

【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】 東海財務局長

【提出日】 2026年4月21日

【事業年度】 第23期(自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)

【会社名】 株式会社アールプランナー

【英訳名】 Arr Planner Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 梢 政樹

【本店の所在の場所】 名古屋市東区東桜一丁目13番3号

【電話番号】 052 - 957 - 5860

【事務連絡者氏名】 取締役CFO 舟橋 和

【最寄りの連絡場所】 名古屋市東区東桜一丁目13番3号

【電話番号】 052 - 957 - 5860

【事務連絡者氏名】 取締役CFO 舟橋 和

【縦覧に供する場所】 株式会社アールプランナー東京本社  
(東京都新宿区西新宿二丁目4番1号)  
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)  
株式会社名古屋証券取引所  
(名古屋市中区栄三丁目8番20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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	2022年1月	2023年1月	2024年1月	2025年1月	2026年1月
売上高 (千円)	28,057,223	31,244,945	32,070,752	40,185,916	48,623,906
経常利益 (千円)	1,383,335	506,284	357,839	2,002,263	3,523,400
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	960,020	327,258	221,769	1,436,779	2,457,659
包括利益 (千円)	960,020	327,258	221,769	1,436,779	2,457,659
純資産額 (千円)	3,926,610	4,254,347	4,355,945	5,664,693	7,816,509
総資産額 (千円)	22,555,812	24,224,989	25,404,541	28,856,497	35,103,915
1株当たり純資産額 (円)	368.82	396.06	409.80	532.80	732.40
1株当たり 当期純利益金額 (円)	91.02	30.53	20.69	135.07	230.66
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益金額 (円)	90.10	30.39	20.63	134.79	230.44
自己資本比率 (%)	17.4	17.6	17.1	19.6	22.3
自己資本利益率 (%)	30.9	8.0	5.2	28.7	36.5
株価収益率 (倍)	9.2	12.6	16.3	5.1	7.1
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,456,776	3,066,822	608,028	1,948,949	1,311,752
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	379,377	468,078	213,724	323,542	368,790
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	3,619,034	3,101,899	18,371	289,643	2,394,325
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	3,226,729	2,793,728	3,206,404	5,121,455	5,835,237
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (名)	306 (20)	322 (27)	357 (21)	370 (21)	419 (29)

- (注) 1. 当社は2022年2月1日付で1株につき4株、2026年2月1日付で1株につき2株の株式分割を行っております。第19期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 当社は2021年2月10日に東京証券取引所マザーズ市場(現 東京証券取引所グロース市場)に上場したため、第19期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新規上場日から当連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含み、人材会社からの派遣社員を除く。)は( )内に1年間の平均人員を外数で記載しております。
4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第20期の期首から適用しており、第20期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	2022年 1月	2023年 1月	2024年 1月	2025年 1月	2026年 1月
売上高 (千円)	27,046,162	30,250,635	31,027,617	39,353,345	47,641,608
経常利益 (千円)	1,167,012	663,346	311,744	1,789,878	3,202,429
当期純利益 (千円)	810,333	537,853	233,626	1,360,304	2,340,675
資本金 (千円)	385,888	393,693	397,135	397,395	398,295
発行済株式総数 (株)	1,331,000	5,371,680	5,385,480	5,387,480	5,399,480
純資産額 (千円)	3,403,047	3,941,378	4,054,833	5,287,107	7,321,939
総資産額 (千円)	21,144,714	23,264,877	24,667,441	27,998,060	34,178,246
1株当たり純資産額 (円)	319.64	366.92	381.47	497.29	686.06
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	( )	15.00 (5.00)	15.00 (5.00)	45.00 (15.00)	80.00 (30.00)
1株当たり 当期純利益金額 (円)	76.83	50.18	21.79	127.88	219.68
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益金額 (円)	76.05	49.94	21.73	127.62	219.47
自己資本比率 (%)	16.1	16.9	16.4	18.9	21.4
自己資本利益率 (%)	30.4	14.6	5.8	29.1	37.1
株価収益率 (倍)	10.9	7.7	15.5	5.4	7.5
配当性向 (%)		14.9	34.4	17.6	18.2
従業員数 (外、平均臨時 雇用者数) (名)	258 (13)	276 (19)	305 (16)	318 (16)	362 (22)
株主総利回り (比較指標：東証グロ ー市場250指数) (%)	( )	46.9 (102.3)	42.1 (91.8)	87.0 (83.9)	205.9 (93.2)
最高株価 (円)	11,350 1,820	1,916	880	1,680	3,295 1,655
最低株価 (円)	2,091 1,580	690	564	595	1,103 1,538

- (注) 1. 当社は2022年2月1日付で普通株式1株につき4株、2026年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第19期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 第19期の1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため、記載しておりません。
3. 当社は2021年2月10日に東京証券取引所マザーズ市場(現 東京証券取引所グロース市場)に上場したため、第19期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から当連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
4. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含み、人材会社からの派遣社員を除く。)は( )内に1年間の平均人員を外数で記載しております。
5. 第19期の株主総利回り及び比較指標については、当社は2021年2月10日に東京証券取引所マザーズ市場(現 東京証券取引所グロース市場)に上場したため、記載しておりません。第20期の株主総利回り及び比較指標は、2022年1月期末を基準として算定しております。

6. 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所マザーズ市場におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所グロース市場におけるものであります。  
なお、当社は2021年2月10日付をもって同取引所に株式を上場したため、それ以前の株価については記載しておりません。
7. 印は、株式分割（2022年2月1日、1株 4株、2026年2月1日、1株 2株）による権利落ち後の最高・最低株価を示しております。
8. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第20期の期首から適用しており、第20期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

年月	概要
2003年10月	エクステリア((注)1)事業・リフォーム事業を目的として、(有)アールプランナー(現(株)アールプランナー)〔資本金1千円〕を名古屋市天白区元植田一丁目2303番地に設立
2004年10月	本社を名古屋市天白区池場二丁目2503番地に移転
2005年9月	本社を名古屋市天白区池場二丁目3216番地に移転
2007年1月	有限会社から株式会社へ改組し、(株)アールプランナーに商号変更
2008年8月	注文住宅事業を開始
2010年10月	注文住宅ブランド「アールギャラリー」の受注を開始
2012年1月	本社を名古屋市天白区原二丁目507番地に移転し、ショールームを併設
2014年5月	リフォームブランド「カラズリフォーム」(現アールギャラリーリフォーム)を立ち上げ、天白原店を開設(名古屋市天白区) 「アールギャラリー」ブランドにて分譲住宅事業を開始
2015年1月	「アールギャラリー」として初めての住宅展示場となる、アールギャラリー日進赤池展示場を開設(愛知県日進市)
2016年1月	リフォームブランド「カラズリフォーム」を「アールギャラリーリフォーム」へ名称変更。天白原店を閉鎖し、アールギャラリーリフォーム天白展示場を開設(名古屋市天白区)
2016年5月	注文住宅ブランド「Fの家」の受注を開始
2017年1月	(株)アールプランナー不動産(名古屋市千種区)を100%子会社化(現連結子会社)((注)2)
2017年2月	(株)アールプランナー不動産 本社を名古屋市東区に移転
2017年5月	「Fの家」ショールームを開設(名古屋市東区)
2017年11月	本社を名古屋市東区東桜一丁目13番3号に移転
2019年10月	首都圏エリア(1都3県)への進出となる東京支店を開設(東京都武蔵野市)
2020年6月	首都圏エリア(1都3県)で初めての住宅展示場となる立川展示場を開設(東京都立川市)
2020年8月	東京都武蔵野市の拠点吉祥寺オフィスとし、東京支店を東京都新宿区に移転
2020年9月	新宿ショールームを開設(東京都新宿区)
2021年2月	東京証券取引所マザーズ市場に株式上場
2021年12月	名古屋証券取引所市場第二部に株式上場
2022年1月	アールギャラリー武蔵野展示場を開設(東京都武蔵野市)
2022年2月	アールギャラリー栄ショールーム(現DESIGN GALLERY 栄)を移転
2022年4月	東京証券取引所の市場区分見直しにより、東京証券取引所のマザーズ市場からグロース市場に移行 名古屋証券取引所の市場区分見直しにより、名古屋証券取引所の市場第二部からメイン市場に移行 アールギャラリー豊田展示場(愛知県豊田市)、アールギャラリー三鷹展示場(東京都三鷹市)、DESIGN GALLERY 立川(東京都立川市)を開設
2022年9月	アールギャラリー小金井・府中展示場を開設(東京都小金井市)
2023年1月	アールギャラリー岡崎西展示場を開設(愛知県岡崎市)
2023年5月	「本社(名古屋市東区)」「東京本社(東京都新宿区)」の2本身体制へ移行
2023年10月	当社初の複合店としてSUMAI GALLERY とよたを開設(愛知県豊田市)
2023年11月	アールギャラリー三鷹ショールームを開設(東京都武蔵野市)
2024年9月	アールギャラリー大府展示場を開設(愛知県大府市)
2024年11月	アールギャラリー日進梅森展示場を開設(愛知県日進市)
2025年4月	アールギャラリー新所沢展示場を開設(埼玉県所沢市)

(注) 1. エクステリアとは、屋外構造物の門扉、塀といった外柵、車庫などのほか、庭とそこに設置されるウッドデッキ、つる植物などをからませる柵や柵、植栽、その他の設備なども含めた敷地内の外部空間全体のことであります。

2. (株)アールプランナー不動産は、不動産サービスを目的として2007年2月に(株)アールプランナー・ソリューションズとして設立されております。

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社1社(株アールプランナー不動産)により構成されており、「All Satisfaction - 「住。」を通じてすべての人に満足を提供する -」のパーパスのもと、「デザイン×テクノロジーで人々の住生活を豊かにする」ことをミッションとして、「注文住宅」×「分譲住宅」×「土地」の3つの事業をワンストップで行い、様々な顧客ニーズにこたえることができる、日本一顧客満足度の高い住宅プラットフォーム企業となることをビジョンとしております。また、「こだわりのある良質な住まいをよりリーズナブルに」をバリューとして、「戸建住宅事業」及び「中古再生・収益不動産事業」を展開しております。

当社グループの事業における当社及び連結子会社の位置付け及びセグメントとの関連は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	会社名	役割
戸建住宅事業	当社	主に注文住宅の請負事業、分譲住宅の販売事業、不動産の仕入・販売事業、リフォーム及びエクステリアの請負事業を行っております。
	(株)アールプランナー不動産(連結子会社)	不動産仲介事業を行っております。
中古再生・収益不動産事業	当社	中古不動産・収益不動産の取得・再生・販売事業を行っております。
	(株)アールプランナー不動産(連結子会社)	
その他	当社	主に顧客紹介に関する事業等を行っております。
	(株)アールプランナー不動産(連結子会社)	主に火災保険の代理店事業等を行っております。

当社グループの戸建住宅事業で取り扱っている、新築住宅のブランドは以下のとおりであり、顧客の要望に合わせた住宅の提供を行っております。

セグメントの名称	ブランド名	コンセプト
戸建住宅事業	アールギャラリー(注文住宅)	顧客の想い描く理想を追求する自由発想の家づくり(Find Your Only One Style)を目指し、安全性(耐震性・耐風性)と快適性(断熱性)だけでなく、デザイン性(意匠性)やコストパフォーマンス(適正価格)を重視した注文住宅。
	Fの家(注文住宅)	ベースカラーは白を基本とし、シンプルな間取りを提案し、建材・設備をあらかじめ厳選したものの中から選択することにより流行に左右されない家づくりのできる注文住宅。安全性(耐震性・耐風性)と快適性(断熱性)も兼ね備えた規格商品。
	アールギャラリー×分譲住宅	注文住宅で培われた設計力で1棟ごとに異なる外観・間取りを設計。安全性(耐震性・耐風性)と快適性(断熱性)も注文住宅と同等品質で提供しており、分譲住宅でありながら画一的な建物でなく個性的な住まいを実現。

販売棟数の推移は、以下のとおりであります。

(単位：棟)

	2022年1月期	2023年1月期	2024年1月期	2025年1月期	2026年1月期
注文住宅	329	338	283	325	416
分譲住宅	423	444	438	594	637
土地	38	69	136	127	108
中古不動産	6	3	5	7	2
合計	796	854	862	1,053	1,163

#### (1) 事業の特長

当社グループでは、Web集客を軸とするデジタルマーケティングを活用した戸建住宅事業を中核事業としております。ブランドごとに異なるコンセプトや特長を活かし、テーマ性を持ったSNSやWebサイトの活用で関心の高い顧客層へ確実にコンテンツを届け、住宅購入を検討中の潜在層にも幅広くアプローチする集客体制を実現しております。

また、設計士はデザイナーであるという考えのもと、デザイナーがプランニングしたデザイン性の高い、高断熱・制振の高い性能を装備した住宅を、当社グループがメインターゲットとする20代から40代の顧客にとって手が届きやすい適正な価格で提供することができる「デザイン」「性能」「価格」の3つの強みを重ね合わせたコストパフォーマンスの高い住宅の商品力を有しております。

当社グループの属する住宅・不動産業界では、住宅又は不動産のいずれかに特化した会社が多数存在しております。一般的に住宅に特化した会社は、住宅を「どこに建てるか」という土地に関する情報力は十分でなく、一方で、不動産に特化した会社は、地域の土地に関する情報力が豊富な反面、「どういった住宅に住みたいか」といった建物に関するニーズへの対応力に課題を抱えている場合が多いため、顧客が住宅購入の検討を始めてから入居に至るまでには、複数の業者との折衝を重ねて多くの課題を解決していく必要があります。これに対し、当社グループは、戸建住宅事業における「注文住宅」×「分譲住宅」×「土地」のビジネス展開(ワンストップ・プラットフォーム)を推進しております。

このビジネス展開により、戸建住宅事業において「注文住宅」を取扱うことで、時代に合わせたデザイン・仕様・性能等のノウハウが当社グループ内に蓄積され、また、「分譲住宅」を取扱うことで、土地に合わせた住宅を提供するノウハウが当社グループ内に蓄積されております。このように、「注文住宅」及び「分譲住宅」で培ったノウハウを相互に利用することで、顧客ニーズに合った住宅の提案を行っております。また、「土地」を取扱う中で、土地情報が当社グループ内に蓄積されることで、「注文住宅」を希望している顧客に対しては最適な土地情報を提供でき、「分譲住宅」においては建築に適した用地を確保することが可能となっております。「土地」購入者に対して当社グループの住宅を提案するなど、当社グループで「注文住宅」及び「分譲住宅」を同時に取扱うことで、顧客に最適なサービスをワンストップで提供することが可能となっております。

さらに、当社グループでは、住宅を購入された顧客に対して、火災保険、アフターメンテナンス、リフォーム・リノベーション、建て替え・売却・買取といった場面で顧客との接点を増やし、ライフスタイルに寄り添うサービスを提供できる体制を強化しております。住宅購入後のサポート体制をより充実させるなど、LTV(Life Time Value/ライフタイムバリュー)向上施策を通じてお客様と生涯にわたりお付き合いしていく「生涯取引」を目指してまいります。

(2) 当社グループの強み

「デザイン」「性能」「価格」の3つの強みを重ね合わせたコストパフォーマンスの高い住宅の商品力

当社グループは、注文住宅を手掛ける中で培われた設計力からなる規格にとられない設計自由度の高いデザイン性、安全性（耐震性・耐風性）及び快適性(断熱性)を兼ね備えた価格競争力のある商品力を有しております。社内に設計部門を有し、設計士はデザイナーであるという考えのもと、デザイナーがプランニングしたデザイン性の高い、また高断熱・制振の高い性能を装備した注文住宅を提供しております。

この注文住宅で培われた設計力を分譲住宅でも活かすことで、注文住宅のクオリティを兼ね備えた分譲住宅を適正価格で提供することが可能となっております。

これにより、当社グループがメインターゲットとする20代から40代の顧客にとって手が届きやすい適正な価格で住宅を提供することができております。

**注文住宅の特徴**  
設計士＝デザイナーという位置付けで、一部一部を自社のデザイナーがプランニングし、こだわりの住まいを生み出します

**デザイン性が高く使い勝手の良い住宅**  
**デザイン力・設計自由度**  
機能性・快適性を重視し施主の要望とマッチングした設計  
敷地のポテンシャルを最大限に発揮した構成と普遍的な輝きを放つデザイン

**分譲住宅の特徴**  
分譲住宅にこれまでなかった「注文住宅のクオリティ」を実現し、デザイン・性能に合わせて高い付加価値を適正価格で提供します

**高断熱、高気密性とテクノロジーを装備**  
**高性能・高機能**  
吹付断熱による真気密最新住宅を実現。  
高い耐震性能に加え別添ダンパーも標準搭載  
IoT（スマートホーム）仕様で、テクノロジーを活用して機能性を高めた住宅を販売

**適正な価格で提供**  
**適正価格**  
20代～40代の顧客が手を出しやすい価格帯  
デザイン性・性能に合った適正な価格

想いを届く、自由発想の家づくり  
**arr gallery**  
Find Your Only One Style.

デジタルマーケティングを強みとした集客力

当社グループでは、ブランドごとに異なるコンセプトや特長を生かしたSNS・Webサイトを運用しております。テーマ性を持つSNSやWebサイトを活用したデジタルマーケティングを展開し、関心の高い顧客層へ確実にコンテンツを届け、住宅購入を検討中の潜在層にも幅広くアプローチすることで、効率的な集客体制を構築しております。また、SNSや動画投稿サイトでの動画コンテンツの配信を強化し、認知度向上とブランディング強化を図っております。2025年4月に当社Instagramのフォロワーが5万人、2025年11月に当社TikTokのフォロワーが1万人を突破しております。

当社独自のデジタルマーケティングや最新鋭テクノロジーの活用を通じて、コミュニケーションの変革と業務効率化を実現し、収益獲得機会増加・生産性の向上を目指しております。

Instagram



TikTok



「注文住宅」×「分譲住宅」×「土地」のワンストップ・プラットフォームから生まれる営業力

当社グループは、「注文住宅」×「分譲住宅」×「土地」の3つの事業を行うことで、あらゆる顧客のニーズへのワンストップの対応が可能となっております。当社グループでは、事業間の連携を密に行い、住宅展示場と不動産営業所を往来する顧客にも対応しております。

なお当社グループは、愛知県を中心として36拠点(愛知県：25拠点、東京都：11拠点)(2026年1月31日現在)を構えており、以下のとおりとなります。

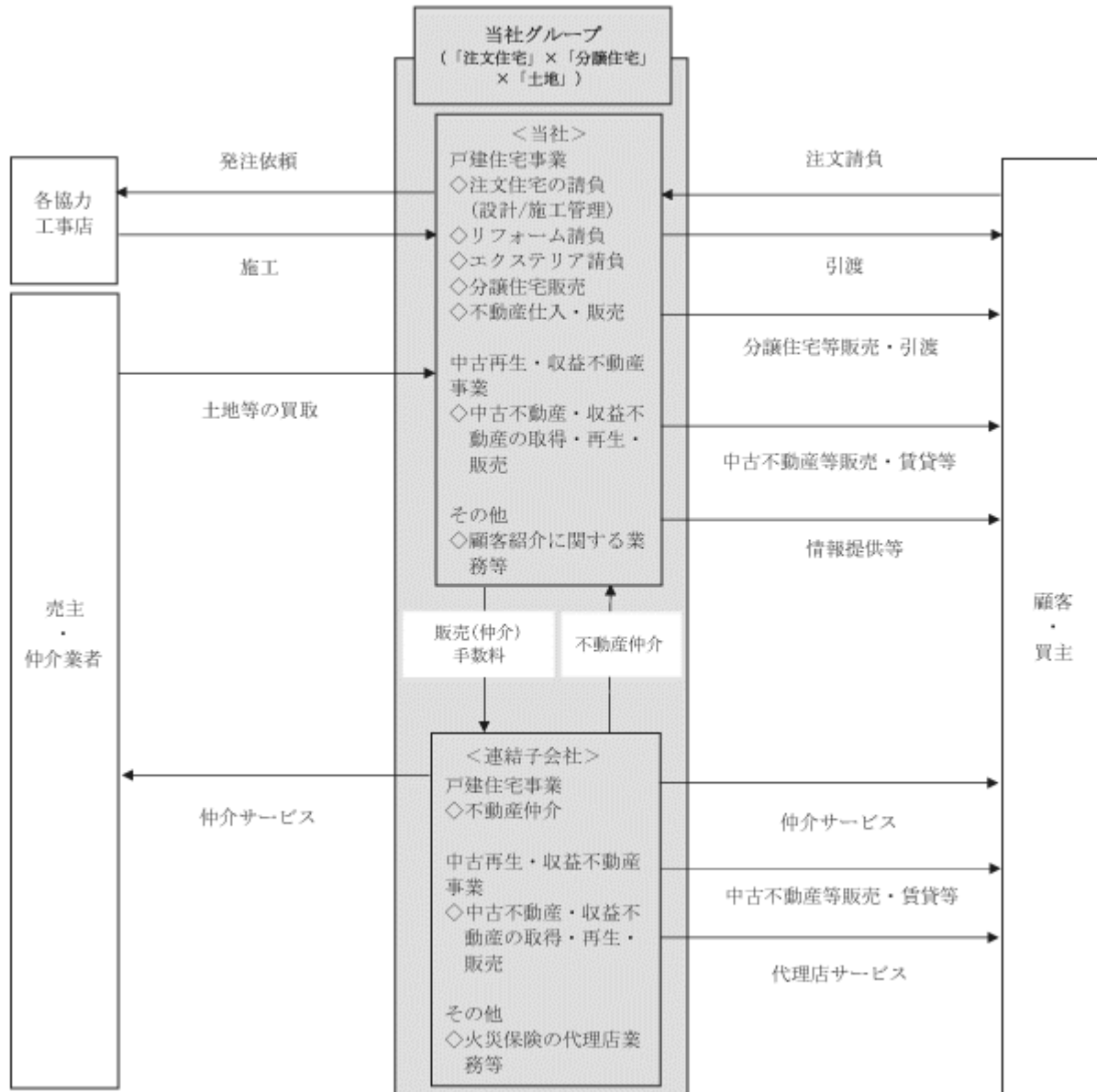
(2026年1月31日現在)

住宅展示場・ショールーム等	所在地
緑 滝ノ水展示場	名古屋市緑区
中川展示場	名古屋市中川区
守山尾張旭展示場	愛知県尾張旭市
大府展示場	愛知県大府市
日進梅森展示場	愛知県日進市
東海展示場	愛知県東海市
春日井展示場	愛知県春日井市
小牧展示場	愛知県小牧市
稲沢展示場	愛知県稲沢市
とよた平屋展示場	愛知県豊田市
豊田展示場	愛知県豊田市
岡崎北展示場	愛知県岡崎市
岡崎西展示場	愛知県岡崎市
豊橋展示場	愛知県豊川市
DESIGN GALLERY 栄	名古屋市東区
DESIGN GALLERY 豊田	愛知県豊田市
天白ショールーム	名古屋市天白区
立川展示場	東京都立川市
武蔵野展示場	東京都武蔵野市
三鷹展示場	東京都三鷹市
小金井・府中展示場	東京都小金井市
新所沢展示場	埼玉県所沢市
DESIGN GALLERY 立川	東京都立川市
三鷹ショールーム	東京都武蔵野市
新宿ショールーム	東京都新宿区

不動産店舗	所在地
アールプランナー不動産 栄営業所	名古屋市東区
アールプランナー不動産 天白営業所	名古屋市天白区
アールプランナー不動産 名古屋東営業所	名古屋市名東区
アールプランナー不動産 名古屋西営業所	名古屋市中川区
アールプランナー不動産 名古屋南営業所	愛知県東海市
アールプランナー不動産 春日井営業所	愛知県春日井市
アールプランナー不動産 豊田営業所	愛知県豊田市
アールプランナー不動産 岡崎営業所	愛知県岡崎市
アールプランナー不動産 三鷹営業所	東京都武蔵野市
アールプランナー不動産 立川営業所	東京都立川市
アールプランナー不動産 新宿オフィス	東京都新宿区



事業の系統図は、以下のとおりであります。



#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) ㈱アールプランナー 不動産	名古屋市東区	50,000	戸建住宅事業 中古再生・収 益不動産事業 その他	100.0	不動産仲介の委託 経営指導 不動産管理業務の委 託 役員の兼任1名

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。  
2. 特定子会社であります。  
3. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

2026年1月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
戸建住宅事業	380 (25)
中古再生・収益不動産事業	- (-)
全社(共通)	39 (4)
合計	419 (29)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含み、人材会社からの派遣社員を除く。)は( )内に1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、特定のセグメントに区分できない管理部門等に所属している従業員であります。  
3. 戸建住宅事業及び中古再生・収益不動産事業の両方に従事している従業員については、区分ができないため戸建住宅事業に含めて記載しております。  
4. 報告セグメントに含まれない「その他」の事業セグメントは、当該事業のみに従事している従業員がおらず、重要性が乏しいため、記載しておりません。  
5. 当連結会計年度末までの1年間において従業員が49名増加しております。主な理由は業務内容拡大に伴う新卒及び中途採用によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2026年1月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
362(22)	34.6	4.6	5,947

セグメントの名称	従業員数(名)
戸建住宅事業	323 (18)
中古再生・収益不動産事業	- (-)
全社(共通)	39 (4)
合計	362 (22)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含み、人材会社からの派遣社員を除く。)は( )内に1年間の平均人員を外数で記載しております。
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、特定のセグメントに区分できない管理部門等に所属している従業員であります。
4. 戸建住宅事業及び中古再生・収益不動産事業の両方に従事している従業員については、区分ができないため戸建住宅事業に含めて記載しております。
5. 報告セグメントに含まれない「その他」の事業セグメントは、当該事業のみに従事している従業員がおりず、重要性が乏しいため、記載しておりません。

(3) 連結子会社の状況

2026年1月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
57(6)	31.6	4.2	5,946

セグメントの名称	従業員数(名)
戸建住宅事業	57 (7)
中古再生・収益不動産事業	- (-)
合計	57 (7)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当該連結子会社から当該連結子会社以外への出向者を除き、当該連結子会社以外から当該連結子会社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含み、人材会社からの派遣社員を除く。)は( )内に1年間の平均人員を外数で記載しております。
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. 戸建住宅事業及び中古再生・収益不動産事業の両方に従事している従業員については、区分ができないため戸建住宅事業に含めて記載しております。
4. 報告セグメントに含まれない「その他」の事業セグメントは、当該事業のみに従事している従業員がおりず、重要性が乏しいため、記載しておりません。

(4) 労働組合の状況

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

(5) 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  
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	うち正規雇用労働者	うちパート・有期労働者
6.0	71.5	52.6	57.3	130.0

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(2015年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(1991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」(1991年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

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
株式会社アールプランナー不動産	0.0	35.7	45.7	57.0	-

(注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(2015年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(1991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」(1991年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

## 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】

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

#### (1) 経営方針

当社グループは、「All Satisfaction - 「住。」を通じてすべての人に満足を提供する - 」のパーパスのもと、「デザイン×テクノロジーで人々の住生活を豊かにする」ことをミッションとして掲げております。また「注文住宅」×「分譲住宅」×「土地」の3つの事業をワンストップで行い、様々な顧客のニーズにこたえることができる、日本一顧客満足度の高い住宅プラットフォーム企業として将来的に全国展開することを目指しております。さらに“こだわりのある良質な住まいをよりリーズナブルに”をバリューとして、サステナビリティの観点に基づく企業活動も重視した社会貢献度の高い企業となることも目指しております。

#### (2) 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、「売上高」及び「営業利益」をグループ全体の成長を示す経営指標と位置づけております。また、売上高に関連するより具体的な事業展開上の指標として、注文住宅と分譲住宅の「戸建販売棟数」、戸建販売棟数に土地の販売棟数と中古不動産販売棟数を加えた「総販売棟数」も重要な指標と考えております。

#### (3) 中長期的な経営戦略

当社グループでは、デジタルマーケティングを強みとした集客体制を構築しており、ブランドごとに異なるコンセプトや特長を活かし、テーマ性を持ったSNSや動画コンテンツ、Webサイトの活用で関心の高い顧客層へ確実にコンテンツを届け、住宅購入を検討中の潜在層にも幅広くアプローチする仕組みを実現しております。また、創業時から住宅と不動産の両方の強みを活かした企業づくりに取り組み、住宅部門と不動産部門が連携することで「注文住宅」×「分譲住宅」×「土地」をワンストップで行うビジネス展開(ワンストップ・プラットフォーム)が可能となっており、顧客のニーズに合った商品を提供しております。

当社グループでは、デザイン性の高い注文住宅を手掛ける中で培った設計力により、「デザイン」「性能」「価格」の3つの強みを重ね合わせたコストパフォーマンスの高い住宅の商品力により、アフォーダブル・ラグジュアリーのパозиショニングを確立しております。分譲住宅でもこの設計力を活かし、注文住宅のクオリティを兼ね備えた分譲住宅を適正価格で提供することが可能となっております。また、土地の仕入れから住宅の設計、施工、販売までを一貫して手掛けていることから、建物の専門性と不動産の専門性を有していることに加え、当社独自のデジタルマーケティングや会員データベースによって顧客に関する専門性もあり、これらの専門性を相互に活用する製販一体の強みが生まれております。

今後は、以下の成長戦略にて、これまでの事業展開で培った当社独自のデジタルマーケティングを強みとした集客力をもとに、さらなる事業拡大を図ってまいります。

#### 首都圏エリアでの成長の加速

当社グループでは、これまで愛知県を地盤に事業を拡大してまいりましたが、事業規模のさらなる拡大を目指し、主要マーケットである愛知県に加えて、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県首都圏エリアでの展開を強化してまいります。

2019年10月に首都圏エリアへ進出し、2020年6月には立川展示場(東京都立川市)、2020年9月には新宿ショールーム(東京都新宿区)を開設いたしました。また、2025年4月に埼玉県に初の住宅展示場『新所沢展示場』を開設しており、首都圏エリアでの主な営業拠点は、住宅展示場：5拠点、ショールーム：3拠点、不動産営業所：3拠点(2026年1月31日現在)となっております。

首都圏エリアは、注文住宅及び分譲住宅(一戸建)の新設住宅着工戸数が愛知県とともに全国で上位1位~5位を占める優良な市場であります(出典：国土交通省 建築着工統計調査 2025年 年次データ)。また、首都圏エリアの分譲マンション平均価格は高騰する一方、分譲戸建価格は堅調に推移しており(出典：国土交通省 不動産価格指数(住宅))、戸建需要が高まる傾向にあります。

今後、当社グループの強みをこれまで以上に発揮できるよう、住宅展示場や不動産営業所の開設をさらに強化し、首都圏エリア全域での事業拡大を進めてまいります。

(首都圏エリアの状況)

	2022年1月期 通期	2023年1月期 通期	2024年1月期 通期	2025年1月期 通期	2026年1月期 通期
戸建受注棟数(件)	90	100	136	186	231
営業人員数(名)	16	22	29	32	34

(注) 営業人員数は、各事業年度末の人員数を記載しております。

#### 東海エリアでのさらなるシェアアップ

当社グループの主要マーケットである愛知県は以下の特徴があり、首都圏エリア同様に優良な市場であります。

- (a) 新築戸建市場は、注文住宅：全国第1位(19年連続)、分譲住宅(一戸建)：全国第4位(10年連続)(出典：国土交通省 建築着工統計調査 2007年から2025年までの年次データ)であり、従来から新築戸建市場としては盛況な市場であること
- (b) 住宅地平均地価全国第5位(出典：国土交通省 令和7年都道府県地価調査)に対し一人当たり所得は全国第2位(出典：内閣府 令和4年度県民経済計算)であり、住宅地価水準に対応する経済力があること
- (c) 一戸建住宅比率が全国第41位(出典：総務省統計局 社会生活統計指標 都道府県の指標 2025 2023年データ)と低く、戸建住宅の潜在需要が大きいこと

東海エリアは当社グループが地盤とするエリアであり、当社グループの知名度は相応に高いものであります。また当社グループの愛知県内における主な営業拠点は、住宅展示場：14拠点、ショールーム：3拠点、不動産営業所：8拠点(2026年1月31日現在)となっております。当社グループは、東海エリアでの成長が盤石な収益基盤の確保につながることから、知名度を活かして新規出店を進めつつ、既存拠点の効率性向上に向けて人材育成や営業力強化に取り組み、東海エリアでのさらなるシェアアップを目指してまいります。当社は、2021年12月に名古屋証券取引所市場第二部(メイン市場 提出日現在)にも上場しており、東海エリアでのさらなる社会的信用及び知名度向上に取り組むとともに、地域経済の貢献にも努めてまいります。

#### デジタルマーケティング・ブランディングの強化

当社グループでは、テーマ性を持ったSNSやWebサイトの活用で関心の高い顧客層へ確実にコンテンツを届け、住宅購入を検討中の潜在層にも幅広くアプローチする仕組みを実現しております。

動画コンテンツによる発信の強化やTVCM等を活用した認知度向上とブランディング強化を図っております。

今後も当社独自のデジタルマーケティング及び最新鋭テクノロジーの活用、ブランディング強化を通じて、コミュニケーションの変革・業務効率化を実現し、収益獲得機会増加及び生産性の向上を目指してまいります。

#### 商品力・生涯取引(ライフタイムバリュー)の強化

当社グループの成長の原動力である商品力をさらに深化し、幅広いお客様からのニーズを獲得するとともに、注文住宅グレードのデザイン力・コスト競争力の強化、住宅性能の向上と住宅への先進技術を導入する先進住宅の提供、魅力ある住宅×好立地による収益性向上により1棟当たり単価と収益性向上を図り、生産性の向上に努めてまいります。

当社グループは、戸建住宅事業を行っておりますが、住宅販売後も火災保険、アフターメンテナンス、顧客紹介、リフォーム・リノベーション、建て替え・売却・買取といった場面で顧客との接点を増やし、ライフスタイルに寄り添うサービスをワンストップで提供できる体制を強化してまいります。

住宅購入後のサポート体制をより充実させるため、LTV(Life Time Value/ライフタイムバリュー)向上施策を通じて顧客と生涯にわたりお付き合いしていく「生涯取引」を目指してまいります。

#### 人的資本経営の推進

住宅購入は購入プロセスが複雑で検討事項が多く、また高額であることから、人による接客対応が不可欠な商品となっておりますので、当社グループでは優秀な『人財』の採用及び育成を非常に重要視しております。中途での専門『人財』の採用によって『人財』レベルを高めるとともに、新卒採用も積極的に行い、当社グループの文化に合致する『人財』を獲得しております。特に新卒採用につきましては、当社グループの事業紹介及び従業員との交流を行うなど、情報提供を充実させております。

あわせて、多様な価値観を尊重した働きやすい職場環境の整備を通じて、会社と従業員の相互信頼（エンゲージメント）を深化させ、個々の能力が最大限に発揮される組織風土の醸成に努めております。

当社グループでは、従業員を『人財』として捉えており、競争力の源泉として人材獲得、商品力を高める人員構成と人材育成、生産性・定着率向上に向けた施策を推進することで、中長期的な企業価値向上を目指してまいります。

#### (4) 経営環境並びに優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

わが国経済は、企業収益、雇用・所得環境の改善、インバウンド需要の増加などにより、景気も緩やかな回復基調で推移しました。一方で、中東情勢の緊迫化やウクライナ情勢の変化、米国政策の転換による社会的影響等の地政学的リスクに伴う海外経済の動向、円安や物価上昇による個人消費への影響、金利や為替の変動など、景気の先行きについては不透明な状態が続いております。

また、住宅業界におきましては、政府による住宅取得支援策等が継続しているものの、物価や建築コストの上昇による消費マインドの低下が懸念される中で、国土交通省発表による全国の新設住宅着工戸数は減少傾向が継続しております。

このような状況のもとで、当社グループは、今後のさらなる成長に向けて、以下の事項を対処すべき課題として認識し、着実に取り組んでまいります。

#### 東海エリアでのさらなるシェアアップ及び首都圏エリアでの成長の加速

当社グループの創業地である東海エリアでは、これまで順調に販売棟数を伸ばせておりますが、今後さらなるシェアアップを目指し、知名度を活かして新規出店を進めつつ、既存拠点の効率性向上に向けて人材育成や営業力強化に取り組んでまいります。

また、当社グループの強みと親和性の高い首都圏エリアでは、2019年10月の初出店から高成長で推移しており、全社業績の成長をけん引する存在と位置付けております。2025年4月に埼玉県に初の住宅展示場『新所沢展示場』を開設しており、今後も新たな拠点を開設しつつ、積極的な人材採用や既存拠点の強化を通じて営業効率の向上に取り組み、成長の加速を目指してまいります。

#### デジタルマーケティング・ブランディングの強化

当社グループは、テーマ性を持ったSNSや動画コンテンツ、Webサイトなどを活用し、デジタルマーケティングの強化に取り組んでおります。

また、TVCM等を活用して、認知拡大とブランディング強化も図っております。

当社グループ独自のデジタルマーケティングや最新鋭テクノロジーの活用、ブランディング強化を通じて、コミュニケーションの変革・業務効率化を実現し、収益獲得機会の増加と生産性の向上を目指してまいります。

#### 人的資本経営の推進

当社グループは、従業員を『人財』として位置付け、中長期的な企業価値向上のための競争力の源泉として『人的資本経営』を強力に推進しております。

人手不足が深刻化する事業環境下においても、当社グループの高い成長性と業界内での採用ブランディングを背景に、専門性を有する即戦力人財と次世代を担う新卒人財の双方を安定的に確保し、人財基盤の継続的な拡充を図っております。

あわせて、将来のプロフェッショナル育成に向けた教育体制の強化や、多様な価値観を尊重した働きやすい職場環境の整備を通じて、会社と従業員の相互信頼（エンゲージメント）を深化させ、個々の能力が最大限に発揮される組織風土の醸成に努めております。これら「採用・育成・定着」の好循環を確かなものにするすることで、持続的な成長を加速させ、さらなる企業価値の向上に努めてまいります。

#### 品質の向上

当社グループは、「こだわりのある良質な住まいをよりリーズナブルに」を企業バリューとして、デザイン性・設計力と高性能、高品質を兼ね備えた住宅を適正な価格と付加価値の創造を両立させた住宅の提供に取り組んでおります。

設計から施工管理までを担う社内体制のもと、自社デザイナーによる一邸ごとのプランニングを一貫して行い、高い断熱・耐震・制振性能に加え、生活の利便性を高めるIoT技術を積極的に取り入れるなど、住宅性能の更なる向上を追求しております。また、脱炭素社会の実現に向けたGX志向型住宅（脱炭素志向型住宅）やZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及に注力し、時代の要請に応える上質な住まいを安定的に提供することで、企業価値の向上に努めてまいります。

#### 生涯取引（ライフタイムバリュー）の強化

当社グループは、住宅を購入されたお客様に対して、火災保険、アフターメンテナンス、リフォーム・リノベーション等、ライフスタイルに寄り添うサービスを提供できる体制を強化しております。住宅購入後のサポート体制をより充実させるなど、LTV（Life Time Value / ライフタイムバリュー）向上施策を通じてお客様と生涯にわたりお付き合いしていく「生涯取引」を目指してまいります。

#### M&A・新規事業の推進

当社グループはこれまで、独自のデザイン力とITを駆使したデジタルマーケティングにより、自社拠点の展開を中心とした有機的な成長（オーガニック成長）を継続してまいりました。今後の中長期的な成長のために、これまでの成長スピードを維持しつつ、M&Aや新規事業による非連続的な成長を重要な戦略課題として位置付けております。

具体的には、「エリアの拡大」と「事業領域の拡大」を主眼に置いております。主力の戸建住宅事業においては、未進出エリアへのスピーディーな進出のみならず、既進出エリアにおける市場シェアのさらなる拡大を目指します。また、住宅事業の周辺領域を展開する企業とのM&Aを推進することで、お客様の多様なニーズに応えるとともに、収益基盤の多角化を図ります。

当社にとってM&Aの実施実績はございませんが、強固な財務基盤を背景に投資効率を厳格に見極め、買収後の早期の相乗効果（シナジー）発揮に向けた管理体制を構築することで、持続的な企業価値の向上に邁進してまいります。

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

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

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

### 「Arr Planner For SDGs - 私たちのSDGs宣言」

当社グループは、「All Satisfaction - 「住。」を通じてすべての人に満足を提供する - 」を企業理念として、「住。」を通じて社会をより良くしていく企業グループです。これからも、すべてのステークホルダーとの関係を尊重し、環境・社会・ガバナンスを意識した経営を推進してまいります。また、国連が定めた開発目標であるSDGsの趣旨に賛同し、サステナブルな住まいづくりを通じてお客様の豊かな暮らしと地域の幸せの実現、さらに地球環境への配慮に貢献していきます。

#### (1) ガバナンス

当社グループは、上記のSDGs宣言を発出し、サステナビリティの観点に基づく企業活動も重視した社会貢献度の高い企業を目指しております。継続企業として収益を拡充し企業価値を向上させ、ステークホルダーの利益を最大化するために、コーポレート・ガバナンスの確立が不可欠なものと認識しております。

サステナビリティに関する課題については、経営会議及びリスク・コンプライアンス委員会で審議・検討して取締役会に報告しております。

なお、当社グループのコーポレート・ガバナンス体制は「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等」に記載のとおりであります。サステナビリティへの取組につきましても、この体制の下で運営しております。

#### (2) 戦略

##### (人財戦略)

当社グループは戸建住宅事業を中核事業としておりますが、住宅購入は購入プロセスが複雑で検討事項が多く、また高額であることから、人による接客対応が不可欠な商品となっております。当社グループは、従業員を『人財』として位置付けており、重要な経営資源として認識をしております。当社グループではかかる認識のもと、人財戦略として以下の方針を掲げております。

##### 人財採用方針

当社グループは創業以来増収を続けており、今後もさらなる事業の発展拡大を見込んでおります。前記のとおり、当社グループでは人財が重要な経営資源であり、優秀な人財の獲得が企業価値向上に不可欠であることから、積極的な人財採用を行う方針です。

人財採用については、プロフェッショナル人財であり即戦力である中途採用を行いつつも、当社グループの経営理念に共感し当社グループの知名度・成長性に惹かれ応募する新卒社員も毎年積極的に採用しております。今後も中途採用と新卒採用の両方をバランスよく行って、プロフェッソナリズムと経営理念の継承の両立を図ってまいります。

##### 人財育成方針

当社グループでは、中途採用・新卒採用のいずれの人財についても、継続的な教育研修による人財育成を強化しております。社内研修プログラムの活用による座学研修はもちろんのこと、日々の業務で培われた設計力・デザイン力を活用した社内コンテスト・社内研修制度の運営及び、資格取得祝金制度を導入する等により、従業員の能力開発と就業意欲やモチベーション向上に向けた施策に取組んでおります。

特に新卒採用につきましては、当社グループの事業紹介及び従業員との交流を行うなど、情報提供を充実させております。また、育成担当者を配置しており、新卒社員の早期戦力化を進めてまいります。

(社内環境整備)

当社グループは、従業員一人ひとりが心身ともに健康で、自律的にやりがいを持って働く「エンゲージメント」の高い状態が、持続的な企業成長の源泉であると考えております。

当期は、組織の現状を客観的に把握し、より実効性の高い施策を講じることを目的として、初めて「エンゲージメントサーベイ」を実施いたしました。

本サーベイの結果については、経営層による分析のみならず、各部署において結果のフィードバックを行い、部署ごとの課題に応じた「アクションプラン」の策定と実施を開始しております。これにより、グループ一丸となってエンゲージメント向上に向けた具体的な行動を推進しております。

a サーベイ結果を受けた処遇・労働環境の改善

従業員からのフィードバックを真摯に受け止め、中長期的に安心して意欲高く働ける環境を構築するため、次期より年間休日を5日間増加し120日とすることを決定いたしました。本施策は、従業員のワークライフバランスのさらなる向上やリフレッシュを促進し、中長期的な企業価値の向上に寄与するものと考えております。

b 人事評価制度の刷新プロジェクトの始動

社員の貢献や挑戦をより適切に反映し、成長を後押しする仕組みへアップデートするため、「人事評価制度の刷新プロジェクト」を始動いたしました。現場の声を取り入れながら、納得感が高く、自律的な成長を促す新制度への移行を目指しております。

c 健康維持・増進と柔軟な働き方の継続支援

ウェルビーイングの基盤となる健康管理や柔軟な働き方についても、引き続き注力しております

・定期健康診断、産業医による指導、フィットネスジムの法人会員加入（従業員負担なし）等を通じた健康維持・増進のサポート。

・早出時差出勤制度、時短勤務制度、連続休暇の取得促進など、多様なライフスタイルに合わせた柔軟な働き方の提供。

d 称賛文化の醸成と職場環境の健全化

・社内表彰制度（年2回）、月間MVP制度、資格取得合格祝金制度を積極的に運用し、働きがいと成長意欲を促進しています。

・ハラスメント研修等のコンプライアンス研修を通じ、互いに尊重し合い、心理的安全性の高い職場づくりの構築に取り組んでいます。

今後も、定期的なサーベイの実施と各部署でのアクションプランの実行・検証を繰り返すことで、エンゲージメントの向上を確実なものとし、企業価値のさらなる向上に繋げてまいります。

(3) リスク管理

当社グループは、持続的な成長を確保するために、リスク管理規程を定め、経営に重大な影響を及ぼすリスクを的確に認識・評価するとともに、リスクに適切に対処し、ステークホルダーを含む社会や当社グループの経営への影響を最小限に留めることを行動の基本としております。代表取締役社長を委員長・議長とする経営会議及びリスク・コンプライアンス委員会を設置し、サステナビリティを含む事業活動を行う上で対処すべきリスクを認識・特定して、対策を協議しております。

また、必要に応じて弁護士、公認会計士、弁理士、税理士、社会保険労務士等の外部専門家からアドバイスを受けられる体制を構築し、潜在的なリスクの早期発見に努めております。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、配置・昇進等の各段階において性別、国籍、年齢等による区別なく実力や成果に応じた評価・処遇を行っているため、具体的な指標及び数値目標を設定しておりません。当社グループの事業環境の変化やリスク項目の見直しにおいて必要と認められた場合には、適時に必要な指標及び目標等を定めるものとしております。

なお、女性管理職比率については、「第1 企業の概況 5 従業員の状況 (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」に記載しております。

### 3 【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、当社グループの事業展開その他において、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以下のとおり記載しております。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項についても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から開示しております。なお、本文における将来に関する事項は、本書提出日現在において当社グループが判断したものであります。

#### (1) 経済環境の影響について

当社グループの事業は、注文住宅・分譲住宅を中心とする戸建住宅販売が連結売上高の大半を占めておりますが、住宅及び住宅用土地の需要は、景気その他、地政学リスク、雇用・所得環境、金融政策、金利、住宅税制、助成制度及び地価動向並びにこれらの将来予測の影響を受けやすく、これら諸要因の動向によっては、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。

当社グループでは、上記リスクに対して、不動産市況や人口動態、景況感の変動を絶えずモニタリングし、不動産の仕入の時期・エリア・規模等の選定を慎重に判断することでリスクの軽減に努めております。また、「デザイン」「性能」「価格」の3つの強みを重ね合わせたコストパフォーマンスの高い住宅の商品力を絶えず訴求し続けるとともに、デジタルマーケティングによる集客効率の向上を推進することで売上を確保してまいります。

#### (2) 資材調達・価格変動について

当社グループが扱う新築住宅は、木材・建材・住宅用設備機器やその他の原材料を使用しております。このため、サプライチェーンのグローバル化が進む中で起こる地政学的リスクの顕在化や需給変動、為替相場等によって、資材等の調達コストの上昇、納期遅延又は調達困難といった事態が生じるリスクがあります。これらのリスクの発生により、コストダウンや販売価格の見直し等が難しい場合又は建物の完成・引渡しの遅延が発生した場合は、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。

当社グループでは、上記リスクに対して、常に情報収集を行い、調達先の複数化・分散化・連帯強化、代替品の検討等を行うことで資材等の調達リスクの低減を図っており、今後もリスク低減に努めてまいります。また、資材調達遅延・工期遅延のリスクに対して、適切な顧客対応を可能とする工事請負契約約款を設ける対応を講じております。

#### (3) 分譲用地の調達について

当社グループの戸建住宅事業における分譲用地の仕入に際しては、周辺の販売状況を調査・検討し、その調査結果に基づいて土地仕入を行っております。しかし、周到な調査にもかかわらず周辺の市場価格の変動等により相場よりも高価格な土地仕入となった場合には、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。

また、立地条件に恵まれた用地の仕入が困難になる場合、当社の事業展開する各地域から特定の地域に偏ることなくバランスよく用地が確保できなかった場合、及び土地の仕入価格高騰等により計画どおりの用地調達が行えない場合等には、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。

当社グループでは、上記リスクに対して、分譲用地の調達に必要な物件情報の収集を常時行う体制を構築しており、また東海エリア及び首都圏エリアで事業展開を進めることで地域分散によるリスク低減を図るとともに、住宅と不動産の両方を扱うことによるワンストップ対応と同時に価格上昇等のリスクを分散できる対応を講じております。

(4) 不動産の保有在庫及び固定資産について

当社グループの戸建住宅事業及び中古再生・収益不動産事業においては、分譲住宅用土地、中古不動産及び収益不動産の仕入を行っており、常に一定規模の棚卸資産を所有しております。総資産に占める販売用不動産及び仕掛販売用不動産の割合は、当連結会計年度末において73.5%となっております。

しかしながら、経済環境の変化等により、想定していた価格での販売が困難になる場合、値引きによる販売の実施に伴い利益が減少する場合や棚卸資産の評価損が多額となる場合には、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。

また、想定どおりの販売が行えないことにより在庫の保有期間が長期化することで評価損が発生する場合、期限までに引き渡しができなかった場合、又は、顧客の住宅ローン審査の結果等により引き渡しができなかった場合は、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。

加えて、収益不動産の時価が著しく下落した場合、又は、住宅展示場の収益性が著しく低下した場合等には、減損損失が発生し、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。

当社グループでは、上記リスクに対して、建物の工事進捗状況や在庫の保有期間の状況のモニタリングを実施し、在庫保有比率・在庫回転率を意識した事業運営を行っております。保有資産の価値下落の影響を最小限にするため、販売価格を適宜見直し、在庫回転率を高める施策を積極的に進めてまいります。また、収益不動産や住宅展示場に関しましても適切な損益管理を行い、市況の動向を注視し保有資産の価値下落の影響を極小化すべく対応を進めてまいります。引き続き当社グループの商品性とサービス力の向上を通じて、適正な保有在庫の維持や収益性向上を図ってまいります。

(5) 有利子負債への依存について

当社グループは、事業規模拡大に伴い必要となる運転資金、事業用地・物件の取得資金及び住宅展示場・不動産営業所等の開設を行うための設備投資資金等を、自己資金及び金融機関から調達した有利子負債等によって賄っております。当社グループの連結有利子負債残高は、当連結会計年度末において19,394,191千円となっており、総資産に占める有利子負債の比率は、当連結会計年度末において55.2%となっております。現在の金利水準が変動する場合には、業績に影響を及ぼす可能性があります。また今後、金融政策・情勢の急速な変化、急激な金利上昇等何らかの理由により十分な資金が調達できない場合には、当社グループの業績、財政状態及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、上記リスクに対して、金融機関との関係性を継続的に維持・強化することで、事業拡大に必要な融資の獲得と金利変動リスクを低減するとともに、現状では財務安全性を最優先に考え、資金用途を詳しく吟味したうえでモニタリングを行い、当社グループ全体の資金用途に応じて事業資金の調達・運用を実施しております。

(6) 外注管理について

当社グループは、注文住宅・分譲住宅の建設に際して、多くの施工業務を外注委託していることから、外注先を十分に確保できない場合、又は外注先の経営不振及び工期遅延が発生する場合には、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。

当社グループでは、上記リスクに対して、既存の外注先や取引先からの紹介、コーポレートサイトでの募集などを積極的に行うことで新規の外注先の確保に努める対応策をとっております。外注先の選定にあたっては、その経営状態、技術力、評判及び反社会的勢力との関係の有無などを調査しております。また、外注先とはリアルタイムで進捗を確認し、工事の遅延を防ぐ対策をとっております。外注先に対する報告会等を開催することにより、当社グループの経営理念の共有及び安全・品質管理の徹底等に十分に留意しております。

(7) 『人財』の確保について

当社グループは、従業員を『人財』として位置付けており、重要な経営資源として認識をしております。さらなる企業成長を推し進めるうえで、優秀な『人財』の確保・育成は必要不可欠であると考えております。そうした『人財』が十分に確保できない場合、又は、現在在籍している『人財』が流出する場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、上記リスクに対し、住宅業界内での当社グループの知名度・成長性に惹かれ応募する『人財』を積極的に採用し、経験豊富な『人財』を起点としてプロフェッショナルリズムを継承する『人財』育成を強化するとともに、多様な価値観を尊重した働きやすい職場環境の整備を通じて、会社と従業員の相互信頼（エンゲージメント）を深化させ、個々の能力が最大限に発揮される組織風土を醸成することで、従業員の能力・やりがい向上させ、事業規模拡大を支えられる『人財』の確保に努めてまいります。

(8) 訴訟等のリスクについて

当社グループの事業活動において、販売及び施工物件について契約不適合・瑕疵、仲介物件についてのトラブル、借地権者・借家権者との交渉に伴うトラブル、建築に際して近隣住民からクレーム・トラブル等が発生する場合があります。今後これらのクレーム・トラブル等に起因して重大な訴訟が提起された場合には、当社グループにおける顧客からの信用・信頼の低下及び損害賠償請求等により、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。

当社グループでは、上記リスクに対して、販売及び施工する物件については住宅瑕疵担保責任保険を付保し、地盤調査会社や防蟻会社からの長期間保証を受けることで、訴訟等に至る前までに適切な解決ができるようにしております。訴訟等の当事者となる可能性のあるクレーム・トラブル案件につきましては、速やかに経営層や関係部署が情報共有して対処方針を検討するなど適切な対応をとっております。また、必要に応じて顧問法律事務所等外部の専門家と緊密に連携する体制を構築しております。

(9) クレームや風評被害について

当社グループの事業は、その性質上、顧客から品質やサービス、納期等に対する指摘・意見・不満等のクレームを受ける可能性があります。こうしたクレームの発生により顧客からの信頼が低下する場合は、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。また、当社に対する否定的な風説や風評がメディア報道やSNS・WEB上の書き込み等により発生・拡散した場合、それが正確な事実に基づいたものであるか否かにかかわらず、当社グループの事業の展開、業績、ブランドイメージ及び社会的信用に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、上記リスクに対して、法令遵守、品質管理に努めるとともに、否定的な風説や風評が生じる原因となるような行動を厳に慎むよう全社員への教育・研修・指導を行い、風評リスクの防止対策を実施しております。また、正確な事実に基づかない虚偽情報の流布につきましては、適宜のモニタリングを実施し、顧問法律事務所等外部の専門家と緊密に連携することで、その拡散に対応するための体制を構築しております。

(10) 法的規制について

当社グループは、事業運営上、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法、国土利用計画法等による法的規制を受けております。今後、これらの関連法令が改廃された場合や新たな法的規制が設けられた場合、又は、これらの法令等の規制について遵守できなかった場合や新たな有資格者等の設置義務が発生する場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、上記リスクに対して、許認可等を受けるための諸条件及び関連法令の遵守に努めており、今後も従業員に対する情報発信・研修等などの対策を継続してまいります。また、関連法令の改廃や新たな法的規制の設置等については、事前モニタリングを実施しており、施行日までに適切な対応ができる体制を構築しております。

その結果、現状において当該許認可等が取り消しとなる事由は発生しておりません。

(許認可等の状況)

許認可等の名称	会社名	許認可(登録)番号/有効期限	規制法令
特定建設業許可	当社	国土交通大臣許可(特-6)第27733号 2030年3月5日まで(5年ごとの更新)	建設業法
宅地建物取引業者免許	当社	国土交通大臣免許(4)第7460号 2027年4月9日まで(5年ごとの更新)	宅地建物取引業法
	(株)アールプランナー 不動産	国土交通大臣免許(2)第9836号 2030年12月7日まで(5年ごとの更新)	
一級建築士事務所登録	当社	愛知県知事登録(い-7)第11026号 2030年9月7日まで(5年ごとの更新) 愛知県知事登録(い-5)第13611号 2029年1月28日まで(5年ごとの更新) 愛知県知事登録(い-7)第13794号 2030年4月6日まで(5年ごとの更新) 東京都知事登録 第64890号 2027年4月9日まで(5年ごとの更新)	建築士法

(各許認可等の取消要件)

特定建設業許可：建設業法第29条に定める事項に該当した場合

宅地建物取引業者免許：宅地建物取引業法第66条に定める事項に該当した場合

一級建築士事務所登録：建築士法第26条に定める事項に該当した場合

(11) 個人情報の管理について

当社グループは、見込顧客情報及び取引顧客情報等、各事業を通して取得した個人情報を保有しており、個人情報の保護に関する法律等による規制を受けております。万が一、外部への漏洩等の事態が発生する場合には、損害賠償や社会的信用の失墜等により、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、上記リスクに対して、「個人情報保護方針」を定め、たうえで、「個人情報管理規程」・「特定個人情報管理規程」を制定し、全従業員に個人情報の保護を徹底と教育研修を実施するとともに、個人情報に対する不正アクセス・漏洩・滅失・毀損等を防止するための安全管理措置を講じております。

(12) 業績の季節変動性について

当社グループが行う戸建住宅事業は、年末年始の休暇や新生活の始まる4月に向けて顧客が引渡を希望する傾向にあり、当社の事業年度末である1月を含む第4四半期の引渡が、他の四半期に比べて多くなる傾向があります。また、建築工期の遅延や天災等の不測の事態により、引渡が遅延して売上計上が翌期にずれ込む場合には、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。

当社グループでは、上記リスクに対して、注文住宅の着工時期及び分譲住宅の引渡時期の平準化を図ることにより、季節的変動を抑制してまいります。

なお、当社グループの各四半期連結会計期間別の売上高及び売上高比率は、以下の通りであります。

2025年1月期（連結）

会計期間	2025年1月期 第1四半期	2025年1月期 第2四半期	2025年1月期 第3四半期	2025年1月期 第4四半期	2025年1月期 通期計
売上高（千円）	8,986,354	11,281,037	9,087,601	10,830,922	40,185,916
売上高比率（％）	22.3	28.1	22.6	27.0	100.0

2026年1月期（連結）

会計期間	2026年1月期 第1四半期	2026年1月期 第2四半期	2026年1月期 第3四半期	2026年1月期 第4四半期	2026年1月期 通期計
売上高（千円）	10,245,347	12,626,229	11,963,365	13,788,964	48,623,906
売上高比率（％）	21.1	26.0	24.6	28.3	100.0

(13) 営業エリア及び競合等の影響について

当社グループは、愛知県を中心として戸建住宅事業を行っております。愛知県は、都道府県別の注文住宅の新設住宅着工戸数は全国第1位、分譲住宅（一戸建）の新設住宅着工戸数は全国第4位とその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（出典：国土交通省 建築着工統計調査 2025年 年次データ）。それら競合他社の影響により、当社グループの土地の仕入れ・販売力が低下する場合、又は、価格変動等により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及ぼす可能性があります。

また、2019年10月に首都圏エリアへ進出し、2020年6月に首都圏エリアで初の住宅展示場となる立川展示場（東京都立川市）を、2020年9月には新宿ショールームを開設いたしました。また、2025年4月に埼玉県に初の住宅展示場『新所沢展示場』を開設しており、首都圏エリアでの主な営業拠点は、住宅展示場：5拠点、ショールーム：3拠点、不動産営業所：3拠点（2026年1月31日現在）となっております。首都圏エリアにおいても愛知県同様に、競合他社の影響等により、当社グループの土地の仕入れ・販売力が低下する場合や価格変動等により急激に需要が低下する場合、又は協力会社を適時に確保できなかった場合には、当社グループの業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

加えて、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及ぼす可能性があります。

当社グループは、上記リスクに対して、営業地域の拡大による収益規模の拡大を図り、一定地域の営業エリアに集中することのないようリスク分散する方針としております。当社グループの営業地域における不動産市況や人口動態、景況感の変動は当社グループの事業展開に影響を及ぼす可能性があります。デジタルマーケティングを強みとした集客力、「デザイン」「性能」「価格」の3つの強みを重ね合わせたコストパフォーマンスの高い住宅の商品力、「注文住宅」×「分譲住宅」×「土地」のワンストップ・プラットフォームによる当社グループの強みを最大限に生かして、競合他社との差別化を図ることにより対処してまいります。

(14) 品質管理・安全管理について

当社グループは、品質管理・現場の安全管理に万全を期しておりますが、建築・工事等の外注先や業務委託先、あるいは建築素材メーカーの製造過程等に起因する建築素材等に関わる重大な品質問題、労災事故及び想定されない契約不適合責任等が発生した場合には、当社グループの信用失墜や多額の損害賠償請求等により、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。

当社グループでは、上記リスクに対して、施工管理を行う部署を中心に徹底した品質管理を行うことで品質の維持に努めており、販売後のクレーム等に関しましてもトラブルクレーム対応管理マニュアルを整備し、迅速かつ適切な対応ができる体制を構築しております。また、保証責任を十分履行するために補償引当金の計上や各種損害保険の付保を行っております。

(15) 自然災害について

火災・地震・台風等の大規模な自然災害の発生時には、被災した自社保有設備、建設現場及び引渡し後の建物の損壊等の物的被害及び従業員等の人的損害が発生する可能性があります。また、社会インフラの大規模な損壊で建設現場の資材・部材等の確保が困難になる可能性があります。これらの場合には、損壊等が発生した設備等の修復に加え、建物の点検や応急措置等の初動対応や支援活動等により、多額の費用が発生し、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。

当社グループでは、上記リスクに対して、災害危機対応マニュアルを制定し、その内容を全役職員に周知徹底するとともに、各種損害保険を付保、耐震性能の高い仕様の住宅の導入を行う対応を講じております。

(16) 特定人物への依存について

当社の代表取締役会長である古賀祐介及び代表取締役社長である梢政樹は、当社グループの経営方針及び経営戦略全般の決定等における役割が大きく、当社グループは両名に対する依存度が高いと認識しております。

現在、事業規模の拡大に伴い、当社グループは経営組織内の権限委譲や人員の拡充を行い、経営組織の強化を推進する一方、事業分野の拡大に応じて諸分野の専門家・経験者を入社させ、組織力の向上に努め、個人の能力に過度に依存しない体制の構築を進めております。しかしながら、両名が何らかの理由で当社グループの経営に携わることが困難となった場合、当社グループの業績、財政状態及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、上記リスクに対して、両名の後継者候補の育成を十分な時間及び資源を掛けて計画的に行い、またそれを取締役会が主体的及び積極的に関与し、加えて両名に過度に依存しない経営体制の構築を進めるべく優秀な『人財』を確保し、役職員の質的レベルの向上に注力していく方針であります。

#### 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

当社グループ(当社及び連結子会社)の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下、「経営成績等」という。)の状況の概要は以下のとおりであります。

##### 経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、堅調な企業収益、雇用・所得環境の改善が続くもとで、一部に弱めの動きもみられましたが、景気も緩やかな回復基調で推移しました。一方で、米国政策の転換による社会的影響、ウクライナ情勢の変化や中東情勢の緊迫化等の地政学リスクに伴う海外経済の動向、円安や物価上昇による個人消費への影響、金利や為替の変動など、景気の先行きについては不透明な状態が続いております。

住宅業界におきましては、政府による住宅取得支援策等が継続しているものの、国土交通省発表による全国の新設住宅着工戸数(出典:国土交通省 建築着工統計調査 2025年 年次データ)が、前期比93.5%となりました。当社グループでは新築一戸建の建設を主な事業としており、これに関連する「持家」の新設住宅着工戸数につきましては前期比92.3%、「分譲住宅(一戸建)」の新設住宅着工戸数につきましては同95.7%となっており、前期比マイナスで推移しております。先行きにつきましては、物価や建築コストの上昇による消費マインド低下、金利上昇による影響なども注視していく必要があり、依然不透明な状況で推移することが懸念されます。

当社グループの事業基盤を置く愛知県における新設住宅着工戸数(出典:国土交通省 建築着工統計調査 2025年 年次データ)は、「持家」につきましては前期比95.3%、「分譲住宅(一戸建)」につきましては同101.7%となっており、住宅業界を取り巻く環境については厳しい状況にあります。

このような状況のもとで、当社グループは、戸建住宅事業における「注文住宅」×「分譲住宅」×「土地」のビジネス展開(ワンストップ・プラットフォーム)を推進して、「注文住宅」及び「分譲住宅」で培ったノウハウを相互に利用することで、顧客ニーズに合った設計自由度の高い戸建住宅の提案を行い、「土地」においては、戸建住宅に最適な土地情報の収集を行ってまいりました。

また、テーマ性を持ったSNSやWebサイトを活用した当社独自のデジタルマーケティングを展開して関心の高い顧客層へ確実に当社グループの情報を到達させるとともに、住宅購入を検討中の潜在層へ幅広くアプローチする効率的な集客体制を強化し、「デザイン」「性能」「価格」の3つの強みを重ね合わせたコストパフォーマンスの高い住宅の商品力により、アフォーダブル・ラグジュアリーのポジショニングを確立し、購買意欲が高い顧客層の需要を積極的に取り込んだ結果、注文住宅、分譲住宅ともに販売棟数が増加し、売上高は順調に推移いたしました。

首都圏エリア成長を加速させるため、新たな販売活動の拠点として2025年4月に埼玉県内初出店となる新所沢展示場(埼玉県所沢市)を開設し、2025年9月にはアールプランナー不動産名古屋東営業所を移転オープンし、将来の持続的な成長に向けた設備投資を行いました。

一方で、費用面につきましては、新規出店や人材獲得等への積極的な投資を行ったことで、販売費及び一般管理費に関しては、人員増に伴う人件費と拠点増加による地代家賃が増加しておりますが、商品の付加価値を高めて販売単価が上昇している中で総販売棟数が増加し売上高が順調に推移したことに加え、コストコントロールにより売上総利益率は改善しております。また、受注高・総受注棟数につきましては、前期比で大きく伸び、好調に推移しました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は48,623,906千円(前期比21.0%増)、営業利益は3,747,022千円(前期比73.2%増)、経常利益は3,523,400千円(前期比76.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は2,457,659千円(前期比71.1%増)となりました。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

(戸建住宅事業)

戸建住宅事業につきましては、愛知県及び首都圏エリアの中心である東京都における新設住宅着工戸数(出典：国土交通省 建築着工統計調査 2025年1月から12月までの各月次データ、当社にて累計値を算出)が前期比マイナスとなっており、厳しい環境が続いております。

こうした中、注文住宅につきましては、「持家」の新設住宅着工戸数が2025年1月から12月の累計で、愛知県においては前期比95.3%、東京都においては97.2%と概ね横ばいとなっておりますが、当社では継続的な新規出店やマーケティング戦略が奏功し、前連結会計年度の受注棟数が増加していたことから販売棟数が増加し、売上高が好調に推移いたしました。

なお、注文住宅の請負工事につきましては、契約の締結から着工・竣工までが通常長期間に及ぶため、住宅展示場の開設が売上実績に反映されるまでタイムラグが生じることとなります。

分譲住宅につきましては、「分譲住宅(一戸建)」の新設住宅着工戸数は2025年1月から12月の累計で愛知県においては前期比101.7%、東京都においては同97.1%となっておりますが、当社グループでは、顧客ニーズを捉えた土地の仕入れを行うとともに、独自のデジタルマーケティングにより集客につなげた結果、分譲住宅の販売棟数も増加し、売上高は好調に推移いたしました。

一方で、費用面につきましては、営業人員・設計人員・施工管理人員の積極的な採用を継続したことによる人件費、拠点増加に伴う地代家賃等が増加いたしました。

この結果、売上高は48,341,826千円(前期比21.2%増)、セグメント利益は4,831,374千円(前期比55.4%増)となりました。

(中古再生・収益不動産事業)

中古再生・収益不動産事業につきましては、中古住宅・収益不動産物件の売却及び賃料であり、収益不動産物件の売却収入の減少により、売上高は242,673千円(前期比4.0%減)、セグメント利益は12,451千円(前期比61.5%減)となりました。

(その他)

その他につきましては、主に顧客紹介手数料及び火災保険の代理店手数料であり、売上高は40,245千円(前期比10.9%減)、セグメント利益は40,223千円(前期比10.9%減)となりました。

## 財政状態の状況

### (資産)

当連結会計年度末の資産合計は、前連結会計年度末に比べて6,247,417千円増加し、35,103,915千円となりました。これは、流動資産が6,409,959千円増加し、33,239,452千円となったことによるものであります。

流動資産の主な増加は、仕掛販売用不動産が4,463,588千円及び現金及び預金が931,876千円増加したこと等によるものであります。

### (負債)

当連結会計年度末の負債合計は、前連結会計年度末に比べて4,095,601千円増加し、27,287,405千円となりました。これは、流動負債が3,762,156千円増加し、22,610,128千円となったことによるものであります。

流動負債の主な増加は、短期借入金が1,276,340千円、1年内返済予定の長期借入金が1,154,375千円及び支払手形及び買掛金が629,600千円増加したこと等によるものであります。

### (純資産)

当連結会計年度末の純資産合計は、前連結会計年度末に比べて2,151,815千円増加し、7,816,509千円となりました。

純資産の主な増加は、剰余金の配当319,564千円があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益2,457,659千円を計上したこと等によるものであります。

## 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て713,782千円増加し、5,835,237千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は以下のとおりであります。

### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度末における営業活動による資金の減少は、1,311,752千円(前連結会計年度は1,948,949千円の増加)となりました。これは主として、棚卸資産の増加額5,062,859千円等による資金の減少が、税金等調整前当期純利益の計上3,482,778千円、減価償却費240,969千円、仕入債務の増加額643,087千円及び前受金の増加額352,559千円等による資金の増加を上回ったことによるものであります。

### (投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度末における投資活動による資金の減少は、368,790千円(前連結会計年度は323,542千円の減少)となりました。これは主として、定期預金の預入による支出725,979千円等によるものであります。

### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度末における財務活動による資金の増加は、2,394,325千円(前連結会計年度は289,643千円の増加)となりました。これは主として、長期借入れによる収入13,188,950千円等の資金の増加が、長期借入金の返済による支出11,673,049千円等の資金の減少を上回ったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社グループが展開している事業領域においては、「生産」を定義することが困難であるため、生産実績は記載しておりません。

b. 受注実績

第23期連結会計年度における受注実績は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	受注高 (千円)	前年 同期比(%)	受注残高 (千円)	前年 同期比(%)
戸建住宅事業	14,202,692	+ 18.0	14,584,409	+ 16.9
合計	14,202,692	+ 18.0	14,584,409	+ 16.9

(注) 1. 戸建住宅事業のうち、注文住宅の該当金額を記載しております。  
2. 中古再生・収益不動産事業及びその他については、事業の性質上記載を省略しております。

c. 販売実績

第23期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、以下のとおりであります。

セグメントの名称		販売高(千円)	前年同期比(%)
戸建住宅事業	注文住宅	12,128,738	+ 30.2
	分譲住宅	34,368,714	+ 17.7
	不動産仲介	934,564	+ 18.6
	エクステリア	590,043	+ 44.43
	リフォーム	318,926	+ 80.13
	小計	48,340,987	+ 21.2
中古再生・収益不動産事業		242,673	4.0
その他		40,245	10.9
合計		48,623,906	+ 21.0

(注) セグメント間取引については相殺消去しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は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。

経営成績の状況に関する分析・検討内容

(売上高)

当社グループは、「売上高」及び「営業利益」をグループ全体の成長を示す経営指標として位置づけており、注文住宅と分譲住宅の「販売棟数」をより具体的な重要な指標として考えております。経営者が社員と経営方針を共有する場として、社員総会等社員が集う会議体を設け、目指すべき目標を掲げ、社内の経営指標に対する意識の共有に努めております。

グループ全体の当連結会計年度における売上高は、48,623,906千円(前期比21.0%増)となりました。内訳としては、戸建住宅事業が48,341,826千円(前期比21.2%増)、中古再生・収益不動産事業が242,673千円(前期比4.0%減)、その他が40,245千円(前期比10.9%減)となっております。

戸建住宅事業につきましては、愛知県及び首都圏エリアの中心である東京都における新設住宅着工戸数(出典:国土交通省 建築着工統計調査 2025年1月から12月までの各月次データ、当社にて累計値を算出)が前期比マイナスとなっており、厳しい環境が続いております。

注文住宅につきましては、販売棟数が416棟となり前期比で91棟増加いたしました。「持家」の新設住宅着工戸数が2025年1月から12月の累計で、愛知県においては前期比95.3%、東京都においては97.2%と前期比マイナスとなっておりますが、当社では継続的な新規出店やマーケティング戦略が奏功し、前連結会計年度の受注棟数が増加していたことから販売棟数が増加し、売上高が好調に推移いたしました。

分譲住宅につきましては、販売棟数が637棟となり前期比で43棟増加いたしました。当社グループでは、顧客ニーズを捉えた土地の仕入れを行うとともに、独自のデジタルマーケティングにより集客につなげた結果、分譲住宅の販売棟数も増加し、売上高は好調に推移いたしました。

中古再生・収益不動産につきましては、販売棟数が2棟となり前期比で5棟減少して、収益不動産物件の売却収入が減少し、売上高は減少しました。

(売上原価、売上総利益)

売上原価は、39,772,649千円(前期比18.9%増)となりましたが、販売価格の適正化やコストコントロール等により売上総利益率は改善しております。この結果、売上総利益は8,851,257千円(前期比31.4%増)となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

販売費及び一般管理費は、5,104,234千円(前期比11.6%増)となりました。これは、新規出店や人財獲得等の積極的な先行投資として、住宅展示場等拠点の増加に関わる費用、人員の拡充に伴う給与手当等の人件費が増加したことによるものであります。この結果、営業利益は3,747,022千円(前期比73.2%増)となりました。

(営業外収益、営業外費用、経常利益)

営業外収益は補助金収入の増加等により84,767千円(前期比60.3%増)、営業外費用は支払利息260,982千円等により308,389千円(前期比44.3%増)となり、この結果、経常利益は3,523,400千円(前期比76.0%増)となりました。

(特別損失、親会社株主に帰属する当期純利益)

特別損失は固定資産除却損22,022千円及び減損損失18,600千円により、40,622千円(前期比284.3%増)となり、税金等調整前当期純利益は3,482,778千円(前期比74.9%増)となりました。

また、法人税等を1,025,119千円計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は2,457,659千円(前期比71.1%増)となりました。

#### 財政状態の状況に関する分析・検討内容

財政状態の状況の分析については、「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 財政状態の状況」に含めて記載しております。

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

当社グループの主な資金需要は、事業規模拡大に伴い必要となる運転資金、事業用地・物件の取得及び住宅展示場・不動産営業所等の開設を行うための設備投資であります。これらの資金需要は自己資金及び金融機関から調達した有利子負債等を充当しております。資金調達については、資金用途に応じて最適な資金調達手法を検討し、適切なコストで安定して資金を確保することを基本方針としております。

キャッシュ・フローの状況の分析については、「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 キャッシュ・フローの状況」に含めて記載しております。

#### 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、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成にあたり、経営者の判断に基づく会計方針の選択・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が必要となります。これらの見積りについては、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は見積りによる不確実性のため、これらの見積りとは異なる場合があります。詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表注記事項 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。

連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載しております。

## 5 【重要な契約等】

### 財務上の特約が付された借入金契約

当社が締結している財務制限条項が付された借入金契約の契約に関する内容等は次の通りであります。

契約内容	相手方の属性	契約締結日	弁済期限	期末残高 (千円)	担保の内容	財務制限条項 (注)
コミットメントライン	地方銀行	2021年6月30日	2026年6月30日 (期間延長)	831,050	無	要件1・2
コミットメントライン	地方銀行	2022年2月15日	2026年6月30日 (期間延長)	245,750	無	要件2・3
コミットメントライン	地方銀行	2022年2月28日	2026年6月30日 (期間延長)	454,300	無	要件2・4
金銭消費貸借契約	地方銀行	2022年6月14日	2026年6月14日	37,500	無	要件5・6
金銭消費貸借契約	地方銀行	2022年10月13日	2027年9月25日	100,000	無	要件1・2
当座貸越	都市銀行	2022年12月26日	2026年12月26日 (期間延長)	699,000	販売用不動産及び 仕掛販売用不動産	要件7
金銭消費貸借契約	都市銀行	2025年2月14日	2026年4月14日	187,500	販売用不動産及び 仕掛販売用不動産	要件1・2
金銭消費貸借契約	地方銀行	2025年7月15日	2026年7月15日 (期間延長)	246,700	仕掛販売用不動産	要件1・2

(注) 金銭消費貸借契約等に付された財務制限条項の特約要件は以下となります。

要件1 当社の貸借対照表について、事業年度末の純資産額を、契約締結日の直前決算期及び直前決算期における純資産額の75%以上を維持すること

要件2 当社の損益計算書について、経常損益を2期連続して損失計上しないこと

要件3 当社の貸借対照表について、事業年度末の純資産額を、2021年1月における純資産額の80%以上を維持すること

要件4 当社の貸借対照表について、事業年度末の純資産額を、直前決算期における純資産額の75%以上を維持すること

要件5 連結貸借対照表について、連結会計年度末の純資産額を、契約締結日の直前決算期及び直前決算期における純資産額の75%以上を維持すること

要件6 連結損益計算書について、経常損益を2期連続して損失計上しないこと

要件7 四半期決算日毎の棚卸回転期間を9ヶ月以下を維持すること

## 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】

当連結会計年度の設備投資の総額は110,683千円であり、セグメントごとの設備投資状況について示すと、以下のとおりであります。

なお、重要な設備の除却、売却等はありません。

##### (戸建住宅事業)

当連結会計年度の設備投資の総額は110,683千円であり、その主な内容は、販売拠点・エリアを拡大させるため新所沢展示場及び名古屋東営業所の新設に伴う建物及び構築物等の取得等であります。

##### (中古再生・収益不動産事業)

該当事項はありません。

##### (その他)

該当事項はありません。

##### (全社共通)

該当事項はありません。

## 2 【主要な設備の状況】

### (1) 提出会社

2026年1月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)	
			建物 及び構築物	機械装置 及び運搬具	土地 (面積 m <sup>2</sup> )	その他		合計
本社 (名古屋市東区)	全社共通	本社設備	7,089		( )	42	7,131	26 (1)
新宿ショールーム (東京都新宿区)	戸建住宅事業	ショールーム 事務所設備	17,382		( )	1,004	18,386	18 (1)
三鷹展示場 (東京都三鷹市)	戸建住宅事業	住宅展示場	42,632	511	( ) [ 472.94 ]	1,561	44,705	( )
DESIGN GALLERY 豊田 (愛知県豊田市)	戸建住宅事業	ショールーム 事務所設備	48,076		( ) [ 197.51 ]	2,295	50,371	13 (1)
大府展示場 (愛知県大府市)	戸建住宅事業	住宅展示場	68,748	2,398	( ) [ 314.31 ]	4,195	75,341	6 ( )
日進梅森展示場 (愛知県日進市)	戸建住宅事業	住宅展示場	84,824	2,127	( ) [ 289.54 ]	2,316	89,267	4 ( )
新所沢展示場 (埼玉県新所沢市)	戸建住宅事業	住宅展示場	56,740		( ) [ 365.31 ]	3,306	60,047	5 (1)

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品であります。上記の金額には、建設仮勘定は含まれておりません。
2. 現在休止中の主要な設備はありません。
3. 連結会社以外の者から、建物の一部及び土地を賃借しております。年間賃借料は、124,358千円であります。なお、賃借している土地の面積は、上記表中に [ ] 内に外数で記載しております。
4. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含み、人材会社からの派遣社員を除く。)は( )内に1年間の平均人員を外数で記載しております。

### (2) 国内子会社

2026年1月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
				建物 及び構築物	土地 (面積 m <sup>2</sup> )	その他	合計	
(株)アールプランナー 不動産	アールプランナー 不動産 栄営業所 (名古屋市東区) 他7拠点	戸建住宅事業	店舗設備	64,384	( )	5,521	69,906	57 (7)

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品及びソフトウェアであります。上記の金額には、建設仮勘定は含まれておりません。
2. 現在休止中の主要な設備はありません。
3. 連結会社以外の者から、建物の一部を賃借しております。年間賃借料は、56,564千円であります。
4. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含み、人材会社からの派遣社員を除く。)は( )内に1年間の平均人員を外数で記載しております。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	投資予定額		資金調達 方法	着手年月	完了予定 年月	完成後の 増加能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)				
提出会社	アールギャラリー 一宮展示場(仮) (愛知県一宮市)	戸建住宅事業	住宅展示場	106,000	95	借入金	2025年 11月	2026年 10月	(注)

(注) 完成後の増加能力については、計数的把握が困難であるため、記載を省略しております。

#### (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】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	32,000,000
計	32,000,000

(注) 2026年1月5日開催の取締役会決議により、2026年2月1日付で株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は16,000,000株増加し、32,000,000株となっております。

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2026年1月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026年4月21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	5,399,480	10,798,960	東京証券取引所 グロース市場 名古屋証券取引所 メイン市場	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式であります。なお単元株式数は100株であります。
計	5,399,480	10,798,960		

(注) 2026年1月5日開催の取締役会決議により、2026年2月1日付で1株を2株に株式分割いたしました。これにより株式数は5,399,480株増加し、発行済株式総数は10,798,960株となっております。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

2018年1月30日開催の臨時株主総会決議に基づいて当社が発行した第1回新株予約権は、当事業年度末までに全て行使済みです。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【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 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2021年2月9日(注)1	270,000	1,270,000	274,482	324,482	274,482	274,482
2021年3月9日(注)2	60,000	1,330,000	60,996	385,478	60,996	335,478
2021年3月10日～ 2022年1月31日(注)3	1,000	1,331,000	410	385,888	410	335,888
2022年2月1日(注)4	3,993,000	5,324,000		385,888		335,888
2022年2月2日～ 2022年6月22日(注)3	40,000	5,364,000	3,550	389,438	3,550	339,438
2022年6月23日(注)5	5,680	5,369,680	3,995	393,433	3,995	343,433
2022年6月24日～ 2023年1月31日(注)3	2,000	5,371,680	260	393,693	260	343,693
2023年6月22日(注)6	7,800	5,379,480	2,991	396,685	2,991	346,685
2023年6月23日～ 2024年1月31日(注)3	6,000	5,385,480	450	397,135	450	347,135
2024年2月1日～ 2025年1月31日(注)3	2,000	5,387,480	260	397,395	260	347,395
2025年2月1日～ 2026年1月31日(注)3	12,000	5,399,480	900	398,295	900	348,295

(注) 1. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 2,210円

引受価額 2,033.20円

資本組入額 1,016.60円

2. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関する第三者割当増資)

発行価格 2,210円

資本組入額 1,016.60円

割当先 野村證券株式会社

3. 新株予約権の行使による増加であります。

4. 普通株式1株につき4株の株式分割によるものであります。

5. 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行によるものであります。

発行価格 1,407円

資本組入額 703.5円

割当先 当社の取締役(社外取締役を除く) 1名

当社の従業員(退職者を含む) 2名

6. 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行によるものであります。

発行価格 767円

資本組入額 383.5円

割当先 当社の取締役(社外取締役を除く) 1名

当社の従業員(退職者を含む) 2名

7. 2026年2月1日付をもって1株を2株に株式分割し、発行済株式総数が5,399,480株増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2026年1月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 100株)							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数 (人)		2	14	20	17	7	1,869	1,929	
所有株式数 (単元)		196	2,866	18,300	1,377	27	31,165	53,931	6,380
所有株式数 の割合(%)		0.363	5.314	33.932	2.553	0.050	57.786	100.00	

(注) 自己株式 63,269株は、「個人その他」に632単元、「単元未満株式の状況」に69株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2026年1月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
Ko. International株式会社	愛知県長久手市片平一丁目404番地	1,000,000	18.73
梢 政樹	愛知県長久手市	940,000	17.61
TreeTop株式会社	愛知県長久手市片平一丁目424番地 1	800,000	14.99
古賀 祐介	愛知県長久手市	740,000	13.86
アールプランナー従業員持株会	名古屋市東区東桜一丁目13番 3 号	153,637	2.87
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番 1 号	94,900	1.77
株式会社SBI証券	東京都港区六本木 1 丁目 6 番 1 号	73,669	1.38
嶋崎 弘之	東京都大田区	58,100	1.08
新海 秀治	愛知県知多郡	55,000	1.03
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目 6 番21号	38,800	0.72
計	-	3,954,106	74.09

(注) 1. 当社は自己株式63,269株を保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。

2. 2025年8月14日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、ゴードリアン・キャピタル・シンガポール・プライベート・リミテッドが2025年8月6日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2026年1月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の変更報告書の内容は以下のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株式等の数 (株)	株券等保有割合 (%)
ゴードリアン・キャピタル・シンガポール・プライベート・リミテッド	シンガポール069536、セシル・ストリート135 フィリピン・エアラインズ・ビルディング #12-01	259,900	4.87

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2026年1月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 63,200		
完全議決権株式(その他)	普通株式 5,329,900	53,299	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式であります。なお単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 6,380		
発行済株式総数	5,399,480		
総株主の議決権		53,299	

(注) 「単元未満株式」の欄の普通株式には、当社保有の自己株式69株が含まれております。

【自己株式等】

2026年1月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社アールプランナー	名古屋市東区東桜一丁目13番 3号	63,200		63,200	1.17
計		63,200		63,200	1.17

(注) 当社は、単元未満自己株式69株を保有しております。

## 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】

該当事項はありません。

### (3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	4	8
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 1. 2026年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割したため、当事業年度における取得自己株式数は株式分割前の内容を記載しております。

2. 当事業年度における取得自己株式は、単元未満株式の買取りによるものです。

3. 当期間における取得自己株式数には、2026年4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。

### (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(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
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としての自己株式の処分)	8,290	11,929		
保有自己株式数	63,269		126,538	

(注) 1. 2026年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当事業年度については株式分割前の内容を、当期間については分割後の内容を記載しております。

2. 当期間における保有自己株式数には、2026年4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】

当社は、中長期にわたる企業価値向上の実現を最優先課題とし、株主に対する利益還元につきましては、成長投資とのバランスを図りながら安定的な配当を継続して実施していくことを基本方針としております。

当社は、定款の定めにより、会社法第459条第1項各号に定める事項につきまして、法令に別段に定めのある場合を除き、株主総会の決議によらず、取締役会の決議によって定めることとしております。また、剰余金の配当の基準日として期末配当の基準日（1月31日）及び中間配当の基準日（7月31日）の年2回のほか、基準日を定めて剰余金の配当を行うことができる旨を定款に定めており、配当の決定機関は取締役会であります。

当期の年間配当金は、上記の基本方針及び当期の業績と今後の見通し等を勘案し、前期に比べ35円増配となる1株当たり80円（うち中間配当金30円）（分割後ベースでは40円）といたしました。

次期の年間配当金につきましては、上記の基本方針並びに経営環境及び業績見込み等を総合的に勘案し、当期に比べて1株当たり5円増配の45円（うち中間配当金20円）を予定しております。

（注）基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

取締役会決議日	配当金の総額	1株当たり配当額
（中間配当） 2025年9月11日	160,086千円	30.00円
（期末配当） 2026年3月16日	266,810千円	50.00円

## 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】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、「All Satisfaction - 「住。」を通じてすべての人に満足を提供する - 」のパーパスのもと、「デザイン×テクノロジーで人々の住生活を豊かにする」ことをミッションとして掲げております。「注文住宅」×「分譲住宅」×「土地」の3つの事業をワンストップで行い、様々な顧客ニーズにこたえることができる、日本一顧客満足度の高い住宅プラットフォーム企業になることをビジョンとしており、“こだわりのある良質な住まいをよりリーズナブルに”をバリューとして、サステナビリティの観点に基づく企業活動も重視した社会貢献度の高い企業を目指しております。継続企業として収益を拡充し企業価値を向上させ、ステークホルダーの利益を最大化するために、コーポレート・ガバナンスの確立が不可欠なものと認識しております。

具体的には、取締役会、監査役会、内部監査室、経営会議、リスク・コンプライアンス委員会、報酬諮問委員会を通じて、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。代表取締役会長・代表取締役社長以下、取締役等が職責に基づいて適切な経営判断を行い、経営の効率性と迅速性を高め事業活動を通じて利益を追求すること、財務の健全性を確保しその信頼性を向上させること、事業活動における透明性及び客観性を確保すべく適時適切な情報開示を行うこと、実効性のある内部統制システムを構築すること、並びに監査役が独立性を保ち十分な監査機能を発揮すること等が重要であると考えております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、当社の事業に精通した取締役を中心とする取締役会が重要な経営事項の審議及び意思決定を行い、強い法的権限を有する監査役が独立した立場から取締役の職務執行を監査する体制を構築することで、互いの牽制機能を最大限に発揮させ、経営の効率性と健全性を確保することができると判断していることから、監査役会設置会社を採用しております。また、外部からの客観的かつ中立的な経営監視の機能を高めるべく、各方面で豊富な経験と高度な専門知識、幅広い見識を有している社外取締役及び社外監査役を選任しております。

#### a . 会社の機関の基本説明

##### (a) 取締役会

当社の取締役会は、4名(うち社外取締役1名)で構成されております。取締役会は、原則として毎月1回定期的に開催し、経営の最高意思決定機関として重要な経営事項の審議及び意思決定を行っております。また、迅速な意思決定が必要な課題が生じた場合は、適宜、臨時取締役会を開催することとなっております。

さらに、取締役会には全ての監査役が出席し、取締役の職務執行の状況を監査できる体制となっております。

##### (b) 監査役会

当社の監査役会は、常勤監査役1名(社外監査役)、非常勤監査役2名(社外監査役)で構成されております。監査役会は、原則として毎月1回の定期的な開催に加え、重要な事項等が発生した場合には、必要に応じて臨時監査役会を開催しております。

監査役は公認会計士、弁護士及び警察OBにより構成されており、職業倫理の観点からも経営監視を実施しております。

##### (c) 内部監査室

当社は、業務部門から独立した代表取締役社長直轄の内部監査室を設置しており、内部監査室長1名が経営目標の効率的な達成に役立つことを目的として、適法性並びに妥当性及び有効性の観点から公正かつ独立の立場で、経営諸活動の遂行状況を評価し、業務改善に向けた助言・勧告を行っております。

(d) 経営会議

経営会議は、取締役会へ上程する議題、業績に関する進捗状況及び今後の業績見込み等について、協議、審議及び伝達を行っております。代表取締役社長が議長を務め、原則として毎月1回定期的に開催しております。

(e) リスク・コンプライアンス委員会

リスク・コンプライアンス委員会は、コンプライアンスに関する管理体制の強化及び遵守状況の確認、法令違反発生時の対応方針の決定、並びに各種リスクの発生事例及び発生原因の情報共有、再発防止策の策定等を行っております。代表取締役社長が委員長を務め、原則として年4回の定期的な開催に加え、重大なリスクが発生した場合にも開催することとしております。

また、必要に応じ顧問法律事務所等の外部専門機関への相談も活用することとしており、法令違反及びリスク発生時の適切な対応方針の決定及び効果的な再発防止策の策定に努めております。

(f) 報酬諮問委員会

報酬諮問委員会は、取締役の報酬等の決定プロセスの客観性及び透明性を高め、経営の強化を図ることを目的に設置され、取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針、取締役の個人別の報酬等の内容並びにそれらを決議するために必要な基本方針、規則及び手続等の制定、変更、廃止について審議し、取締役会に対して助言・提言を行っております。

委員は社内取締役及び独立社外役員によって構成され、その過半数を独立社外役員が務め、原則として年1回以上開催するほか、必要に応じて臨時に開催されます。

各機関の構成員は次のとおりであります。

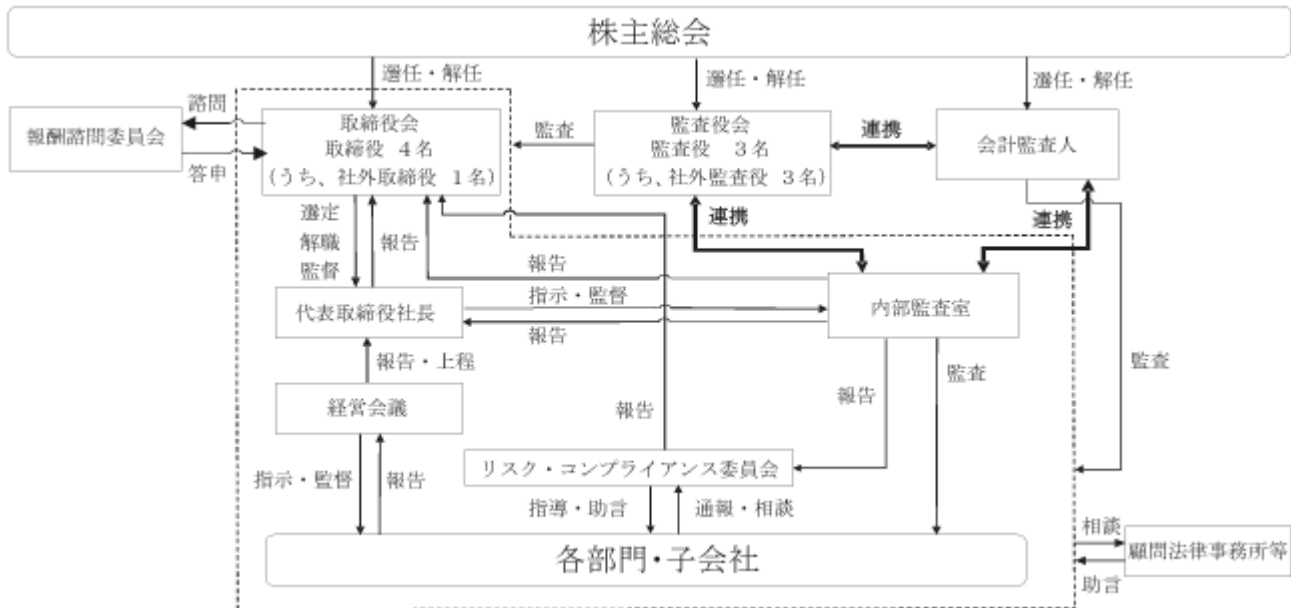
役職名	氏名	取締役会	監査役会	経営会議	リスク・コンプライアンス委員会	報酬諮問委員会
代表取締役会長	古賀 祐介					
代表取締役社長	梢 政樹					
取締役 C F O	舟橋 和					
取締役 ( 社外 )	安藤 弘志					
常勤監査役 ( 社外 )	古田 博					
監査役 ( 社外 )	松井 知行					
監査役 ( 社外 )	澤井 重徳					
執行役員						
各部長・室長						

(注) 1. は議長又は委員長、 は構成員、 は出席者を表しております。

2. 経営会議及びリスク・コンプライアンス委員会には、上記の他、必要に応じて議長又は委員長が指名する者が参加しております。

## b. コーポレート・ガバナンス体制

当社のコーポレート・ガバナンスの状況を図示すると以下のとおりであります。



## 企業統治に関するその他の事項

### a. 内部統制システムの整備状況

当社は、業務の適正を確保するための体制として、「内部統制システムの構築に関する基本方針」を取締役会で決議しており、取締役会その他重要会議により職務の執行が効率的に行われ、法令及び定款に適合することを確保する体制づくりに努めております。その他、監査役及び内部監査室が、随時必要な監査手続を実施することで役職員の職務執行状況を監視しております。

内部統制システムの整備状況の概要は、以下のとおりであります。

#### (内部統制システムの整備の状況)

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

- ・取締役及び使用人は、社会倫理、法令、定款及び規程類を遵守するとともに、「経営理念」に基づいた適正かつ健全な企業活動を行っております。
- ・取締役会は、「取締役会規程」、「職務権限規程」等の職務の執行に関する社内規程を整備し、使用人は定められた社内規程に従い業務を執行しております。
- ・当社は、代表取締役社長が率先してコンプライアンス推進を統括し、コンプライアンスに関する取組み及び体制の整備、教育・研修の実施を進めております。また、当社の取締役及び使用人がコンプライアンスに違反する行為を発見したときは直ちに上長に報告するものとしております。
- ・代表取締役社長直轄の内部監査室を設置し、各部門の業務執行及びコンプライアンス遵守状況等の監査を定期的実施し、監査結果については、代表取締役社長、取締役会及び監査役会に報告しております。また、法令違反その他法令上疑義のある行為等については、内部通報制度を構築し、取締役及び使用人が通報できる窓口を定め、適切に運用・対応を行っております。この場合、通報者の匿名性の保証と不利益が生じない体制を確保しております。
- ・監査役は、取締役の職務が適正に行われているか監査を実施し、内部監査室及び会計監査人と連携して助言・勧告を行っております。

##### (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体制

- ・取締役の職務の執行に係る記録文書、稟議書、その他の重要な情報については、文書又は電磁的媒体に記録し、法令及び「文書管理規程」、「稟議規程」等に基づき、適切に保存及び管理しております。
- ・「機密情報管理規程」、「個人情報管理規程」、「特定個人情報管理規程」を定め、情報の流出・漏洩を防止しております。
- ・取締役及び監査役は、必要に応じてこれらの文書等を閲覧できるものとしております。

##### (c) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・取締役会は、コンプライアンス、個人情報、品質、セキュリティ及びシステムトラブル等の様々なリスクに対処するため、社内規程を整備し、定期的に見直すものとしております。
- ・リスク情報等については会議体等を通じて各部門責任者より取締役及び監査役に対し報告を行っております。個別のリスクに対しては、それぞれの担当部署にて、研修の実施、マニュアルの作成・配布等を行うものとし、組織横断的リスク状況の監視及び全社的対応は内部監査室が行うものとしております。
- ・不測の事態が発生した場合には、代表取締役社長指揮下のリスク・コンプライアンス委員会を開催し、必要に応じて顧問法律事務所等の外部専門機関とともに迅速かつ的確な対応を行い、損害の拡大を防止する体制を整えております。
- ・内部監査室は、各部門のリスク管理状況を監査し、その結果を代表取締役社長に報告するものとし、取締役会において定期的にリスク管理体制を見直し、問題点の把握と改善に努めております。

- (d) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ・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、取締役会の運営に関する規程を定めるとともに、取締役会を原則として月1回開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催しております。
  - ・取締役会は、当社グループの財務、投資、コスト等の項目に関する目標を定め、目標達成に向けて実施すべき具体的方法を各部門に実行させ、取締役はその結果を定期的に検証し、評価、改善を行うことで全社的な業務の効率化を実現するものとしております。
  - ・予算に基づき、予算期間における計数的目標を明示し、目標と責任を明確にするとともに、予算と実績の差異分析を通じて業績目標の達成を図っております。
- (e) 当社及びその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ・子会社の事業展開及び事業計画の進捗を把握・管理するため、当社が定める「関係会社管理規程」に基づき、特定の事項については、子会社より事前に報告させ、当社にて事前の承認を行う体制としております。
  - ・当社の監査役及び内部監査室が子会社の監査を行い、子会社の業務が適正に行われているか確認・指導を行っております。
- (f) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項
- ・監査役は、管理本部の使用人に監査業務に必要な事項を指示することができます。指示を受けた使用人はその指示に関して、取締役、部門長等の指揮命令を受けないものとしております。
  - ・取締役及び使用人は、監査役より監査業務に必要な指示を受けた管理本部の使用人に対し、監査役からの指示の実効性が確保されるように適切に対応するものとしております。
- (g) 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制
- ・監査役は、重要な意思決定のプロセスや業務の執行状況を把握するため、取締役会等の重要な会議に出席し、必要に応じ稟議書等の重要な文書を読覧し、取締役及び使用人に説明を求めることができるものとしております。
  - ・取締役及び使用人は、監査役に対して、法定の事項に加え、業務又は業績に重大な影響を与える事項、内部監査の実施状況、内部通報制度による通報状況及びその内容を報告する体制を整備し、監査役の情報収集・交換が適切に行えるよう協力しております。
  - ・取締役及び使用人が監査役に報告を行った場合には、当該報告を行ったことを理由として不利益な取扱いを行わないこととしております。
- (h) 監査役がその職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- ・監査役がその職務の執行のために費用の前払又は償還等の請求をしたときは、当該請求に係る費用又は債務が当該監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに処理するものとしております。
- (i) 財務報告の信頼性を確保するための体制
- ・監査役は、内部監査室と連携を図り情報交換を行い、必要に応じて内部監査に立ち会うものとしております。
  - ・監査役は、法律上の判断を必要とする場合は、随時顧問法律事務所等に専門的な立場からの助言を受け、会計監査については、会計監査人に意見を求める等必要な連携を図ることとしております。

(j) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- ・ 監査役は、会社の業績、課題及び今後の展望等を把握するため、代表取締役社長、取締役CFO、執行役員本部長との定期的な意見交換会を実施しております。
- ・ 監査役は、相互の監査計画の交換及びその説明・報告並びに各部門の監査で判明した問題点の共有を目的とし、内部監査室及び会計監査人との定期的な意見交換会を実施しております。

(k) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況

- ・ 反社会的勢力とは一切の関係を持たないこと、不当要求については拒絶することを基本方針とし、これを規程類に明文化しております。また、取引先がこれらと関わる個人、企業、団体等であることが判明した場合には取引を解消することとしております。
- ・ 管理本部を反社会的勢力対応部署と位置付け、情報の一元管理・蓄積等を行っております。また、役員及び使用人が基本方針を遵守するよう教育体制を構築するとともに、反社会的勢力による被害を防止するための対応方法等を整備し、周知を図っております。
- ・ 反社会的勢力による不当要求が発生した場合には、警察及び顧問法律事務所等の外部専門機関と連携し、有事の際の協力体制を構築しております。

b. リスク管理体制の整備状況

当社では、委員長である代表取締役社長、各部門の管掌役員、監査役、内部監査室長及び代表取締役社長が指名する者で構成するリスク・コンプライアンス委員会を設置し、原則として年4回の定期的な開催に加え、重大なリスクが発生した場合にも開催することとしております。リスク・コンプライアンス委員会においては、リスク管理に関する事項や新たなリスク要因の検討に加え、各種リスクの発生事例及び発生原因の情報共有、再発防止策の策定等を行っております。

また、必要に応じ顧問法律事務所等の外部専門機関への相談も活用することとしており、リスク発生時の適切な対応方針の決定及び効果的な再発防止策の策定に努めております。

さらに、リスクに対する意識向上にかかる取組みを月1回の経営会議にて行い、リスクと認識される事項及びリスクの発生する恐れがある事項については、全社員が出席する会議にて情報共有を行っております。

c. 株主総会決議事項を取締役会で決議することができるとした事項

(a) 剰余金の配当

当社は、会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨を定款で定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能とするためであります。

(b) 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、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で定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を可能にすることを目的とするものであります。

(c) 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の会社法第423条第1項の損害賠償責任を、善意でかつ重大な過失がない場合は、法令の定める限度額の範囲内において、取締役会の決議をもって免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役が期待される役割を十分に発揮できる環境を整備することを目的とするものであります。

d．取締役の定数

当社の取締役の定数は、9名以内とする旨を定款で定めております。

e．取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議について、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

f．責任限定契約の内容の概要

当社は会社法第427条第1項の規定により、取締役(業務執行取締役等であるものを除く)及び監査役(常勤監査役を除く)との間に会社法第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。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が規定する最低責任限度額としております。

なお、責任限定契約が認められるのは、取締役(業務執行取締役等であるものを除く)及び監査役(常勤監査役を除く)が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

g．役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、取締役及び監査役を被保険者として、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険(D & O保険)契約を保険会社との間で締結しております。被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと、又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害賠償金や争訟費用等を当該保険契約により填補することとしておりますが、故意又は重過失に起因する損害賠償請求は、当該保険契約により填補されず、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにする措置を講じております。

当該保険契約の被保険者は、当社(及び子会社)の取締役及び監査役であり、全ての被保険者について、その保険料を全額当社が負担しております。

なお、役員等賠償責任保険の契約期間は、1年間であり、当該期間の満了前に取締役会において決議の上、これを更新する予定であります。

h．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を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

取締役会の活動状況

当事業年度における取締役会の活動状況は次のとおりです。

氏名	開催回数	出席回数
古賀 祐介	20回	20回
梢 政樹	20回	20回
舟橋 和	20回	20回
安藤 弘志	20回	20回

取締役会における具体的な検討内容としては、事業計画の統括管理に関する事項、株式に関する事項、株主総会に関する事項、経営に関する事項、決算等に関する事項、人事に関する事項、法令、定款、取締役会規程等の定めに基づき付議された事項について検討・審議・決議し、業務執行の状況、監査の状況等について報告を受けております。

報酬諮問委員会の活動状況

当事業年度における報酬諮問委員会の活動状況は次のとおりです。

氏名	開催回数	出席回数
安藤 弘志	1回	1回
舟橋 和	1回	1回
松井 知行	1回	1回

報酬諮問委員会における具体的な検討内容として、取締役会の諮問を受け、取締役報酬の構成、水準、内容等の方針検討及び個人別の報酬額等に関して審議を行い、取締役会に答申しております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

a. 2026年4月21日(有価証券報告書提出日)現在の当社の役員の状況は、以下のとおりです。

男性7名 女性 名(役員のうち女性の比率 %)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長	古賀 祐介	1974年9月8日	1997年4月 2001年10月 2003年10月 2007年2月  2010年6月  2013年8月	積水ハウス㈱ 入社 愛知ダイワ㈱ 入社 当社設立 代表取締役社長 就任 ㈱アールプランナー・ソリューションズ(現 ㈱アールプランナー不動産)設立 代表取締役 就任 ㈱アールプランナー・ソリューションズ(現 ㈱アールプランナー不動産)取締役 就任 当社 代表取締役会長 就任(現任)	(注)3	3,480,000 (注)5
代表取締役 社長	梢 政樹	1975年7月26日	1998年4月  2007年2月  2009年12月 2010年6月  2013年8月	中部積和不動産㈱(現 積水ハウス不動産中部㈱) 入社 ㈱アールプランナー・ソリューションズ(現 ㈱アールプランナー不動産) 取締役 就任 当社 取締役 就任 ㈱アールプランナー・ソリューションズ(現 ㈱アールプランナー不動産) 代表取締役社長 就任(現任) 当社 代表取締役社長 就任(現任)	(注)3	3,480,000 (注)6
取締役CFO	舟橋 和	1980年8月19日	2008年12月  2013年9月 2017年10月 2019年1月 2022年5月	新日本有限責任監査法人(現 EY新日本有限責任監査法人) 入所 公認会計士登録 当社 入社 管理部長就任 当社 取締役 管理本部長 就任 当社 取締役CFO 管理本部長 就任(現任)	(注)3	28,720
取締役	安藤 弘志	1976年7月28日	2004年6月 2005年7月 2006年12月  2010年2月  2011年12月 2012年2月  2018年2月  2018年4月 2019年3月  2019年7月	NBCコンサルティング㈱ 入社 ㈱ネクステージ 入社 ㈱ネクステージ 管理本部経理財務部長 就任 ㈱ネクステージ 取締役 管理本部長 就任 ㈱ASAP取締役 就任 ㈱ネクステージ 取締役 管理本部長兼 CFO 就任 ㈱ネクステージ 取締役 就任 ㈱プロジェクト・エー 代表取締役 就任 当社 取締役 就任(現任) ㈱Gold Key Co., Ltd 社外取締役 就任 ㈱アラカン取締役副社長 就任(現任) ㈱オールハーツ・カンパニー社外取締役 就任	(注)3	20,000
監査役 (常勤)	古田 博	1960年3月28日	1986年10月  1992年4月 2010年7月  2017年12月	監査法人丸の内会計事務所(現 有限責任監査法人トーマツ) 入所 公認会計士登録 有限責任監査法人トーマツ パートナー 就任 当社 監査役 就任(現任)	(注)4	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	松井 知行	1983年2月20日	2011年9月 愛知県弁護士会 弁護士登録 春馬・野口法律事務所(現 and LEGAL弁護士法人) 入所 2017年1月 トピラスシステムズ(株) 社外取締役 就 任 2017年12月 シェアリングテクノロジー(株)社外取 締役 就任 2018年1月 当社 監査役 就任(現任) トピラスシステムズ(株) 社外取締役(監 査等委員) 就任 2021年4月 松井知行法律事務所 開設 2021年9月 弁護士法人三浦法律事務所 パート ナー就任(現任)	(注) 4	
監査役	澤井 重徳	1958年1月24日	1981年4月 愛知県警察 拝命 2013年3月 中川警察署長 就任 2015年3月 豊田警察署長 就任 2016年3月 名古屋市警察部長兼警察本部警務部 参事官 就任 2016年11月 愛知県警察本部 地域部長 就任 2018年4月 アイシン精機(株)(現 株アイシン) 入社 総務部顧問 就任 2023年4月 当社 監査役 就任(現任)	(注) 4	
計					7,008,720

- (注) 1. 取締役 安藤弘志は、社外取締役であります。
2. 監査役 古田博、松井知行及び澤井重徳は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、2025年1月期に係る定時株主総会終結の時から選任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、2023年1月期に係る定時株主総会終結の時から選任後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 代表取締役会長 古賀祐介の所有株式数は、同氏の資産管理会社であるKo. International (株)が所有する株式数を含んでおります。
6. 代表取締役社長 梢政樹の所有株式数は、同氏の資産管理会社であるTree Top(株)が所有する株式数を含んでおります。
7. 当社は、2026年2月1日付で、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、所有株式数は、株式分割後の株式数であります。

b. 2026年4月24日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役4名選任の件」を上程しており、当該決議が承認可決されますと、当社の役員の状況及びその任期は、以下のとおりです。なお、役員の役職等につきましては、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容（役職等）を含めて記載しております。

男性7名 女性 名(役員のうち女性の比率 %)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長	古賀 祐介	1974年9月8日	1997年4月 2001年10月 2003年10月 2007年2月  2010年6月  2013年8月	積水ハウス(株) 入社 愛知ダイワ(株) 入社 当社設立 代表取締役社長 就任 (株)アールプランナー・ソリューションズ(現 (株)アールプランナー不動産)設立 代表取締役 就任 (株)アールプランナー・ソリューションズ(現 (株)アールプランナー不動産)取締役 就任 当社 代表取締役会長 就任(現任)	(注) 3	3,480,000 (注) 5
代表取締役 社長	梢 政樹	1975年7月26日	1998年4月  2007年2月  2009年12月 2010年6月  2013年8月	中部積和不動産(株)(現 積水ハウス不動産中部(株)) 入社 (株)アールプランナー・ソリューションズ(現 (株)アールプランナー不動産) 取締役 就任 当社 取締役 就任 (株)アールプランナー・ソリューションズ(現 (株)アールプランナー不動産) 代表取締役社長 就任(現任) 当社 代表取締役社長 就任(現任)	(注) 3	3,480,000 (注) 6
取締役 C F O	舟橋 和	1980年8月19日	2008年12月  2013年9月 2017年10月 2019年1月 2022年5月	新日本有限責任監査法人(現 EY新日本有限責任監査法人) 入所 公認会計士登録 当社 入社 管理部長就任 当社 取締役 管理本部長 就任 当社 取締役 C F O 管理本部長 就任(現任)	(注) 3	28,720
取締役	安藤 弘志	1976年7月28日	2004年6月 2005年7月 2006年12月  2010年2月  2011年12月 2012年2月  2018年2月  2018年4月 2019年3月  2019年7月	N B C コンサルタンツ(株) 入社 (株)ネクステージ 入社 (株)ネクステージ 管理本部経理財務部長 就任 (株)ネクステージ 取締役 管理本部長 就任 (株)A S A P 取締役 就任 (株)ネクステージ 取締役 管理本部長 兼 C F O 就任 (株)ネクステージ 取締役 就任 (株)プロジェクト・エー 代表取締役 就任 当社 取締役 就任(現任) (株)G o l d K e y C o . , L t d 社外取締役 就任 (株)アラカン取締役副社長 就任(現任) (株)オールハーツ・カンパニー社外取締役 就任	(注) 3	20,000
監査役 (常勤)	古田 博	1960年3月28日	1986年10月  1992年4月 2010年7月  2017年12月	監査法人丸の内会計事務所(現 有限責任監査法人トーマツ) 入所 公認会計士登録 有限責任監査法人トーマツ パートナー 就任 当社 監査役 就任(現任)	(注) 4	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	松井 知行	1983年2月20日	2011年9月 愛知県弁護士会 弁護士登録 春馬・野口法律事務所(現 and LEGAL弁護士法人) 入所 2017年1月 トピラスシステムズ(株) 社外取締役 就 任 2017年12月 シェアリングテクノロジー(株)社外取 締役 就任 2018年1月 当社 監査役 就任(現任) 2018年1月 トピラスシステムズ(株) 社外取締役(監 査等委員) 就任(現任) 2021年4月 松井知行法律事務所 開設 2021年9月 弁護士法人三浦法律事務所 パート ナー就任(現任)	(注) 4	
監査役	澤井 重徳	1958年1月24日	1981年4月 愛知県警察 拝命 2013年3月 中川警察署長 就任 2015年3月 豊田警察署長 就任 2016年3月 名古屋市警察部長兼警察本部警務部 参事官 就任 2016年11月 愛知県警察本部 地域部長 就任 2018年4月 アイシン精機(株)(現 株アイシン) 入社 総務部顧問 就任 2023年4月 当社 監査役 就任(現任)	(注) 4	
計					7,008,720

- (注) 1. 取締役 安藤弘志は、社外取締役であります。
2. 監査役 古田博、松井知行及び澤井重徳は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、2026年1月期に係る定時株主総会終結の時から選任後1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、2023年1月期に係る定時株主総会終結の時から選任後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 代表取締役会長 古賀祐介の所有株式数は、同氏の資産管理会社であるKo. International (株)が所有する株式数を含んでおります。
6. 代表取締役社長 梢政樹の所有株式数は、同氏の資産管理会社であるTree Top(株)が所有する株式数を含んでおります。
7. 当社は、2026年2月1日付で、普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、所有株式数は、株式分割後の株式数であります。

#### 社外役員の状況

当社の社外取締役は1名、社外監査役は3名であり、いずれも東京証券取引所及び名古屋証券取引所の定める独立役員要件を満たしており、独立役員として届出を行っております。当社は、取締役会における意思決定と職務執行の適正性を確保するとともに、監査役による取締役会の監視・監督の実効性を高めるため、社外取締役及び社外監査役を選任しております。

取締役の安藤弘志氏は、上場会社の取締役としての豊富な経験と幅広い知見から、IRやコーポレート・ガバナンスの強化、経営指導及び事業展開に関する助言・提言を期待して社外取締役に選任しております。なお、安藤弘志氏は、当社株式20,000株を保有しておりますが、それ以外には、当社との間に人的関係、資本的關係又は取引関係その他の利害関係はありません。

監査役古田博氏は、公認会計士として財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、企業会計に関する高度な専門知識に基づく当社の内部統制構築に関する助言・提言を期待して、監査役松井知行氏は、弁護士としての専門的見地及び上場企業の社外取締役(監査等委員)としての経験に基づく当社の内部統制構築に関する助言・提言を期待して、監査役澤井重徳氏は、警察官OBとしての豊富な経験と幅広い見識に基づく当社の内部統制構築に関する助言・提言を期待して、監査役に選任しております。なお、当社とそれぞれの監査役との間に人的関係、資本的關係又は取引関係その他の利害関係はありません。

なお、社外取締役又は社外監査役を選任するための基準又は方針については定めておりませんが、企業統治において果たすべき役割及び機能を十分に発揮できる経験・能力があることを重視しており、加えて一般株主と利益相反が生じるおそれのない、独立性が高い『人財』が望ましいと考えております。選任にあたっては、東京証券取引所及び名古屋証券取引所が定める独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

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

社外取締役は、取締役会において、内部監査、監査役監査及び会計監査並びにその他内部統制部門に関する重要な事項の報告を受けており、それに基づき、積極的な意見交換や助言を行っております。

社外監査役は、監査役3名全員が社外監査役（常勤監査役：1名、非常勤監査役：2名）であり、定期的に監査役会において内部監査室より報告を受けており、情報共有及び協議等を行い、連携を図っております。内部統制部門とは適宜情報共有を行い、相互連携を図ることで、監査の効率性及び有効性の向上につながっております。会計監査人とは、四半期に1回会合を持ち、各部門の監査で判明した問題点について意見交換を行っております。

## (3) 【監査の状況】

## 監査役監査の状況

当社における監査役会は、常勤監査役（社外監査役）1名及び非常勤監査役（社外監査役）2名で構成されており、取締役の職務執行並びに当社及び子会社の業務や財政状況を監査しています。

監査役会は取締役会開催に先立ち月次で開催するほか、必要に応じて随時開催することとしており、当事業年度においては監査役会を13回開催しました。各監査役の出席状況は次のとおりであります。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
常勤監査役（社外監査役）	古田 博	13	13
非常勤監査役（社外監査役）	松井 知行	13	13
	澤井 重徳	13	13

監査役の活動としては、常勤監査役を中心に本社及び主要な事業所（子会社を含む）に対する監査を実施するとともに、稟議書類等の重要な決裁書類の閲覧や取締役会、経営会議、部課長会議、リスク・コンプライアンス委員会等の重要会議への出席、取締役及び執行役員等との意思疎通や業務執行状況のヒアリング、内部監査室及び会計監査人との情報交換等を実施しています。

また、監査役会としては、監査方針・監査計画、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・結果の相当性等を審議する他、常勤監査役からの活動報告、代表取締役社長・社外取締役との意見交換会を実施する等して、取締役の職務の執行状況を監査し、経営監視機能を果たしています。

## 内部監査の状況

当社の内部監査は、業務部門から独立した代表取締役社長直轄の内部監査室に専任者1名（内部監査室長）を置き、事業年度ごとの内部監査計画に基づき原則として当社及び子会社の全部署を対象として、経営全般にわたる社内制度の整備状況及び業務遂行状況を適法性・妥当性・有効性の観点から監査を行っております。

内部監査の実効性を確保するための取組として、内部監査室は、内部監査結果を代表取締役社長に報告するとともに、取締役会及び監査役会にも定期的に直接報告しております。また、監査結果の報告後は、被監査部門に対する改善指導や助言等を行い、改善状況を継続的に確認しております。

さらに、内部監査室は監査役と随時意見交換及び改善状況の確認を行っております。また、会計監査人と監査役の三者で意見交換を行い、内部監査の実効性を高めております。

## 会計監査の状況

## a．監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

## b．継続監査期間

9年間

業務執行社員のローテーションに関しては適切に実施されており、筆頭業務執行社員については連続して5会計期間、その他の業務執行社員については連続して7会計期間を超えて監査業務に関与していません。

## c．業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員 大好 慧

指定有限責任社員 業務執行社員 本田 一暁

## d．監査業務における補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士7名、その他8名であります。

## e．監査法人の選定方針と理由

当社は、監査法人の品質管理体制、監査チームの独立性や専門性、不正リスク防止への体制、監査役及び経営者等とのコミュニケーション、会計監査の方法・結果の相当性、監査報酬の妥当性、執行部門による評価等を勘案して総合的に評価し、監査法人を選定しております。

なお、当社の会計監査人である太陽有限責任監査法人は、2023年12月26日付で、金融庁から契約の新規の締結に関する業務の停止3ヶ月（2024年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。当社は、同監査法人から処分の内容及び業務改善計画の概要について説明を受け、業務改善について完了していることの説明を受けています。

また、当社監査実績を踏まえ、業務遂行能力、監査体制、品質管理体制等について勘案した結果、職務を適切に遂行していることが認められることから、監査法人として選定することに問題ないと判断しております。

f．監査役会による監査法人の評価

当社の監査役会は、当社の会計監査人である監査法人の監査品質、独立性及び専門性、監査役及び経営者等とのコミュニケーションの有効性などを総合的に評価・勘案した結果、適任と判断しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	21,500		24,000	
連結子会社				
計	21,500		24,000	

(注) 非監査業務の内容は、以下の通りであります。

(前連結会計年度) 該当事項はありません。

(当連結会計年度) 該当事項はありません。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社は、監査公認会計士等の監査報酬を、監査計画の内容、監査時間、報酬の前提となる見積りの算出根拠、会計監査の遂行状況を精査し、監査役会による事前同意を受け決定しております。

e. 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、会計監査人の監査計画の内容、監査の実施状況及び報酬見積り等の算出根拠等を確認し検討した結果、相当であると判断したため、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2024年4月23日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等に係る決定方針（以下「決定方針」といいます。）を決議しております。当該取締役会の決議に際しては、あらかじめ決議する内容について任意の報酬諮問委員会（独立社外役員が過半数を占める）による答申を得ております。決定方針の概要は次のとおりです。

(a) 基本方針

当社の取締役の報酬は、当社の持続的な成長と企業価値向上に資するインセンティブとして機能する適正な水準・構成とすることを基本方針としております。具体的には、取締役（社外取締役を除く）報酬は、基本報酬（金銭報酬）及び非金銭報酬により構成し、社外取締役については、その職務に鑑み基本報酬（金銭報酬）のみとしております。

(b) 基本報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

取締役の基本報酬は、月例の固定報酬とし、役位、職責、在任期間に応じて、当社の業績、従業員の給与の水準も考慮しながら、任意の報酬諮問委員会の審議・答申を受け決定することにより、公正性及び透明性のある手続としております。

(c) 非金銭報酬の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

非金銭報酬は、取締役（社外取締役を除く）に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として譲渡制限付株式報酬を採用し、取締役の役位、職責等に応じて定時株主総会終結後の一定の時期に付与しております。

(d) 金銭報酬の額、非金銭報酬の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

基本報酬と譲渡制限付株式報酬の報酬割合については、役位、職責、業績、貢献度等を総合的に勘案し決定しております。

監査役の報酬については、監査役としての独立性及び中立性を担保するために基本報酬のみとし、個人別の報酬額は、職務の内容等を踏まえ監査役の協議により決定しております。

取締役及び監査役の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役（社外取締役を除く）の金銭報酬の額は、2018年12月18日開催の臨時株主総会において年額500,000千円以内と決議されております。当該臨時株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く）の員数は3名です。また、当該金銭報酬枠とは別枠で、2022年4月26日開催の第19回定時株主総会において、譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬債権として、年額50,000千円以内、株式数の上限を年10,000株以内（社外取締役は付与対象外）と決議しております。当該定時株主総会終結時点の取締役（社外取締役を除く）の員数は3名です。

社外取締役の報酬限度額は、2018年12月18日開催の臨時株主総会において、年額20,000千円以内と決議いただいております。当該臨時株主総会終結時点の社外取締役の員数は1名です。

監査役の報酬限度額は、2018年12月18日開催の臨時株主総会において、年額40,000千円以内と決議しております。当該臨時株主総会終結時点の監査役の員数は3名です。

取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

取締役の個人別の報酬等は、取締役会の委任決議に基づき代表取締役社長梢政樹が決定しております。その権限内容は基本報酬の個人別の金額の決定であります。この権限を委任した理由は、当社全体の状況を俯瞰しつつ各取締役の役位、職責に則った企業業績、目標度合い等を総合的に勘案した評価を行うには代表取締役社長梢政樹による決定が最も適していると判断したためであります。

取締役会は、当該権限が代表取締役社長梢政樹によって適切に行使されるよう、報酬等の決定に際しそのプロセスにおける公正性の確保と透明性の向上を目的に、独立社外役員が過半数を占める報酬諮問委員会の審議・答申を受け委任しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる役員の 員数(人)
		基本報酬	業績連動報酬	非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を 除く)	161,696	160,200		1,496	3
監査役 (社外監査役を 除く)					
社外取締役	3,600	3,600			1
社外監査役	15,000	15,000			3

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上であるものが存在しないため、記載していません。

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) 【株式の保有状況】

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及び純投資目的以外の目的である投資株式のいずれも保有して  
おりません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

## 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。以下、「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「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。

### 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(2025年2月1日から2026年1月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年2月1日から2026年1月31日まで)の財務諸表について、太陽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について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。また、会計基準等の変更についての確に対応すべく、社内規程やマニュアルを整備・運用している他、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び財務・会計の専門書の購読を行っております。

## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	5,357,294	6,289,170
受取手形、売掛金及び契約資産	1 77,706	1 113,399
販売用不動産	2, 5 9,665,685	2, 5, 7 10,356,505
仕掛販売用不動産	2, 5 10,993,062	2, 5 15,456,650
その他	735,744	1,023,725
流動資産合計	26,829,493	33,239,452
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	2 2,191,237	2, 7 2,142,286
減価償却累計額	1,121,488	1,277,694
建物及び構築物（純額）	1,069,749	864,592
機械装置及び運搬具	14,497	15,865
減価償却累計額	4,075	5,815
機械装置及び運搬具（純額）	10,422	10,050
土地	2 51,186	2, 7 967
建設仮勘定	17,309	15,057
その他	158,086	7 157,059
減価償却累計額	110,877	120,893
その他（純額）	47,208	36,165
有形固定資産合計	1,195,876	926,834
無形固定資産	36,353	41,315
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	285,986	344,905
差入保証金	300,932	314,928
繰延税金資産	181,265	204,450
その他	26,590	32,029
投資その他の資産合計	794,775	896,313
固定資産合計	2,027,004	1,864,462
資産合計	28,856,497	35,103,915

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
支払手形及び買掛金	2,629,978	3,259,579
短期借入金	2, 4, 5 5,539,130	2, 4, 5 6,815,470
1年内償還予定の社債	41,000	24,000
1年内返済予定の長期借入金	2, 4, 5 6,940,212	2, 4, 5 8,094,588
未払法人税等	577,407	752,193
前受金	6 2,551,898	6 2,904,458
賞与引当金	167,000	200,000
完成工事補償引当金	39,360	38,989
その他	361,983	520,849
流動負債合計	18,847,972	22,610,128
<b>固定負債</b>		
社債	74,000	50,000
長期借入金	2, 4, 5 4,048,607	2, 4, 5 4,410,133
資産除去債務	217,136	215,204
その他	4,088	1,939
固定負債合計	4,343,832	4,677,276
<b>負債合計</b>	<b>23,191,804</b>	<b>27,287,405</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	397,395	398,295
資本剰余金	347,835	355,615
利益剰余金	4,963,042	7,101,137
自己株式	43,579	38,539
株主資本合計	5,664,693	7,816,509
<b>純資産合計</b>	<b>5,664,693</b>	<b>7,816,509</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>28,856,497</b>	<b>35,103,915</b>

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月 31日)		当連結会計年度 (自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月 31日)	
売上高	1	40,185,916	1	48,623,906
売上原価	2	33,450,001	2	39,772,649
売上総利益		6,735,915		8,851,257
販売費及び一般管理費	3	4,572,758	3	5,104,234
営業利益		2,163,157		3,747,022
営業外収益				
受取利息及び配当金		319		8,067
受取補償金		6,193		1,066
補助金収入		40,780		70,548
その他		5,576		5,086
営業外収益合計		52,870		84,767
営業外費用				
支払利息		186,684		260,982
支払手数料		21,652		39,057
その他		5,427		8,349
営業外費用合計		213,764		308,389
経常利益		2,002,263		3,523,400
特別損失				
固定資産除却損			4	22,022
減損損失	5	10,569	5	18,600
特別損失合計		10,569		40,622
税金等調整前当期純利益		1,991,693		3,482,778
法人税、住民税及び事業税		601,449		1,048,303
法人税等調整額		46,535		23,184
法人税等合計		554,914		1,025,119
当期純利益		1,436,779		2,457,659
非支配株主に帰属する当期純利益				
親会社株主に帰属する当期純利益		1,436,779		2,457,659

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月31日)
当期純利益	1,436,779	2,457,659
その他の包括利益		
包括利益	1,436,779	2,457,659
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,436,779	2,457,659
非支配株主に係る包括利益		

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	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	397,135	347,135	3,659,250	47,575	4,355,945	4,355,945
当期変動額						
新株の発行	260	260			520	520
剰余金の配当			132,987		132,987	132,987
親会社株主に帰属する当期純利益			1,436,779		1,436,779	1,436,779
自己株式の取得				56	56	56
譲渡制限付株式報酬		440		4,051	4,492	4,492
当期変動額合計	260	700	1,303,791	3,995	1,308,747	1,308,747
当期末残高	397,395	347,835	4,963,042	43,579	5,664,693	5,664,693

当連結会計年度(自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	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	397,395	347,835	4,963,042	43,579	5,664,693	5,664,693
当期変動額						
新株の発行	900	900			1,800	1,800
剰余金の配当			319,564		319,564	319,564
親会社株主に帰属する当期純利益			2,457,659		2,457,659	2,457,659
自己株式の取得				8	8	8
譲渡制限付株式報酬		6,880		5,048	11,929	11,929
当期変動額合計	900	7,780	2,138,095	5,040	2,151,815	2,151,815
当期末残高	398,295	355,615	7,101,137	38,539	7,816,509	7,816,509

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,991,693	3,482,778
減価償却費	240,970	240,969
固定資産除却損		22,022
減損損失	10,569	18,600
補助金収入	40,780	70,548
支払利息	186,684	260,982
賞与引当金の増減額(は減少)	12,000	33,000
完成工事補償引当金の増減額(は減少)	2,810	371
売上債権の増減額(は増加)	11,823	35,693
棚卸資産の増減額(は増加)	1,186,135	5,062,859
仕入債務の増減額(は減少)	563,646	643,087
前受金の増減額(は減少)	637,382	352,559
その他	151,136	78,627
小計	2,279,528	194,101
利息の支払額	200,748	288,837
補助金の受取額	26,070	60,430
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	155,900	889,245
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,948,949	1,311,752
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	275,863	725,979
定期預金の払戻による収入	223,458	507,885
有形固定資産の取得による支出	226,236	102,417
無形固定資産の取得による支出	15,280	18,570
差入保証金の差入による支出	29,570	22,081
その他	50	7,626
投資活動によるキャッシュ・フロー	323,542	368,790
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	699,952	1,276,340
長期借入れによる収入	9,465,500	13,188,950
長期借入金の返済による支出	8,237,519	11,673,049
社債の償還による支出	85,000	41,000
株式の発行による収入	520	1,800
配当金の支払額	132,932	319,529
自己株式の取得による支出	56	8
その他	20,916	39,177
財務活動によるキャッシュ・フロー	289,643	2,394,325
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,915,050	713,782
現金及び現金同等物の期首残高	3,206,404	5,121,455
現金及び現金同等物の期末残高	5,121,455	5,835,237

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

1社

連結子会社の名称

(株)アールプランナー不動産

2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用会社はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 7～39年

機械装置及び運搬具 6～17年

無形固定資産(リース資産を除く)

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

(3) 重要な引当金の計上基準

賞与引当金

従業員の賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。

完成工事補償引当金

完成工事に係る契約不適合責任に基づき要する費用に備えるため、過年度の実績を基礎に将来の補償見込みを加味した額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

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

注文住宅

注文住宅は、顧客との工事請負契約に基づき、工事の進捗に応じて履行義務が充足されると判断し、一定の期間にわたり移転される財として進捗度に応じた収益を認識しております。ただし、取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い契約は、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。収益の額は工事請負契約の取引価格で測定しております。

分譲住宅

分譲住宅は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件の引渡時に履行義務が充足されると判断し、一時点で移転される財として収益を認識しております。収益の額は不動産売買契約の取引価格で測定しております。

不動産仲介

不動産仲介は、不動産の売買の際に、買主・売主間の売買契約を成立させる事業であり、媒介契約により物件が引き渡される一時点で履行義務が充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。収益の額は不動産媒介契約の取引価格で測定しております。

リフォーム及びエクステリア

リフォーム及びエクステリアは、顧客との工事請負契約に基づき、工事の進捗に応じて履行義務が充足されると判断し、一定の期間にわたり移転される財として進捗度に応じた収益を認識しております。ただし、取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い契約は、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。収益の額は工事請負契約の取引価格で測定しております。

中古再生・収益不動産

中古再生・収益不動産は、賃貸マンション等を取得し、リノベーション等により資産価値を高めた後、投資用不動産として販売する事業であります。顧客との不動産売買契約に基づき、物件の引渡時に履行義務が充足されると判断し、一時点で移転される財として収益を認識しております。収益の額は不動産売買契約の取引価格で測定しております。

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

(6) 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

資産に係る控除対象外消費税等のうち、税法に定める繰延消費税等については、投資その他の資産に計上し5年間で均等償却し、繰延消費税等以外のものについては、発生連結会計年度に費用処理しております。

(重要な会計上の見積り)

(販売用不動産等の評価)

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	9,665,685千円	10,356,505千円
仕掛販売用不動産	10,993,062千円	15,456,650千円
売上原価(棚卸資産評価損)	71,962千円	57,098千円

(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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産については、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)により評価を行っております。販売価格等に基づき算定された正味売却価額が取得原価を下回る場合には、棚卸資産評価損を計上しております。

なお、正味売却価額は、景気動向や雇用・所得環境、金利、住宅税制、助成制度及び地価動向等、将来の不確実な条件の変動の結果によって影響を受ける可能性があり、前提とした条件が変化した場合、正味売却価額の算定結果が異なる可能性があります。



(連結貸借対照表関係)

- 1 受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、それぞれ以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
売掛金	49,748 千円	54,477 千円
契約資産	26,903 "	58,922 "

- 2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
販売用不動産	5,451,411千円	4,838,668千円
仕掛販売用不動産	7,151,982 "	10,397,397 "
建物及び構築物	42,779 "	"
土地	50,218 "	"
計	12,696,391千円	15,236,066千円

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
短期借入金	4,210,330千円	4,794,440千円
1年内返済予定の長期借入金	5,449,570 "	6,159,283 "
長期借入金	1,749,027 "	2,871,644 "
計	11,408,927千円	13,825,367千円

- 3 保証債務

提携住宅ローン等利用による当社住宅購入者のために当社が金融機関に対して保証している金額は以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
顧客(住宅資金借入債務)	2,125,954千円	1,758,024千円

- 4 当座貸越契約

当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため前連結会計年度においては取引銀行16行、当連結会計年度においては19行と当座貸越契約を締結しております。

連結会計年度末における当座貸越契約に係る借入未実行残高は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	5,980,350千円	9,371,640千円
借入実行残高	3,754,250 "	5,516,613 "
差引額	2,226,100千円	3,855,027千円

5 財務制限条項

前連結会計年度(2025年1月31日)

当社の貸出コミットメントライン契約には純資産及び利益について一定の条件の財務制限条項が付されております。

当連結会計年度(2026年1月31日)

当社の貸出コミットメントライン契約には純資産及び利益について一定の条件の財務制限条項が付されております。

6 前受金のうち、契約負債の金額は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
契約負債	2,551,141千円	2,856,099千円

7 保有目的の変更により、以下の金額を振替えております。

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
有形固定資産から販売用不動産	千円	91,548千円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

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

2 期末棚卸高は収益性の低下による簿価切下後の金額であり、以下の棚卸資産評価損が売上原価に含まれておりません。

前連結会計年度 (自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月31日)
71,962千円	57,098千円

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

	前連結会計年度 (自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月31日)
給与手当	1,060,552千円	1,160,308千円
賞与引当金繰入額	93,975 "	112,680 "
広告宣伝費	797,008 "	884,058 "
地代家賃	525,836 "	553,700 "

4 固定資産除却損の内容は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月31日)
建物及び構築物	千円	21,955千円
その他	"	67 "

5 減損損失の内容は、以下のとおりであります。

前連結会計年度(自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日)

当社グループは、事業用資産については事業セグメントごとに、賃貸不動産及び遊休資産については物件ごとに資産のグルーピングを行っており、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	減損損失
愛知県岡崎市	事業用資産	建物及び構築物	6,201千円
名古屋市の中川区	事業用資産	建物及び構築物	4,229千円
		その他	138千円

愛知県岡崎市及び名古屋市の中川区の事業用資産については、移転の意思決定を行ったことから、処分が確定している資産について、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計上しております。

なお、当該資産の回収可能価額は使用価値により測定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込まれないことから、帳簿価額の全額を減損損失として計上しております。

当連結会計年度(自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)

当社グループは、事業用資産については事業セグメントごとに、賃貸不動産及び遊休資産については物件ごとに資産のグルーピングを行っており、以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	減損損失
東京都西東京市	事業用資産	建物及び構築物	15,219千円
		その他	96千円
名古屋市守山区	事業用資産	建物及び構築物	3,105千円
		その他	178千円

東京都西東京市及び名古屋市守山区の事業用資産については、保有の目的の変更により、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計上しております。

なお、当該資産の回収可能価額は使用価値により測定しておりますが、将来キャッシュ・フローが見込まれないことから、帳簿価額の全額を減損損失として計上しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	5,385,480	2,000		5,387,480

(変動事由の概要)

ストック・オプションの権利行使による増加 2,000株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	70,800	6,785	6,030	71,555

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取りによる増加 45株  
譲渡制限付株式報酬制度における自己株式の無償取得による増加 6,740株  
譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少 6,030株

3. 新株予約権に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第1回ストック・オプションとしての新株予約権					(注)1	
提出会社	第2回ストック・オプションとしての新株予約権					(注)2	
合計							

(注) 1. 当社はストック・オプション付与日時点において未公開会社であり、付与時の単価あたりの本源的価値は0円であるため、当連結会計年度末残高はありません。  
2. 当社はストック・オプション付与日時点において未公開会社であり、付与時の単価あたりの本源的価値は0円であるため、当連結会計年度末残高はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年3月15日取締役会	普通株式	53,146	10.00	2024年1月31日	2024年4月10日
2024年9月12日取締役会	普通株式	79,840	15.00	2024年7月31日	2024年10月15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(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年3月14日取締役会	普通株式	利益剰余金	159,477	30.00	2025年1月31日	2025年4月9日

当連結会計年度(自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	5,387,480	12,000		5,399,480

(注) 2026年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、上記は当該株式分割前の株式数で記載しております。

(変動事由の概要)

ストック・オプションの権利行使による増加 12,000株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	71,555	4	8,290	63,269

(注) 2026年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、上記は当該株式分割前の株式数で記載しております。

(変動事由の概要)

単元未満株式の買取りによる増加 4株

譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少 8,290株

3. 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	第1回ストック・オプションとしての新株予約権					(注)	
合計							

(注) 当社はストック・オプション付与日時点において未公開会社であり、付与時の単価あたりの本源的価値は0円であるため、当連結会計年度末残高はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2025年3月14日取締役会	普通株式	159,477	30.00	2025年1月31日	2025年4月9日
2025年9月11日取締役会	普通株式	160,086	30.00	2025年7月31日	2025年10月15日

(注) 2026年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、1株当たり配当額は当該株式分割前の株式数を基準とした金額を記載しております。

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2026年3月16日取締役会	普通株式	利益剰余金	266,810	50.00	2026年1月31日	2026年4月8日

(注) 2026年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、1株当たり配当額は当該株式分割前の株式数を基準とした金額を記載しております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月31日)
現金及び預金	5,357,294千円	6,289,170千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	235,839 "	453,933 "
現金及び現金同等物	5,121,455千円	5,835,237千円

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2025年 1月31日)	当連結会計年度 (2026年 1月31日)
1年内	1,594千円	1,594千円
1年超	2,525 "	930 "
合計	4,119千円	2,525千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については、戸建住宅事業及び中古再生・収益不動産事業を行うために必要な資金を主に銀行等の金融機関からの借入により調達しております。

デリバティブ及び投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形、売掛金及び契約資産は、顧客の信用リスクに晒されております。

差入保証金は、貸主の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、すべてが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に運転資金又は設備投資に関わる資金調達を目的としたものであります。このうち一部は、変動金利であり金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、債権管理規程に基づき、財務経理部が債権残高を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財政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。

市場リスクの管理

借入金及び社債に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、一部、固定金利による調達をすることでリスクの低減を図っております。また、支払金利の変動を定期的にモニタリングし、金利変動リスクの早期把握を図っております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

各部署からの報告に基づき、財務経理部が適時に資金繰り計画を作成するとともに、手許流動性の確保などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(2025年1月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 差入保証金	300,932	263,881	37,050
資産計	300,932	263,881	37,050
(1) 社債( 2 )	115,000	113,999	1,000
(2) 長期借入金( 3 )	10,988,820	10,948,758	40,061
負債計	11,103,820	11,062,758	41,062

( 1 ) 「現金及び預金」「受取手形、売掛金及び契約資産」「支払手形及び買掛金」「短期借入金」「未払法人税等」については現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

( 2 ) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

( 3 ) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

当連結会計年度(2026年1月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 差入保証金	314,928	261,670	53,257
資産計	314,928	261,670	53,257
(1) 社債( 2 )	74,000	73,332	667
(2) 長期借入金( 3 )	12,504,721	12,445,222	59,498
負債計	12,578,721	12,518,555	60,165

( 1 ) 「現金及び預金」「受取手形、売掛金及び契約資産」「支払手形及び買掛金」「短期借入金」「未払法人税等」については現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

( 2 ) 1年内償還予定の社債を含んでおります。

( 3 ) 1年内返済予定の長期借入金を含んでおります。

(注) 1 . 金銭債権の連結決算日後の償還予定額  
前連結会計年度(2025年1月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	5,357,294			
受取手形、売掛金及び契約資産	77,706			
差入保証金	11,711	116,571	18,900	153,749
合計	5,446,712	116,571	18,900	153,749

当連結会計年度(2026年1月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	6,289,170			
受取手形、売掛金及び契約資産	113,399			
差入保証金	98,600	49,416	29,671	137,239
合計	6,501,170	49,416	29,671	137,239

(注) 2 . 短期借入金、社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額  
前連結会計年度(2025年1月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,539,130					
社債	41,000	24,000	50,000			
長期借入金	6,940,212	2,543,098	580,352	340,370	231,205	353,580
合計	12,520,342	2,567,098	630,352	340,370	231,205	353,580

当連結会計年度(2026年1月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,815,470					
社債	24,000	50,000				
長期借入金	8,094,588	3,363,610	396,260	287,107	99,181	263,974
合計	14,934,058	3,413,610	396,260	287,107	99,181	263,974

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。

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(2025年1月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
差入保証金	-	263,881	-	263,881
資産計	-	263,881	-	263,881
社債	-	113,999	-	113,999
長期借入金	-	10,948,758	-	10,948,758
負債計	-	11,062,758	-	11,062,758

当連結会計年度(2026年1月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
差入保証金		261,670		261,670
資産計		261,670		261,670
社債		73,332		73,332
長期借入金		12,445,222		12,445,222
負債計		12,518,555		12,518,555

(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

差入保証金

差入保証金の時価については、償還予定期間を見積り、将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に基づく利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債及び長期借入金

社債及び長期借入金の時価については、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また当社グループの信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。固定金利によるものは、元金利の合計を新規に同様に借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

当社はストック・オプション付与日時点において未公開企業であり、ストック・オプション等の単位あたりの本源的価値は零であるため、費用計上はしていません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

2018年8月1日付の株式分割(1株につき5株の割合)、2019年6月15日付の株式分割(1株につき10株の割合)、2022年2月1日付の株式分割(1株につき4株の割合)を行っております。以下は当該株式分割を反映した数値を記載しております。

(1) スtock・オプションの内容

第1回新株予約権	
会社名	提出会社
決議年月日	2018年1月30日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社従業員 8名 当社子会社従業員 2名
株式の種類及び付与数	普通株式 148,000株
付与日	2018年1月31日
権利確定条件	権利確定条件は定めておりません。 なお、細則については、当社と付与対象者の間で締結する「新株予約権割当契約書」で定めております。
対象勤務期間	期間の定めはありません。
権利行使期間	2020年2月1日～2028年1月28日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2026年1月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

第1回新株予約権	
会社名	提出会社
決議年月日	2018年1月30日
権利確定前(株)	
前連結会計年度末	
付与	
失効	
権利確定	
未確定残	
権利確定後(株)	
前連結会計年度末	12,000
権利確定	
権利行使	12,000
失効	
未行使残	

(注) 当社は、2026年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、上記は当該株式分割前の株式数で記載しております。

単価情報

第1回新株予約権	
----------	--

会社名	提出会社
決議年月日	2018年1月30日
権利行使価格(円)	75
行使時平均株価(円)	751
付与日における公正な評価単価(円)	

### 3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションの付与日時点において、当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価は、単位あたりの本源的価値により算定しております。また、単位あたりの本源的価値を算定する基礎となる自社の株式価値は、純資産価額方式及び類似業種比準方式又は修正簿価純資産法により算出した価格を総合的に勘案して決定しております。

### 4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

(1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額	千円
(2) 当連結会計年度において権利行使されたストック・オプション の権利行使日における本源的価値の合計額	16,224千円

(税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
繰延税金資産		
商品評価損	17,265千円	12,591千円
完成工事補償引当金	12,044 "	11,930 "
賞与引当金	51,971 "	62,212 "
未払費用	7,834 "	9,377 "
未払事業税	40,874 "	47,727 "
資産除去債務	68,424 "	68,243 "
減損損失	3,639 "	5,981 "
会員権評価損	7,088 "	7,346 "
その他	12,034 "	13,942 "
繰延税金資産小計	221,177千円	239,354千円
評価性引当額	9,227 "	10,019 "
繰延税金資産合計	211,949千円	229,334千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	30,683千円	24,884千円
繰延税金負債合計	30,683千円	24,884千円
繰延税金資産の純額	181,265千円	204,450千円

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

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
法定実効税率	30.60%	30.60%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.55%	0.33%
税額控除	4.29%	3.35%
住民税均等割等	0.25%	0.16%
子会社適用税率差異	0.85%	0.54%
評価性引当額の増減	0.03%	0.01%
その他	0.13%	1.14%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.86%	29.43%

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「その他」に含めて表示しておりました「子会社適用税率差異」は、重要性が増したため当連結会計年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組み替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の「その他」に表示しておりました0.72%は、「子会社適用税率差異」0.85%、「その他」0.13%として組み替えております。

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2027年2月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.60%から31.49%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(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

(1) 当該資産除去債務の概要

住宅展示場・不動産営業所等の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を当該契約の契約期間又は建物及び構築物の耐用年数である7～20年と見積り、割引率は0%～1.350%を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

資産除去債務の残高の推移は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
期首残高	222,460千円	220,918千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	5,379 "	1,873 "
時の経過による調整額	592 "	624 "
資産除去債務の履行による減少額	7,513 "	8,211 "
期末残高	220,918千円	215,204千円

(注) 前連結会計年度の期末残高には流動負債の「その他」に含まれる資産除去債務の残高3,781千円を含めて表示しております。

## (収益認識関係)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

## (分解情報の区分変更)

当連結会計年度の期首より、顧客との契約から生じる収益を分解した情報を、当社グループの経営管理方針に沿って適切に表示するために、従来「リフォーム・エクステリア」としていた区分を「リフォーム」「エクステリア」の2区分に表示方法を変更しております。なお、前連結会計年度の顧客との契約から生じる収益を分解した情報も、変更後の区分に基づいて作成しております。

前連結会計年度(自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	戸建住宅	中古再生・ 収益不動産	計		
注文住宅	9,312,663		9,312,663		9,312,663
分譲住宅	29,201,513		29,201,513		29,201,513
不動産仲介	788,392		788,392		788,392
エクステリア	408,542		408,542		408,542
リフォーム	177,055		177,055		177,055
中古再生・収益不動産		252,563	252,563		252,563
その他				45,186	45,186
外部顧客への売上高	39,888,166	252,563	40,140,730	45,186	40,185,916
顧客との契約から生じる収益	39,880,720	228,969	40,109,689	45,066	40,154,756
その他の収益	7,446	23,594	31,040	120	31,160

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、顧客紹介手数料や火災保険の代理店手数料等を含んでおります。

2. 「その他の収益」は、主に「リース取引に関する会計基準」等を適用して認識しております。

当連結会計年度(自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	戸建住宅	中古再生・ 収益不動産	計		
注文住宅	12,128,738		12,128,738		12,128,738
分譲住宅	34,368,714		34,368,714		34,368,714
不動産仲介	934,564		934,564		934,564
エクステリア	590,043		590,043		590,043
リフォーム	318,926		318,926		318,926
中古再生・収益不動産		242,673	242,673		242,673
その他				40,245	40,245
外部顧客への売上高	48,340,987	242,673	48,583,660	40,245	48,623,906
顧客との契約から生じる収益	48,335,651	216,062	48,551,714	40,125	48,591,839
その他の収益	5,335	26,611	31,946	120	32,066

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、顧客紹介手数料や火災保険の代理店手数料等を含んでおります。

2. 「その他の収益」は、主に「リース取引に関する会計基準」等を適用して認識しております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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（4）重要な収益及び費用の計上基準に記載のとおりです。

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

(1) 顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	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）	52,969	49,748
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	49,748	54,477
契約資産（期首残高）	35,199	26,903
契約資産（期末残高）	26,903	58,922
契約負債（期首残高）	1,901,354	2,551,141
契約負債（期末残高）	2,551,141	2,856,099

契約資産は、工事請負契約において期末時点で履行義務の進捗により収益を認識しているが未請求の代金に係る対価に対する当社グループの権利に関するものであります。契約資産は対価に対する当社グループの権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、工事請負契約において顧客から受領、あるいは不動産売買契約において顧客から手付金等として受領した前受金に関するものであります。契約負債は収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識された収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は、1,843,050千円です。なお、前期中の契約負債の残高の重要な変動や、過去の期間に充足した履行義務から認識した収益に重要な変更はありません。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は、2,470,841千円です。なお、当期中の契約負債の残高の重要な変動や、過去の期間に充足した履行義務から認識した収益に重要な変更はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

個別の契約期間が1年を超える重要な取引はありません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(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

## (1) 報告セグメントの決定方法

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

## (2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

「戸建住宅事業」は、主に注文住宅の請負事業、分譲住宅の販売事業、不動産の仕入・販売事業、不動産仲介事業、リフォーム・エクステリアの請負事業等を行っております。

「中古再生・収益不動産事業」は、主に中古不動産・収益不動産の取得・再生・販売を行っております。

## 2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、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」における記載と概ね同一であります。

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。

## 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 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	戸建住宅	中古再生・ 収益不動産	計				
売上高							
外部顧客への売上高	39,888,166	252,563	40,140,730	45,186	40,185,916		40,185,916
セグメント間の内部 売上高又は振替高	5,545	311	5,857		5,857	5,857	
計	39,893,712	252,875	40,146,587	45,186	40,191,774	5,857	40,185,916
セグメント利益	3,109,050	32,338	3,141,389	45,162	3,186,551	1,023,394	2,163,157
セグメント資産	22,068,106	376,467	22,444,573	1,055	22,445,628	6,410,869	28,856,497
その他の項目							
減価償却費	233,961	3,584	237,545		237,545	3,424	240,970
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	262,347		262,347		262,347		262,347

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、顧客紹介手数料や火災保険の代理店手数料等を含んでおります。

2. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 1,023,394千円には、セグメント間取引消去288,000千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,311,394千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額6,410,869千円には、各報告セグメントに配分していない、運転資金、本社建物等が含まれております。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	連結財務諸 表計上額 (注) 3
	戸建住宅	中古再生・ 収益不動産	計				
売上高							
外部顧客への売上高	48,340,987	242,673	48,583,660	40,245	48,623,906		48,623,906
セグメント間の内部 売上高又は振替高	838		838		838	838	
計	48,341,826	242,673	48,584,499	40,245	48,624,745	838	48,623,906
セグメント利益	4,831,374	12,451	4,843,825	40,223	4,884,049	1,137,026	3,747,022
セグメント資産	27,344,173	366,421	27,710,595		27,710,595	7,393,319	35,103,915
その他の項目							
減価償却費	235,502	2,563	238,065		238,065	2,903	240,969
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	110,683		110,683		110,683		110,683

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、顧客紹介手数料や火災保険の代理店手数料等を含んでおります。

2. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 1,137,026千円には、セグメント間取引消去288,000千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,425,026千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費が含まれております。

(2) セグメント資産の調整額7,393,319千円には、各報告セグメントに配分していない、運転資金、本社建物等が含まれております。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	戸建住宅	中古再生・ 収益不動産	計			
減損損失	10,569		10,569			10,569

当連結会計年度(自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	全社・消去	合計
	戸建住宅	中古再生・ 収益不動産	計			
減損損失	18,600		18,600			18,600

【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】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

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

前連結会計年度(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	議決権等の 所有(被所有) 割合	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
当社 役員	山崎 寛征	被所有 直接0.239%	当社執行役員	戸建住宅の販売 (注)	35,030		

(注) 取引条件及び取引条件の決定方針等  
第三者取引条件を勘案して双方で合意した取引条件によっております。

当連結会計年度(自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
1株当たり純資産額	532.80円	732.40円
1株当たり当期純利益金額	135.07円	230.66円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	134.79円	230.44円

- (注) 1. 2026年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)	当連結会計年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,436,779	2,457,659
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,436,779	2,457,659
普通株式の期中平均株式数(株)	10,637,568	10,654,950
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	1,436,779	2,457,659
普通株式増加数(株)	10,820	9,943
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金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要		

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年1月31日)	当連結会計年度 (2026年1月31日)
純資産の部の合計額(千円)	5,664,693	7,816,509
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)		
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	5,664,693	7,816,509
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	10,631,850	10,672,422

(重要な後発事象)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2026年1月5日開催の取締役会の決議に基づき、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行っております。

(1) 株式分割の目的

株式を分割することにより、当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げること、当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

(2) 株式分割の概要

分割の方法

2026年1月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載された株主の所有普通株式1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	5,399,480株
今回の分割により増加する株式数	5,399,480株
株式分割後の発行済株式総数	10,798,960株
株式分割後の発行可能株式総数	32,000,000株

分割の日程

基準日公告日	2026年1月14日
基準日	2026年1月31日
効力発生日	2026年2月1日

(3) 1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たり情報は、当該株式分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しており、これによる影響については、当該箇所に記載しております。

(4) 株式分割に伴う定款の一部変更

定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2026年2月1日をもって、当社定款第6条で定める発行可能株式総数の定款変更を行いました。

定款の変更内容

変更内容は、次のとおりであります。

(下線は変更箇所を示します。)

現行定款	変更後定款
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 1,600万株とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 3,200万株とする。

定款変更の日程

効力発生日 2026年2月1日

(5) その他

資本金の額の変更

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
当社	第四回無担保社債	2018年 6月25日	20,000	( )	0.6	なし	2025年 6月25日
当社	第五回無担保社債	2019年 8月26日	45,000	24,000 (24,000)	0.4	なし	2026年 8月26日
当社	第六回無担保社債	2020年 8月25日	50,000	50,000 ( )	0.3	なし	2027年 8月25日
合計			115,000	74,000 (24,000)			

- (注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。  
2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
24,000	50,000			

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	5,539,130	6,815,470	1.43	
1年以内に返済予定の長期借入金	6,940,212	8,094,588	1.47	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	4,048,607	4,410,133	1.51	2027年2月3日～ 2049年3月25日
計	16,527,949	19,320,191		

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	3,363,610	396,260	287,107	99,181

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務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半期情報等

(累計期間)	第1四半期 連結累計期間	中間連結会計期間	第3四半期 連結累計期間	当連結会計年度
売上高 (千円)	10,245,347	22,871,576	34,834,942	48,623,906
税金等調整前中間 (四半期)(当期)純利益 (千円)	604,581	1,643,515	2,418,454	3,482,778
親会社株主に帰属する 中間(四半期)(当期)純利 益 (千円)	412,140	1,120,429	1,648,410	2,457,659
1株当たり中間 (四半期)(当期)純利益 (円)	38.76	105.33	154.79	230.66

(会計期間)	第1四半期 連結会計期間	第2四半期 連結会計期間	第3四半期 連結会計期間	第4四半期 連結会計期間
1株当たり 四半期純利益 (円)	38.76	66.55	49.47	75.83

- (注) 1. 2026年2月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 第1四半期連結累計期間及び第3四半期連結累計期間に係る財務情報に対するレビュー : 無

## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年1月31日)	当事業年度 (2026年1月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,808,208	5,665,818
受取手形、売掛金及び契約資産	76,651	113,399
販売用不動産	1,499,556,104	1,410,150,631
仕掛販売用不動産	1,410,993,062	1,415,456,650
貯蔵品	12,563	16,051
前渡金	346,142	477,041
前払費用	235,530	284,798
その他	107,029	211,403
<b>流動資産合計</b>	<b>26,135,292</b>	<b>32,375,795</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物（純額）	856,457	712,003
構築物（純額）	89,982	88,382
機械及び装置（純額）	10,422	8,834
車両運搬具（純額）	-	1,216
工具、器具及び備品（純額）	42,737	32,545
土地	967	967
建設仮勘定	17,309	95
<b>有形固定資産合計</b>	<b>1,017,877</b>	<b>844,046</b>
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	33,633	39,235
<b>無形固定資産合計</b>	<b>33,633</b>	<b>39,235</b>
<b>投資その他の資産</b>		
関係会社株式	103,527	103,527
出資金	180	220
長期前払費用	259,230	316,918
差入保証金	270,306	282,394
繰延税金資産	151,732	184,420
その他	26,280	31,689
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>811,256</b>	<b>919,169</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,862,767</b>	<b>1,802,450</b>
<b>資産合計</b>	<b>27,998,060</b>	<b>34,178,246</b>

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年1月31日)	当事業年度 (2026年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	2,740,104	3,374,634
短期借入金	1, 3, 4 5,525,930	1, 3, 4 6,777,270
1年内償還予定の社債	41,000	24,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 3, 4 6,821,528	1, 3, 4 8,016,241
未払金	92,436	158,448
未払費用	82,737	119,926
未払法人税等	463,045	658,430
前受金	2,551,832	2,899,458
預り金	48,116	134,488
賞与引当金	144,310	173,570
完成工事補償引当金	39,360	38,989
その他	47,958	221
流動負債合計	18,598,360	22,375,678
固定負債		
社債	74,000	50,000
長期借入金	1, 3, 4 3,835,216	1, 3, 4 4,227,039
資産除去債務	199,407	201,770
その他	3,968	1,819
固定負債合計	4,112,592	4,480,628
負債合計	22,710,952	26,856,307
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	397,395	398,295
資本剰余金		
資本準備金	347,395	348,295
その他資本剰余金	440	7,320
資本剰余金合計	347,835	355,615
利益剰余金		
その他利益剰余金	4,585,456	6,606,567
繰越利益剰余金	4,585,456	6,606,567
利益剰余金合計	4,585,456	6,606,567
自己株式	43,579	38,539
株主資本合計	5,287,107	7,321,939
純資産合計	5,287,107	7,321,939
負債純資産合計	27,998,060	34,178,246

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日)	当事業年度 (自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月31日)
売上高		
戸建住宅事業売上高	39,105,352	47,409,874
中古再生・収益不動産事業売上高	235,546	223,296
その他の事業売上高	12,445	8,437
売上高合計	39,353,345	47,641,608
売上原価		
戸建住宅事業売上原価	34,050,931	40,510,986
中古再生・収益不動産事業売上原価	201,435	208,856
売上原価合計	34,252,366	40,719,843
売上総利益	5,100,978	6,921,765
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 3,644,376	<sup>2</sup> 4,038,272
営業利益	1,456,602	2,883,493
営業外収益		
受取利息及び配当金	<sup>1</sup> 200,268	<sup>1</sup> 257,138
業務受託料	<sup>1</sup> 96,000	<sup>1</sup> 96,000
経営指導料	<sup>1</sup> 192,000	<sup>1</sup> 192,000
受取補償金	6,193	1,066
受取保険料	99	1,635
補助金収入	40,780	70,548
その他	4,755	3,014
営業外収益合計	540,096	621,402
営業外費用		
支払利息	182,167	256,282
支払手数料	21,652	39,057
その他	3,000	7,126
営業外費用合計	206,820	302,466
経常利益	1,789,878	3,202,429
特別損失		
固定資産除却損		<sup>3</sup> 54
減損損失		15,315
特別損失合計		15,370
税引前当期純利益	1,789,878	3,187,058
法人税、住民税及び事業税	461,943	879,071
法人税等調整額	32,370	32,687
法人税等合計	429,573	846,383
当期純利益	1,360,304	2,340,675

【売上原価明細書】

1 戸建住宅事業売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)		当事業年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産仕入		17,123,872	48.6	22,520,983	49.4
労務費		1,034,837	2.9	1,282,663	2.8
外注費		15,799,919	44.8	20,248,505	44.4
経費		1,270,825	3.6	1,516,949	3.3
戸建住宅事業総費用		35,229,455	100.0	45,569,101	100.0
期首仕掛販売用不動産		9,315,792		10,993,062	
期首販売用不動産		9,882,945		9,384,200	
小計		54,428,194		65,946,364	
期末仕掛販売用不動産		10,993,062		15,456,650	
期末販売用不動産		9,384,200		9,978,727	
戸建住宅事業売上原価		34,050,931		40,510,986	

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2 中古再生・収益不動産事業売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)		当事業年度 (自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産仕入		190,363	89.0	205,539	98.4
経費		23,531	11.0	3,317	1.6
中古再生・収益不動産事業 総費用		213,895	100.0	208,856	100.0
期首販売用不動産		159,443		171,903	
小計		373,338		380,760	
期末販売用不動産		171,903		171,903	
中古再生・収益不動産事業 売上原価		201,435		208,856	

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本								純資産合計
	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	397,135	347,135		347,135	3,358,138	3,358,138	47,575	4,054,833	4,054,833
当期変動額									
新株の発行	260	260		260				520	520
剰余金の配当					132,987	132,987		132,987	132,987
当期純利益					1,360,304	1,360,304		1,360,304	1,360,304
自己株式の取得							56	56	56
譲渡制限付株式報酬			440	440			4,051	4,492	4,492
当期変動額合計	260	260	440	700	1,227,317	1,227,317	3,995	1,232,273	1,232,273
当期末残高	397,395	347,395	440	347,835	4,585,456	4,585,456	43,579	5,287,107	5,287,107

当事業年度(自 2025年2月1日 至 2026年1月31日)

(単位：千円)

	株主資本								純資産合計
	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	397,395	347,395	440	347,835	4,585,456	4,585,456	43,579	5,287,107	5,287,107
当期変動額									
新株の発行	900	900		900				1,800	1,800
剰余金の配当					319,564	319,564		319,564	319,564
当期純利益					2,340,675	2,340,675		2,340,675	2,340,675
自己株式の取得							8	8	8
譲渡制限付株式報酬			6,880	6,880			5,048	11,929	11,929
当期変動額合計	900	900	6,880	7,780	2,021,111	2,021,111	5,040	2,034,831	2,034,831
当期末残高	398,295	348,295	7,320	355,615	6,606,567	6,606,567	38,539	7,321,939	7,321,939

## 【注記事項】

(重要な会計方針)

### 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

#### (1) 子会社株式

移動平均法による原価法

### 2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

#### (1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

### 3. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	7～39年
構築物	10～20年
機械及び装置	6～17年
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	2～10年

#### (2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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

#### (3) 長期前払費用

定額法を採用しております。

### 4. 引当金の計上基準

#### (1) 賞与引当金

従業員の賞与の支払に備えるため、支給見込額のうち当事業年度負担額を計上しております。

#### (2) 完成工事補償引当金

完成工事に係る契約不適合責任に基づき要する費用に備えるため、過年度の実績を基礎に将来の補償見込みを加味した額を計上しております。

### 5. 収益及び費用の計上基準

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

#### (1) 注文住宅

注文住宅は、顧客との工事請負契約に基づき、工事の進捗に応じて履行義務が充足されると判断し、一定の期間にわたり移転される財として進捗度に応じた収益を認識しております。ただし、取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い契約は、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。収益の額は工事請負契約の取引価格で測定しております。

#### (2) 分譲住宅

分譲住宅は、顧客との不動産売買契約に基づき、物件の引渡時に履行義務が充足されると判断し、一時点で移転される財として収益を認識しております。収益の額は不動産売買契約の取引価格で測定しております。

#### (3) リフォーム及びエクステリア

リフォーム及びエクステリアは、顧客との工事請負契約に基づき、工事の進捗に応じて履行義務が充足されると判断し、一定の期間にわたり移転される財として進捗度に応じた収益を認識しております。ただし、取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い契約は、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。収益の額は工事請負契約の取引価格で測定しております。

#### (4) 中古再生・収益不動産

中古再生・収益不動産は、賃貸マンション等を取得し、リノベーション等により資産価値を高めた後、投資

用不動産として販売する事業であります。顧客との不動産売買契約に基づき、物件の引渡時に履行義務が充足されると判断し、一時点で移転される財として収益を認識しております。収益の額は不動産売買契約の取引価格で測定しております。

## 6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

### (1) 消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等のうち、税法に定める繰延消費税等については、投資その他の資産に計上し5年間で均等償却し、繰延消費税等以外のものについては、発生事業年度に費用処理しております。

(重要な会計上の見積り)

(販売用不動産等の評価)

### (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	9,556,104千円	10,150,631千円
仕掛販売用不動産	10,993,062千円	15,456,650千円
売上原価(棚卸資産評価損)	67,114千円	60,942千円

### (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)(販売用不動産等の評価)」に記載した内容と同一であります。

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

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

法人税等の計上区分に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(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及び担保付債務は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (2025年1月31日)	当事業年度 (2026年1月31日)
販売用不動産	5,341,830千円	4,645,020千円
仕掛販売用不動産	7,151,982 "	10,397,397 "
計	12,493,813千円	15,042,418千円

	前事業年度 (2025年1月31日)	当事業年度 (2026年1月31日)
短期借入金	4,210,330千円	4,794,440千円
1年内返済予定の長期借入金	5,440,650 "	6,149,500 "
長期借入金	1,632,050 "	2,764,400 "
計	11,283,030千円	13,708,340千円

## 2 保証債務

提携住宅ローン等利用による当社住宅購入者のために当社が金融機関に対して保証している金額は以下のとおりであります。

	前事業年度 (2025年1月31日)	当事業年度 (2026年1月31日)
顧客(住宅資金借入債務)	2,125,954千円	1,758,024千円

## 3 当座貸越契約

当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため前事業年度においては取引銀行16行、当事業年度においては19行と当座貸越契約を締結しております。

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

	前事業年度 (2025年1月31日)	当事業年度 (2026年1月31日)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	5,960,350千円	9,351,640千円
借入実行残高	3,749,250 "	5,511,413 "
差引額	2,211,100千円	3,840,227千円

## 4 財務制限条項

前事業年度(2025年1月31日)

当社の貸出コミットメントライン契約には純資産及び利益について一定の条件の財務制限条項が付されております。

当事業年度(2026年1月31日)

当社の貸出コミットメントライン契約には純資産及び利益について一定の条件の財務制限条項が付されております。

(損益計算書関係)

- 1 各科目に含まれている関係会社に対する営業外収益は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日)	当事業年度 (自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月31日)
受取利息及び配当金	200,000千円	250,000千円
業務受託料	96,000 "	96,000 "
経営指導料	192,000 "	192,000 "

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

	前事業年度 (自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日)	当事業年度 (自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月31日)
給与手当	800,845千円	867,472千円
賞与引当金繰入額	71,285 "	86,250 "
広告宣伝費	431,348 "	456,331 "
地代家賃	455,733 "	482,299 "
減価償却費	224,554 "	226,850 "
おおよその割合		
販売費	72.44%	72.22%
一般管理費	27.56 "	27.78 "

- 3 固定資産除却損の内容は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年 2月 1日 至 2025年 1月31日)	当事業年度 (自 2025年 2月 1日 至 2026年 1月31日)
工具、器具及び備品	千円	54千円

(有価証券関係)

前事業年度(2025年 1月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式103,527千円)は市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

当事業年度(2026年 1月31日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式103,527千円)は市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

## (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 (2025年1月31日)	当事業年度 (2026年1月31日)
繰延税金資産		
商品評価損	15,438千円	15,272千円
完成工事補償引当金	12,044 "	11,930 "
賞与引当金	44,158 "	53,112 "
未払費用	6,740 "	8,103 "
未払事業税	29,407 "	38,592 "
資産除去債務	61,018 "	63,537 "
会員権評価損	7,088 "	7,346 "
その他	10,043 "	17,277 "
繰延税金資産小計	185,940千円	215,173千円
評価性引当額	8,309 "	9,074 "
繰延税金資産合計	177,630千円	206,098千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	25,898千円	21,678千円
繰延税金負債合計	25,898千円	21,678千円
繰延税金資産の純額	151,732千円	184,420千円

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

	前事業年度 (2025年1月31日)	当事業年度 (2026年1月31日)
法定実効税率	30.60%	30.60%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.61%	0.36%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	3.42%	2.40%
税額控除	4.06%	3.22%
住民税均等割等	0.20%	0.13%
評価性引当額の増減	0.03%	0.01%
その他	0.04%	1.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	24.00%	26.56%

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後開始する事業年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2027年2月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.60%から31.49%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

## (収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2026年1月5日開催の取締役会の決議に基づき、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行っております。

(1) 株式分割の目的

株式を分割することにより、当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げること、当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

(2) 株式分割の概要

分割の方法

2026年1月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有普通株式1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	5,399,480株
今回の分割により増加する株式数	5,399,480株
株式分割後の発行済株式総数	10,798,960株
株式分割後の発行可能株式総数	32,000,000株

分割の日程

基準日公告日	2026年1月14日
基準日	2026年1月31日
効力発生日	2026年2月1日

(3) 1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たり情報は、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算定しており、これによる影響については、当該箇所に記載しております。

(4) 株式分割に伴う定款の一部変更

定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2026年2月1日をもって、当社定款第6条で定める発行可能株式総数の定款変更を行いました。

定款の変更内容

変更内容は、次のとおりであります。

(下線は変更箇所を示しております。)

現行定款	変更後定款
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 1,600万株とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 3,200万株とする。

定款変更の日程

効力発生日 2026年2月1日

(5) その他

資本金の額の変更

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	1,889,380	62,562	15,219 (15,219)	1,936,723	1,224,720	191,796	712,003
構築物	110,057	5,254		115,312	26,929	6,854	88,382
機械及び装置	14,497			14,497	5,663	1,588	8,834
車両運搬具		1,368		1,368	151	151	1,216
工具、器具及び備品	144,659	5,502	662 (96)	149,499	116,953	15,562	32,545
土地	967			967			967
建設仮勘定	17,309	66,383	83,597	95			95
有形固定資産計	2,176,872	141,070	99,478 (15,315)	2,218,464	1,374,418	215,953	844,046
無形固定資産							
ソフトウェア	79,872	17,970		97,842	58,607	12,368	39,235
無形固定資産計	79,872	17,970		97,842	58,607	12,368	39,235
長期前払費用	259,230	103,867	46,179	316,918			316,918

- (注) 1. 当期増加額のうち主なものは以下のとおりであります。  
  建物 58,390千円 (新所沢展示場)  
  長期前払費用 95,703千円 (あんしん住宅サポート保証料)
2. 建設仮勘定の当期増加額及び当期減少額は、主に住宅展示場等の開設に伴うものであります。
3. 長期前払費用は、費用の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、当期償却額の算定には含めておりません。
4. 「当期減少額」の( )内は内数で、当期の減損損失計上額であります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	144,310	173,570	144,310	173,570
完成工事補償引当金	39,360	38,989	39,360	38,989

- (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	毎年2月1日から翌年1月31日まで
定時株主総会	毎年4月中
基準日	毎年1月31日
剰余金の配当の基準日	毎年7月31日、毎年1月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	名古屋市中区栄三丁目15番33号 三井住友信託銀行(株) 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行(株)
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告方法は電子公告としております。 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の公告方法は、日本経済新聞に掲載する方法としております。 当社の公告掲載URLは以下のとおりであります。 <a href="https://www.arrplanner.co.jp/">https://www.arrplanner.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

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

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第22期(自 2024年2月1日 至 2025年1月31日) 2025年4月25日東海財務局長に提出。

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

2025年4月25日東海財務局長に提出。

#### (3) 半期報告書及び確認書

第23期中(自 2025年2月1日 至 2025年7月31日) 2025年9月11日東海財務局長に提出。

#### (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)の規定に基づく臨時報告書

2025年4月28日 東海財務局長に提出。

## 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

2026年4月21日

株式会社アールプランナー  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人  
名古屋事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 大好 慧

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 本田 一 暁

### < 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アールプランナーの2025年2月1日から2026年1月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アールプランナー及び連結子会社の2026年1月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

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

#### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要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。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、主に注文住宅の請負事業、分譲住宅の販売事業、不動産の仕入・販売事業及びリフォーム及びエクステリアの請負事業を行う戸建住宅事業と中古不動産・収益不動産の取得・再生・販売を行う中古再生・収益不動産事業を営んでいる。当連結会計年度末において、これら事業の棚卸資産として販売用不動産10,356,505千円、仕掛販売用不動産15,456,650千円を計上しており、合計金額は総資産の73.5%を占める。この販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関して、【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）の「4.（1）重要な資産の評価基準及び評価方法 販売用不動産及び仕掛販売用不動産」に記載のとおり、個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用している。</p> <p>上記に従い、会社は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産について、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、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。</p> <p>会社は、正味売却価額を個別物件ごとに見積っている。正味売却価額は、景気動向や雇用・所得環境、金利、住宅税制、助成制度及び地価動向等の影響を受けるとともに、経営者による予測や期待に基づく販売方針を反映したものであり、主観的な判断を伴っている。</p> <p>以上より、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価は、不確実性を伴い、かつ、経営者の主観的な判断が介在するものであることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に当たり使用されている正味売却価額の見積りについて、重要な要素である販売見込額につき主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 販売見込額に影響を与える、景気動向や雇用・所得環境、金利、住宅税制、助成制度及び地価動向等やこれらの今後の予測並びに会社の販売方針について、担当責任者に質問を行った。</li> <li>・ 会社の棚卸資産評価資料を入手し、全ての販売用不動産及び仕掛販売用不動産が検討対象として含まれていること及び収益性の低下による簿価切下げの対象とすべき販売用不動産及び仕掛販売用不動産が網羅的に抽出されていることを検証した。</li> <li>・ 収益性の低下による簿価切下げの対象となった販売用不動産及び仕掛販売用不動産の販売見込額について、近隣の類似取引事例を入手し比較検討した。</li> <li>・ 当連結会計年度において帳簿価額を下回る価格で販売された物件と同じ分譲区画に残存している販売用不動産について、販売された物件の販売価格と販売用不動産の販売見込額を比較検討した。</li> <li>・ 過年度に収益性の低下による簿価切下げの対象となった販売用不動産及び仕掛販売用不動産について、当該棚卸資産の帳簿価額と実際の販売価格を比較することにより、販売見込額の不確実性を評価した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査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表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査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、株式会社アールプランナーの2026年1月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社アールプランナーが2026年1月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査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

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

## 独立監査人の監査報告書

2026年4月21日

株式会社アールプランナー  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人  
名古屋事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 大 好 慧

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 本 田 一 暁

### < 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アールプランナーの2025年2月1日から2026年1月31日までの第23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、株式会社アールプランナーの2026年1月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としての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。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価
---------------------

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価)と同一内容であるため、記載を省略している。
---

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査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。

#### 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

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