点で、契約における履行義務を充足したとして収益を認識している。</p> <p>不動産販売取引は取引の個別性が高く、特に株式会社ディア・ライフにおいては1件あたりの取引金額が多額であることから、物件販売の有無により売上高及び利益が短期的に偏る可能性があり、不動産販売取引に係る売上高の動向は当社グループ全体の業績に大きな影響を与える。</p> <p>会社のビジネスサイクル及び過去の実績により、第4四半期会計期間の不動産販売取引に係る売上高が多額となる傾向にあり、業績目標達成のため、特に期末月において契約における履行義務を充足していない売上高が計上される潜在的なリスクがある。</p> <p>以上から、当監査法人は、株式会社ディア・ライフにおける不動産販売取引の収益認識に係る期間帰属の妥当性が、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、期末月の株式会社ディア・ライフにおける不動産販売取引の収益認識に係る期間帰属の妥当性を検証するため、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> 取引スキーム全体を理解するとともに、通例ではない取引又は事象の有無を検討するために、期末月の不動産販売取引の全件について取締役会議事録や稟議書を閲覧し、必要に応じてリアルエステートユニットの案件担当者及び担当役員への質問を実施した。 取引の経済合理性を検討するために、期末月の不動産販売取引の全件について売買契約書等を閲覧し、必要に応じてリアルエステートユニットの案件担当者及び担当役員への質問を実施した。 期末月の不動産販売取引のうち、一定の基準で抽出した取引について引渡しの事実を検討するために、引渡確認書や入金証憑、登記簿謄本等との証憑突合を実施した。 期末月の不動産販売取引の引渡しの事実を検討するために、期末月の取引先全件に対して確認状を送付し、引渡日等を確認した。 期末月の不動産販売取引のうち、視察の有用性が高いと判断した一部の物件について、販売対象不動産が販売可能な状況であるか検討するため、期末日付近に物件視察を実施した。 期末日後の一定期間において、不動産販売取引に係る売上高の取り消し処理がされていないことを、会計仕訳の閲覧により検討した。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

<内部統制監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ディア・ライフの2024年9月30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、株式会社ディア・ライフが2024年9月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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 XBRL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

2024年12月19日

株式会社ディア・ライフ

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 新 居 幹 也

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 海 上 大 介

<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」に掲げられている株式会社ディア・ライフの2023年10月1日から2024年9月30日までの第20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、株式会社ディア・ライフの2024年9月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

不動産販売取引の収益認識に係る期間帰属

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（株式会社ディア・ライフにおける不動産販売取引の収益認識に係る期間帰属）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業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。

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業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、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

<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 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年12月19日
【会社名】	株式会社ディア・ライフ
【英訳名】	DEAR LIFE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 阿部 幸広
【最高財務責任者の役職氏名】	取締役コーポレートストラテジーユニット長 秋田 誠二郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【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)

1 【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長 阿部幸広及び最高財務責任者 秋田誠二郎は、当社の財務報告に係る内部統制の整備及び運用に責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の改訂について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して財務報告に係る内部統制を整備及び運用している。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものである。このため、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防止又は発見することができない可能性がある。

2 【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である2024年9月30日を基準日として行われており、評価に当たっては、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た。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定している。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行った。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、当社並びに連結子会社及び持分法適用関連会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定した。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、当社及び連結子会社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定した。なお、一部の連結子会社及び持分法適用会社については、金額的及び質的重要性の観点から僅少であると判断し、全社的な内部統制の評価範囲に含めていない。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の当連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していき、当連結会計年度の連結売上高の概ね2/3に達している事業拠点を「重要な事業拠点」とした。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として「売上高」「棚卸資産」に至る業務プロセスを評価の対象とした。さらに、選定した重要な事業拠点に関わらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている事業又は業務に係る業務プロセスを財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加している。

3 【評価結果に関する事項】

上記の評価の結果、当事業年度末日時点において、当社の財務報告に係る内部統制は有効であると判断した。

4 【付記事項】

付記すべき事項はありません。

5 【特記事項】

特記すべき事項はありません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年12月19日
【会社名】	株式会社ディア・ライフ
【英訳名】	DEAR LIFE CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 阿部 幸広
【最高財務責任者の役職氏名】	取締役コーポレートストラテジーユニット長 秋田 誠二郎
【本店の所在の場所】	東京都千代田区九段北一丁目13番5号
【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)

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長 阿部幸広及び最高財務責任者 秋田誠二郎は、当社の第20期（自2023年10月1日 至2024年9月30日）の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認いたしました。

2 【特記事項】

特記すべき事項はありません。