株式交換に係る事前開示書面

（会社法第 794 条第１項及び会社法施行規則第 193 条に定める書面）

2024年10月29日
大東建託株式会社

2024年10月29日

株式交換に係る事前開示事項

東京都港区港南二丁目16番１号
大東建託株式会社
代表取締役社長執行役員CEO　　竹内 啓

当社とハウスコム株式会社（以下「ハウスコム」といい、当社とハウスコムを総称して、以下「両社」といいます。）は、それぞれ、2024年10月29日付の取締役会決議により、当社を株式交換完全親会社とし、ハウスコムを株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」といいます。）を行うことを決定し、同日、当社はハウスコムと株式交換契約（以下「本株式交換契約」といいます。）を締結いたしました。本株式交換に関する会社法第794条第１項及び会社法施行規則第193条に定める当社の事前開示事項は下記のとおりです。

記

１．本株式交換契約の内容（会社法第794条第１項）

別紙１のとおりです。

２．会社法第768条第１項第２号及び第３号に掲げる事項についての定めの相当性に関する事項（会社法施行規則第193条第１号）

別紙２のとおりです。

３．会社法第768条第１項第４号及び第５号に掲げる事項についての定めの相当性に関する事項（会社法施行規則第193条第２号）

該当事項はありません。

４．株式交換完全子会社についての次に掲げる事項（会社法施行規則第193条第３号）

（１）最終事業年度に係る計算書類等の内容
別紙３のとおりです。

（２）最終事業年度の末日後の日を臨時決算日とする臨時計算書類等の内容
該当事項はありません。

（３）最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

①　本株式交換契約の締結
ハウスコムは、2024年10月 29日付の取締役会において、当社との間で本株式交換契約を締結することを決議し、同日付で株式交換契約を締結しました。本株式交換契約の概要は、上記１．「本株式交換契約の内容」に記載のとおりです。

② 自己株式の消却

ハウスコムは、本株式交換効力発生日の前日までに開催する取締役会決議により、本株式交換により当社がハウスコムの発行済株式（ただし、当社が保有するハウスコムの株式を除きます。）の全てを取得する時点の直前時（以下「基準時」といいます。）において保有している自己株式（本株式交換に関してなされる、会社法第785条第１項に定める反対株主の株式買取請求に係る株式の買取りによってハウスコムが取得する自己株式を含みます。）の全てを、基準時をもって消却する予定です。

５．当社において最終事業年度の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の会社財産の状況に重要な影響を与える事象の内容（会社法施行規則第193条第４号）

① 本株式交換契約の締結

当社は、2024年10月29日付の取締役会において、ハウスコムとの間で本株式交換契約を締結することを決議し、同日付で株式交換契約を締結しました。本株式交換契約の概要は、上記１．「本株式交換契約の内容」に記載のとおりです。

６．株式交換が効力を生ずる日以降における当社の債務の履行の見込みに関する事項（会社法施行規則第193条第５号）

会社法第799条第１項の規定により、本株式交換について異議を述べることができる債権者はいないため、該当事項はありません。

以上

別紙１　本株式交換契約の内容

次頁以降をご参照ください。

株式交換契約書

大東建託株式会社（以下「甲」という。）及びハウスコム株式会社（以下「乙」という。）は、2024年10月29日（以下「本締結日」という。）付で、次のとおり合意し、株式交換契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条　（株式交換）

甲及び乙は、本契約に定めるところに従い、甲を株式交換完全親会社、乙を株式交換完全子会社とする株式交換（以下「本株式交換」という。）を行い、甲は、乙の発行済株式（但し、甲が所有する乙の株式を除く。）の全部を取得する。

第2条　（株式交換完全親会社及び株式交換完全子会社の商号及び住所）

甲及び乙の商号及び住所は、以下のとおりである。

(1) 甲（株式交換完全親会社）

商号：大東建託株式会社

住所：東京都港区港南二丁目16番1号

(2) 乙（株式交換完全子会社）

商号：ハウスコム株式会社

住所：東京都港区港南二丁目16番1号

第3条　（本株式交換に際して交付する株式及びその割当て）

1. 甲は、本株式交換に際して、本株式交換により甲が乙の発行済株式（但し、甲が所有する乙の株式を除く。）の全部を取得する時点の直前時（以下「基準時」という。）における乙の株主（但し、第10条に基づく乙の自己株式の消却後の株主をいうものとし、甲を除く。以下本条において同じ。）に対し、その所有する乙の普通株式に代わり、その所有する乙の普通株式の数の合計に0.08を乗じて得た数の甲の普通株式を交付する。
2. 甲は、本株式交換に際して、基準時における乙の株主に対して、その所有する乙の普通株式に代わり、その所有する乙の普通株式1株につき、甲の普通株式0.08株の割合をもって、甲の普通株式を割り当てる。
3. 前2項の規定に従い甲が乙の株主に対し割り当てるべき甲の普通株式の数に1株に満たない端数がある場合には、甲は、会社法第234条その他の関連法令の規定に従い処理する。

第4条　（甲の資本金及び準備金の額に関する事項）

本株式交換に際して増加する甲の資本金及び準備金の額は、以下のとおりとする。

(1) 資本金の額　　0円

(2) 資本準備金の額　　会社計算規則第39条に従い甲が別途定める額

(3) 利益準備金の額　　0円

第5条　（効力発生日）

本株式交換がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）は、2025年2月1日とする。但し、本株式交換の手続の進行上の必要性その他の事由により必要があるときは、甲及び乙は協議し合意の上、これを変更することができる。

第6条　（株主総会の承認）

1. 甲は、会社法第796条第2項本文の規定に基づき、本契約について会社法第795条第1項に定める株主総会の承認を受けることなく本株式交換を行う。但し、会社法第796条第3項の規定に基づき甲の株主総会の決議による本契約の承認が必要となった場合には、甲は、効力発生日の前日までに、株主総会において、本契約の承認及び本株式交換に必要なその他の事項に関する決議を行う。
2. 乙は、効力発生日の前日までに、会社法第783条第1項に定める株主総会において、本契約の承認及び本株式交換に必要なその他の事項に関する決議を求める。

第7条　（会社財産の管理等）

甲及び乙は、自ら又はその子会社をして、本締結日から効力発生日に至るまで、善良なる管理者としての注意をもってそれぞれの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行うものとし、その財産若しくは権利義務に重大な影響を及ぼすおそれのある行為又は本株式交換の実行若しくは本株式交換の条件に重大な影響を及ぼす行為を行おうとする場合には、事前に相手方と協議し合意の上、これを行うものとする。

第8条　（剰余金の配当）

1. 甲は、2024年9月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株主質権者に対して、1株当たり287円を限度として剰余金の配当を行うことができる。
2. 乙は、2024年9月30日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録株主質権者に対して、1株当たり10円を限度として剰余金の配当を行うことができる。
3. 甲及び乙は、前2項に定める場合を除き、本締結日から効力発生日までの間、剰余金の配当を行ってはならない。

第9条　（新株予約権の処理）

乙は、第6条第2項に定める乙の株主総会において本契約の承認が得られた場合（甲において、第6条第1項但し書きの規定に基づき甲の株主総会の決議による承認が必要となった場合には、甲及び乙の株主総会において本契約の承認を得られた場合）、効力発生日の前日までに、乙が発行している新株予約権のうち、未だ権利行使されていない新株予約権について、その発行要項の規定に基づき全て無償で取得し、その全てを消却する。

第10条　（自己株式の消却）

乙は、効力発生日の前日までに開催される乙の取締役会の決議により、基準時において乙が保有する自己株式（本株式交換に際して行使される会社法第785条第1項に定める反対株主の株式買取請求に応じて乙が取得する自己株式を含む。）の全部を基準時において消却する。

第11条　（本株式交換の条件の変更及び本契約の解除）

甲及び乙は、本締結日から効力発生日に至るまでの間において、天災地変その他の事由により、甲又は乙の財産若しくは経営状態に重要な変動が生じた場合、本株式交換の実行に重大な支障となる事態が発生した場合その他本契約の目的の達成が困難となった場合には、甲及び乙は協議し合意の上、本株式交換の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。

第12条　（本契約の効力）

本契約は、以下の各号のいずれかの場合には、その効力を失う。

(1) 第6条第1項但し書きの規定に基づき甲の株主総会の決議による承認が必要となった場合において、効力発生日の前日までに、甲の株主総会において本契約又は本株式交換に必要な事項に関する承認が得られなかった場合
(2) 効力発生日の前日までに、第6条第2項に定める乙の株主総会において、本契約又は本株式交換に必要な事項に関する承認が得られなかった場合
(3) 甲又は乙において、法令に基づき、本株式交換を実行するために効力発生日までに必要な関係官庁等からの許可、承認等が取得できなかった場合、又は関係官庁等に対する届出手続が完了しない場合
(4) 前条の規定に従い本契約が解除された場合

第13条　（準拠法及び管轄裁判所）

1. 本契約並びに本契約に基づき又はこれに関連して生じる甲又は乙の一切の権利及び義務は、日本国の法律に準拠し、それに従い解釈される。

2. 本契約並びに本契約に基づき又はこれに関連して生じる甲乙間の一切の紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第14条　（協議事項）

本契約に定める事項のほか、本株式交換に必要な事項は、本契約の趣旨に則り、甲及び乙が誠実に協議し合意の上、これを定めるものとする。

（以下余白）

本契約締結の証として、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

2024年10月29日

甲：　東京都港区港南二丁目 16 番 1 号
大東建託株式会社
代表取締役　社長執行役員　CEO　竹内　啓

本契約締結の証として、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

2024年10月29日

乙：　東京都港区港南二丁目 16 番 1 号
ハウスコム株式会社
代表取締役社長　田村　穂

別紙２　会社法第 768 条第１項第２号及び第３号に掲げる事項についての定めの相当性に関する事項

当社は、本株式交換に際して、会社法第 768 条第１項第２号及び第３号に掲げる事項についての定めの相当性に関して、次のように判断しております。

１.本株式交換に係る割当ての内容

	当社 （株式交換完全親会社）	ハウスコム （株式交換完全子会社）
本株式交換に係る割当比率	1	0.08
本株式交換により交付する株式数	当社の普通株式：296,324 株（予定）	

（注１）株式の割当比率

ハウスコムの普通株式（以下「ハウスコム株式」といいます。）１株に対して、当社の普通株式（以下「当社株式」といいます。）0.08 株を割当交付いたします。ただし、基準時（以下に定義します。）において当社が保有するハウスコム株式 4,000,000 株については、本株式交換による株式の割当ては行いません。なお、上記の本株式交換に係る割当比率（以下「本株式交換比率」といいます。）は、本株式交換契約に従い、算定の根拠となる諸条件に重大な変更が生じた場合、両社間で協議し合意の上、変更することがあります。

（注２）本株式交換により交付する当社株式の数

当社は、本株式交換に際して、本株式交換により当社がハウスコムの発行済株式（ただし、当社が保有するハウスコム株式を除きます。）の全てを取得する時点の直前時（以下「基準時」といいます。）におけるハウスコムの株主の皆様（ただし、以下の自己株式が消却された後の株主をいい、当社を除きます。）に対し、その保有するハウスコム株式に代えて、その保有するハウスコム株式の数の合計に本株式交換比率を乗じて得た株数の当社株式を交付いたします。

また、当社が本株式交換によりハウスコムの株主の皆様に対して交付する当社株式は、全て当社の保有する自己株式を充当する予定であり、当社が新たに株式を発行する予定はありません。

なお、ハウスコムは、本株式交換の効力発生日の前日までに開催するハウスコムの取締役会決議により、基準時において保有している自己株式（本株式交換に関してなされる、会社法第 785 条第１項に定める反対株主の株式買取請求に係る株式の買取りによってハウスコムが取得する自己株式を含みます。）の全てを、基準時をもって消却する予定です。本株式交換によって割当交付する株式数については、ハウスコムによる自己株式の消却等の理由により今後修正される可能性があります。

また、上記の本株式交換により交付する株式数は、ハウスコムが発行している全ての新株予約権が本株式交換の効力発生日の前日までに全て行使されることを前提とするものであり、これらの新株予約権の一部又は全部が行使されなかった場合には、本株式交換により交付する株式数は減少することになります。

（注３）単元未満株式の取扱い

本株式交換に伴い、当社の単元未満株式（100 株未満の株式）を保有することとなるハウスコムの株主の皆様については、本株式交換の効力発生日以降、当社の定款及び株式取扱規則の定めるところにより、当社株式に関する以下の制度をご利用いただくことができます。なお、金融商品取引所市場において単元未満株式を売却することはできません。

① 単元未満株式の買増制度（１単元（100 株）への買増し）

会社法第 194 条第１項の規定及び当社の定款の規定に基づき、当社の単元未満株式を保有する株主の皆様が、その保有する単元未満株式の数と併せて１単元となる数の株式を当社から買い増すことができる制度です。

② 単元未満株式の買取請求制度（１単元（100 株）未満株式の売却）

会社法第 192 条第１項の規定に基づき、当社の単元未満株式を保有する株主の皆様が、

その保有する単元未満株式を買い取ることを当社に対して請求することができる制度です。

（注４） １株に満たない端数の取扱い

本株式交換に伴い、１株に満たない端数の当社株式の交付を受けることとなるハウスコム株主の皆様においては、会社法第 234 条その他の関連法令の定めに従い、その端数の合計（その合計数に１に満たない端数がある場合は切り捨てるものとします。）に相当する当社株式を売却し、かかる売却代金をその端数に応じて当該株主の皆様に交付いたします。

２．本株式交換に係る割当ての内容の根拠等

（１）割当ての内容の根拠及び理由

当社及びハウスコムは、上記１．「本株式交換に係る割当ての内容」に記載の本株式交換比率の決定に当たって公正性及び妥当性を確保するため、それぞれ両社から独立した第三者算定機関及び各種アドバイザーを選定いたしました。当社はファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関として野村證券株式会社（以下「野村證券」といいます。）を、法務アドバイザーとしてアンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業（以下「アンダーソン・毛利・友常法律事務所」といいます。）を選定し、ハウスコムはファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関として大和証券株式会社（以下「大和証券」といいます。）を、法務アドバイザーとして西村あさひ法律事務所・外国法共同事業（以下「西村あさひ法律事務所」といいます。）を選定し、本格的な検討を開始いたしました。

当社においては、下記（４）「公正性を担保するための措置（利益相反を回避するための措置を含む）」に記載のとおり、当社のファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関である野村證券から 2024 年 10 月 28 日付で取得した株式交換比率に関する算定書、法務アドバイザーであるアンダーソン・毛利・友常法律事務所からの助言、当社がハウスコムに対して実施したデュー・ディリジェンスの結果等を踏まえて、慎重に協議・検討した結果、本株式交換比率は妥当であり、当社の株主の皆様の利益に資するとの結論に至ったため、本株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であると判断いたしました。

他方、ハウスコムにおいては、下記（４）「公正性を担保するための措置（利益相反を回避するための措置を含む）」に記載のとおり、ハウスコムのファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関である大和証券から 2024 年 10 月 28 日付で取得した株式交換比率に関する算定書、法務アドバイザーである西村あさひ法律事務所からの助言、ハウスコムが当社に対して実施したデュー・ディリジェンスの結果、支配株主である当社との間で利害関係を有しない独立した委員のみから構成される特別委員会（以下「本特別委員会」といいます。）からの指示、助言及び 2024 年 10 月 28 日付で受領した答申書（詳細については、下記（４）「公正性を担保するための措置（利益相反を回避するための措置を含む）」の③「ハウスコムにおける利害関係を有しない特別委員会の設置及び答申書の取得」をご参照ください。）の内容等を踏まえて、慎重に協議・検討をいたしました。その結果、ハウスコム及び本特別委員会からの４回にわたる株式交換比率の見直しの要請の結果、本株式交換比率が、当社が当初提案した 0.07 から 0.08 にまで引き上げられており、過去５年程度の期間において上場会社が株式交換の方法によりその上場子会社の完全子会社化を行った事例における水準を上回るプレミアム率となっていること等を勘案して、本株式交換比率は妥当であり、ハウスコムの少数株主の皆様の利益に資するとの判断に至ったため、ハウスコムは、本株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であると判断いたしました。

以上のとおり、当社及びハウスコムは、両社がそれぞれの第三者算定機関から提出を受けた株式交換比率の算定結果を参考に、それぞれが相手方に対して実施したデュー・ディリジェンスの結果等を踏まえて慎重に検討し、両社の財務状況・資産状況・将来の見通し等の要因を総合的に勘案した上で、交渉・協議を重ねてまいりました。その結果、当社及びハウスコムは、本株式交換比率は妥当であり、それぞれの株主の皆様の利益に資するとの判断に至ったため、本株式交換比率により本株式交換を行うことが妥当であると判断いたしました。

なお、本株式交換比率は、本株式交換契約に従い、算定の基礎となる諸条件に重大な変更が生じた場合には、両社間で協議し合意の上、変更することがあります。

（２）算定に関する事項

①　算定機関の名称及び両社との関係

当社の第三者算定機関である野村證券及びハウスコムの第三者算定機関である大和証券はいずれも、両社から独立した算定機関であり、両社の関連当事者に該当せず、本株式交換に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

②　算定の概要

(i)　野村證券による算定

野村證券は、当社については、同社が東京証券取引所プライム市場及び株式会社名古屋証券取引所（以下「名古屋証券取引所」といいます。）プレミア市場に上場しており、市場株価が存在することから、市場株価平均法（2024年10月28日を算定基準日として、東京証券取引所における算定基準日の終値、算定基準日までの直近５営業日、１ヶ月、３ヶ月及び６ヶ月の各期間の終値単純平均値を採用しております。）を採用して算定を行いました。

ハウスコムについては、同社が東京証券取引所スタンダード市場に上場しており、市場株価が存在することから、市場株価平均法（2024年10月28日を算定基準日として、東京証券取引所における算定基準日の終値、算定基準日までの直近５営業日、１ヶ月、３ヶ月及び６ヶ月の各期間の終値単純平均値を採用しております。）を、また、将来の事業活動の状況を評価に反映するために、ディスカウンテッド・キャッシュ・フロー法（以下「ＤＣＦ法」といいます。）を採用して算定を行いました。

各評価方法による当社株式の１株当たりの株式価値を１とした場合の株式交換比率の算定結果は以下のとおりです。

採用手法	株式交換比率の算定結果
市場株価平均法	0.060～0.062
ＤＣＦ法	0.068～0.112

野村證券は、株式交換比率の算定に際して、公開情報及び野村證券に提供された一切の情報が正確かつ完全であることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性についての検証は行っておりません。両社及びその関係会社の資産又は負債（金融派生商品、簿外資産及び負債、その他の偶発債務を含みます。）について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っておりません。ハウスコムの財務予測その他将来に関する情報については、ハウスコムの経営陣により現時点で得られる最善の予測と判断に基づき合理的に検討又は作成されたことを前提としております。野村證券の算定は2024年10月28日までに野村證券が入手した情報及び経済条件を反映したものです。なお、野村證券の算定は、当社の取締役会が本株式交換比率を検討するための参考に資することを唯一の目的としております。

なお、野村證券がＤＣＦ法による算定の前提としたハウスコムの財務予測において、大幅な増減益を見込んでいる事業年度はありません。また、当該財務予測は、本株式交換の実施を前提としておりません。

(ii)　大和証券による算定

大和証券は、当社については、同社株式が東京証券取引所プライム市場に上場しており、市場株価が存在することから市場株価法を採用して算定を行いました。

ハウスコムについては、同社株式が東京証券取引所スタンダード市場に上場しており、市場株価が存在することから市場株価法を、また、将来の事業活動の状況を評価に反映するためＤＣＦ法を、それぞれ採用して算定を行いました。

上記の各評価手法による当社株式の１株当たりの株式価値を１とした場合の株式交換比率の算

定結果は以下のとおりとなります。

採用手法		株式交換比率の算定結果
当社	ハウスコム	
市場株価法	市場株価法	0.060～0.062
	ＤＣＦ法	0.073～0.089

市場株価法においては、2024年10月28日を算定基準日として、基準日の終値及び基準日までの１ヶ月間、３ヶ月間及び６ヶ月間の各株価終値平均を採用いたしました。

大和証券は、株式交換比率の算定に際して、当社及びハウスコムのそれぞれから提供を受けた資料及び情報、一般に公開された情報を使用し、分析及び検討の対象とした全ての資料及び情報等が正確かつ完全なものであることを前提としており、これらの資料及び情報等について独自にその正確性及び完全性の検証を行っておらず、またその義務を負うものではありません。また、大和証券は両社及びその関係会社の資産又は負債（偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定又は査定の依頼も行っておりません。大和証券は、ハウスコムから提供された事業計画、財務予測その他将来に関する情報が、ハウスコムの経営陣による現時点で可能な最善の予測及び判断に基づき、合理的かつ適正な手続に従って作成されたことを前提としております。大和証券は、ハウスコムの事業計画の正確性、妥当性及び実現可能性について独自に検証することなくこれらの情報に依拠しております。大和証券の株式交換比率の算定は、2024年10月28日現在の金融、経済、市場その他の状況を前提としております。

ＤＣＦ法においては、ハウスコムが作成した2025年３月期から2027年３月期までの財務予測に基づく将来キャッシュフローを、一定の割引率で現在価値に割り引くことによって算定いたしました。割引率は 12.36％～14.33％を採用しており、継続価値の算定にあたっては永久成長率法を採用し、永久成長率は-1.0％～1.0％として算定しております。

なお、大和証券がＤＣＦ法の採用に当たり前提としたハウスコムの財務予測においては、大幅な増減益を見込んでおりません。また、当該財務予測は、本株式交換の実施を前提としておりません。

大和証券はハウスコムの取締役会に対し、2024年10月28日付にて、本株式交換に係る株式交換比率に関する算定書を提供しております。

（３）上場廃止となる見込み及びその事由

本株式交換により、その効力発生日（2025 年２月１日（予定））をもって、ハウスコムは当社の完全子会社となり、ハウスコム株式は、東京証券取引所の上場廃止基準に従って、2025 年１月 30 日付で上場廃止（最終売買日は2025年１月 29 日）となる予定です。上場廃止後は、ハウスコム株式を東京証券取引所スタンダード市場において取引をすることができなくなります。なお、現在の本株式交換の効力発生日が変更された場合には、上場廃止日も変更される予定です。

ハウスコム株式が上場廃止となった後も、本株式交換によりハウスコムの株主の皆様に割り当てられる当社株式は東京証券取引所プライム市場及び名古屋証券取引所プレミア市場に上場されているため、一部の株主の皆様においては単元未満株式の割当てのみを受ける可能性があるものの、１単元以上の株式については本株式交換の効力発生日以後も金融商品取引所市場での取引が可能であり、引き続き株式の流動性を提供できるものと考えております。

他方、本株式交換により、当社の単元未満株式を保有することとなる株主の皆様においては、金融商品取引所において当該単元未満株式を売却することはできませんが、当社に対し、その保有する単元未満株式を買い取ることを請求することが可能です。また、その保有する単元未満株式の数と併せて１単元となる数の株式を当社から買い増すことも可能です。詳細については、上記１.「本株式交換に係る割当ての内容」の（注３）「単元未満株式の取扱い」をご参照ください。また、本株式交換に伴い１株に満たない端数が生じた場合における端数の詳細については、上記１.「本株式交換に係る割当ての内

容」の（注４）「１株に満たない端数の取扱い」をご参照ください。

なお、ハウスコムの株主の皆様は、最終売買日である2025年１月29日（予定）までは、東京証券取引所スタンダード市場において、その保有するハウスコム株式を従来どおり取引することができるほか、基準時まで会社法その他関係法令に定める適法な権利を行使することができます。

（４）公正性を担保するための措置（利益相反を回避するための措置を含む）

両社は、当社が既にハウスコム株式 4,000,000 株（2024 年９月 30 日現在の発行済株式総数（7,790,000株）からハウスコムの自己株式数（150,138株）を控除した株式数（7,639,862株）に占める割合にして 52.36%）を保有し、ハウスコムが当社の連結子会社に該当することから、本株式交換に際しては、利益相反を回避して公正性を担保する必要があると判断し、以下のとおり公正性を担保するための措置（利益相反を回避するための措置を含みます。）を実施しております。

①　両社における独立した第三者算定機関からの算定書の取得

本株式交換に用いられる株式交換比率の算定に当たって公正性を期すため、当社は、両社から独立した第三者算定機関である野村證券を選定し、2024 年 10 月 28 日付で、株式交換比率に関する算定書を取得し、また、ハウスコムは、両社から独立した第三者算定機関である大和証券を選定し、2024年10月28日付で、株式交換比率に関する算定書を取得いたしました。

上記各算定書の概要は上記（２）「算定に関する事項」をご参照ください。なお、両社は、いずれも各第三者算定機関から、本株式交換の株式交換比率が当社又はハウスコムの株主にとって財務的見地より公正である旨の意見書（フェアネス・オピニオン）を取得しておりません。

②　独立した法律事務所からの助言

当社は、本株式交換の法務アドバイザーとして、アンダーソン・毛利・友常法律事務所を選任し、本株式交換の諸手続き及び取締役会の意思決定の方法・過程等について法的な観点から助言を得ております。なお、アンダーソン・毛利・友常法律事務所は、両社から独立しており、両社との間で重要な利害関係を有しません。

他方、ハウスコムは、本株式交換の法務アドバイザーとして、西村あさひ法律事務所を選任し、本株式交換の諸手続き及び取締役会の意思決定の方法・過程等について法的な観点から助言を得ております。なお、西村あさひ法律事務所は、両社から独立しており、両社との間で重要な利害関係を有しません。

③　ハウスコムにおける利害関係を有しない特別委員会の設置及び答申書の取得

ハウスコムは、2024年７月18日、本株式交換について検討を進めるに当たり、取引条件の公正性を担保し、本株式交換に関する意思決定の恣意性を排除し、ハウスコムの意思決定過程の公正性、透明性及び客観性を確保し、利益相反を回避するとともに、ハウスコムが本株式交換を行う旨の決定をすることがハウスコムの一般株主の皆様にとって不利益なものではないことを確認することを目的として、いずれも、当社と利害関係を有しておらず、ハウスコムの社外取締役であり東京証券取引所に独立役員として届け出ている社外取締役である石本哲敏氏及び角田朋子氏、並びに、両社と利害関係を有しない外部の有識者である阿南剛氏（弁護士）の３名により構成される本特別委員会を設置いたしました（なお、本特別委員会の委員の報酬は、その職務の対価として、答申内容にかかわらず、固定額の報酬を支払うものとされており、本株式交換の成立等を条件に支払われる成功報酬は含まれておりません。）。ハウスコムは、本株式交換を検討するに当たって、本特別委員会に対し、（ⅰ）本株式交換の目的の合理性（本株式交換がハウスコムの企業価値向上に資するかを含む。）、（ⅱ）本株式交換の取引条件（株式交換比率を含む。）の公正性・妥当性、（ⅲ）本株式交換の手続の公正性（公正性担保措置が適切に講じられているかの検討を含む。）、（ⅳ）上記（ⅰ）乃至（ⅲ）その他の事項を踏まえ、本株式交換がハウスコムの一般株主にとって不利益か否か（以下（ⅰ）乃至（ⅳ）を総称して「本諮問事項」といいます。）について諮問いたしました。

本特別委員会は、2024年7月18日から2024年10月25日までに、合計13回、約19時間にわたって開催したほか、情報収集を行い、必要に応じて随時協議を行う等して、本諮問事項について慎重に検討を行いました。

具体的には、本特別委員会は、ハウスコムが選任したファイナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関である大和証券並びに法務アドバイザーである西村あさひ法律事務所について、いずれも独立性及び専門性に問題がないことを確認し、その選任を承認いたしました。その上で、ハウスコムからは、本株式交換の目的、本株式交換に至る背景・経緯、株式交換比率の算定の前提となるハウスコムの事業計画の作成手続及び内容、本株式交換の検討体制・意思決定方法等について説明を受けたほか、当社に対して本株式交換の目的等に関する質問状を送付した上で、当社から、本株式交換の目的、本株式交換に至る背景・経緯、本株式交換により創出されるシナジーの内容・シナジー創出に向けた具体的な施策、本株式交換を選択した理由、本株式交換後の経営方針や従業員の取扱い、本株式交換の株式交換比率その他の条件等について説明を受け、質疑応答を行いました。また、ハウスコムの法務アドバイザーである西村あさひ法律事務所から、本株式交換に係るハウスコムの取締役会の意思決定の方法・過程等、本特別委員会の運用その他の本株式交換に係る手続き面の公正性を担保するための措置及び利益相反を回避するための措置に関して助言を受けるとともに、当社に対する法務デュー・ディリジェンスの結果について報告を受けております。さらに、ハウスコムの第三者算定機関の大和証券から、株式交換比率の算定方法及び算定結果の説明を受け、質疑応答を行いました。なお、本特別委員会は、当社とハウスコムとの間における本株式交換に係る協議・交渉の経緯及び内容につき適時に報告を受けた上で、当社から本株式交換比率についての最終的な提案を受けるまで、複数回にわたり交渉の方針等について協議を行い、ハウスコムに意見する等して、当社との交渉過程に関与しております。

本特別委員会は、かかる手続を経て、本諮問事項について慎重に協議及び検討を行い、本株式交換は、ハウスコムの一般株主にとって不利益なものとは認められない旨の答申書を、2024年10月28日付で、ハウスコムの取締役会に対して提出しております。本特別委員会の意見の概要は、以下のとおりです。

(i)　答申内容

i.　本株式交換の目的は合理的なものであると考える。

ii.　本株式交換の取引条件は公正かつ妥当であると考える。

iii.　本株式交換の手続は公正であると考える。

iv.　本株式交換はハウスコムの一般株主にとって不利益ではないと考える。

(ii)　答申の理由

①　本株式交換の目的の合理性（本株式交換がハウスコムの企業価値向上に資するかを含む。）

以下の点を踏まえると、本株式交換の目的の合理性に関連する事実関係についてのハウスコムの認識や本株式交換の検討経緯に不合理な点は認められないので、本株式交換はハウスコムの企業価値向上に資するものであり、本株式交換の目的は合理的であると考えられる。

a.　上記１.「本株式交換による完全子会社化の目的」（注）に記載の本株式交換の背景となる事業環境及び経営課題に関するハウスコムの認識、並びにそれらを前提として本株式交換の検討を行った経緯に不合理な点は認められない。

b.　すなわち、ハウスコムの企業価値の源泉である、ハウスコム独自のブランドとハウスコムの自由闊達な企業風土が本株式交換の実行後においても従前と同様に維持されることをハウスコムと当社との間で確認できたことに加えて、ハウスコムの事業環境の変化やハウスコムの経営課題を踏まえたハウスコムグループが中長期的な成長を遂げるための施策として挙げられている、賃貸仲介店舗網・ブランドの共存、IT システムの共同開発の推進、人的資本経営の推進、グループリソースの共有による提供サービ

スの拡大及び上場維持に係るコスト削減等の項目がいずれも具体的かつ現実的なものであることからすれば、本株式交換は一定のシナジーによりハウスコムの企業価値の向上に資する効果を有するものであるという評価が不合理であるとはいえない。

c. ハウスコムの企業価値に与える影響に係る本株式交換特有の懸念事項としては、本株式交換の実行後もハウスコムの独立性が維持されるか、ハウスコムの既存取引先からの取扱物件が減少しないかという点が挙げられる。2024年10月４日に本特別委員会が当社代表取締役社長竹内啓氏（以下「竹内氏」といいます。）に対して実施したインタビューにおいて、本株式交換が行われた場合におけるこれらの取扱い方針を尋ねたのに対し、竹内氏からは、ハウスコムが当社の完全子会社となったとしても現状のマーケット環境・慣行に照らしてハウスコムの取扱物件は維持されると考えられる旨が説明されたほか、自由闊達な企業風土を尊重するとともに、ハウスコムのブランド及び現行の業務執行体制を維持し、ハウスコム従業員の給与水準については引き上げを目指し、その他待遇を維持する方針であること等が説明された。このようなインタビューの過程を通じて、当社が本株式交換の実行後もハウスコムの企業価値の源泉である独立性の維持を尊重し、また、従業員の待遇を維持するという方針を明確に確認することができたことからすれば、この点についての懸念が概ね解消されたと評価することは不合理ではないといえる。また、既存取扱物件の維持については、現状においても、ハウスコムは、当社の子会社でありながら、当社と競合する企業の物件を取り扱うことができていることに加え、上記のインタビューにおいて当社の代表者である竹内氏より本株式交換後もブランドの維持を含むハウスコムの独立性の維持を尊重する旨が明確に示されたことを踏まえると、この点の帰趨が本株式交換実行後のハウスコムと当社の具体的な取組みの内容やハウスコムの独立性の維持に対する取引先の理解のあり方によることを考慮したとしても、本株式交換を契機としてハウスコムの既存取引先が取引を打ち切る蓋然性が高いとまではいえず、将来の取引先の維持に係る懸念も相当程度払拭されていると評価することは、不合理ではないといえる。

（注）当社及びハウスコムが2024年10月29日付で公表した「大東建託株式会社によるハウスコム株式会社の完全子会社化に関する株式交換契約締結（簡易株式交換）のお知らせ」の該当箇所を指します。

② 本株式交換の取引条件（株式交換比率を含む。）の公正性・妥当性

以下の点を踏まえると、本株式交換の取引条件は公正かつ妥当であると考えられる。

a. 本株式交換は、ハウスコムの株主に対して、当社株式を割当交付するものであるところ、ハウスコムの株主は、当社株式の取得を通じて、本株式交換後も、引き続き当社グループに発現するシナジーを長期的に享受可能であるほか、換金を希望するハウスコム株主は、当社株式がプライム市場に上場しており、十分な流動性が確保されていることから、随意に売却が可能である。

b. 上記（２）「算定に関する事項」の②「算定の概要」に記載の大和証券による株式交換比率算定に用いられた算定方法について、大和証券から評価手法の選択理由等を含む詳細な説明を受けて検討した結果、大和証券による株式交換比率算定には、特に不合理な点は認められなかった。

c. 大和証券による株式交換比率算定のうちＤＣＦ法による算定の基礎となるハウスコムの事業計画の作成経緯等について、ハウスコムとの間で質疑応答を行い、ハウスコムから、事業計画の作成に当たっては、株式交換比率算定の前提となる中期経営計画書を作成したこと等について説明を受けて検討した結果、ハウスコムの事業計画の作成経緯及びその重要な前提条件に特に不合理な点は認められなかった。

d. 本株式交換比率は、ハウスコムの普通株式１株に対して当社の普通株式0.08株であり、その基礎となるハウスコムの株価は、市場株価法の算定結果の範囲を上回るものであ

り、かつ、ＤＣＦ法の算定結果の概ね中央値といえる水準にあるといえる。また、本株式交換に類似する過去５年間程度の期間において、上場会社が株式交換の方法によりその上場子会社の完全子会社化を行った事例を検討し、それらの事例の株式交換比率並びに株式交換親会社及び株式交換子会社の公表日前営業日の終値、基準日までの１ヶ月間、３ヶ月間及び６ヶ月間の各期間の終値単純平均値に基づいて算出されるプレミアム率の水準について確認を行ったところ、本株式交換比率はこのような過去事例における水準を上回ることが認められた。

e. 2024年８月下旬から10月中旬にかけて、偶発債務その他バリュエーションに影響を与え得る事項を確認する観点から、当社に対し実施した、西村あさひ法律事務所による法務デュー・ディリジェンス並びに税理士法人山田＆パートナーズによる財務及び税務デュー・ディリジェンスの結果、大和証券の株式交換比率の算定に影響を与えるような重大な偶発債務は不見当であった。

f. 本株式交換比率は、ハウスコムのアドバイザーの助言を踏まえて、ハウスコム及び本特別委員会と当社との間の真摯な価格交渉の結果決定されており、また、４回にわたる株式交換比率の見直しの要請が行われ、実際に当社が当初提案した 0.07 から 0.08 にまで引き上げられているところ、これらの本特別委員会と当社との本株式交換比率の交渉に係る経緯には不合理な点は認められない。

g. ハウスコムは、本株式交換の契約に関して、本株式交換比率に限らず、法務アドバイザーである西村あさひ法律事務所のレビューを依頼しているところ、本株式交換の契約に関して、特にハウスコムに不利な条件の存在は認められていない。

③　本株式交換の手続の公正性（公正性担保措置が適切に講じられているかの検討を含む。）

以下のとおり、本株式交換に係る手続について、M&A 指針に定められる各公正性担保措置に則った適切な対応が行われており、その内容に不合理な点は見当たらないため、本株式交換に係る手続の公正性は確保されていると考えられる。

a. ①本株式交換においては、本株式交換に係る取引条件の形成過程の初期段階から、本特別委員会が本株式交換に対して関与する状態が確保されていたことが認められること、②本特別委員会の委員はそれぞれ独立性を有することが確認されており、属性・専門性にも十分配慮して選定されたものであることが認められること、③本特別委員会の設置の判断、権限及び職責の設定、委員の選定や報酬の方針の決定の各過程において、ハウスコムの社外取締役及び社外監査役が主体性をもって実質的に関与する形で行われる体制が確保されていたことが認められること、④本特別委員会が、ハウスコムのファイナンシャル・アドバイザー及び法務アドバイザーとして承認した大和証券及び西村あさひ法律事務所から専門的な助言を得ながら本諮問事項について慎重に検討及び協議を行ったこと、⑤本特別委員会が、非公開情報も含めて重要な情報を入手し、これを踏まえて本株式交換の是非や取引条件の妥当性について検討・判断を行っていることが認められること、⑥特別委員に対する報酬が本株式交換の成否と関係なく支払われることとなっていることから、特別委員が時間的・労力的なコミットメントを行いやすく、かつ特別委員が本株式交換の成否から独立した立場から判断を行うための環境が整えられていることが認められること、⑦ハウスコムの取締役会が本特別委員会の意見を尊重して本株式交換に係る意思決定を行っていることが認められること、並びに⑧本株式交換に係る協議、検討及び交渉の過程で、当社その他の本株式交換に特別な利害関係を有する者が交渉過程及び意思決定過程に不当な影響を与えた事実は認められないことを踏まえると、特別委員会の実効性を高める工夫に関する M&A 指針の指摘事項に配慮した上で、独立性を有する本特別委員会が設置されており、これが有効に機能していることが認められる。

b. ハウスコムは、2024 年７月上旬にハウスコム及び当社グループから独立した法務アド

バイザーとして西村あさひ法律事務所を選任し、本株式交換に関する諸手続を含むハウスコム取締役会の意思決定の方法及び過程その他の留意点について、必要な法的助言を受けていたことが認められる。

c. ハウスコムは、大和証券から本株式交換の取引条件の決定に関して助言を得たほか、同社に対してハウスコムの株式交換比率の算定を依頼し、2024 年 10 月 28 日付で株式交換比率算定書を取得している。

d. 本株式交換においてはいわゆるマジョリティ・オブ・マイノリティ条件が設定されていないものの、マジョリティ・オブ・マイノリティ条件を設定して本株式交換の成立を不安定なものとすることは、かえってハウスコムの一般株主の利益を大きく損なう可能性があると考えられる反面、本株式交換においてはその他の適切な公正性担保措置が実施されており、ハウスコムの一般株主の利益には十分な配慮がなされていると考えられることから、マジョリティ・オブ・マイノリティ条件が設定されていないことのみをもって適切な公正性担保措置が講じられていないと評価されるものではないと考えられる。

e. M&A 指針が開示を求める、特別委員会に関する情報、株式交換比率算定書に関する情報、及びその他の情報は十分に開示されることが認められる。

④ 上記①乃至③その他の事項を踏まえ、本株式交換がハウスコムの一般株主にとって不利益か否か

上記①乃至③のとおり、本株式交換の目的は合理的と考えられること、本株式交換の取引条件は公正かつ妥当であると考えられること、及び本株式交換の手続は公正なものであると考えられることからすると、本株式交換の実施を決定することは一般株主に不利益ではないと考えられる。

④ ハウスコムにおける利害関係を有しない取締役全員の承認及び監査役全員の異議がない旨の意見

本株式交換に関する議案を決議した本日開催のハウスコムの取締役会においては、ハウスコムの取締役５名のうち、松川泰三氏は当社の執行役員を兼務しているため、利益相反を回避する観点から、松川泰三氏を除く他の４名の取締役により審議の上、その全員の賛成により本株式交換の実施を決議しております。なお、松川泰三氏は、ハウスコムの立場で本株式交換に係る検討及び協議・交渉に参加しておりません。

また、上記の取締役会には、監査役３名全員が出席し、その全員が本株式交換を行うことにつき異議がない旨の意見を述べております。

３．本株式交換の対価として当社株式を選択した理由

本株式交換の対価として当社株式がハウスコムの少数株主の皆様に交付されることにより、当社株式の保有を通じて、本株式交換後に想定されている各種施策の実行を通じて期待される効果や、かかる効果の発現による当社グループの事業発展・収益拡大、その結果としての当社株式の株価上昇等を享受する機会をハウスコムの少数株主の皆様に対して提供できる一方、流動性の高い当社株式を市場で取引することで随時現金化することも可能であることを踏まえ、本株式交換のスキームを選択することが望ましいと判断しております。

４．当社の資本金及び準備金の額に関する事項についての定めの相当性に関する事項

本株式交換に際して増加する当社の資本金及び準備金の額は、以下のとおりです。これは、当社の財務状況、資本政策、その他の事情を総合的に考慮・検討し、法令の範囲内で決定したものであり、相当であると考えております。

資本金の額	０円
資本準備金の額	会社計算規則第39条に従い甲が別途定める額
利益準備金の額	０円

別紙３　株式交換完全子会社の最終事業年度に係る計算書類等の内容

次頁以降をご参照ください。

事業報告（2023年４月１日から2024年３月31日まで）

１．企業集団の現況に関する事項

（1）事業の経過及びその成果

当連結会計年度の我が国の経済は、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっているものの、新型コロナウイルスの感染症法上の位置づけが５類感染症に変更され、正常化が進みました。

このような環境の下、ハウスコムグループ（当社及び当社の連結子会社、以下「当社グループ」）のコア事業である不動産賃貸仲介業界におきましては、賃貸需要が回復軌道に乗り、外国人居住者が大都市圏を中心に増加していることも相まって、2024年に入ってからも賃貸需要は底堅く推移しています。しかしながら、ウクライナ情勢や中東情勢の長期化、為替の変動、原材料や物価の上昇、能登半島地震等の外的要因により国内の諸産業が影響を受け、その結果、転居需要にも影響が生じる可能性も考えられます。また、進行する人材不足がサービス品質や収益の低下を招くことも懸念されます。こうした変動下においても、収益を確保し、持続的な成長を可能にするため、さらなる事業の効率化を推し進めるとともに、当社グループの「個」にフォーカスし、社員各々の価値を最大限に引き出して中長期的な企業価値向上につなげることが、当社グループの重要な経営課題になっています。

当社グループは、2023年６月20日に関西圏で不動産に関する「クラスモ」ブランドを展開するフランチャイズ本部である株式会社シーアールエヌの株式を取得（2023年11月に完全子会社化）し、事業の多角化を進めました。また、ＤＸ化の推進による店舗での業務の質的向上・効率化を図るとともに、人材不足への対応といたしましては、従来の採用活動だけではなく、外国人、アスリート、障害者、シニアの方々も対象とした採用の多様化を積極的に進めました。採用の他にも、リテンションや人材育成の強化、外部リソースの活用に取り組み、また、店舗の定休日設定や有給休暇取得の奨励等、グループワイドで働き方改革を推進しました。さらに、多様な人材が活躍する職場環境や体制づくりのため、各種ＬＧＢＴＱ施策をグループ内に導入し、「ＰＲＩＤＥ指標2023」において「ゴールド」を受賞しました。

これらの事業運営を進めてきた結果として、当社グループの連結経営成績は、営業収益13,529百万円（前期比4.6％減、650百万円減）、営業利益502百万円（前期比27.5％増、108百万円増）、経常利益685百万円（前期比10.5％増、65百万円増）、親会社株主に帰属する当期純利益410百万円（前期比25.5％増、83百万円増）となりました。

セグメントごとの業績は、次のとおりです。また、セグメント区分による各事業の内容・連結決算への反映期間は（注１）（注２）に記載しております。

①　不動産関連事業（注１）

当社グループのコア事業で、不動産賃貸仲介業務及び関連サービスから成る不動産関連事業は、営業収益は11,951百万円（前期比4.7％減、589百万円減）、セグメント利益は2,378百万円（前期比8.8％増、193百万円増）となりました。店舗の統廃合等を進めた結果、仲介件数はグループ全体で77,546件と前期比5.7％減少し、当セグメントの営業収益の減少をもたらしました。これは、働き方改革の推進、労働効率の向上、業務のＤＸ化を進めている中で、営業収益と営業費用のバランスの最適化を図ったことによるものです。こうした中で、進学・就職・転勤などにより賃貸仲介需要が高まることに伴い当社グループの収益が年間で最も高くなることが例年の傾向となっている１月～３月において当期は、不動産ポータルサイトへの計画的かつ効果的な広告施策により、取り扱い物件に関するお客様からのお問い合わせ数が順調に増加し、広告への投資効率も大きく向上したことが収益性の向上に寄与しました。

また、大阪ハウスコム株式会社は本社の基幹システム活用やバックオフィス業務の本社移管が進み、事業効率、収益性が向上しました。前期には当社グループとは決算期が異なっていた同社について、2023年３月期は賃貸仲介件数がハイシーズンを迎える３月分を含む13か月間の営業収益を計上しましたが、2024年３月期からは同社の決算期をグループの決算期に合わせ、2023年４月から2024年３月までの12か月間の営業収益を計上しました。

②　施工関連事業（注２）

不動産仲介を契機とする家主様・入居者様からの原状回復工事やリフォーム工事、鍵交換・サニタリー工事の依頼に対応する諸工事等と、リフォームや改修工事等に関わる営繕・建築請負工事、下請け工事等から成る当社グループの施工関連事業について、営業収益は1,577百万円（前期比3.7％減、60百万円減）、セグメント利益は196百万円（前期比7.2％増、13百万円増）となりました。住宅の資産価値を向上させる手段の一つとしてのリフォームを中心とした「ハウスコムコミュニケーションズ株式会社」の協力会社とのアライアンス強化や施工の内製化が進み、収益性の向上に寄与しました。

（注１）「不動産関連事業」はハウスコム株式会社及び子会社13社の合計14社により構成されています。
また、当連結会計年度の連結業績への反映期間は、以下のとおりです。
ハウスコム株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
ハウスコム東東京株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
ハウスコム西東京株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
ハウスコム東神奈川株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
ハウスコム西神奈川株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
ハウスコム千葉株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
ハウスコム埼玉株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
ハウスコム関東株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
ハウスコム静岡株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
ハウスコム東海株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
大阪ハウスコム株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
琉球ハウスコム株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
ハウスコムテクノロジーズ株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄
株式会社シーアールエヌ 2023年７月１日より2024年３月31日迄

（注２）「施工関連事業」は子会社２社により構成されています。また、当連結会計年度の連結業績への反映期間は、以下のとおりです。
エスケイビル建材株式会社 2023年１月１日より2023年12月31日迄
ハウスコムコミュニケーションズ株式会社 2023年４月１日より2024年３月31日迄

当社グループの当連結会計年度における経営成績は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	2023年3月期	2024年3月期	増減額	増減率
営業収益				
不動産関連事業	12,540,795	11,951,172	△589,623	△4.7%
施工関連事業	1,638,522	1,577,880	△60,642	△3.7%
合計	14,179,318	13,529,052	△650,265	△4.6%
営業利益				
不動産関連事業	2,185,101	2,378,475	193,374	8.8%
施工関連事業	183,596	196,864	13,267	7.2%
調整額	△1,974,374	△2,072,768	△98,394	—
合計	394,323	502,571	108,247	27.5%
経常利益	620,673	685,683	65,010	10.5%
親会社株主に帰属する当期純利益	327,351	410,857	83,505	25.5%

（参考）ハウスコム株式会社単体における経営成績は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	2023年3月期	2024年3月期	増減額	増減率
営業収益				
仲介手数料収入	2,801,453	225,161	△2,576,291	△92.0%
仲介業務関連収入	1,972,770	348,709	△1,624,061	△82.3%
完成業務高	648,952	468	△648,483	△99.9%
関係会社経営指導料	976,184	2,511,917	1,535,732	157.3%
その他の収入	872,114	143,262	△728,852	△83.6%
合計	7,271,476	3,229,519	△4,041,957	△55.6%
営業費用	7,235,867	3,003,060	△4,232,807	△58.5%
営業利益	35,608	226,458	190,850	536.0%
経常利益	258,288	406,445	148,156	57.4%
当期純利益	154,979	187,515	32,536	21.0%

ハウスコム株式会社は、2022年10月１日に実施した分社化により、営業収益の一部が子会社にて計上されることとなったため、2024年３月期に単体で計上する営業収益が2023年３月期に比べ大きく減少しております。単体における当事業年度の業績は、営業収益3,229百万円（前期比55.6％減）、営業利益226百万円（前期比536.0％増）、経常利益406百万円（前期比57.4％増）、当期純利益187百万円（前期比21.0％増）となりました。

2022年10月に持株会社体制へ移行し、分社化を実施して以来、ハウスコム株式会社と連結子会社15社でコア事業である不動産賃貸仲介業務及びその関連サービスや、原状回復工事・リフォーム・請負建築工事等の施工関連事業に従事しています。当分社化の後、子会社が店舗で行う賃貸仲介等によって発生する仲介手数料・付帯収入及びリフォーム事業の収益は原則として子会社の営業収入として計上されるとともに、人件費・家賃・諸経費等の店舗運営費用は子会社の費用として計上される等、当社グループ内で発生する営業収益・費用の多くは子会社で計上されるようになりました。一方で、関係会社経営指導料については2023年３月期が分社後の10月から３月が計上されていることに対し、2024年３月期は４月から３月までが計上されております。これらの結果、ハウスコム株式会社単体で計上する営業収益が2023年３月期に比べ大きく変動し、その増減率は55.6％減となりました。

(2) 資金調達等についての状況（重要なものに限る。）

① 資金調達

該当事項はありません。

② 設備投資

当連結会計年度において実施いたしました、主な設備投資は次のとおりであります。

事業所名	地区	業種の種類別セグメントの名称	設備の内容	取得価額（千円）		
				建物附属設備	ソフトウェア	合計
松戸店	千葉地区1ヵ所	不動産関連事業	営業店舗(賃貸)	855	－	855
中野店	東京地区移転1ヵ所	不動産関連事業	営業店舗(賃貸)	9,992	－	9,992
赤羽店	東京地区1ヵ所	不動産関連事業	営業店舗(賃貸)	403	－	403
関内店	神奈川地区移転1ヵ所	不動産関連事業	営業店舗(賃貸)	6,366	－	6,366
勝川店	愛知地区1ヵ所	不動産関連事業	営業店舗(賃貸)	380	－	380
岐阜店	ほか岐阜地区1ヵ所（合計2ヵ所）	不動産関連事業	営業店舗(賃貸)	1,132	－	1,132
天満橋店	ほか大阪地区1ヵ所（合計2ヵ所）	不動産関連事業	営業店舗(賃貸)	1,650	－	1,650
本社	東京地区1ヵ所	－	本社(賃貸)	219	18,330	18,549
合計				20,999	18,330	39,329

リース契約による主な賃貸設備は、次のとおりであります。

名　称	数　量	リース期間	年間リース料（千円）	リース契約残高（千円）
（オペレーティングリース）				
車　両　運　搬　具	320	5年	44,115	83,758
工具、器具及び備品	155	1年	3,616	3

（注）上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 財産及び損益の状況

① 企業集団の財産及び損益の状況

区　分	第23期 2021年３月期	第24期 2022年３月期	第25期 2023年３月期	第26期 (当連結会計年度) 2024年３月期
営業収益（千円）	12,299,898	14,206,774	14,179,318	13,529,052
経常利益（千円）	576,363	614,998	620,673	685,683
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	312,256	372,970	327,351	410,857
１株当たり当期純利益	40円37銭	48円33銭	42円48銭	53円35銭
総資産額（千円）	9,853,143	10,178,237	11,482,533	10,781,008
純資産額（千円）	6,512,559	6,789,055	7,018,459	7,240,553
１株当たり純資産額	837円07銭	877円51銭	905円89銭	943円49銭

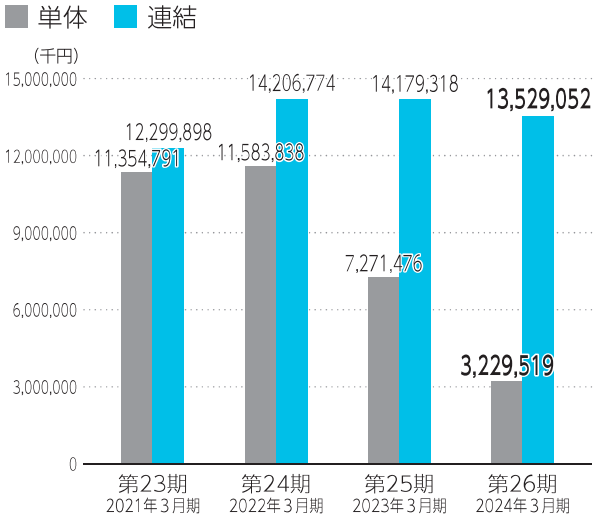
（注）「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　2020年3月31日）等を第24期連結会計年度の期首から適用しており、同連結会計年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

② 当社の財産及び損益の状況

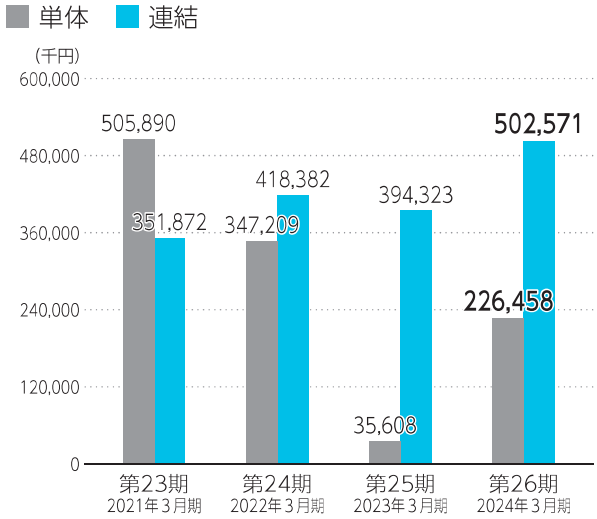
区　分	第23期 2021年３月期	第24期 2022年３月期	第25期 2023年３月期	第26期（当期） 2024年３月期
営業収益（千円）	11,354,791	11,583,838	7,271,476	3,229,519
経常利益（千円）	709,260	542,940	258,288	406,445
当期純利益（千円）	430,477	328,224	154,979	187,515
１株当たり当期純利益	55円66銭	42円53銭	20円11銭	24円35銭
総資産額（千円）	9,817,601	10,186,092	10,086,110	9,460,034
純資産額（千円）	6,873,366	7,073,912	7,137,619	7,148,596
１株当たり純資産額	883円66銭	914円50銭	921円34銭	931円46銭

（注）「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号　2020年3月31日）等を第24期事業年度の期首から適用しており、同事業年度に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

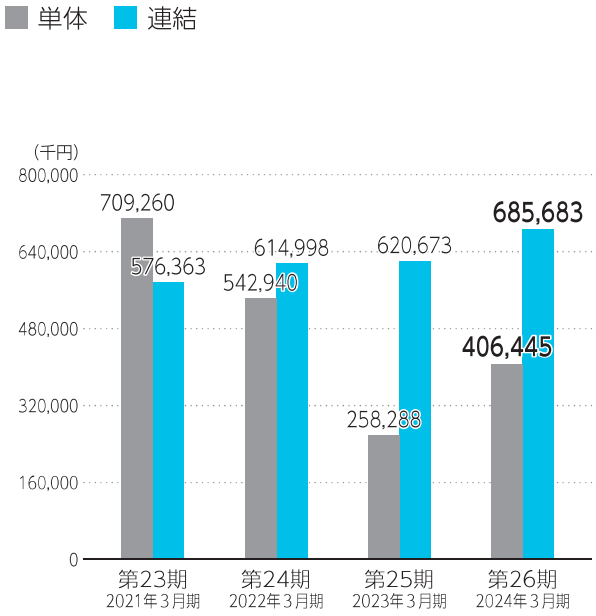
営業収益



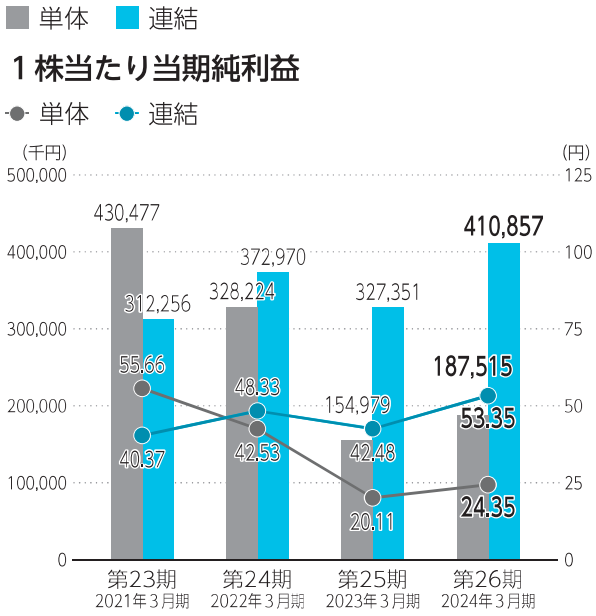
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



1株当たり当期純利益

(4) 対処すべき課題

当社グループは、これまで不動産賃貸仲介をコア事業として成長を遂げてきました。その事業規模の拡大は、店舗数の増加をベースとして、周辺商品・周辺事業に収益の間口を広げながら、ＩＴ技術の活用と人材の質を競争力の礎とすることで実現してきたものでした。一方で、新型コロナウイルス感染症の広がりによる転居需要の減少に直面したときに営業収益の減少を補いきれずに減益になったことは、事業ポートフォリオの見直しの必要性を示唆するものでありました。

このような状況を踏まえ、今後の更なる発展のためには、事業領域の拡大及び競争力の強化等による成長の加速と、継続収入型サービスによる安定収益基盤の構築を含めた新たな事業ポートフォリオの構築が中長期的な経営戦略として重要であると認識しております。

そして、今後の成長に向けて事業を前進させていく上で、各種施策を遂行する基盤として、コンプライアンスやお客様満足度向上の追求等は揺るがせてはならない必要不可欠なものであると受け止めております。このような状況認識に基づき、事業運営において優先的に対処すべき課題は以下のとおりです。

① コンプライアンスの徹底

当社グループは、宅地建物取引業法に基づき、監督官庁（国土交通大臣または都道府県知事）から宅地建物取引業免許を取得しており、当社グループが属する不動産賃貸仲介業界は、当該法規制等の下に事業展開しております。法令遵守は企業存続の基本であり、前提であることから、宅地建物取引業法のみならず、関係諸法令を遵守することは当然のことであるとの認識で事業活動しております。これは将来においても変わることのない方針であるため、全社的に更なる徹底が必要であると考えており、全従業員を対象としたｅラーニングシステムを活用し、コンプライアンス意識の更なる醸成を進めてまいります。

② お客様満足度の向上

部屋探しのお客様の満足度を高めるためには、仲介斡旋可能な賃貸物件の品揃え（幅広く多数の物件をご紹介できること）と、当社スタッフが高い提案力と好感の持てる接客でお客様に向き合うことが重要であると考えられます。それらをより良くしていくために、物件についての仕入れ・空室情報の入手と、各種研修やＯＪＴ等を通じたサービス水準の向上に努めてまいります。

③　人材育成の強化

優秀な人材を確保することができなければ事業の発展は困難であり、お客様満足度の向上も企業価値の向上も、いずれも実現は困難になります。そのため、事業活動の要となる人材の確保・育成強化に努めてまいります。具体的には、入社時からはじまり各職種・各階層別に策定された各種研修プログラムに基づき、計画的に研修を実施し、知識の向上ではｅラーニングシステムを活用し人材育成を強化しております。また、経験の幅を広げ蓄積を重ねていくため、店舗間の異動や本社ー店舗間の異動を適切なタイミングで行うように努めてまいります。

④　ＩＴ技術の積極的な導入と活用の浸透（店舗競争力の強化）

店舗競争力の強化は事業戦略の重要方針の１つであり、そのなかでも、現在、不動産テックと呼ばれるＩＴ技術を活用して部屋探しのお客様のニーズを満たすことが、競争力の重要な要素になっています。当社グループは、早くよりＡＩ（人工知能）を活用した部屋探し支援サービスやマイボックス（個人別連絡用ＷＥＢサイト）、ＡＩを活用したチャット機能などを導入してきました。また、最近の社会情勢下で求められるオンラインサービスにも対応済みです。こうした技術の活用は、単に仕組みの導入だけでなく運用における習熟が快適な利便性の鍵になり得るとともに、常により利便性の高いものが求められる可能性があります。これら技術の導入について常に見直しを進め、スピーディーに習熟して高い品質の実運用を行えるようにするとともに、業務フローやバリューチェーンの変更と一体化させた不動産ＤＸの実現を進めてまいります。

⑤　サステナビリティへの取り組み

当社グループは、サステナビリティに関する取り組みを通じて企業価値の持続的な向上を図るために「私たちは、住まいのサービス業として、お客様に快適な暮らしを、家主様には安定した経営を提供することを通じて、事業活動の継続的な発展と持続可能な社会の実現を目指します。」をサステナビリティ基本方針とし、特に注力すべき７つのマテリアリティ（重要課題）を選定し、追求しております。中長期的な企業価値向上のためにも、業績の拡大のみならず、社会課題への対応をより一層推進し、持続可能な社会の実現に積極的に寄与することを目指してまいります。

マテリアリティ	
１．環境	事業活動による環境危機への対応
２．社会	地域社会との共創
３．人材・組織	より活力をもって働く事ができる企業風土の構築
４．企業統治	透明性の高い経営を行えるガバナンス体制の構築
５．土地・資産	資産の活用・維持・向上を支援
６．賃貸住宅	安全・充実した賃貸住宅の提供
７．暮らし生活	安心して暮らせる環境を提供

株主の皆様におかれましては、今後とも一層のご支援とご指導を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

(5) 主要な事業内容（2024年3月31日現在）

①　入居者斡旋等の不動産仲介業務
②　損害保険、並びに広告掲載の代理店業務
③　不動産仲介斡旋に関連して発生する鍵交換やブロードバンドの取次など代理店業務
④　リフォーム、請負建築工事等の施工関連業務

(6) 主要な店舗・営業所並びに使用人の状況 (2024年3月31日現在)

① 主要な店舗・営業所

都道府県	店舗名
栃木県	宇都宮店・宇都宮東店・小山店
群馬県	前橋店・高崎店・伊勢崎店・太田店 リフォームコム太田営業所
茨城県	水戸駅前店・水戸元吉田町店 つくば研究学園店・取手店
埼玉県	熊谷店・上尾店・大宮店・大宮東口店 武蔵浦和店・北浦和店・浦和店・浦和東口店 南浦和店・蕨店・川口店・東川口店・志木店 和光店・久喜店・春日部店・越谷店・草加店 所沢店・所沢駅前店・川越店 リフォームコム川口営業所
千葉県	千葉店・千葉中央店・稲毛店・勝田台店 八千代台店・津田沼店・北習志野店・船橋店 西船橋店・本八幡店・市川店・行徳店・浦安店 松戸店・柏店・南流山店・成田店 リフォームコム船橋営業所
東京都	瑞江店・西葛西店・小岩店・新小岩店 青砥店・亀有店・押上店・日暮里店 綾瀬店・北千住店・中野店・高円寺店 荻窪店・赤羽店・王子店・成増店 練馬店・池袋西口店・高田馬場店 新宿店・五反田店・三軒茶屋店 桜新町店・明大前店・千歳烏山店 祖師ヶ谷大蔵店・自由が丘店 大岡山店・蒲田店・大森店 吉祥寺店・武蔵境店・三鷹店 武蔵小金井店・国分寺店・国立店 立川店・立川南口店・調布店 聖蹟桜ヶ丘店・八王子駅前店 八王子店・町田店・町田駅前店 リフォームコム立川営業所
神奈川県	溝の口店・鷺沼店・たまプラーザ店・武蔵小杉店 元住吉店・川崎駅前店・向ヶ丘遊園店・鶴見店 横浜店・関内店・戸塚店・二俣川店・上大岡店 金沢文庫店・青葉台店・日吉店・綱島店 菊名店・横須賀中央店・京浜久里浜店・橋本店 相模原店・相模大野店・本厚木店・海老名店 中央林間店・大和店・秦野店・湘南台店・藤沢店 辻堂店・茅ヶ崎店・平塚店・小田原店 リフォームコム二俣川営業所
山梨県	甲府店
静岡県	沼津店・富士店・静岡草薙店・静岡北店 静岡店・藤枝店・掛川店・磐田店・浜松店 浜松東店・浜松西店・浜松高台店 リフォームコム静岡営業所
愛知県	豊橋店・豊川店・三河豊田店・豊田店・岡崎店 大樹寺店・新安城店・知立店・刈谷店・野並店 塩釜口店・新瑞橋店・藤が丘店・星ヶ丘店 池下店・浄心店・高畑店・東海通店・小幡店 大曽根店・黒川店・中村公園店・勝川店 春日井店・小牧店・一宮駅前店 リフォームコム名古屋営業所 リフォームコム岡崎営業所
岐阜県	岐阜店・岐阜駅前店
三重県	四日市店
京都府	桂店・太秦天神川店・西院店
大阪府	豊中店・茨木店・和泉府中店・千里中央店 北千里店・山田店・桃山台店・緑地公園店 江坂店・東三国店・新大阪店・西中島南方店 南森町店・天六店・京橋店・守口店・肥後橋店 天満橋店・本町店・心斎橋店 リフォームコム大阪営業所
香川県	高松店
福岡県	吉塚店・天神店
沖縄県	那覇店・小禄店

② 使用人の状況

1）企業集団における使用人の状況

セグメントの名称	使用人数	前連結会計年度末比
不動産関連事業	905 名	43 名減
施工関連事業	37 名	-
全社（共通）	98 名	10 名減
合計	1,040 名	53 名減

（注）1．使用人数は就業人員数であります。
2．全社（共通）は、総務及び経理等の管理部門の従業員であります。

2）当社における使用人の状況

使用人数	前事業年度末比	平均年齢	平均勤続年数
142 名	6 名増	40.4 歳	7.6 年

（注）使用人数は就業人員数であります。

(7) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

会社名	資本金(千円)	親会社の議決権比率(%)	主要な事業内容
大東建託株式会社	29,060,991	52.35	建物賃貸事業の企画・建築

当社グループは、親会社が建設した賃貸建物に対し、一般賃貸建物と同様に当社の本業の一部として入居者の仲介斡旋を行っております。

② 子会社の状況

会社名	所在地	資本金(千円)	出資比率(%)	主要な事業内容
ハウスコム東東京株式会社	東京都新宿区	20,000	100.0	不動産賃貸仲介業
ハウスコム西東京株式会社	東京都立川市	20,000	100.0	不動産賃貸仲介業
ハウスコム東神奈川株式会社	神奈川県横浜市	20,000	100.0	不動産賃貸仲介業
ハウスコム西神奈川株式会社	神奈川県藤沢市	20,000	100.0	不動産賃貸仲介業
ハウスコム埼玉株式会社	埼玉県さいたま市	20,000	100.0	不動産賃貸仲介業
ハウスコム千葉株式会社	千葉県千葉市	20,000	100.0	不動産賃貸仲介業
ハウスコム関東株式会社	栃木県宇都宮市	20,000	100.0	不動産賃貸仲介業
ハウスコム静岡株式会社	静岡県静岡市	20,000	100.0	不動産賃貸仲介業

会社名	所在地	資本金(千円)	出資比率(%)	主要な事業内容
ハウスコム東海株式会社	愛知県名古屋市	20,000	100.0	不動産賃貸仲介業
大阪ハウスコム株式会社	大阪府大阪市	50,000	100.0	不動産賃貸仲介業
琉球ハウスコム株式会社	沖縄県那覇市	20,000	100.0	不動産賃貸仲介業
ハウスコムコミュニケーションズ株式会社	東京都港区	20,000	100.0	リフォーム事業
ハウスコムテクノロジーズ株式会社	東京都港区	45,000	100.0	広告代理店業務、ＷＥＢサイトの運営・管理業務、印刷物の制作業務
エスケイビル建材株式会社	埼玉県富士見市	10,000	100.0	塗装工事、金属製建具工事、内装工事など建築物の施工、営繕及び工事管理業務等
株式会社シーアールエヌ	京都府京都市	97,902	100.0	不動産に関するフランチャイズチェーンシステムの企画・立案・運営・提供 不動産に関するポータルサイトの運営

（注）株式会社シーアールエヌは、2023年11月１日付で全株式の取得を完了し完全子会社化いたしました。

③　事業年度末日における特定完全子会社の状況

当社は、特定完全子会社はありません。

(8) 主要な借入先及び借入額（2024年3月31日現在）

該当事項はありません。

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

連結計算書類

連結貸借対照表 (2024年３月31日)

(単位：千円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	6,480,363	流動負債	2,639,287
現金及び預金	5,228,911	営業未払金	341,051
受取手形及び営業未収入金	517,425	リース債務	6,266
棚卸資産	102,808	未払金	316,632
前払費用	184,573	未払費用	421,621
その他	458,997	未払法人税等	136,964
貸倒引当金	△12,353	未払消費税等	261,813
固定資産	4,300,645	契約負債	82,956
有形固定資産	330,997	預り金	277,417
建物附属設備	1,071,762	従業員預り金	116,134
減価償却累計額	△788,261	賞与引当金	678,428
構築物	35,227	固定負債	901,167
減価償却累計額	△22,331	長期預り保証金	47,087
工具、器具及び備品	223,508	リース債務	5,713
減価償却累計額	△220,796	繰延税金負債	23,264
リース資産	109,357	退職給付に係る負債	765,767
減価償却累計額	△77,469	資産除去債務	59,335
無形固定資産	1,517,818	負債合計	3,540,455
のれん	596,546	純資産の部	
顧客関連資産	69,278	株主資本	7,224,719
商標権	808	資本金	424,630
ソフトウエア	844,805	資本剰余金	333,030
ソフトウエア仮勘定	792	利益剰余金	6,607,584
電話加入権	4,295	自己株式	△140,525
その他	1,291	その他の包括利益累計額	△15,437
投資その他の資産	2,451,830	退職給付に係る調整累計額	△15,437
投資有価証券	6,508	新株予約権	31,271
営業保証金	976,000	純資産合計	7,240,553
差入保証金	645,103		
長期前払費用	14,539		
繰延税金資産	694,007		
その他	115,671		
資産合計	10,781,008	負債及び純資産合計	10,781,008

連結損益計算書（2023年４月１日から2024年３月31日まで）

（単位：千円）

科　　目	金　　額
営業収益	13,529,052
仲介手数料収入	5,496,573
仲介業務関連収入	6,357,353
完成業務高	1,577,880
その他の収入	97,244
営業費用	13,026,481
営業利益	502,571
営業外収益	184,990
受取利息	377
受取配当金	166,437
受取補償金	10,500
雑収入	7,675
営業外費用	1,878
支払利息	1,269
雑損失	608
経常利益	685,683
特別利益	13,685
投資有価証券売却益	6,299
負ののれん発生益	7,385
特別損失	130,518
投資有価証券評価損	85,039
減損損失	45,478
税金等調整前当期純利益	568,851
法人税、住民税及び事業税	160,103
法人税等調整額	△2,196
当期純利益	410,944
非支配株主に帰属する当期純利益	87
親会社株主に帰属する当期純利益	410,857

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

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	424,630	324,630	6,320,204	△79,973	6,989,491
当期変動額					
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		909			909
剰余金の配当			△123,477		△123,477
親会社株主に帰属する当期純利益			410,857		410,857
自己株式の取得				△73,577	△73,577
譲渡制限付株式報酬		7,490		13,025	20,516
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)					
当期変動額合計	－	8,400	287,379	△60,551	235,227
当期末残高	424,630	333,030	6,607,584	△140,525	7,224,719

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	△2,303	△2,303	31,271	7,018,459
当期変動額				
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動				909
剰余金の配当				△123,477
親会社株主に帰属する当期純利益				410,857
自己株式の取得				△73,577
譲渡制限付株式報酬				20,516
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△13,133	△13,133	－	△13,133
当期変動額合計	△13,133	△13,133	－	222,094
当期末残高	△15,437	△15,437	31,271	7,240,553

連結注記表

1．連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記等

(1) 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数　15社

連結子会社名　ハウスコムテクノロジーズ株式会社
エスケイビル建材株式会社
大阪ハウスコム株式会社
ハウスコム東東京株式会社
ハウスコム西東京株式会社
ハウスコム東神奈川株式会社
ハウスコム西神奈川株式会社
ハウスコム千葉株式会社
ハウスコム埼玉株式会社
ハウスコム関東株式会社
ハウスコム静岡株式会社
ハウスコム東海株式会社
琉球ハウスコム株式会社
ハウスコムコミュニケーションズ株式会社
株式会社シーアールエヌ

このうち、株式会社シーアールエヌについては、当第１四半期連結会計期間に株式を保有したことから、当第１四半期連結会計期間末より連結の範囲に含めております。

(2) 非連結子会社の名称等

該当事項はありません

(3) 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

(4) 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、エスケイビル建材株式会社の決算日は12月31日です。連結計算書類の作成にあたっては、同決算日の計算書類を使用しておりますが、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整をしております。

(5) 会計方針に関する事項

1）重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券	市場価格のないもの 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

商品	先入先出法による原価法
未成業務支出金	個別法による原価法
貯蔵品	最終仕入原価法

なお、貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法によっております。

2）重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、2016年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

主な耐用年数は次のとおりであります。

建物附属設備	2～18年
構築物	8～20年
工具、器具及び備品	3～20年

② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

ソフトウエア

自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（５～10年）に基づいております。

顧客関連資産

その効果の発現する期間（7年）に基づいております。

③ リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

④ 長期前払費用

均等償却によっております。

3）重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。

4）収益及び費用の計上基準

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

(1)不動産関連事業

不動産関連事業においては、顧客に対して、不動産仲介、広告・損害保険・各種サービス等を提供しており、当社及び連結子会社は顧客の代理人として不動産賃貸契約の仲介履行を行う義務を負っております。

当該履行義務は賃貸借契約が成立することが確実となった一時点で充足されるものであり当該時点において収益を計上しております。

代理人として取引を行っている不動産賃貸仲介業務については、取引価格を、顧客から受け取る対価の額から契約当事者に支払う額を控除した純額により算定しております。

(2)施工関連事業

施工関連事業においては、顧客に対して、リフォーム工事等の施工を提供しており当該顧客からの施工申込に基づき当該施工結果の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は施工が完了し、引き渡す一時点で充足されるものであり、当該時点において収益を計上しております。

施工関連事業については、取引価格を、顧客から受け取る対価の額により算定しております。

4）その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

① 退職給付に係る負債の計上基準

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（５年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（５年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

未認識数理計算上の差異の会計処理方法

未認識数理計算上の差異については、税効果を調整の上、純資産の部におけるその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に計上しております。

小規模企業等における簡便法の採用

連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

② 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権は、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

③ のれんの償却方法及び償却期間

投資効果の発現する期間を合理的に見積もり、８～15年間の定額法による償却を行っております。

④ 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

2. 会計上の見積りに関する注記

（企業結合取引により計上したのれん及び無形固定資産の評価）

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

大阪ハウスコム株式会社

勘定科目	金額（千円）
のれん	545,793
顧客関連資産	69,278

(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

のれんの価額は、将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引くこと等により評価した企業価値に基づく取得価額から、企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の純額を控除して算定しております。

顧客関連資産の価額は、既存の顧客から生み出すことが期待される将来収益に一定の顧客減少率等を考慮し、算定した将来キャッシュ・フローを現在価値に割り引いて算定しております。当該将来キャッシュ・フローは転居需要が従来の需要変動の範囲内で推移するとともに、代替的な新規参入業者が大阪ハウスコム株式会社の競争優位を著しく阻害することはないと想定しており、既存顧客の減少率も主要な仮定となります。

のれん及び顧客関連資産を含む大阪ハウスコム株式会社に属する資産において、当連結会計年度は営業活動から生じる損益がプラスとなったものの、過年度は継続してマイナスとなっていたため、減損の兆候を識別しております。

減損損失の認識の判定において利用する割引前将来キャッシュ・フローの見積りは、経営者が承認した事業計画を基礎としております。当該計画では、売上高成長率と経費削減が主要な仮定となります。売上高成長率は一時的な休業の影響を除いた売上水準が継続的に計上されることを想定しております。経費削減は同エリアにおける店舗の集約、人員の配置転換、広告方針の変更等に関する施策による減少を想定しています。また、主要な仮定である既存顧客の減少率は取得当時に想定した既存顧客の減少率が今後も同水準で推移していくことを想定しています。

当該見積りにおける仮定は将来の不確実な経済条件の変動などによって影響を受ける可能性があり、結果として当該事業計画と実績との間で著しい乖離があるものと判断される場合、翌連結会計年度の連結計算書類において、減損損失として計上することとなる可能性があります。

3. 連結貸借対照表に関する注記

(1) 棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

商品	5,847千円
未成業務支出金	19,331千円
貯蔵品	77,629千円
計	102,808千円

(2) 担保に供されている資産

宅地建物取引業法に基づく営業保証金等は次のとおりであります。

営業保証金	976,000千円
計	976,000千円

(3) 有形固定資産の減損損失累計額

連結貸借対照表上、減価償却累計額に含めて表示しております。

(4) 当座貸越契約

当社におきましては、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約を締結しております。この契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

当座貸越限度額の総額	500,000千円
借入実行残高	－千円
差引額	500,000千円

(5) 受取手形及び営業未収入金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額は以下のとおりであります。

受取手形	1,208千円
営業未収入金	516,216千円

4. 連結損益計算書に関する注記

顧客との契約から生じる収益

営業収益については、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、「7. 収益認識に関する注記 (1)顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

5. 連結株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式及び自己株式に関する事項

	当期首	増加	減少	当期末
発行済株式				
普通株式（株）	7,790,000	－	－	7,790,000
自己株式				
普通株式（株）	76,938	87,000	15,000	148,938

（注）1．普通株式の自己株式の増加数は、自己株式買付による増加80,000株及び特定譲渡制限付株式報酬の無償取得による増加7,000株であります。

2．普通株式の自己株式の減少数は、特定譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分による減少15,000株であります。

(2) 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数（株）				当期末残高（千円）
		当期首	増加	減少	当期末	
2014年ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	31,000	－	－	31,000	8,369
2015年ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	11,200	－	－	11,200	7,341
2016年ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	11,400	－	－	11,400	6,793
2017年ストック・オプションとしての新株予約権	普通株式	10,600	－	－	10,600	8,766
合計		64,200	－	－	64,200	31,271

(3) 配当に関する事項

① 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年6月16日定時株主総会	普通株式	61,704	利益剰余金	8.00	2023年3月31日	2023年6月19日
2023年10月30日取締役会	普通株式	61,773	利益剰余金	8.00	2023年9月30日	2023年12月5日

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

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	配当の原資	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2024年6月20日定時株主総会	普通株式	68,769	利益剰余金	9.00	2024年3月31日	2024年6月21日

6. 金融商品に関する注記

(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銀行借入れによる方針です。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である「受取手形及び営業未収入金」は、取引先の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、担当部署が取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っています。また、債権の回収期日が到来してもなお未回収である場合には、現況を調査し関係部門と連絡を密にして回収確保の処理を図っております。

「投資有価証券」である株式は、「その他有価証券」に区分しています。発行体の信用リスク、為替変動リスクに晒されていますが、計上金額が僅少であるためリスクは軽微であります。

「営業保証金」は、宅地建物取引業法の規定による供託預け金を、現金にて国へ預け入れているものであり、リスクは軽微であります。

「差入保証金」は、店舗・駐車場・社宅の借入れの際に生じる敷金のうち返還される部分の金額を計上したものであり、信用リスクに晒されていますが、取引開始時に信用判定を行うとともに契約更新時その他適宜契約先の信用状況の把握に努めております。なお、店舗の借入れに伴う出店は、当社の出退店規程に基づき、現地調査の結果をもとに経営会議にて決定しております。また、駐車場・社宅の借入れは社内申請を基に決定しております。

営業債務である「営業未払金」は、そのほとんどが１ヶ月以内の支払期日です。

「未払金」「未払費用」「未払法人税等」「未払消費税等」は、営業取引以外の取引により生じた債務であります。

「預り金」は、お客様からお預りした預り金であり、「従業員預り金」は、従業員から預った預り金であります。

なお、営業債務や営業以外の取引により生じた債務は、資金調達に係る流動性リスクに晒されていますが、月次に資金繰り計画を作成するなどの方法により管理しています。

(2) 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時　価	差　額
①　営業保証金	976,000	822,169	△153,830
②　差入保証金	645,103	543,426	△101,676
資　産　計	1,621,103	1,365,596	△255,506

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

（＊2）「営業未収入金及び受取手形」「営業未払金」「未払金」「未払費用」「未払法人税等」「未払消費税等」「預り金」並びに「従業員預り金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。

（＊3）市場価格がない株式等は、上表には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区　分	連結貸借対照表計上額
非上場株式	6,508

（＊4）金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	5,228,911	－	－	－
受取手形	1,208	－	－	－
営業未収入金	516,216	－	－	－

営業保証金及び差入保証金については、返還期日を明確に把握できないため、償還予定額には含めておりません。

(3) 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

① 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度（2024年３月31日）

該当ありません。

② 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当連結会計年度（2024年３月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合　計
① 営業保証金	－	822,169	－	822,169
② 差入保証金	－	543,426	－	543,426
資　産　計	－	1,365,596	－	1,365,596

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

① 営業保証金、及び② 差入保証金

これらの時価は、金利等の観察可能なインプットを用いて割引現在価値法により算定しており、レベル２の時価に分類しております。

7. 収益認識に関する注記

(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社グループは、不動産関連事業及び施工関連事業を営んでおり、各事業の主な財又はサービスの種類は、不動産仲介・広告・損害保険・各種サービス等の提供及びリフォーム・建築請負工事等の施工であります。

また、各事業の売上高は、11,951,172千円及び1,577,880千円であります。

(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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

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

当連結会計年度末における残存履行義務が翌連結会計年度以降に配分される金額については限定的であるものと見込んでいます。

また、契約負債については、翌連結会計年度に履行義務が充足されることにより、収益が認識されます。

8. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	943円49銭
(2) 1株当たり当期純利益	53円35銭

9. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

個別注記表

1．重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券の評価基準及び評価方法

ア．子会社株式　移動平均法による原価法

イ．その他有価証券　市場価格のないもの
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

商品　先入先出法による原価法

貯蔵品　最終仕入原価法

なお、貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法によっております。

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）　定率法を採用しております。ただし、2016年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。
主な耐用年数は次のとおりであります。
建物附属設備　2～18年
構築物　10～20年
工具、器具及び備品　3～20年

② 無形固定資産（リース資産を除く）　定額法を採用しております。
なお、自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（５～10年）に基づいております。

③ リース資産　所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産
自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。
所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

④ 長期前払費用　均等償却によっております。

(3) 引当金の計上基準

① 貸倒引当金　債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金　従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度に見合う分を計上しております。

③　退職給付引当金

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

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異及び過去勤務費用の費用処理方法

過去勤務費用については、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（５年）による定額法により費用処理しております。

数理計算上の差異については、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（５年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

（4）収益及び費用の計上基準

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

(1)不動産関連事業

不動産関連事業においては、顧客に対して、不動産仲介、広告・損害保険・各種サービス等を提供しており、当社は顧客の代理人として不動産賃貸契約の仲介履行を行う義務を負っております。

当該履行義務は賃貸借契約が成立することが確実となった一時点で充足されるものであり当該時点において収益を計上しております。

代理人として取引を行っている不動産賃貸仲介業務については、取引価格を、顧客から受け取る対価の額から契約当事者に支払う額を控除した純額により算定しております。

(2)施工関連事業

施工関連事業においては、顧客に対して、リフォーム工事等の施工を提供しており当該顧客からの施工申込に基づき当該施工結果の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は施工が完了し、引き渡す一時点で充足されるものであり、当該時点において収益を計上しております。

施工関連事業については、取引価格を、顧客から受け取る対価の額により算定しております。

(3)経営指導料

経営指導料においては、子会社への契約内容に応じた受託業務を提供することが履行義務であり、契約期間を通じて当社の履行義務が充足されることから、一定の期間にわたり収益を認識しています。

(5) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

① 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権は、期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

② 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

2. 会計上の見積りに関する注記

（計算書類に計上した関係会社株式の評価）

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

大阪ハウスコム株式会社

勘定科目	金額（千円）
関係会社株式	997,312

(2) 計上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

大阪ハウスコム株式会社に係る関係会社株式は、企業買収において超過収益力等を反映して１株当たり純資産額に比べて相当高い価額で取得した株式であり、当該関係会社の超過収益力等が減少したために実質価額が大幅に低下する状況か否かを見積もることによって減損処理の要否を判断しております。当該超過収益力等は転居需要が従来の需要変動の範囲内で推移するとともに、代替的な新規参入業者が当該関係会社の競争優位を著しく阻害することはないものとの仮定に基づいております。

当該見積りに使用された主な仮定は、将来の不確実な経済条件の変動などによって影響を受ける可能性があり、実際に超過収益力等が見込めなくなった場合、翌事業年度の計算書類において、関係会社株式評価損として計上することとなる可能性があります。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 棚卸資産の内訳は、次のとおりであります。

商品	5,847千円
貯蔵品	35,444千円
計	41,292千円

(2) 担保に供されている資産

宅地建物取引業法に基づく営業保証金として、法務局に供託しているものは次のとおりであります。

営業保証金	60,000千円
計	60,000千円

(3) 有形固定資産の減損損失累計額

貸借対照表上、減価償却累計額に含めて表示しております。

(4) 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

各科目に含まれている関係会社に対するものは次のとおりであります。

未収入金	834千円
未払金	5,043千円
預り金	179,675千円

(5) 当座貸越契約

当社におきましては、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約を締結しております。この契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

当座貸越限度額の総額	500,000千円
借入実行残高	－千円
差引額	500,000千円

4. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

① 営業取引による取引高	
営業収益	230,426千円
営業費用	161,833千円
② 営業取引以外の取引による取引高	1,750千円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

自己株式に関する事項

	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
自己株式				
普通株式（株）	76,938	87,000	15,000	148,938

（注）1．普通株式の自己株式の増加数は、自己株式買付による増加80,000株及び特定譲渡制限付株式報酬の無償取得による増加7,000株であります。

2．普通株式の自己株式の減少数は、特定譲渡制限付株式報酬による自己株式の処分による減少15,000株であります。

6. 税効果会計に関する注記

(1) 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

一括償却資産	6,933千円
未払事業税	5,961千円
賞与引当金	36,494千円
未払事業所税	810千円
退職給付引当金	226,413千円
減損損失	16,988千円
資産除去債務	40,498千円
繰越欠損金	34,588千円
その他	131,076千円
評価性引当額	△59,938千円
繰延税金資産　合計	439,826千円

繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用	△4,374千円
その他	△8,697千円
繰延税金負債　合計	△13,072千円
繰延税金資産の純額	426,753千円

(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な項目別の内訳

法定実効税率	30.62%
(調整)	
交際費等損金不算入額	1.84%
住民税均等割額	1.05%
評価性引当額	6.37%
その他	1.78%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	41.66%

7. 関連当事者との取引に関する注記

関連当事者との取引

(1) 子会社等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	ハウスコム東東京株式会社	東京都新宿区	20,000	不動産賃貸仲介業	所有直接100.0	経営指導業務及び経営管理業務	関係会社経営指導料(注1)(注2)	163,061	関係会社営業未収入金	172,999
子会社	ハウスコム西東京株式会社	東京都立川市	20,000	不動産賃貸仲介業	所有直接100.0	経営指導業務及び経営管理業務	関係会社経営指導料(注1)(注2)	321,629	関係会社営業未収入金	349,613
子会社	ハウスコム東神奈川株式会社	神奈川県横浜市	20,000	不動産賃貸仲介業	所有直接100.0	経営指導業務及び経営管理業務	関係会社経営指導料(注1)(注2)	293,959	関係会社営業未収入金	319,704
子会社	ハウスコム西神奈川株式会社	神奈川県藤沢市	20,000	不動産賃貸仲介業	所有直接100.0	経営指導業務及び経営管理業務	関係会社経営指導料(注1)(注2)	198,178	関係会社営業未収入金	214,886
子会社	ハウスコム埼玉株式会社	埼玉県さいたま市	20,000	不動産賃貸仲介業	所有直接100.0	経営指導業務及び経営管理業務	関係会社経営指導料(注1)(注2)	361,205	関係会社営業未収入金	394,484
子会社	ハウスコム千葉株式会社	千葉県千葉市	20,000	不動産賃貸仲介業	所有直接100.0	経営指導業務及び経営管理業務	関係会社経営指導料(注1)(注2)	261,465	関係会社営業未収入金	285,569
子会社	ハウスコム関東株式会社	栃木県宇都宮市	20,000	不動産賃貸仲介業	所有直接100.0	経営指導業務及び経営管理業務	関係会社経営指導料(注1)(注2)	203,687	関係会社営業未収入金	222,930

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
子会社	ハウスコム静岡株式会社	静岡県静岡市	20,000	不動産賃貸仲介業	所有直接100.0	経営指導業務及び経営管理業務	関係会社経営指導料(注1)(注2)	199,933	関係会社営業未収入金	219,592
子会社	ハウスコム東海株式会社	愛知県名古屋市	20,000	不動産賃貸仲介業	所有直接100.0	経営指導業務及び経営管理業務	関係会社経営指導料(注1)(注2)	302,397	関係会社営業未収入金	331,365
子会社	ハウスコムコミュニケーションズ株式会社	東京都港区	20,000	リフォーム事業	所有直接100.0	経営指導業務及び経営管理業務	関係会社経営指導料(注1)(注2)	188,225	関係会社営業未収入金	206,613
子会社	ハウスコムテクノロジーズ株式会社	東京都港区	45,000	広告事業	所有直接100.0	広告代理店業務	広告取次の代理店手数料 広告掲載に使用する物件データの作成料(注1)(注2)	54,113 88,971	関係会社営業未収入金 預り金	402,185 179,675

(注) 1. 取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針

関係会社経営指導料については、業務内容等を勘案し当事者間の契約により決定しております。
広告取次の代理店手数料及び広告掲載に使用する物件データの作成料に関する取引については、市場価格を鑑み、事業環境や収益性の変化を勘案して協議の上で取引条件を決定しております。

(2) 同一の親会社をもつ会社等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
同一の親会社を持つ会社	D.T.C. REINSURANCE LIMITED	英領バミューダ諸島	千米ドル 3,001	再保険事業	－	再保険	再保険引受収益に対する配当金(注2)	166,236	－	－

(注) 1．上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。
2．取引条件及び取引条件の決定方針
再保険引受収益に対する配当金については、D.T.C.REINSURANCE LIMITEDと定めた条件により決定しております。

8. 収益認識に関する注記
顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
「1．重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「(4)②収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

9. 1株当たり情報に関する注記
(1) 1株当たり純資産額 931円46銭
(2) 1株当たり当期純利益 24円35銭

10. 重要な後発事象に関する注記
該当事項はありません。

計算書類

貸借対照表（2024年３月31日）

（単位：千円）

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	5,460,162	流動負債	1,512,187
現金及び預金	760,313	営業未払金	87,623
営業未収入金	263,385	リース債務	1,038
関係会社営業未収入金	3,139,823	未払金	304,460
棚卸資産	41,292	未払費用	406,122
前払費用	179,371	未払法人税等	107,232
関係会社立替金	757,677	契約負債	77,515
その他	318,314	預り金	295,193
貸倒引当金	△15	従業員預り金	113,814
固定資産	3,999,871	賞与引当金	119,185
有形固定資産	69,103	固定負債	799,251
建物附属設備	107,479	長期預り保証金	36,321
減価償却累計額	△62,089	退職給付引当金	739,430
構築物	1,100	資産除去債務	23,500
減価償却累計額	△348	負債合計	2,311,438
工具、器具及び備品	59,192	純資産の部	
減価償却累計額	△58,262	株主資本	7,117,324
リース資産	90,433	資本金	424,630
減価償却累計額	△68,401	資本剰余金	332,120
無形固定資産	863,227	資本準備金	324,630
商標権	808	その他資本剰余金	7,490
ソフトウエア	827,805	利益剰余金	6,501,099
ソフトウエア仮勘定	792	利益準備金	220
電話加入権	4,125	その他利益剰余金	6,500,879
その他	29,696	繰越利益剰余金	6,500,879
投資その他の資産	3,067,540	自己株式	△140,525
投資有価証券	6,508	新株予約権	31,271
関係会社株式	1,995,245	純資産合計	7,148,596
営業保証金	60,000		
差入保証金	564,494		
長期前払費用	14,539		
繰延税金資産	426,753		
資産合計	9,460,034	負債及び純資産合計	9,460,034

損益計算書（2023年４月１日から2024年３月31日まで）

（単位：千円）

科　　目	金　　額
営業収益	3,229,519
仲介手数料収入	225,161
仲介業務関連収入	348,709
完成業務高	468
関係会社経営指導料	2,511,917
その他の収入	143,262
営業費用	3,003,060
営業利益	226,458
営業外収益	181,697
受取利息	1,447
受取配当金	166,436
受取補償金	10,500
雑収入	3,313
営業外費用	1,711
支払利息	1,122
雑損失	588
経常利益	406,445
特別利益	6,299
投資有価証券売却益	6,299
特別損失	91,312
投資有価証券評価損	85,039
減損損失	6,272
税引前当期純利益	321,432
法人税、住民税及び事業税	96,669
法人税等調整額	37,247
当期純利益	187,515

株主資本等変動計算書 (2023年４月１日から2024年３月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	424,630	324,630	－	324,630	220	6,436,841	6,437,061
当期変動額							
剰余金の配当						△123,477	△123,477
当期純利益						187,515	187,515
自己株式の取得							
譲渡制限付株式報酬			7,490	7,490			
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)							
当期変動額合計	－	－	7,490	7,490	－	64,037	64,037
当期末残高	424,630	324,630	7,490	332,120	220	6,500,879	6,501,099

	株主資本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△79,973	7,106,348	31,271	7,137,619
当期変動額				
剰余金の配当		△123,477		△123,477
当期純利益		187,515		187,515
自己株式の取得	△73,577	△73,577		△73,577
譲渡制限付株式報酬	13,025	20,516		20,516
株主資本以外の項目の事業年度中の変動額(純額)			－	－
当期変動額合計	△60,551	10,976	－	10,976
当期末残高	△140,525	7,117,324	31,271	7,148,596

監査報告書
連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年５月17日

ハウスコム株式会社
取 締 役 会 御中

有限責任監査法人 トーマツ
東 京 事 務 所

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 早稲田 宏
指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 佐 瀬 剛

監査意見
当監査法人は、会社法第４４４条第４項の規定に基づき、ハウスコム株式会社の2023年４月１日から2024年３月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。
当監査法人は、上記の連結計算書類が、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、ハウスコム株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容
その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。
当監査法人の連結計算書類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。
連結計算書類の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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
・　連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
・　連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
・　連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

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

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年５月17日

ハウスコム株式会社
取 締 役 会 御中

有限責任監査法人 トーマツ
東 京 事 務 所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	早稲田 宏
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	佐 瀬 剛

監査意見
当監査法人は、会社法第４３６条第２項第１号の規定に基づき、ハウスコム株式会社の2023年４月１日から2024年３月31日までの第26期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。
当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

その他の記載内容
その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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。
当監査法人の計算書類等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。
計算書類等の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計算書類等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。

計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
・　計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。
・　計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等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。

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

監査役会の監査報告

監　査　報　告　書

当監査役会は、2023年４月１日から2024年３月31日までの第26期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

１．監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施いたしました。

①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。

②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第１項及び第３項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

２．監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。

③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任監査法人トーマツの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年５月20日

ハウスコム株式会社　監査役会

常勤監査役　村岡　彰　㊞

社外監査役　今井良明　㊞

社外監査役　鶴田信一郎　㊞

以　上