

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2021年10月29日

【事業年度】 第34期(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

【会社名】 株式会社アルデプロ

【英訳名】 ARDEPRO Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 椎塚 裕一

【本店の所在の場所】 東京都新宿区新宿三丁目1番24号

【電話番号】 03(5367)2001(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役常務執行役員企画本部長 荻坂 昌次郎

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区新宿三丁目1番24号

【電話番号】 03(5367)2001(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役常務執行役員企画本部長 荻坂 昌次郎

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

## 1 【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2017年 7月	2018年 7月	2019年 7月	2020年 7月	2021年 7月
売上高 (千円)	7,733,710	11,491,618	15,953,437	21,399,737	18,286,889
経常利益又は経常損失 (千円)	939,023	722,579	1,888,614	2,352,540	2,391,077
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 (千円)	47,127	1,193,294	2,746,494	2,379,745	2,231,914
包括利益 (千円)	47,127	135,304	2,820,339	2,324,393	2,231,914
純資産額 (千円)	7,639,212	7,456,764	3,802,743	4,665,062	5,728,174
総資産額 (千円)	31,438,059	33,712,454	20,781,189	13,327,209	12,635,168
1株当たり純資産額 (円)	10.14	13.83	6.78	13.83	18.04
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (円)	0.18	4.23	8.22	7.06	6.81
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	12.9	17.4	11.0	35.0	45.3
自己資本利益率 (%)	1.1			68.5	42.9
株価収益率 (倍)	779.3			7.2	10.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	13,992,935	3,633,038	11,235,792	7,561,384	2,084,270
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,108,504	151,355	87,633	55,344	735,797
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,261,143	2,350,121	9,953,830	7,783,483	1,554,695
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,151,279	717,284	2,086,880	1,715,395	1,509,173
従業員数 (名)	18	16	17	18	18

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第30期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、第31期及び第32期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失を計上しているため、第33期及び第34期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 第31期及び第32期の自己資本利益率は親会社株主に帰属する当期純損失を計上しているため記載しておりません。

4 第31期及び第32期の株価収益率は1株当たり当期純損失を計上しているため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2017年7月	2018年7月	2019年7月	2020年7月	2021年7月
売上高 (千円)	7,733,710	10,940,120	4,417,154	21,464,666	18,286,889
経常利益又は経常損失 (千円)	133,352	266,626	727,486	3,178,923	2,205,591
当期純利益又は当期純損失 (千円)	1,001,267	593,621	5,235,584	3,150,845	1,031,479
資本金 (千円)	550,018	2,178,103	2,428,102	2,428,102	2,428,102
発行済株式総数 (株)	普通株式 277,657,459 A種優先株式 2,674 E種優先株式 138,822	普通株式 334,800,259 A種優先株式 2,674 E種優先株式 138,822	普通株式 337,234,159	普通株式 337,234,159	普通株式 337,234,159
純資産額 (千円)	5,201,722	8,776,432	2,719,856	5,870,639	5,733,316
総資産額 (千円)	23,343,565	28,213,051	22,071,583	14,532,697	12,640,310
1株当たり純資産額 (円)	14.34	22.75	8.07	17.41	18.05
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	普通株式 1.00 ( ) A種優先株式 1,500.00 ( ) E種優先株式 1.90 ( )	普通株式 ( ) A種優先株式 1,500.00 ( ) E種優先株式 1.90 ( )	普通株式 ( )	普通株式 0.50 ( )	普通株式 1.50 ( )
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (円)	4.24	2.08	15.67	9.34	3.15

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	2017年 7月	2018年 7月	2019年 7月	2020年 7月	2021年 7月
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	22.3	31.1	12.3	40.4	45.4
自己資本利益率 (%)	20.2	8.5		73.4	17.8
株価収益率 (倍)	33.5	22.6		5.5	23.5
配当性向 (%)	23.5			5.4	47.6
従業員数 (名)	18	16	17	18	18
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX)	119 (125)	40 (138)	29 (126)	44 (124)	64 (161)
最高株価 (円)	175	139	94	73	81
最低株価 (円)	101	44	31	26	41

- (注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 2 第30期、第31期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、第32期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失を計上しているため、第33期及び第34期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 3 第32期の自己資本利益率は当期純損失を計上しているため記載しておりません。
- 4 第32期の株価収益率は1株当たり当期純損失を計上しているため記載しておりません。
- 5 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

2 【沿革】

年月	概要
1988年3月	東京都千代田区に内装事業を目的として株式会社白川エンタープライズを資本金 3,000千円をもって設立
1991年2月	内装事業から建物管理業務へ進出
1994年1月	興栄マネジメント株式会社に商号変更 東京都新宿区に本社を移転 内装事業から撤退
1998年3月	100%出資子会社プロスパー建物管理株式会社(本店 東京都新宿区)を設立(2002年2月に資本関係を解消)
1999年4月	宅地建物取引業の免許を取得、建物管理業務と併せて賃貸管理業務へ進出
2000年9月	プラネットサポート株式会社に商号変更
2001年12月	一棟中古マンション『セントエルモ宮前平』を取得し、中古マンション事業へ本格的に進出
2002年1月	株式会社アルデプロに商号変更
2002年2月	建物管理事業より撤退
2002年3月	賃貸管理部門を営業譲渡
2004年3月	東証マザーズ上場
2004年9月	宅地建物取引業 国土交通大臣免許(1)第6933号を取得 プラネットサポート株式会社の全株式を取得し、子会社化 プロパティ・マネジメント事業へ再参入
2004年10月	大阪市中央区、札幌市北区、横浜市西区に支店を開設
2004年12月	福岡市中央区に支店を開設
2005年2月	千葉県船橋市、さいたま市大宮区、名古屋市中区、仙台市青葉区に支店を開設
2005年3月	広島市中区に支店を開設
2005年7月	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の株式を91.3%取得し、子会社化
2005年10月	100%子会社の株式会社アルデプロアセットマネジメントを設立
2005年11月	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社がプラネットサポート株式会社を吸収合併
2006年3月	株式会社尾高電工の発行済株式全株を取得し、子会社化 100%子会社の株式会社アルデプロプロパティマネジメントを設立
2006年7月	当社保有のジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の全株式を株式会社アルデプロプロパティマネジメントへ譲渡 株式会社アルデプロアセットマネジメントの株式85.05%をプラチナ・アドバイザーズ株式会社へ譲渡
2007年3月	株式会社オーパスの発行済株式全株を取得し、その100%子会社である株式会社サワケンホーム、株式会社ART都市開発を含め子会社化
2007年4月	株式会社勤住ライフの第三者割当増資を全額引き受け、子会社化 株式会社日本インベスターズサービスの第三者割当増資を全額引き受け、子会社化
2007年6月	株式会社アルデプロプロパティマネジメントが株式会社マッチング・ナビの発行済株式全株を取得し、子会社化 株式会社アルデプロプロパティマネジメントが株式会社メイブルリビングサービスの発行済株式の40%を取得し、持分法適用会社化
2007年9月	株式会社ART都市開発の全株式を譲渡し、子会社から除外
2007年11月	千葉支店(千葉県船橋市)、大宮支店(埼玉県さいたま市)を閉鎖
2008年2月	株式会社尾高電工の全株式を譲渡し、子会社から除外 株式会社アルデプロプロパティマネジメント社が保有する株式会社メイブルリビングサービスの株式を譲渡し、持分法適用関連会社から除外
2008年5月	株式会社アルデプロプロパティマネジメントの全株式を譲渡し、子会社から除外
2008年7月	株式会社日本インベスターズサービスの全株式を譲渡し、子会社から除外
2008年10月	100%子会社の株式会社アルデプロ住宅販売を設立
年月	概要
2008年12月	株式会社オーパスの全株式を譲渡し、その子会社たる株式会社サワケンホームを含め子会社から

	除外
2009年4月	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の全株式を譲渡し、子会社から除外
2010年10月	広島支店（広島県広島市）を閉鎖
2011年4月	株式会社アルデプロ住宅販売の全株式を譲渡し、子会社から除外
2014年2月	S&Standard株式会社の発行済株式全株を取得し、子会社化
2014年3月	株式会社奨建築の発行済株式全株を取得し、子会社化
2015年10月	株式会社奨建築の全株式を譲渡し、子会社から除外
2015年11月	S&Standard株式会社の全株式を譲渡し、子会社から除外

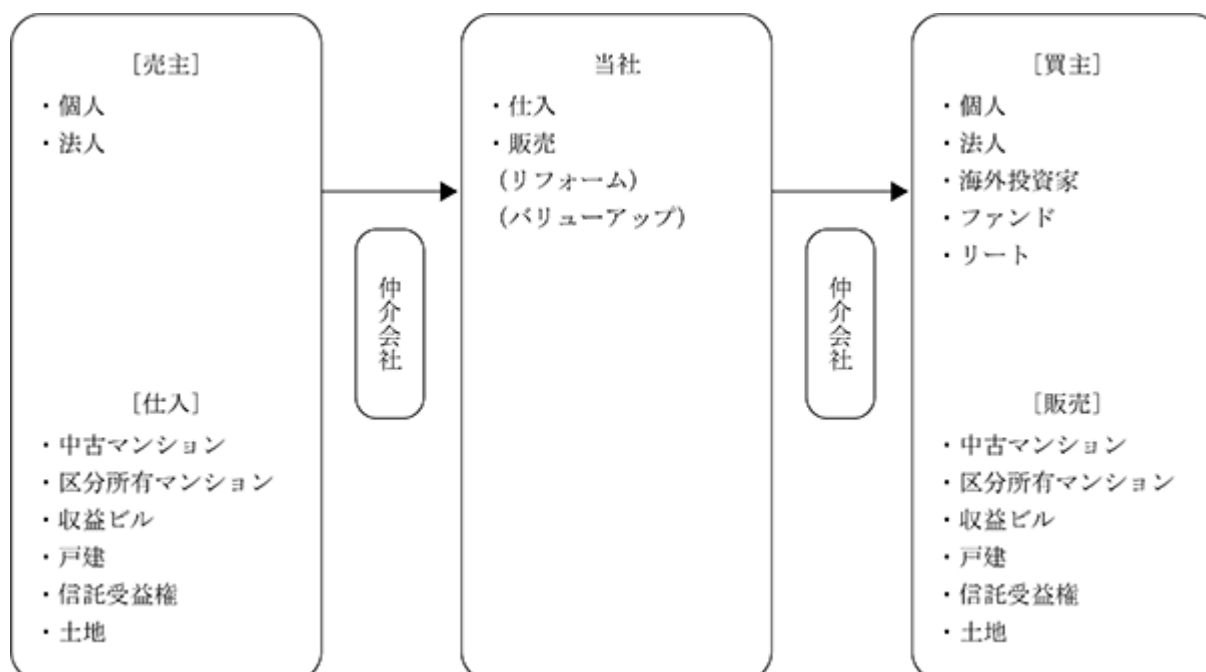
### 3 【事業の内容】

当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社、非連結子会社1社（株式会社アルデプロ分割準備会社）、および関連会社1社（日本住宅開発特定目的会社）で構成されており、不動産再活事業を主な事業として取り組んでおります。なお、当連結会計年度に合同会社中央マネジメント及び合同会社弥生マネジメントが清算終了したことに伴い、当連結会計年度末において連結子会社はありません。

当社および当社の関係会社の事業における当社および当社の関係会社の位置付けおよびセグメントとの関連は次のとおりであります。なお、以下に示す区分は、セグメントと同一の区分であります。

セグメント	事業の内容
不動産再活事業	<p>当事業は、未利用又は低稼働により有効活用されていない不動産（商業ビル、オフィスビル、レジデンス等）を自社により取得し、エリアの特性やニーズに合わせた最適なプランを企画することにより不動産を魅力的な商品として再活する事業であります。</p> <p>また、当事業を拡充し、耐震性が不足している旧耐震基準のマンションやビル等の建て替え及びマンションやビル等の敷地売却の促進を目的とした事業（再開発アジャストメント）も推進してまいります。</p>
不動産賃貸収益等事業	不動産再活事業に付随する事業（受取賃料、収入手数料等）であります。

事業の系統図は、次のとおりであります。



#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議 決 権 の 所 有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(持分法適用関連会社)					
日本住宅開発特定目的会社	東京都千代田区	3,663,100	不動産再活事業	53.6	当社の出資金額 1,963百万円

(注) 1. 主要な事業の内容には、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. 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

(2021年7月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産再活事業	8
不動産賃貸収益等事業	2
全社(共通)	8
合計	18

(注) 従業員数は就業人員であります。

##### (2) 提出会社の状況

(2021年7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)
18	42.7	5.6	6,278

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産再活事業	8
不動産賃貸収益等事業	2
全社(共通)	8
合計	18

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。  
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金(時間外勤務手当)を含んでおります。

##### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

#### (1) 会社の経営の基本方針

##### 基本的な考え方

当社は「三つの豊かさの追求」という経営理念を掲げております。具体的には、「経済的豊かさ」「身体的豊かさ」、そして「心の豊かさ」を追求することであります。

私たちは、一人の人間として人生の目標を会社の経営理念とすることで、会社のベクトルとそこで働く役員・従業員のベクトルが乖離することがなくなると考えております。そして、この経営理念は、当社の役員・従業員のみならず顧客、株主の皆さま、そして多くのステークホルダーの皆さまにも追求していただけるとともに、当社グループのビジネスモデルや経営戦略をも深くご理解いただけるものと考えております。また、上記に掲げた理念の追求及びその結果としての利益の追求、つまり「理と利」の追求が、株主価値を高めるものであると考えております。

この経営理念のもと、当社は「成長し続ける真のパブリックカンパニー」をビジョンとして掲げ、邁進してまいります。そして、次世代へとつながるゴーイング・コンサーン企業となるべく、不動産の再活事業を通じて雇用、生産、納税の三大使命を果たしてまいります。

##### 理念経営

当社は、経営の健全性、迅速な意思決定、ならびに経営の執行・監督体制を維持・充実することによる株主価値の向上が経営の重要課題であると考えております。不公正・非効率な経営は、株主価値を損なうのみならず、会社の成長にとって致命的な妨げになります。

当社グループが掲げる「理念経営」は、「三つのS」（注1）をキーワードとし、これは企業活動の根幹をなすものであると考えております。

そのためには、取締役及び執行役員をはじめとする経営者及び管理職が率先して、志と自己規律を高めて法令遵守・順法精神の向上に努め、さらに徹底した対話を重ね経営戦略の共有化を図っていくことで、株主価値を高めてまいります。

「三つの豊かさの追求」という一人の人間としての人生の目標に遡り、それを「三つのS」として理念経営に昇華することで、社会的に存在意義のある企業を目指してまいります。

##### (注)1 「三つのS」

CS...Customer's Satisfaction (顧客満足)

ES...Employee's Satisfaction (従業員満足)

SS...Shareholder's Satisfaction (株主満足)

##### 経営環境

当社が手掛けております不動産再活事業のなかでも不動産の権利調整ビジネスにつきましては、耐震性が不足している旧耐震基準のビル等が多く存在しております。また、年月の経過とともに建築年数も長くなり、建て替え需要も増加し、権利調整ビジネスについては潜在的な市場は増加していくものと考えております。

一方、わが国経済は新型コロナウイルス感染症の影響を受け停滞が長期化しております。今後、ワクチン接種の普及や大規模な経済政策、金融緩和政策などにより回復が期待されるものの、経済情勢は新型コロナウイルス感染症の影響により依然として不透明な状況と言えます。

ただ、当社の2021年7月期における新型コロナウイルス感染症による影響は軽微でありました。売上高は減収になったものの、再開発アジャストメント事業において利益率のよい販売用不動産の売却があり、経常利益は増益となりました。

#### (2) 目標とする経営指標

##### 売上高営業利益率及び売上高経常利益率

当社グループは、経営理念の一つである「経済的な豊かさ」を追求するために、売上高営業利益率及び売上高経常利益率を経営の重要な指標と位置づけております。具体的には、本業である販売用不動産の売却を促進し、売上高営業利益率15%を目指しております。2021年7月期の売上高営業利益率は16.2%であります。

売上高営業利益率を重要な経営指標の基本としつつ、最終的には、株主の皆さまに対する配当還元の出発点であり、また従業員に対する豊かさの実現の出発点であり、そして何よりも会社が継続して成長していくための根幹である売上高経常利益率の向上を重視してまいります。2021年7月期の売上高経常利益率は13.1%であります。



#### ROE（自己資本当期純利益率）

高収益事業に特化し、資本効率をあげることによりROEを重視し、投資者にとって投資魅力のある会社を目指します。2021年7月期におけるROEは42.9%となり、引き続きROEの向上に努めてまいります。

#### 借入金利

金融機関からの借入コストを3%以下へ低減するよう努力するとともにコミットメントライン、SPC等を活用した多様な資金調達を実施してまいります。2021年7月期の当社の各金融機関からの借入金の平均金利は、2.9%であります。当社は引き続き借入金利の低減に努めてまいります。

#### 自己資本比率

財務基盤の強化を行い、自己資本比率30%維持を目指します。2021年7月期は45.3%であり、目標の30%を上回っております。当社では、主には業績の拡大等により引き続き自己資本比率の向上に努めてまいります。

### （3）中長期的な会社の経営戦略

当社は、不動産販売業を営んでおりますが、そのなかでも再開発アジャストメント事業、とりわけ権利調整ビジネスを推進しております。本ビジネスは、好立地で再開発による資産価値の増大が見込まれる旧耐震のマンションやビル等を取得し、立ち退き交渉を行い、開発素地としてデベロッパーに売却するというものです。

当社は主に東京都内の中心部において権利調整案件を取り扱っております。東京都内の中心部に立地することにより、その不動産のポテンシャルは高く、当社が権利調整をすることにより、さらにその不動産の価値がアップすることとなります。このことは、デベロッパーの観点からは新たな都市開発が可能となり、また不動産の有効活用も可能となります。このため、デベロッパーにおいて事業採算が向上し取得意欲は高くなります。

当社としても、権利調整ビジネスは利益率が高い事業となっております。

当社は耐震性に不安がある旧耐震のビルをターゲットにして、健全な再開発事業につながる本事業を推進することにより、結果的に人命を救い土地の有効活用という社会貢献に寄与できると考えております。

今後、当社は以下の営業方針のもと、本権利調整ビジネスをメインに事業を進めてまいります。

売上高重視から利益重視

在庫回転率を年2～3回転

大型案件の仲介業務にも注力し利益を確保

### （4）会社の対処すべき課題

上記（3）中長期的な会社の経営戦略に記載の経営戦略を会社の対処すべき課題と捉え、経営に邁進してまいります。

## 2 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績、財政状況等に影響を及ぼす可能性のある、リスク及び変動要因は以下に記載しておりますが、当社グループでは、これらリスクの存在を認識した上で、当該リスクの発生に伴う影響を極力回避するための努力を継続してまいります。なお、記載しております文中の将来に関する事項は、有価証券報告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。

#### 業界動向について

##### 業界における法的規制について

当社グループは、不動産関連業界に属し、なかでも当該業界におけるマンションやオフィスビル等の取引については「宅地建物取引業法」、「建物の区分所有等に関する法律」、「借地借家法」、「建築基準法」及び「都市計画法」等の法的規制があります。当社グループは、不動産流通業者としてこれらの規制を受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産の流通業務、賃貸業務等を行っております。そのほか、当社は、金融商品取引法に基づく「第二種金融商品取引業」の登録を行っております。

これら許認可等には有効期限があり、その円滑な更新に努めるとともに、これらの法令諸規則が遵守されるよう、「企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定し、法令遵守の徹底や法令リスク管理等に努めております。

現在、当該許認可等が取消しとなる事由は発生しておりませんが、万一、将来何らかの理由により当該許認可等が取り消された場合、また上記法令諸規則の改廃や新たな法的規制の新設、あるいはこれら法令諸規則の違反等が発生した場合には、当社グループの事業運営や業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

#### 景気動向等が当社グループの事業に与える影響について

不動産業界の業況は、一般的に景気動向、金利動向、地価動向、税制及び法的規制等の要因により影響を受けや

すい傾向にあります。

当社グループは収益用の投資物件の販売及び開発用の素地（権利調整案件）の販売を行っております。投資対象となる不動産物件からの賃貸収入及びそれらの収益を基準として算定した不動産価格と事業損益は密接に関係しており、その賃貸収入は景気の影響を受ける傾向にあります。このため、金融市場が不安定になり、不動産流通市場に与える影響が深刻になった場合、当社グループの業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

#### 競合及び価格競争について

当社グループは、主に投資用収益物件を法人及び個人を対象に提供しております。

当社グループは、「再活」事業のノウハウを蓄積し、今後もさらなる同事業の深耕を企図しておりますが、競合企業の増加は否定できません。たとえば、不動産流通市場におきましては首都圏の優良物件を中心に仕入れ競争が激化しております。当社といたしましては、仕入れに際して綿密なデューデリジェンスを行い、付加価値を高めた商品を販売しておりますが、今後、競争の激化により販売件数が減少した場合又は仕入物件の減少や価格競争による仕入価格の上昇等により採算が悪化した場合には、当社グループの業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

#### 災害等の発生について

地震・暴風雨・洪水等の自然災害、火災等の人災その他不測の事態が生じた場合には、当社グループが保有・管理等を行っているたな卸資産及び賃貸用不動産等の価値が大きく毀損する可能性があり、当社グループの経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### 契約不適合責任について

当社グループが扱う販売用不動産について、種類、品質又は数量に関し契約の内容に適合しないもの（以下、「契約不適合」といいます。）があった場合、契約不適合が原因で生じた損害に対する責任として、補償工事や損害賠償等による費用の発生又は当社グループの商品・サービスに対する信用の失墜による売上高の減少など、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 不動産に関する権利関係の複雑性および不動産登記に公信力がないことについて

日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には公示どおりの権利状態があったのと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。このため、当社が取得した不動産に係る権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していること、当社が不動産の権利者と判断した相手先以外に権利者が存在すること等が後になって判明する可能性があります。当社は仕入れに際して登記内容を確認することに加え、不動産仲介業者等の物件情報提供者を通じ、不動産の権利関係に関する情報を可能な限り入手しており、また、物件取得後において新たに権利関係等が判明した場合はそれに応じた権利調整方法を再度立案することにより対応を行っております。しかしながら、対応困難な事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 新型コロナウイルス感染症の流行拡大等について

新型コロナウイルス感染症の流行が急速に拡大又は長期に及んだ場合等には、経済活動の制限により不動産市況が悪化し、また対面での営業活動が制限され仕入および販売活動が滞り、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、役員や従業員が感染した場合、健康被害や事業場の閉鎖などによる営業活動に支障が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 事業内容について

##### 在庫リスクについて

当社グループでは、販売物件の価格、戸数、収益用物件の場合は稼働率や受取賃料等を総合的に勘案して営業戦略を立案しております。また、販売の進捗状況を迅速かつ的確に把握し、当初の計画どおりに販売が行われていない場合には積極的に営業戦略の見直し・改善を図る等、機動的な営業体制を構築することで効率的な販売ができるよう努力しております。しかしながら、物件仕入におけるデューデリジェンスがうまくいかなかった場合、稼働率の低下や受取賃料の減少等による収益物件の利回り低下による投資対象としての魅力が減退した場合、また、購入希望者に対する金融機関からの融資がつかず販売が順調に進まないなど在庫が滞留した場合には、当社グループの業績及び財政状態に重大な悪影響を与える可能性があります。

##### 有利子負債への依存について

当社グループの不動産プロジェクトにおける不動産取得費は、主に金融機関からの借入金によって調達しているため、当社グループの経営成績及び財政状態は、金融機関の融資姿勢や金利変動などにより影響を受ける可能性があります。

（単位：千円）

	2018年7月期	2019年7月期	2020年7月期	2021年7月期
有利子負債残高(A)	25,497,732	16,428,645	4,577,736	4,294,406
総資産額(B)	33,712,454	20,781,189	13,327,209	12,635,168
有利子負債依存度(A÷B)	75.6%	79.1%	34.3%	34.0%

#### 訴訟の可能性について

当社グループが販売・管理する不動産物件において瑕疵の発生、管理状況に対する顧客からのクレーム、入退居時の居住者とのトラブル、販売方法に関するトラブル等の発生を理由とする又はこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績及び財政状態に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

#### 引渡時期による事業の変動について

当社グループの不動産販売にかかる売上計上方法は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で売上を計上する引渡基準によっております。そのため、物件の引渡し時期及び規模、利益率等により、当社の業績に変動が生じる可能性があります。

#### 資金調達について

当社は、販売用不動産の仕入資金について自己資金のほか、金融機関からの借入によっております。金融機関からの借入については特定の金融機関に依存することなく、物件毎に金融機関に融資の打診をして借入しております。しかし、当社の財務状態が著しく悪化し当社の信用力が低下して金融機関からの融資が受けられないなど資金調達に制約を受ける場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社の物件仕入に係る借入金の借入期間はおおむね1年の短期借入金ですが、不動産市況の低迷等により当社が想定した期間内で当該物件を売却できない場合、当社の資金繰りや業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 事業体制について

##### 人材の確保について

当社グループの営む事業は人的資本により成り立っており、当社グループの成長速度に見合った人員の確保および育成が経営上の重要な課題となっております。

当社グループは、当社グループが掲げる経営理念に賛同できることを重要な要素として、多種多様な業界からの中途採用を中心に採用活動を行っております。

さらに、経営理念を当社グループ全体で追求することにより、部門間での人事異動を可能にし、人材の有効活用が実現すると考えております。しかしながら、当社グループの求める人材が十分に確保できない場合又は現在在職している人材が流出し、必要な人材を確保できなくなった場合、当社グループの業績及び今後の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

##### 小規模組織であることについて

当社の組織は、2021年7月末日現在、取締役7名(うち監査等委員3名)、従業員18名と、極めて小規模であります。

現状の人員数にて必要な内部統制・内部管理体制はとれておりますが、将来における急激な業容の拡大や、在籍する役職員が退任、退職等により社外に流出した場合、当社の事業運営及び事業展開等に影響を及ぼす可能性があります。

##### 個人情報漏洩リスクについて

当社グループでは、営業活動に必要な顧客及び潜在顧客、また当社株主の個人情報その他業務上必要となる各種情報についてコンピュータシステム上で管理を行っております。当社はコンピュータシステムの管理にあたっては、セキュリティ対策に力を入れております。

当社は業務委託先に細心の注意を払い当社株主の個人情報データを提供し業務委託先を通じて株主向けのサービスを提供してはりましたが、過去に業務委託先において個人情報の漏洩事故が発覚いたしました。この事故に起因して、当社グループに対する不安感の拡大や損害賠償請求訴訟等が極めて大規模に提起された場合、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。また、新たな漏洩事故が発生した場合には当社の信用が毀損され、当社グループの業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。

### 3 【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

当連結会計年度における当社グループ(当社、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。)の状況の概要は次のとおりであります。

#### 財務状態および経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染拡大の影響により、依然として厳しい状態が続いております。たび重なる緊急事態宣言の発出に伴いサービス消費を中心に個人消費が制限され、それに伴い企業をはじめとする経済活動が停滞する厳しい状況となっております。先行きについては、各種財政政策や金融政策の効果、ワクチン接種の促進などにより改善の動きが期待されますが、下振れリスクの高まりも懸念され、しばらくは不透明な状況が続くものと予想されます。

こうした状況下、当社グループは東京都心部(千代田区、中央区、港区、渋谷区等)や関西地区を中心に権利調整案件(再開発アジャストメント事業)や収益用不動産などの販売用不動産の売却活動を行ってまいりました。そのほか、全国に所在する収益レジデンスを売却してまいりました。売上高につきましては、ほぼ期首計画どおりの売上高となりました。一方、当社の債権の回収可能性について、相手先が受けている今般のコロナ禍の影響等も含めて、慎重に検討した結果、2021年7月期連結決算において、貸倒引当金繰入額1億68百万円を営業外費用に計上いたしました。

以上から、連結売上高は182億86百万円(前期比14.5%減)、営業利益は29億60百万円(同8.8%減)、経常利益は23億91百万円(同1.6%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は22億31百万円(同6.2%減)となりました。なお、売上高は前期から減少したものの、利益率のよい権利調整案件の販売用不動産の売却があったことから売上総利益率は改善しております。

当連結会計年度における各事業の種類別セグメントの概況は次のとおりであります。

#### 不動産再活事業

上記のとおり、東京都心部(千代田区、中央区、港区、渋谷区等)や関西地区に所在する販売用不動産、全国各地に所在する収益レジデンス等を売却いたしました。当連結会計年度においては利益率の高い権利調整案件の販売用不動産の売却があり、売上総利益率が前期に比べ改善いたしました。

以上から、不動産再活事業の売上高は181億21百万円(前期比14.1%減)、営業利益は35億51百万円(同1.9%増)となりました。

#### 不動産賃貸収益等事業

不動産賃貸収益等事業は、当社が保有する不動産物件に係る受取賃料収入や収入手数料等で構成されております。販売用不動産の売却により受取賃料が減少し、不動産賃貸収益等事業の売上高は1億64百万円(前期比46.5%減)、営業利益は1億45百万円(同49.2%減)となりました。

また、財政状態については次のとおりです。

#### (流動資産)

当連結会計年度末における流動資産は100億70百万円(前連結会計年度末は117億36百万円)となりました。主な内訳としては、現金及び預金が16億19百万円(同17億35百万円)、販売用不動産が79億68百万円(同90億91百万円)などです。

#### (固定資産)

当連結会計年度末における固定資産は25億64百万円(同15億91百万円)となりました。主な内訳としては、関係会社出資金が9億12百万円(前連結会計年度末は10億18百万円)、長期貸付金が12億66百万円(同1億円)などです。

#### (流動負債)

当連結会計年度末における流動負債は49億83百万円(同84億17百万円)となりました。主な内訳としては、短期借入金が23億14百万円(同15億円)、1年内返済予定の長期借入金が77百万円(同28億50百万円)、預り金が22億円(同33億55百万円)などです。

#### (固定負債)

当連結会計年度末における固定負債は19億23百万円(同2億44百万円)となりました。主な内訳としては、長期借入金が19億3百万円(同2億26百万円)などです。

#### (純資産)

当連結会計年度末における純資産は57億28百万円(同46億65百万円)となりました。主な内訳としては、資本金が24億28百万円(同24億28百万円)、資本剰余金が2億94百万円(同2億94百万円)、利益剰余金が40億8百万円(同19億45百万円)、自己株式が10億2百万円(同2百万円)などです。以上の結果、自己資本比率は45.3%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末の現金及び現金同等物の残高は15億9百万円（前連結会計年度末は17億15百万円）となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは20億84百万円の増加（前連結会計年度は75億61百万円の増加）となりました。これは、主にたな卸資産の増減額11億22百万円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）

投資活動によるキャッシュ・フローは7億35百万円の減少（前連結会計年度は55百万円の増加）となりました。これは主に、貸付による支出11億50百万円、貸付金の回収による収入5億円など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）

財務活動によるキャッシュ・フローは15億54百万円の減少（前連結会計年度は77億83百万円の減少）となりました。これは主に短期借入金の純増減額7億66百万円、長期借入金の返済による支出52億38百万円、長期借入による収入40億84百万円などによるものであります。

仕入及び販売の実績

a 仕入実績

仕入実績は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	
	仕入高(千円)	前年同期比(%)
セグメントの名称		
不動産再活事業	12,590,146	36.6
不動産賃貸収益等事業		
合計	12,590,146	36.6

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## b 販売実績

販売実績は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	
	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産再活事業	18,121,915	14.1
不動産賃貸収益等事業	164,973	46.5
合計	18,286,889	14.5

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
日メンホールディングス株式会社	10,485,498	49.0		
株式会社ユニカ	2,907,552	13.6		
合同会社富ヶ谷再開発	2,497,568	11.7		
合同会社信誠			7,007,462	38.3
合同会社NK6号			3,000,000	16.4

## (2) 経営者の視点による財政成績等の状況に関する分析・検討内容

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

## 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しております。この連結財務諸表の作成にあたって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は実際の結果と異なる可能性があります。

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。

また、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う会計上の見積りに関して、「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。

## 当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

## (売上高)

当連結会計年度の売上高につきましては、前連結会計年度の213億99百万円から31億12百万円減少(前期比14.5%減)し、182億86百万円となりました。

セグメントで見ますと、不動産再活事業につきましては、東京都千代田区、中央区、港区、渋谷区や大阪府大阪市に所在する販売用不動産、全国各地に所在する収益レジデンスを売却し、売上高は181億21百万円(同14.1%減)となりました。

不動産賃貸収益等事業におきましては、受取賃料や収入手数料等により、売上高は1億64百万円(同46.5%減)となりました。これは、販売用不動産の在庫期間が短かったため、受取賃料が減少したためであります。

## (売上総利益)

当連結会計年度の売上総利益につきましては、前連結会計年度の39億73百万円から2百万円減少(前期比0.1%減)し、39億71百万円となりました。また売上総利益率は、前連結会計年度の18.6%から3.1ポイント上昇し21.7%となりました。これは、東京都に所在する利益率の高い販売用不動産を売却したことによるものであります。

## (営業損益)

当連結会計年度の営業利益につきましては、前連結会計年度の32億45百万円から2億84百万円減少(前期比8.8%減)し、29億60百万円となりました。これは、主に販売費及び一般管理費が前期より2億81百万円増加したことによるものであります。

よるものであります。

( 経常損益 )

当連結会計年度の経常利益につきましては、前連結会計年度の23億52百万円から38百万円増加(前期比1.6%増)し、23億91百万円となりました。これは、主に営業外費用が前期より3億56百万円減少したことによるものであります。

当社では、引き続き支払利息の削減や借入金利の低減などに注力してまいります。

( 親会社株主に帰属する当期純損益 )

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、前連結会計年度の23億79百万円から1億47百万円減少(前期比6.2%減)し、22億31百万円となりました。

当社では引き続き利益率の高い販売用不動産の売却に努めてまいります。

資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の資金需要は、不動産再活事業における販売用不動産の仕入資金があります。また、設備資金としては、現在のところ多額の資金需要はありません。

販売用不動産の仕入資金は、主に物件毎に短期借入金で調達しております。また、設備資金につきましては、現在のところ多額の資金需要はありませんが将来的に必要なときは、自己資金や金融機関からの借入金で賄う予定です。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【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】

該当事項はありません。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

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	構築物	工具器具 備品	その他	土地 (面積㎡)		合計
本社 (東京都新宿 区)	全社統括業務 不動産再活事業 不動産賃貸収益 等事業	統 括 業 務 設 備	2,954		848	998	( )	4,800	14
大阪支店 (大阪府大阪 市北区)	不動産再活事業	販 売 業 務	653				( )	653	4

(注) 賃借中の主な設備は次のとおりであります。

名称	年間賃借料(千円)
本社事務所	32,298
大阪支店	2,828

##### (2) 国内子会社

該当事項はありません。

##### (3) 在外子会社

該当事項はありません。

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

##### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。



## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	857,484,027
計	857,484,027

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2021年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021年10月29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	337,234,159	337,234,159	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数 100株
計	337,234,159	337,234,159		

#### (2) 【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【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)
2017年6月16日 (注1)	11,883,810	251,855,711		550,018		1,050,018
2017年6月16日 (注2)	28,710,544	280,566,255		550,018		1,050,018
2017年6月16日 (注3)	810,114	279,756,141		550,018		1,050,018
2017年6月16日 (注4)	1,957,186	277,798,955		550,018		1,050,018
2018年5月14日 (注5)	57,142,800	334,941,755	1,628,085	2,178,103	1,628,085	2,678,103
2018年10月31日 (注6)	7,000,000	327,941,755		2,178,103		2,678,103
2018年12月3日 (注7)	9,433,900	337,375,655	249,998	2,428,102	249,998	2,928,102
2019年7月31日 (注8)	2,674	337,372,981		2,428,102		2,928,102
2019年7月31日 (注9)	138,822	337,234,159		2,428,102		2,928,102
2019年10月29日 (注10)		337,234,159		2,428,102	2,634,029	294,072

(注) 1 優先株式の転換

C種優先株式の取得請求権行使による普通株式11,883,810株の増加によるものであります。

2 優先株式の転換

D種優先株式の取得請求権行使による普通株式28,710,544株の増加によるものであります。

3 自己株式の消却

自己株式(C種優先株式810,114株)の消却によるものです。

4 自己株式の消却

自己株式(D種優先株式1,957,186株)の消却によるものです。

5 有償第三者割当増資

普通株式

発行価格 70円

資本組入額 28.49円

割当先 株式会社ドラゴンパワー

6 自己株式の消却

自己株式(普通株式7,000,000株)の消却によるものです。

7 有償第三者割当増資

普通株式

発行価格 53円

資本組入額 26.5円

割当先 Block King有限責任事業組合

8 自己株式の消却

自己株式(A種優先株式2,674株)の消却によるものです。

9 自己株式の消却

自己株式(E種優先株式138,822株)の消却によるものです。

10 2019年10月29日開催の定時株主総会において、繰越利益剰余金の欠損填補のため資本準備金の額の減少を決議し、資本準備金が2,364,029千円減少しました。

(5) 【所有者別状況】  
(普通株式)

(2021年7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)		1	28	101	53	72	29,199	29,454	
所有株式数(単元)		3,490	105,180	408,294	35,668	1,360	2,815,186	3,369,178	316,359
所有株式数の割合(%)		0.1	3.1	12.1	1.1	0.0	83.6	100.00	

(注) 自己株式19,628,322株は、「個人その他」に196,283単元、「単元未満株式の状況」に22株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

(2021年7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(%)
秋元竜弥	東京都目黒区	99,049,524	31.19
株式会社ドラゴンパワー	静岡県熱海市春日町9番	37,532,800	11.82
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	4,579,000	1.44
田中美志樹	大阪府岸和田市	2,360,200	0.74
株式会社S B I証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	2,087,800	0.66
椎塚裕一	東京都千代田区	2,045,500	0.64
秋元和弥	東京都渋谷区	1,829,400	0.58
牧間次夫	千葉県袖ヶ浦市	1,620,000	0.51
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋2丁目4-2	1,199,600	0.38
金子佐和	大阪府門真市	1,175,000	0.37
計		153,478,824	48.32

(注) 上記のほか当社所有の自己株式19,628,322株があります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(2021年7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 19,628,300		
完全議決権株式(その他)	普通株式 317,289,500	3,172,895	
単元未満株式	316,359		1単元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	337,234,159		
総株主の議決権		3,172,895	

【自己株式等】

(2021年7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(%)
株式会社アルデプロ	東京都新宿区新宿三丁目 1番24号	19,628,300		19,628,300	5.82
計		19,628,300		19,628,300	5.82

## 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号による普通株式の取得

### (1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2) 【取締役会決議による取得の状況】

会社法第165条第3項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定にもとづく取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2021年2月8日)での決議状況 (取得期間 2021年2月9日)	19,610,000	1,000,110
当事業年度前における取得自己株式		
当事業年度における取得自己株式	19,610,000	1,000,110
残存議決株式の総数及び価格の総額	0	0
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	0	0
当期間における取得自己株式		
提出日現在の未行使割合(%)	0	0

### (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	1,550	83
当期間における取得自己株式	100	6

(注) 当期間における取得自己株式には、2021年10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				
保有自己株式数	19,628,322		19,628,422	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2021年10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、株主の皆さまに対する利益還元は、経営理念である「三つの豊かさの追求」の具現化の一つとして重要な経営課題であると認識しております。利益還元については、株主価値の長期的最大化に向けて、将来の事業拡大に必要な不可欠な在庫投資や、経営体質強化のための内部管理体制の充実への成長投資等を勘案して決定しております。

株主還元の一つである配当金については、当社の重要な経営指標として以前から配当性向30%を目標とする旨を掲げてきました。

今後は、配当金につきましては前期末の配当金額をベースとして、将来の事業拡大に備えるための内部留保を確保しつつ、業績に応じた適正な配当を維持していく方針です。

当社の事業年度における配当の回数につきましては、中間配当および期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことを基本方針としております。なお、当社は会社法第454条第5項の規定による金銭による中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。中間配当の決定機関は取締役会であり、基準日は1月31日となっております。期末配当に関しましては、決定機関は株主総会となっております。

内部留保資金につきましては、企業価値と企業体質のさらなる発展、成長、経営基盤の強化のため、たな卸資産の購入など積極的な事業投資に活用し、継続的な利益還元を実現してまいります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、当事業年度の業績および今後の事業展開を勘案し1株当たり1.50円としております。

(注) 1 「三つのS」

CS...Customer's Satisfaction (顧客満足)

ES...Employee's Satisfaction (従業員満足)

SS...Shareholder's Satisfaction (株主満足)

2 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2021年10月28日 定時株主総会決議	476,408	1.50

## 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

コーポレート・ガバナンスが有効に機能することは、継続的に企業価値を高めていくためには極めて基本的なこととあります。不公正・非効率な経営は企業価値を損なうのみならず、会社の継続的な成長にとって致命的な妨げになると認識しております。

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、会社法上の機関設計として監査等委員会設置会社制度を採用しております。

取締役会において議決権を有する監査等委員である取締役を置くことにより、取締役会の監査・監督機能の強化を図っております。また、外部からの客観的、中立の経営監視機能が重要であると考えていることから、監査等委員である取締役は全員社外取締役としております。さらに、各社外取締役は、豊富な経験と専門的な知識を有しており、経営の重要事項の決定および業務執行に対しての監査・監督等が十分に機能するような体制を整えております。

#### (a) 取締役会

当社の取締役会は2021年10月29日現在、取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名および監査等委員である取締役3名の計7名で構成されております。

当社は、取締役会は毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催も行い、重要な業務執行および法定事項に関する決定を行うとともに、業務執行の監督を行っております。取締役の少人数化により、戦略決定・経営監督および業務執行の責任を明確化し、取締役会機能の活性化を実現するとともに、独立性を有する社外取締役を複数選任することにより、経営を客観的・中立的な立場から監視する体制を整えております。

#### (b) 監査等委員会

当社の監査等委員会は、監査等委員である独立性を有する社外取締役3名で構成されており、監査計画に基づき監査を実施するとともに、定期的に会計監査人との会合を行っております。

#### (c) 仕入投資委員会（任意）

本委員会は、取締役会に対して仕入・開発行為についての勧告・検証を行う委員会であり、当社の販売用不動産の仕入及び販売について、売買取引の内容を審査し、意見を述べるものとしております。

本委員会が勧告・検証する事項は、当社の行う以下の行為としております。

販売用不動産の仕入及び販売

開発行為

固定資産（収益を生むものに限る）の購入

すでに資産として計上されている販売用不動産、固定資産の他の用途への転用

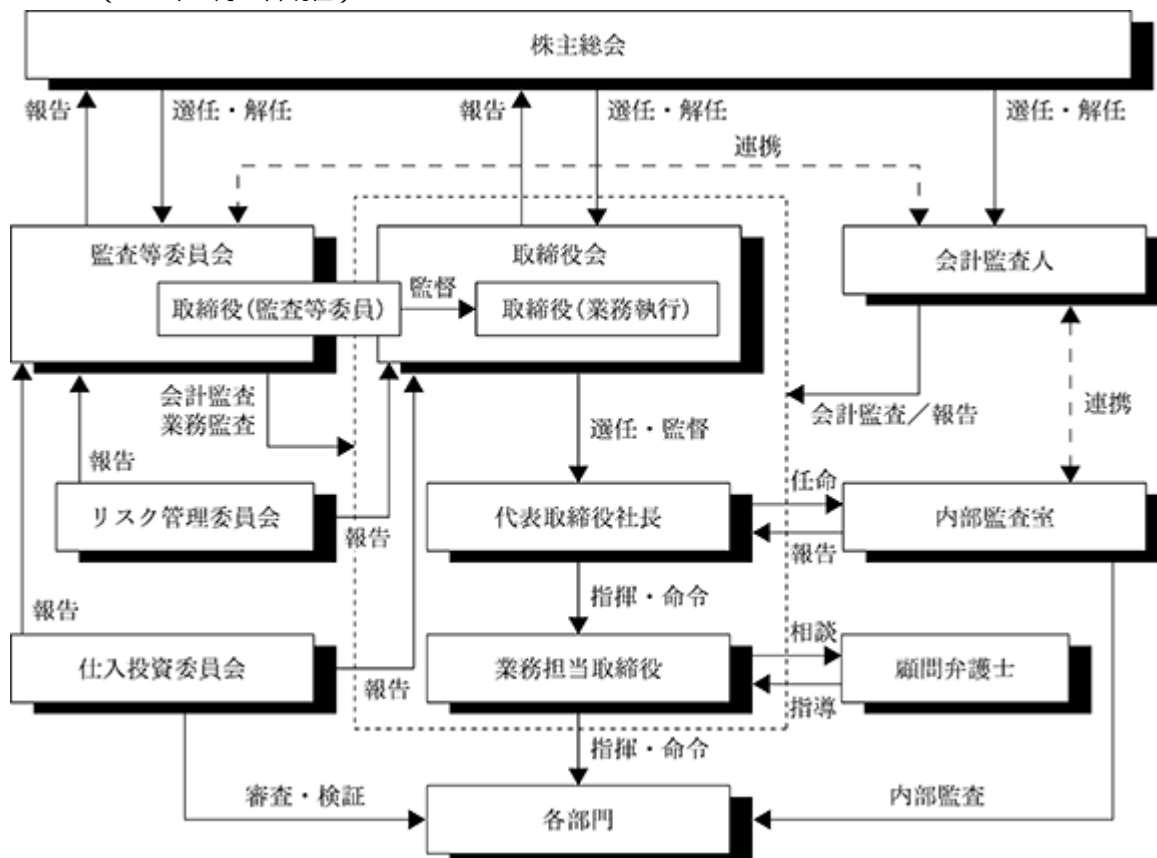
本委員会は、定例委員会（隔月）および臨時委員会（随時）を開催しており、その活動状況は当社の定例取締役会に報告されております。

#### (d) リスク管理委員会（任意）

本委員会は事業を取り巻く様々なリスクに関して、そのリスクを洗い出し、検討の上対処するために設置されたものであります。

当社の業務執行・経営の監視体制は下図のとおりであります。

(2021年10月29日現在)



機関ごとの構成員は次のとおりであります。( は議長を示します。)

役職名	氏名	取締役会	監査等委員会	仕入投資委員会	リスク管理委員会
代表取締役社長	椎塚裕一				
取締役専務執行役員 営業本部長	秋元和弥	○			○
取締役常務執行役員 企画本部長	荻坂昌次郎	○			○
取締役執行役員 管理本部長	佐藤孝二	○		○	○
常勤監査等委員 (社外取締役)	平田英之	○			
監査等委員 (社外取締役)	伊禮勇吉	○	○		
監査等委員 (社外取締役)	塚本浩二	○	○		
内部監査室長	山口直憲			○	○
弁護士	伊禮竜之助				
弁護士	木下渉				○

#### 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の状況

##### (ア) 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

取締役会は、全取締役及び使用人のコンプライアンスに対する啓蒙活動について討議し、「株式会社アルデプログループ企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定して実行・指導する。

日常の業務執行においては、全取締役及び使用人が定められた「職務分掌規程」、「職務権限規程」及び「稟議規程」等に基づいた処理を実施する。

コンプライアンスに関する報告・相談ルートは、社外の弁護士へのものも含め社内外に複数設置する。弁護士への相談ルートについては、匿名性を担保して利用できる仕組みとする。



コンプライアンス違反者に対しては、「就業規則」に基づく懲戒を含め厳正に対処する。

代表取締役社長直轄の内部監査部門を設置し、経営活動全般にわたる制度及び業務の執行状況について、コンプライアンス及び財務報告の信頼性の確保の観点から調査を行い、以って内部管理体制の強化及び経営効率化の増進に資することとする。

当社は、社外取締役のなかから、一般株主と利益相反が生じるおそれのない者を独立役員に指定することとする。

(イ) 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る文書・情報の取扱いは、「文書管理規程」及び「情報管理規程」に、各組織単位の詳細な保管文書一覧を定め、定期的に整備状況を精査・確認する。また、必要に応じて保管・運用方法の見直しと改善を図り、取締役の要請に応じて、速やかに閲覧提供できる体制を整える。

取締役及び使用人の業務執行にかかる情報については、ITの効率活用、情報のデータベース化、必要情報の存否・保存状況の検索システム等について、総務主管部署が情報の統括管理を所管し、必要な研究・検討を進める。

(ウ) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

組織横断的な組織として、代表取締役社長を長とするリスク管理委員会を設置し、全社的なリスク管理体制の整備を推進し、運用を評価する。

取締役及び管理職位にある者は、取締役会決議又は「職務権限規程」に基づき、その付与された権限の範囲内で職務を履行し、その範囲内で、損失発生危険を管理する。付与された権限を越える場合は、「稟議規程」に定める決裁を要し、その許可された範囲内で、損失の危険を管理する。

取締役及び管理者の職務の履行におけるリスク管理の基本的事項については、別に、「リスク管理基本規程」を定める。

総務主管部署は、情報セキュリティマネジメントシステムの構築を討議し、必要に応じて外部機関の認証も取得することで、社内外ともに有効かつ安心の情報管理に取り組むものとする。

(エ) 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

各取締役の職務の執行が効率的に行われるよう、取締役会を毎月及び必要に応じて随時開催して経営論議を深めるとともに、適宜情報交換を行うなど取締役間の連携を図る。

経営計画のマネジメントについては、経営理念を基軸として、短期経営計画に基づき毎年策定される年度計画の目標達成のために、各業務執行ラインが活動することとする。

日常の職務執行に際しては、「職務分掌規程」及び「職務権限規程」等に基づき権限の委譲が行われ、各管理職位の責任者が「職務権限基準表」に定めた意思決定ルールに則り、業務を遂行することとする。

「職務分掌規程」、「職務権限規程」及び「職務権限基準表」に定めた運用基準は、規程・基準の改廃を含めて総務主管部署が所管し、日常業務における意志決定ルールの明確化と定着化を目指して、厳格な監視・指導に務める。

(オ) 関係会社の取締役、執行役、業務を執行する社員（以下、「取締役等」という。）の職務の執行に係る事項の会社への報告に関する体制及び当該取締役等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その他の当社及び関係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

当社は関係会社の経営の自主性を尊重しつつ、関係会社とのシナジーが最大限に発現されるように「関係会社管理規程」を制定し、これに基づき関係会社に対し報告を求め、適切な管理を行う。

(カ) 関係会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

前条の体制に併せ、「リスク管理基本規程」その他の関連規程に則り、当社リスク管理委員会にて問題を把握し、リスク発生の未然の防止、事故発生の場合の対応及びその改善等総合的なリスクマネジメントを行う。

(キ) 関係会社の取締役等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

当社の内部監査部門は、関係会社の監査役又は担当部門等と連携して定期的な内部監査を行う。関係会社にコンプライアンス担当者を置き、関係会社の監査役又は担当部門等及び当社の内部監査部門とも連携のうえ、「コンプライアンス・マニュアル」に則り、当社及び関係会社の全取締役及び従業員に法令遵守の重要性を周知させる。

当社及び関係会社のコンプライアンスに関する報告・相談ルートは、社外の弁護士へのものも含め社内外に複数設置する。弁護士への相談ルートについては、匿名性を担保して利用できる仕組みとする。

(ク) 監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項

監査等委員会の職務を補助すべき専任部門及びスタッフ（以下、「使用人等」という。）は、内部監査部門に兼務させる。

(ケ)(ク)の使用人等の他の取締役(監査等委員である取締役を除く。)からの独立性に関する事項及び当該使用人等に対する指示の実効性の確保に関する事項

前条の使用人等の任命・異動については、監査等委員会の同意を必要とする。

前項の使用人等の職務遂行の評価については、監査等委員の意見を聴取するものとする。

内部監査部門は、いずれの部門にも属さず、代表取締役社長直轄の部門とする。

(コ)取締役(監査等委員である取締役を除く。)及び使用人(関係会社の取締役等及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者を含む。)が監査等委員又は監査等委員会に報告するための体制その他の監査等委員又は監査等委員会への報告に関する体制

監査等委員は、取締役会の他、重要な意志決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、その他の重要な会議又は委員会に出席することができる。

監査等委員には、主要な稟議書その他社内の重要書類が回付され、又は、要請があれば直ちに資料等が提出され、担当者に報告を求めることができる。

監査等委員は、定期的に取り締役・監査等委員連絡会を開催し、更に、必要に応じ随時業務執行状況の報告を関係者に求めることができる。

当社及び関係会社のコンプライアンスに関する報告・相談ルートは、社外の弁護士へのものも含め社内外に複数設置する。弁護士への相談ルートについては、匿名性を担保して利用できる仕組みとする。

(サ)(コ)の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

(コ)の報告者に対して、「株式会社アルデプログループ企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」等に則り、当該報告をしたことを理由として、その者に不利な取扱いをすることを排除し、その旨を当社及び関係会社の役職員に周知徹底する。

(シ)監査等委員の職務の執行(監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。)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

当社は、監査等委員会が職務の執行上必要と認める費用については、「監査等委員会監査等基準」に則り予算を計上する。監査等委員が緊急または臨時に支出した費用については、会社に償還を請求することができ、これを受けた当社は、速やかに当該費用又は債務の適切な処理を行う。

(ス)その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

取締役は、監査等委員の職責、心構え、監査基準等を明確にした「監査等委員会監査等基準」を熟知するとともに、監査等委員監査の重要性・有用性を十分認識し、また、監査等委員監査の環境整備を行う。

監査等委員は、監査の実施に当たり、監査等委員が独自に収集した業務執行状況の報告等を踏まえつつ、内部監査部門、会計監査人とも相互連携する。

監査等委員は、会計監査人との両者の監査業務の品質及び効率を高めるため、四半期毎に1回及び必要により情報・意見交換等を行い、内部監査部門を含めた緊密な連携を図る。

必要と認めるときは、自らの判断で公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の外部アドバイザーを活用する。

(セ)反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその体制

当社及び関係会社は、反社会的勢力との関係を一切遮断することを基本に置き、反社会的勢力の排除に向け、「株式会社アルデプログループ企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」を指針とし、「反社会的勢力対応マニュアル」に則り行動する。

反社会的勢力に関する対応については、自治体及び警察をはじめとする外部専門機関との密な連携を図り、不測の事態に備える体制を整えることとする。

(ソ)財務報告の信頼性を確保するための体制

当社及び関係会社は金融商品取引法第24条の4の4に規定する内部統制報告書の記載を適正に行うため「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準に関する実施基準」に準じて、また「内部統制規程」に則り、内部監査部門が整備・運用状況を調査・検討・評価し、不備があれば、これを是正していく体制の維持・向上を図る。

(b) 責任限定契約の内容

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、社外取締役の平田英之氏、伊禮勇吉氏および塚本浩二氏の3名との間で責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任限度額は会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。当該契約の内容の概要は次のとおりであります。

・社外取締役が任務を怠ったことによって当社に損害賠償責任を負う場合は、会社法第425条第1項の最低責任限度額を限度として、その責任を負う。

・上記の責任限定が認められるのは、社外取締役がその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るものとする。

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨の規定を現行定款第28条に設けており、会計監査人と責任限定契約を締結しております。その内容は、会計監査人の会社法第423条第1項の責任について、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、22,490,000円又は会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額のいずれか高い額をもって、会計監査人の当社に対する損害賠償責任の限度とする、というものであります。

(c) 役員等賠償責任保険契約の内容

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社の役員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約の内容の概要（保険金により填補される損害の範囲）は、個人被保険者がその地位に基づいて行った行為（不作為を含む。）に起因して、個人被保険者に対して損害賠償請求がなされた場合の、個人被保険者が被る法律上の損害賠償金及び争訟費用及び上記により個人被保険者が被った損害等を当該保険契約により填補するものであります。

取締役に関する事項

(a) 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は10名以内、監査等委員である取締役は4名以内とする旨を定款に定めております。

(b) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することの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い、その選任議案は累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

株主総会に関する事項

(a) 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

(b) 株主総会決議事項のうち取締役会で決議することができる事項

イ 中間配当の決定機関

当社は、経営理念でもあります「三つの豊かさの追求」のうちの「経済的豊かさの追求」を各ステークホルダー、ことに株主の皆様と共有する一環として、利益還元を機動的に行いたいと考えております。その実現のため取締役会の決議によって、会社法第454条第5項の規定による金銭による中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。なお、基準日は1月31日としております。

ロ 自己株式の取得の決定機関

当社は、自己株式の取得について、経営環境の変化に対応し、資本政策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式を取得できる旨を定款で定めております。

ハ 取締役の責任免除

当社は、職務の遂行に当たり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、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。）との間で同法第423条第1項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款で定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性7名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	椎塚 裕一	1968年11月21日生	1991年4月 水落司法書士事務所入所 1999年8月 麹町総合事務所(現司法書士法人麹町総合事務所)入所 2004年10月 株式会社アーバンビジョン(現株式会社Liv-up)社外監査役 2008年10月 当社監査役 2014年10月 当社取締役 2015年10月 当社代表取締役副社長 2016年3月 当社代表取締役社長 2018年10月 当社取締役COO 2019年3月 当社代表取締役社長(現任)	(注3)	2,045,500
取締役専務執行役員 営業本部長	秋元 和弥	1989年11月28日生	2014年4月 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 入社 2019年11月 当社入社 執行役員営業本部長 2020年10月 当社取締役専務執行役員営業本部長 2021年10月 当社取締役専務執行役員営業本部長(現任)	(注3)	1,829,400
取締役常務執行役員 企画本部長	荻坂 昌次郎	1968年3月19日生	1992年4月 株式会社三星堂(現株式会社メディセオ)入社 2000年7月 株式会社ヒューネット(現株式会社RISE)入社 2006年4月 同社経営企画部長就任 2008年7月 株式会社エフティコミュニケーション入社 経営企画部次長就任 2011年12月 株式会社ミオモンド入社 2014年3月 当社入社 執行役員経営企画室長 2016年11月 当社執行役員社長室長 2019年10月 当社取締役社長室長 2020年10月 当社取締役執行役員企画本部長 2021年10月 当社取締役常務執行役員企画本部長(現任)	(注3)	169,400
取締役執行役員 管理本部長	佐藤 孝二	1967年9月3日生	1988年9月 指吸会計センター株式会社 入社 1994年3月 東亜ミート商事株式会社 入社 2001年8月 株式会社コンフィデンス 入社 2005年5月 株式会社日本エスピーマーケティング 入社 取締役就任 2009年7月 光熔材株式会社 入社 2012年2月 株式会社フルキャストマーケティング(現:株式会社エフブレイン) 入社 2015年12月 当社入社 2016年11月 当社執行役員管理本部長 2019年10月 当社取締役管理本部長 2020年10月 当社取締役執行役員管理本部長(現任)	(注3)	82,700
取締役 (常勤監査等委員)	平田 英之 (注2)	1972年5月18日生	1996年10月 小山公認会計士事務所入所 1997年10月 センチュリー監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2000年4月 公認会計士登録 2001年7月 平田公認会計士事務所開業(現任) 2014年10月 当社監査役 2016年10月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注4)	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	伊禮 勇吉 (注2)	1937年 8月25日生	1962年 4月 1963年 4月 1964年10月 1965年 4月 1967年 4月 1969年 4月 2003年 6月 2003年 9月 2016年10月	琉球政府文教局勤務 琉球政府巡回裁判所勤務 司法試験合格 最高裁判所司法研修所入所 東京弁護士会入会、成毛法律事務所入所 伊禮法律事務所(現伊禮総合法律事務所)設立(現任) 株式会社才才バ 社外監査役 当社監査役 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注4)	200,000
取締役 (監査等委員)	塚本 浩二 (注2)	1956年 6月 3日生	1980年 4月 2011年 7月 2013年 7月 2016年 7月 2017年 8月 2020年10月	東京国税局入局 宮古島税務署長 江東西税務署長 千葉東税務署長 税理士登録 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注4)	
計						4,327,000

- (注) 1 平田英之、伊禮勇吉および塚本浩二は、社外取締役であります。  
2 当社の監査等委員会の体制は、次のとおりであります。  
委員長 平田英之、委員 伊禮勇吉、塚本浩二  
3 取締役の任期は、2021年7月期に係る定時株主総会の終結の時から2022年7月期に係る定時株主総会終結の時までであります。  
4 取締役(監査等委員)の任期は、2021年7月期に係る定時株主総会の終結の時から2022年7月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

#### 社外役員の状況

社外取締役伊禮勇吉氏は、2021年7月31日現在当社株式を200,000株所有しております。また、当社の顧問弁護士である伊禮竜之助氏は、社外取締役伊禮勇吉氏の実子であります。当社は伊禮竜之助氏に対して、法律問題の処理・相談に係る手数料として2021年7月期に872千円の取引を行っております。その他、人的関係、その他の利害関係はございません。

2021年10月29日現在上記以外の社外取締役2名とは、人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

当社の社外取締役は3名であります。社外取締役の3名体制により当社が取り組むコーポレート・ガバナンス、コンプライアンス体制の強化に資するものと考えております。

当社は、社外取締役を選任することにより、的確な情報共有と充実した審議を基盤とした経営判断に努めております。各社外取締役は、これまでの経験を生かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な視点での経営の監督とチェック機能を果たしております。取締役会においては、代表取締役社長または担当取締役から当社の営業活動の状況、内部統制の状況、内部監査実施状況等について定期的に報告を受けております。また、主に社外取締役からは経営陣から独立した客観的視点での助言等を得ております。

また、これら社外取締役は、会社に対する善管注意義務を遵守し、経営陣や特定の利害関係者の利益に偏らず、株主共同の利益に資するかどうかの視点から、客観的で公平公正な判断をなすうる人格、識見、能力を有していると会社が判断しております。

当社は、業務執行の監督機能を強化する観点、あるいは取締役の業務執行を公正に監査する観点から、株式会社東京証券取引所の定める上場規程等も十分に意識しつつ、一般株主と利益相反を生じる恐れのない人材を社外取締役とする方針としております。

なお、社外取締役3名は、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程で規定する独立役員(一般株主と利益相反が生じるおそれのない社外取締役、社外監査役)の要件を充足していることから、一般株主保護のため、独立役員として届け出ております。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、毎月1回開催する監査等委員会において、常勤監査等委員と経営に関する意見交換を行うとともに、適宜、内部監査室長から関係会社を含めた各部門の課題等の情報を収集し、意見具申を行っております。ま

た、会計監査人との会合に出席し、それぞれ専門的な見地に基づいて活発な意見交換を行い、会計監査人との相互連携を図っております。

### (3) 【監査の状況】

#### 監査等委員会監査の状況

監査等委員会は監査等委員3名の体制で、3名とも社外取締役であります。監査等委員会監査では、各監査等委員は、監査等委員会で定めた監査等委員会監査等基準、監査の方針、監査計画等に従って、取締役会その他重要な会議に出席するほか、取締役およ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、重要な決裁書類等を開覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査しております。また、監査等委員会では、会計監査人および内部監査室と定期的に会合を持って連携を図り、また、必要に応じて棚卸実査を会計監査人および内部監査室と連携して行っております。監査等委員会においてこれらの活動によって得られた情報を報告し、各監査等委員はこれを共有したうえで、意見交換や重要事項の協議を行っております。

当事業年度において、当社は監査等委員会を14回開催しており、個々の監査等委員の出席状況は次のとおりであります。

氏名	当社における地位	出席回数
平田英之	常勤監査等委員	14回中14回出席(100%)
伊禮勇吉	監査等委員	14回中14回出席(100%)
塚本浩二	監査等委員	10回中10回出席(100%)

決議事項：監査方針、監査計画、職務分担、監査等委員選任議案の株主総会への提出の請求、会計監査人の評価及び再任・不再任、監査報酬の妥当性、監査報告書案等

報告事項：取締役会議題事前確認、監査等委員月次活動状況報告及び社内決裁内容確認、

また、定期的に代表取締役との面談を行い、経営全般、課題等について意見交換、情報共有等を行っております。2020年10月29日付で任期満了により監査等委員を退任した宮内幸三郎氏は、任期中に開催された4回の監査等委員会のうち4回出席しております。

塚本浩二氏は2020年10月29日付で監査等委員に就任後に開催の監査等委員会の出席の状況を記載しております。監査等委員平田英之氏は公認会計士の資格を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。監査等委員伊禮勇吉氏は弁護士であります。塚本浩二氏は税理士の資格を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

常勤監査等委員の主な活動状況については、取締役会その他重要な会議への出席と意見陳述、代表取締役社長との意見交換、業務執行過程のモニタリング、稟議等重要な決裁書類の開覧、会計監査人の独立性の監視、計算書類・事業報告・重要な取引記録等の監査であり、その内容は他の監査等委員にも適時に共有しております。

#### 内部監査の状況

当社各部門および管理部門から独立した組織である内部監査室は毎月1回、各部署に対して内部監査を実施し、各部署の業務が法令・規則および社内規程等に即して行われているか監査しております。内部監査室の人員は2021年10月29日現在2名であります。

内部監査の結果を毎月1回開催される取締役会および監査等委員会において報告しており、その際、各取締役および各監査等委員が適宜意見を発表しております。また、四半期ごとに会計監査人、監査等委員会および内部監査室が情報交換を行う会議を開催し、適宜意見を表明しております。さらに、監査計画を毎年1回監査等委員会において報告しております。

#### 会計監査の状況

##### (a) 監査法人の名称

霞友有限責任監査法人

##### (b) 継続監査期間 5年

##### (c) 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 : 山崎安通

指定有限責任社員 業務執行社員 : 吉田恭治

##### (d) 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は公認会計士3名、その他1名であります。

なお、監査等委員会において、会計監査人が監査の実施状況および監査方針を説明しております。

##### (e) 監査法人の選定方針と理由

監査等委員会は、当社の会計監査人に求められる専門性、独立性および適切性を有し、当社の会計監査が適正かつ妥当に行われることを確保する体制を備えていること等を総合的に勘案したうえで、監査法人を選定いたし

ます。

監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の合意に基づき会計監査人を解任いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人の職務遂行状況等を総合的に判断し、会計監査人が適正な監査を遂行することが困難であると認められる場合には、監査等委員会での決議により株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定します。

監査報酬の内容等

(a) 監査公認会計士等に対する報酬

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	22,490		22,490	
連結子会社				
計	22,490		22,490	

(b) 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬

前連結会計年度(2020年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2021年7月31日)

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

前連結会計年度(2020年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2021年7月31日)

該当事項はありません。

(d) 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する報酬については、監査計画に基づく監査日数、当社の規模や業務の特性等の要素を勘案し、監査公認会計士等と協議を行い、監査報酬を決定しております。

(e) 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

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、2021年2月22日開催の取締役会において、取締役(監査等委員である取締役を除く。以下、「取締役」という。)の個人別の報酬等に係る決定方針を決議しております。

また、取締役会は、当該事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方針及び決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

) 基本方針

当社の取締役の報酬は固定報酬及び役員退職慰労金とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては、各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針としております。

) 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(報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。)

当社の取締役の基本報酬は月額固定報酬及び毎年度1回の役員賞与とし、各業務執行の取締役等の職責(担当部門の職務内容や規模、責任及び経営への貢献度等)、役位及び在任年数等を反映し、当社の業績、不動産業界他社並びに当社従業員給与等も考慮して報酬額を決定しております。なお、月額固定報酬について、一定の事由が生じた場合には、取締役会の決定に基づき減額措置を講じることがあります。

役員賞与については、当社業績等の事情により支給しないことがあります。

役員退職慰労金は、役員退職慰労金に関する当社規程に基づき支給します。

業績連動報酬等及び非金銭報酬等の内容等の決定に関する方針並びに金銭報酬の額、業績連動報酬等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

業績連動報酬等及び非金銭報酬等は支給しません。

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事項

代表取締役社長が個人別の取締役の報酬等の原案を作成し取締役会に上程し取締役会で審議のうえ決定します。

取締役及び監査等委員の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の報酬等の額は、2016年10月27日開催の定時株主総会において、年額1億4,000万円以内（使用人兼務取締役の使用人部分は含まない。）と定められております。当該定時株主総会終結時点における取締役の員数は2名であります。

また、監査等委員の報酬等の額は、2016年10月27日開催の定時株主総会において、年額3,000万円以内と定められております。当該定時株主総会終結時点の監査等委員の員数は3名であります。なお、監査等委員の役員報酬は独立した立場で経営の監視、監督機能を担う役割のため、固定報酬のみとし監査等委員である取締役の協議により決定しております。

当事業年度における当社の役員報酬等の額の決定過程について、2020年10月に開催された取締役会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬の額を審議し決定しており、監査等委員である取締役の報酬は2020年10月に開催した監査等委員会において、監査等委員である取締役が協議し決定しております。

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)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役(監査等委員を除く) (社外取締役を除く)	64,500	64,500			4
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)					
社外役員	9,750	9,750			4

(注) 1. 社外役員が当社親会社又は当社親会社の子会社から受けた役員としての報酬額については、該当事項はありません。

2. 役員賞与については、該当事項はありません。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

使用人兼務役員の使用人部分給与のうち、重要なもの

総額(千円)	対象となる役員の員数(人)	内容
180,412	3	使用人兼務役員の使用人としての給与であります。

#### (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の株式及び純投資目的以外の目的の株式のいずれも保有していません。

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)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。

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

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2020年8月1日から2021年7月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年8月1日から2021年7月31日まで)の財務諸表について、霞友有限責任監査法人の監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集等に努めております。また、公益財団法人財務会計基準機構等の行うセミナーに参加しております。

## 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 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,735,395	1,619,173
販売用不動産	2,3 9,091,243	2,3 7,968,969
短期貸付金	844,281	328,000
その他	263,751	154,033
貸倒引当金	198,607	-
流動資産合計	11,736,064	10,070,176
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	11,278	11,278
減価償却累計額	6,803	7,671
建物及び構築物(純額)	4,475	3,607
工具、器具及び備品	4,573	4,573
減価償却累計額	3,331	3,725
工具、器具及び備品(純額)	1,241	848
一括償却資産	-	998
有形固定資産合計	5,717	5,454
無形固定資産		
その他	516	206
無形固定資産合計	516	206
投資その他の資産		
投資有価証券	1 10,000	1 10,000
関係会社出資金	1,018,204	912,426
長期貸付金	100,000	1,266,281
繰延税金資産	407,777	694,112
その他	48,928	43,228
貸倒引当金	-	366,718
投資その他の資産合計	1,584,910	2,559,330
固定資産合計	1,591,144	2,564,991
資産合計	13,327,209	12,635,168

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	2 1,500,000	2 2,314,000
1年内返済予定の長期借入金	2 2,850,955	2 77,172
未払金	34,788	29,257
未払費用	5,742	20,413
預り金	3 3,355,484	3 2,200,417
未払法人税等	467,713	270,787
未払消費税等	133,565	-
賞与引当金	4,126	-
その他	65,116	71,234
流動負債合計	8,417,492	4,983,282
固定負債		
長期借入金	2 226,781	2 1,903,234
退職給付に係る負債	17,874	20,477
固定負債合計	244,655	1,923,711
負債合計	8,662,147	6,906,993
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,428,102	2,428,102
資本剰余金	294,072	294,072
利益剰余金	1,945,268	4,008,573
自己株式	2,381	1,002,574
株主資本合計	4,665,062	5,728,174
純資産合計	4,665,062	5,728,174
負債純資産合計	13,327,209	12,635,168

## 【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 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
売上高	21,399,737	18,286,889
売上原価	17,426,282	14,315,868
売上総利益	3,973,454	3,971,020
販売費及び一般管理費	1 728,244	1 1,010,076
営業利益	3,245,210	2,960,943
営業外収益		
受取利息	3,553	15,977
未払配当金除斥益	5,032	2,275
暗号資産売却益	-	17,797
その他	66,997	5,904
営業外収益合計	75,582	41,955
営業外費用		
支払利息	131,010	142,547
社債利息	15,839	-
支払手数料	81,359	104,653
消費税相殺差損	69,765	90,394
持分法による投資損失	669,889	105,778
貸倒引当金繰入額	-	168,110
その他	388	337
営業外費用合計	968,252	611,822
経常利益	2,352,540	2,391,077
特別利益		
新株予約権戻入益	2,975	-
特別利益合計	2,975	-
特別損失		
和解金	-	2,000
特別損失合計	-	2,000
税金等調整前当期純利益	2,355,515	2,389,077
法人税、住民税及び事業税	428,400	443,498
法人税等調整額	397,277	286,335
法人税等合計	31,122	157,163
当期純利益	2,324,393	2,231,914
非支配株主に帰属する当期純損失( )	55,352	-
親会社株主に帰属する当期純利益	2,379,745	2,231,914

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 7 月31日)
当期純利益	2,324,393	2,231,914
包括利益	2,324,393	2,231,914
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,379,745	2,231,914
非支配株主に係る包括利益	55,352	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,428,102	2,928,102	3,068,506	2,318	2,285,379
当期変動額					
欠損填補		2,634,029	2,634,029		-
剰余金の配当					
親会社株主に帰属する当期純利益			2,379,745		2,379,745
自己株式の取得				63	63
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	2,634,029	5,013,774	63	2,379,682
当期末残高	2,428,102	294,072	1,945,268	2,381	4,665,062

	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	1,517,363	3,802,743
当期変動額		
欠損填補		-
剰余金の配当		
親会社株主に帰属する当期純利益		2,379,745
自己株式の取得		63
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,517,363	1,517,363
当期変動額合計	1,517,363	862,318
当期末残高	-	4,665,062

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,428,102	294,072	1,945,268	2,381	4,665,062
当期変動額					
欠損填補					
剰余金の配当			168,608		168,608
親会社株主に帰属する当期純利益			2,231,914		2,231,914
自己株式の取得				1,000,193	1,000,193
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	2,063,305	1,000,193	1,063,112
当期末残高	2,428,102	294,072	4,008,573	1,002,574	5,728,174

	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	-	4,665,062
当期変動額		
欠損填補		-
剰余金の配当		168,608
親会社株主に帰属する当期純利益		2,231,914
自己株式の取得		1,000,193
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-
当期変動額合計	-	1,063,112
当期末残高	-	5,728,174

## 【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 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7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	2,355,515	2,389,077
減価償却費	1,726	2,070
貸倒引当金の増減額( は減少)	-	168,110
賞与引当金の増減額( は減少)	752	4,126
持分法による投資損益( は益)	669,889	105,778
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	538	2,603
受取利息及び受取配当金	3,553	16,222
支払利息	146,850	142,547
支払手数料	80,669	104,653
新株予約権入益	2,975	-
たな卸資産の増減額( は増加)	7,813,551	1,122,274
前渡金の増減額( は増加)	120,000	43,500
その他の流動資産の増減額( は増加)	33,008	91,945
未払消費税等の増減額( は減少)	124,935	146,571
前受金の増減額( は減少)	84,250	1,500
預り金の増減額( は減少)	3,253,299	1,155,066
その他の流動負債の増減額( は減少)	91,712	14,304
その他	23,302	14,143
小計	7,692,369	2,852,236
利息及び配当金の受取額	3,553	16,222
利息の支払額	132,765	155,631
法人税等の支払額又は還付額( は支払)	1,772	628,556
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,561,384	2,084,270
<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	90,000	130,000
定期預金の払戻による収入	700,404	40,000
有形固定資産の取得による支出	-	1,497
子会社株式売却による収入	319,643	-
貸付金の回収による収入	393,000	500,000
貸付けによる支出	1,266,703	1,150,000
その他	1,000	5,700
投資活動によるキャッシュ・フロー	55,344	735,797



(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
<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）	6,330,454	766,325
長期借入れによる収入	4,406,285	4,084,021
長期借入金の返済による支出	5,785,042	5,238,330
配当金の支払額	188	166,517
社債の償還による支出	76,994	-
新株予約権の発行による収入	2,975	-
自己株式の取得による支出	63	1,000,193
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>7,783,483</b>	<b>1,554,695</b>
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	166,755	206,222
現金及び現金同等物の期首残高	2,086,880	1,715,395
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	204,730	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 1,715,395	1 1,509,173

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 0社

前連結会計年度において連結子会社でありました合同会社中央マネジメント及び合同会社弥生マネジメントは、当連結会計年度において解散、清算終了したことにより連結子会社から除外しております。しかし、当連結会計年度においては上記の重要な連結子会社が存在していたため、連結財務諸表を作成しております。

(2) 非連結子会社の数 1社

非連結子会社の名称

株式会社アルデプロ分割準備会社

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数 1社

持分法を適用した関連会社の名称

日本住宅開発特定目的会社

(2) 持分法を適用しない関連会社数

該当事項はありません。

(3) 持分法を適用しない非連結子会社の数 1社

非連結子会社の名称

株式会社アルデプロ分割準備会社

持分法の適用範囲から除いた理由

非連結子会社は小規模であり、当期純損益及び利益剰余金等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結キャッシュ・フロー計算書に含まれる合同会社中央マネジメント及び合同会社弥生マネジメントの会計期間は、2020年7月1日から2021年6月30日までであります。

持分法を適用した日本住宅開発特定目的会社の決算日は9月30日であり6月30日で実施した仮決算に基づく決算数値を用い、連結決算日との間に生じた重要な取引については、持分法適用上必要な調整を行うこととしております。

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

有価証券

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

たな卸資産

販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価の切下げの方法）によっております。

販売用不動産信託受益権

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価の切下げの方法）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

有形固定資産

定率法によっております。

但し、1998年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）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 8年～15年

工具器具備品 6年～15年

長期前払費用

定額法によっております。

### (3) 重要な引当金の計上基準

#### 貸倒引当金

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

#### 賞与引当金

従業員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) 退職給付に係る会計処理の方法

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

### (5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、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リスク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

#### 消費税の会計処理

税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等は当期の費用として処理しております。

#### (重要な会計上の見積り)

### (1) 販売用不動産の評価

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

販売用不動産 7,968,969千円

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

）金額の算出方法及び重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

販売用不動産の金額は取得価額をもって連結貸借対照表価額とし、正味売却価額が取得原価より下落している場合には、正味売却価額により評価し連結貸借対照表価額としております。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響は一定期間続くものの、販売用不動産の評価に与える影響は軽微であると仮定し、販売用不動産の評価の見積りを行っております。

）重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

販売用不動産の正味売却価額の算定は、販売予定価格及び近隣相場の動向などを考慮し、慎重に検討しております。ただし、会計上の見積りに用いた仮定は、政策の変更、不動産市況の変動等の不確実性を有しており、今後、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合、簿価の切下げが必要となる可能性があります。

### (2) 繰延税金資産の回収可能性

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

繰延税金資産 694,112千円

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

繰延税金資産の認識は、将来の事業計画に基づく課税所得の発生時期及び金額によって見積っております。当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動等により見直しが必要となった場合、翌連結会計年度の連結財務諸表において認識する金額に重要な影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「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)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1: 顧客との契約を識別する。

ステップ2: 契約における履行義務を識別する。

ステップ3: 取引価格を算定する。

ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年7月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり  
ます。

2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定  
に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイ  
ダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事  
項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年7月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中です。

(表示方法の変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用に伴う変更

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度  
末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年  
度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
--	-------------------------	-------------------------

投資有価証券(株式)	10,000千円	10,000千円
関係会社出資金		912,426

## 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次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
販売用不動産	4,913,464 千円	5,098,472 千円
計	4,913,464 千円	5,098,472 千円

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
短期借入金	500,000 千円	2,314,000 千円
1年内返済予定の長期借入金	2,850,955 千円	77,172 千円
長期借入金	226,781 千円	1,903,234 千円
計	3,577,736 千円	4,294,406 千円

## 3 金融取引として会計処理した資産及び負債

「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号)に準じた、金融取引として会計処理をした資産及び負債

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
販売用不動産	4,177,778 千円	2,870,496 千円
預り金	3,349,491 千円	2,194,232 千円

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
販売手数料	175,319 千円	270,905 千円
役員報酬	59,443	74,250
給与及び賞与	119,507	288,311
賞与引当金繰入額	14,969	3,013
退職給付費用	5,022	2,603
租税公課	103,274	87,904
管理諸費	117,462	137,689

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020年7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 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	337,234,159			337,234,159
合計	337,234,159			337,234,159
自己株式				
普通株式	15,542	1,230		16,772
合計	15,542	1,230		16,772

(変動事由の概要)

増加数の内容は、次のとおりであります。

1. 普通株式の自己株式の増加1,230株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(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
2020年10月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	168,608	0.50	2020年7月31日	2020年10月30日

3. 当連結会計年度の末日における新株予約権の目的となる株式の数

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7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 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	337,234,159			337,234,159
合計	337,234,159			337,234,159
自己株式				
普通株式	16,772	19,611,550		19,628,322
合計	16,772	19,611,550		19,628,322

(変動事由の概要)

増加数の内容は、次のとおりであります。

1. 普通株式の自己株式の増加は、2021年2月8日付取締役会の決議に基づく自己株式の取得19,610,000株及び単元未満株式の買取請求による自己株式の取得1,550株であります。

2. 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
2020年10月29日 定時株主総会	普通株式	168,608	0.50	2020年7月31日	2020年10月30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
2021年10月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	476,408	1.50	2021年7月31日	2021年10月29日

3. 当連結会計年度の末日における新株予約権の目的となる株式の数

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)		当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	
現金及び預金	1,735,395	千円	1,619,173	千円
預入期間が3か月を越える定期預金	20,000	千円	110,000	千円
現金及び現金同等物	1,715,395	千円	1,509,173	千円

(リース取引関係)

重要性に乏しいため注記を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、営業活動に必要な資金を資本市場からの資金調達もしくは金融機関からの借入によって調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用しており、また、デリバティブ取引は社内規程により行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びリスク並びにリスク管理体制

預り金は、短期間で決済されるものです。

借入金のうち、短期借入金及び長期借入金は主に営業取引に係る資金調達であります。借入金は流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、資金繰表を作成するなどの方法により実績管理しております。

法人税、住民税(都道府県民税及び市町村民税をいう。)及び事業税の未払額である未払法人税等は、そのほぼすべてが2ヶ月以内に納付期限が到来するものであります。

また、これらの預り金、借入金及び未払法人税等の金銭債務は、流動性リスクに晒されておりますが、資金繰計画を作成する等の方法により管理しております。

デリバティブ取引については、社内規程により行わない方針であり、当連結会計年度末において、デリバティブ残高はありません。

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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません。

前連結会計年度（2020年7月31日）

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
現金及び預金	1,735,395	1,735,395	
短期借入金	(1,500,000)	(1,500,000)	
預り金	(3,355,484)	(3,355,484)	
未払法人税等	(467,713)	(467,713)	
長期借入金 (1年以内返済予定のものを 含む)	(3,077,736)	(3,070,713)	7,023

当連結会計年度（2021年7月31日）

（単位：千円）

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
現金及び預金	1,619,173	1,619,173	
短期借入金	(2,314,000)	(2,314,000)	
預り金	(2,200,417)	(2,200,417)	
未払法人税等	(270,787)	(270,787)	
長期借入金 (1年以内返済予定のものを 含む)	(1,980,406)	(1,947,590)	32,815

(注) 1. 負債に計上されているものにつきましては、( ) で表示しております。

2. 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 短期借入金、預り金、並びに未払法人税等

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

3. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

区分	連結貸借対照表計上額（千円）
投資有価証券	10,000
関係会社出資金	912,426

4. 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度（2020年7月31日）

（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	1,735,395			

当連結会計年度（2021年7月31日）

（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	1,619,173			



5. 短期借入金、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（2020年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,500,000					
長期借入金	2,850,955	41,183	5,683	5,847	6,016	168,050
合計	4,350,955	41,183	5,683	5,847	6,016	168,050

当連結会計年度（2021年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,314,000					
長期借入金	77,172	1,445,234	458,000			
合計	2,391,172	1,445,234	458,000			

（有価証券関係）

重要性が乏しいため記載を省略しております。

（デリバティブ取引関係）

該当事項はありません。

（退職給付関係）

1. 採用している退職給付制度の概要

確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。

当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高

（単位：千円）

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	18,412	17,874
退職給付費用	5,022	2,603
退職給付の支払額	5,560	
退職給付に係る負債の期末残高	17,874	20,477

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
非積立型制度の退職給付債務	17,874	20,477
連結貸借対照表に計上された負債と 資産の純額	17,874	20,477
退職給付に係る負債	17,874	20,477
連結貸借対照表に計上された負債と 資産の純額	17,874	20,477

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用

前連結会計年度5,022千円

当連結会計年度2,603千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る当初の資産計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
現金及び預金	2,975千円	

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
新株予約権戻入益	2,975千円	

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	2019年11月7日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名
株式の種類及び付与数 (注1)	普通株式 3,500,000株
付与日	2019年12月2日
権利確定条件	(注2)
対象勤務期間	該当事項はありません。
権利行使期間	2019年12月3日～2020年7月31日

(注1) 株式数に換算して記載しております。

(注2) 権利確定条件は次のとおりであります。

本新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は、権利行使時において当社、当社子会社、または当社関連会社の取締役、監査役または従業員のいずれかの地位を有していることを要する。但し、任期満了による退任、定年又は会社都合による退職、その他取締役会が正当な理由があると認めた場合にはこの限りではない。

新株予約権者は、本新株予約権の行使期間中に、当社の普通株式の取引終値が5取引日連続して80円以上となった場合にのみ、本新株予約権を行使できるものとする。

本新株予約権の行使期間中に、当社の普通株式の取引終値が5取引日連続して35円を下回った場合には、本新株予約権の行使はできないものとする。

本新株予約権の権利行使期間の満了日前に新株予約権者が死亡した場合は、相続人のうち1名に限り本新株予約権を承継することができる。ただし、再承継はできない。

本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。

各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

(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(2021年7月期)においてストック・オプションは存在しておりません。

4. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
<b>(繰延税金資産)</b>		
貸倒引当金	60,815 千円	112,289 千円
税務上の売上認識額	1,025,614	671,874
たな卸資産原価	8,306	8,306
繰越欠損金	8,623,961	6,791,174
その他	1,740	401
繰延税金資産小計	9,720,436	7,584,044
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)2	7,964,302	5,890,391
将来減算一時差異等の合計に係る評価性 引当額	60,813	112,289
評価性引当額小計(注)1	8,025,117	6,002,680
繰延税金資産合計	1,695,319	1,581,364
<b>(繰延税金負債)</b>		
税務上の売上原価認識額	1,287,541	887,251
繰延税金負債合計	1,287,541	887,251
繰延税金資産の純額	407,777	694,112

(注) 1. 評価性引当額の変動の主な内容は、税務上の繰越欠損金にかある評価性引当額に伴うものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2020年7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越 欠損金(a)	1,834,958	5,236,280				1,552,722	8,623,961千円
評価性引当額	1,175,300	5,236,280				1,552,722	7,964,302千円
繰延税金資産	659,658						(b)659,658千円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 当社グループにて税務上の繰越欠損金を有する各社において、「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号)を基に将来の一時差異等のスケジュールリングを行った結果、当社の税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産の一部については、将来の課税所得の見込み額等により回収可能性があると判断いたしました。

当連結会計年度(2021年7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越 欠損金(a)	5,236,280				10,410	1,544,482	6,791,174千円
評価性引当額	4,335,497				10,410	1,544,482	5,890,391千円
繰延税金資産	900,783						(b) 900,783千円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 当社グループにて税務上の繰越欠損金を有する各社において、「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号)を基に将来の一時差異等のスケジュールリングを行った結果、当社の税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産の一部については、将来の課税所得の見込み額等により回収可能性があると判断いたしました。

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つた主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
住民税等均等割	0.1%	%
評価性引当額の増減	34.6%	25.6%
持分法投資損益	8.7%	1.4%
その他	3.5%	0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.3%	6.6%

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、築年数の経過した中古不動産を仕入れ、リフォームなどのバリューアップを施して販売する「不動産再活事業」を主な事業とし、不動産再活事業に付随する不動産賃貸等を「不動産賃貸収益等事業」として展開しております。

したがって、当社では、「不動産再活事業」と「不動産賃貸収益等事業」を報告セグメントとしております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されているセグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。なお、セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

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

前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産再活事業	不動産賃貸 収益等事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	21,091,501	308,236	21,399,737		21,399,737
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	21,091,501	308,236	21,399,737		21,399,737
セグメント利益	3,486,628	285,882	3,772,510	527,300	3,245,210
セグメント資産	9,211,243	2,272,074	11,483,318	1,843,891	13,327,209
その他の項目					
減価償却費				1,726	1,726
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額					

(注) 1 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 527,300千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 527,300千円であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
  - (2) セグメント資産の調整額1,843,891千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
  - (3) 減価償却費の調整額1,726千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整しております。

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産再活事業	不動産賃貸 収益等事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	18,121,915	164,973	18,286,889		18,286,889
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	18,121,915	164,973	18,286,889		18,286,889
セグメント利益	3,551,375	145,130	3,696,505	735,561	2,960,943
セグメント資産	7,471,267	514,201	7,985,469	4,649,698	12,635,168
その他の項目					
減価償却費				2,070	2,070
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額				1,497	1,497

(注) 1 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 735,561千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 735,561千円であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
  - (2) セグメント資産の調整額4,649,698千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
  - (3) 減価償却費の調整額2,070千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整しております。

#### 【関連情報】

前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

#### 1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

#### 2. 地域ごとの情報

##### (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

##### (2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

#### 3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
日メンホールディングス株式会社	10,485,498千円	不動産再活事業
株式会社ユニカ	2,907,552千円	不動産再活事業
合同会社富ヶ谷開発	2,497,568千円	不動産再活事業

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメント区分と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社信誠	7,007,462千円	不動産再活事業
合同会社NK6号	3,000,000千円	不動産再活事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

該当事項はありません。

(イ) 役員及び個人主要株主等

前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

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)
主要株主が過半数の議決権を保有する会社	株式会社ドラゴンパワー	静岡県熱海市	3,000	有価証券の保有、運用、管理、売買	(被所有)直接17.0	資金の借入	資金の借入	2,000,000	短期借入金	1,000,000
							利息の支払	14,194		
							業務委託報酬の支払	16,800		
関連会社(当該関連会社の子会社を含む)	日本住宅開発特定目的会社(注)3	東京都千代田区	3,663,100	不動産の取得、保有及び処分	(所有)直接53.6	資金の借入(金融取引)	資金の借入(金融取引)		預り金	3,349,491
						優先出資	優先出資		関係会社出資金	1,963,000
						販売用不動産の売却	売上高	3,092,163		

- (注) 1. 取引金額には消費税等は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等  
 1 独立第三者間取引における取引条件を勘案のうえ、取引条件を決定しております。  
 2 資金の借入の利率は、市場金利等を勘案して合理的に決定しております。  
 3 株式会社ドラゴンパワーは当社の主要株主である秋元竜弥氏が議決権の100%を所有しております。また、同社は当社の議決権の17.0%を所有しており、影響力基準によるその他の関係会社であります。  
 3. 当社の連結子会社であった日本住宅開発特定目的会社は、実質的な支配力が低下したため、当連結会計年度より持分法適用会社に変更しております。

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

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)
主要株主が過半数の議決権を保有する会社(注)4	株式会社ドラゴンパワー	静岡県熱海市	3,000	有価証券の保有、運用、管理、売買	(被所有)直接11.83	自己株式の取得	自己株式の取得(注)2	1,000,110		
役員	椎塚裕一			当社代表取締役社長	0.64		資金の貸付け(注)3	125,000	長期貸付金	125,000
役員	秋元和弥			当社取締役専務執行役員営業本部長	0.58		資金の貸付け(注)3	110,000	長期貸付金	110,000
関連会社(当該関連会社の子会社を含む)	日本住宅開発特定目的会社	東京都千代田区	3,663,100	不動産の取得、保有及び処分	(所有)直接53.6	資金の借入(金融取引)	資金の借入(金融取引)		預り金	2,194,232
						優先出資	優先出資		関係会社出資金	917,568
						資金の貸付け	資金の貸付け	100,000	長期貸付金	200,000
						販売用不動産の売却	売上高	1,155,258		

- (注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておりません。  
 2. 自己株式の取得は、東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)により取得しており、取引価格は取引前日の終値(最終特別気配を含む)によるものであります。  
 3. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。また、貸付金の担保として、当社代表取締役社長椎塚裕一及び当社取締役専務執行役員営業本部長秋元和弥氏が保有する当社株式2,045,500株及び1,829,400株をそれぞれ質権設定しております。  
 4. 株式会社ドラゴンパワーは当社の主要株主である秋元竜弥氏が議決権の100%を所有しております。



## 2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

### (1) 親会社情報

該当事項はありません。

### (2) 重要な関連会社の要約財務情報

前連結会計年度（自 2019年8月1日 至 2020年7月31日）

前連結会計年度において、重要な関連会社は日本住宅開発特定目的会社であり、その要約財務情報は以下のとおりであります。なお、日本住宅開発特定目的会社は決算日が異なるため、要約財務諸表は6月30日現在で実施した仮決算に基づくものであり、前連結会計年度における日本住宅開発特定目的会社の持分法適用対象となる損益計算書の期間は2019年8月1日から2020年6月30日までであります。

流動資産合計	3,268,775千円
固定資産合計	千円
流動負債合計	47,359千円
固定負債合計	1,321,372千円
純資産合計	1,900,044千円
売上高	2,401,795千円
税引前当期純利益	1,248,818千円
当期純利益	1,249,768千円

当連結会計年度（自 2020年8月1日 至 2021年7月31日）

当連結会計年度において、重要な関連会社は日本住宅開発特定目的会社であり、その要約財務情報は以下のとおりであります。なお、日本住宅開発特定目的会社は決算日が異なるため、要約財務諸表は6月30日現在で実施した仮決算に基づくものであり、当連結会計年度における日本住宅開発特定目的会社の持分法適用対象となる損益計算書の期間は2020年7月1日から2021年6月30日までであります。

流動資産合計	2,247,313千円
固定資産合計	千円
流動負債合計	47,998千円
固定負債合計	496,661千円
純資産合計	1,702,653千円
売上高	929,963千円
税引前当期純利益	196,440千円
当期純利益	197,390千円

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
1株当たり純資産額	13円83銭	18円4銭
1株当たり当期純利益	7円6銭	6円81銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額		

(注) 1 前連結会計年度及び当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	4,665,062	5,728,174
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)	4,665,062	5,728,174
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)	337,217,387	317,605,837

3 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	2,379,745	2,231,914
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	2,379,745	2,231,914
普通株式の期中平均株式数(株)	337,218,060	327,921,979
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		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

当該事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,500,000	2,314,000	3.2	
ノンリコース短期借入金				
1年以内に返済予定の長期借入金	2,850,955	77,172	2.2	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	226,781	1,903,234	2.6	2022年8月1日～ 2024年4月30日
合計	4,577,736	4,294,406		

- (注) 1 「平均利率」については、借入金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年内における返済予定額は以下のとおりであります。

1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1,445,234	458,000			

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	1,063,646	9,263,616	12,191,918	18,286,889
税金等調整前四半期 (当期)純利益又は 税金等調整前四半期 純損失( ) (千円)	109,643	2,196,153	2,132,631	2,389,077
親会社株主に帰属 する四半期(当期) 純利益又は親会社株 主に帰属する四半期 純損失( ) (千円)	109,925	1,814,392	1,757,649	2,231,914
1株当たり四半期 (当期)純利益又は1 株当たり四半期純損 失( ) (円)	0.33	5.38	5.30	6.81

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純 利益又は1株当たり 四半期純損失( ) (円)	0.33	5.71	0.18	1.49

## 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 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,731,352	1,619,173
販売用不動産	1 9,091,243	1 7,968,969
前渡金	120,000	76,500
前払費用	5,987	20,912
その他	2 1,246,581	384,621
貸倒引当金	198,607	-
流動資産合計	11,996,558	10,070,176
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,278	11,278
減価償却累計額	6,803	7,671
建物（純額）	4,475	3,607
構築物	220	220
減価償却累計額	220	220
構築物（純額）	-	-
工具、器具及び備品	4,573	4,573
減価償却累計額	3,331	3,725
工具、器具及び備品（純額）	1,241	848
一括償却資産	-	998
有形固定資産合計	5,717	5,454
無形固定資産		
その他	516	206
無形固定資産合計	516	206
投資その他の資産		
関係会社株式	10,000	10,000
関係会社出資金	1,963,200	917,568
出資金	15,700	10,000
長期貸付金	2 100,000	2 1,016,281
株主、役員又は従業員に対する長期貸付金	-	250,000
繰延税金資産	407,777	694,112
その他	33,228	33,228
貸倒引当金	-	366,718
投資その他の資産合計	2,529,905	2,564,472
固定資産合計	2,536,139	2,570,133
資産合計	14,532,697	12,640,310

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	1 500,000	1 2,314,000
株主、役員又は従業員からの短期借入金	2 1,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	1 2,850,955	1 77,172
未払金	34,782	29,257
未払費用	2 5,742	2 20,413
前受金	-	1,500
預り金	2 3,355,471	2 2,200,417
前受収益	689	2,052
未払法人税等	467,643	270,787
未払消費税等	133,565	-
賞与引当金	4,126	-
その他	64,427	67,682
流動負債合計	8,417,403	4,983,282
固定負債		
長期借入金	1 226,781	1 1,903,234
退職給付引当金	17,874	20,477
固定負債合計	244,655	1,923,711
負債合計	8,662,058	6,906,993
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,428,102	2,428,102
資本剰余金		
資本準備金	294,072	294,072
資本剰余金合計	294,072	294,072
利益剰余金		
利益準備金	-	16,860
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,150,845	3,996,855
利益剰余金合計	3,150,845	4,013,716
自己株式	2,381	1,002,574
株主資本合計	5,870,639	5,733,316
純資産合計	5,870,639	5,733,316
負債純資産合計	14,532,697	12,640,310

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当事業年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
売上高	21,464,666	18,286,889
売上原価	17,385,384	14,315,868
売上総利益	4,079,281	3,971,020
販売費及び一般管理費	<sup>1</sup> 702,620	<sup>1</sup> 1,304,567
営業利益	3,376,661	2,666,453
営業外収益		
受取利息	<sup>2</sup> 16,520	<sup>2</sup> 19,465
受取配当金	218	244
未払配当金除斥益	5,032	2,275
暗号資産売却益	-	17,797
雑収入	63,758	5,652
営業外収益合計	85,529	45,435
営業外費用		
支払利息	128,964	143,027
支払手数料	81,359	104,653
消費税相殺差損	72,744	90,268
貸倒引当金繰入額	-	168,110
その他	200	238
営業外費用合計	283,268	506,297
経常利益	3,178,923	2,205,591
特別利益		
子会社清算益	-	26,461
新株予約権戻入益	2,975	-
特別利益合計	2,975	26,461
特別損失		
関係会社出資金評価損	-	1,045,431
和解金	-	2,000
特別損失合計	-	1,047,431
税引前当期純利益	3,181,898	1,184,621
法人税、住民税及び事業税	428,330	439,477
法人税等調整額	397,277	286,335
法人税等合計	31,052	153,142
当期純利益	3,150,845	1,031,479

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月31日)		当事業年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産再活事業					
建物仕入高		1,006,442	8.8	1,283,757	9.7
土地仕入高		10,107,718	88.4	9,945,389	75.5
借地権仕入				1,361,000	10.3
仕入直接経費		321,071	2.8	583,603	4.4
合計		11,435,231	100.0	13,173,750	100.0
期首販売用不動産 たな卸高		15,028,950		9,091,243	
期末販売用不動産 たな卸高		9,091,243		7,968,969	
不動産再活事業売上原価			17,372,938		14,296,024
不動産賃貸収益等事業					
支払管理費等		12,445	100.0	19,843	100.0
不動産賃貸収益等事業売上原価			12,445		19,843
売上原価合計			17,385,384		14,315,868



【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式
		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	2,428,102	2,928,102	-	2,928,102	-	2,634,029	2,634,029	2,318
当期変動額								
資本準備金からその他資本剰余金への振替		2,634,029	2,634,029	-				
欠損填補			2,634,029	2,634,029		2,634,029	2,634,029	
剰余金の配当								
当期純利益						3,150,845	3,150,845	
自己株式の取得								63
当期変動額合計	-	2,634,029	-	2,634,029	-	5,784,875	5,784,875	63
当期末残高	2,428,102	294,072	-	294,072	-	3,150,845	3,150,845	2,381

	株主資本	純資産合計
	株主資本合計	
当期首残高	2,719,856	2,719,856
当期変動額		
資本準備金からその他資本剰余金への振替	-	-
欠損填補	-	-
剰余金の配当		
当期純利益	3,150,845	3,150,845
自己株式の取得	63	63
当期変動額合計	3,150,782	3,150,782
当期末残高	5,870,639	5,870,639

当事業年度(自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式
		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	2,428,102	294,072	-	294,072	-	3,150,845	3,150,845	2,381
当期変動額								
資本準備金からその他資本剰余金への振替								
欠損填補								
剰余金の配当					16,860	185,469	168,608	
当期純利益						1,031,479	1,031,479	
自己株式の取得								1,000,193
当期変動額合計	-	-	-	-	16,860	846,009	862,870	1,000,193
当期末残高	2,428,102	294,072	-	294,072	16,860	3,996,855	4,013,716	1,002,574

	株主資本	純資産合計
	株主資本合計	
当期首残高	5,870,639	5,870,639
当期変動額		
資本準備金からその他資本剰余金への振替		
欠損填補		
剰余金の配当	168,608	168,608
当期純利益	1,031,479	1,031,479
自己株式の取得	1,000,193	1,000,193
当期変動額合計	137,323	137,323
当期末残高	5,733,316	5,733,316

【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

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法によっております。

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価の切下げの方法）によっております。

3 固定資産の減価償却の方法

建物（建物附属設備を除く）については、定額法、その他の有形固定資産については定率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 8年～15年

工具、器具及び備品 6年～15年

4 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基づき、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(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

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

5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

なお、控除対象外消費税等は当期の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

(1) 販売用不動産の評価

当事業年度の計算書類に計上した金額

販売用不動産 7,968,969千円

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）（1）販売用不動産の評価」の内容と同一であります。

(2) 繰延税金資産の回収可能性

当事業年度の計算書類に計上した金額

繰延税金資産 694,112千円

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）（2）繰延税金資産の回収可能性」の内容と同一であります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当事業年度の年度末に

係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付負債

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
担保資産		
販売用不動産	4,913,464千円	5,098,472千円
計	4,913,464	5,098,472
担保付負債		
短期借入金	500,000	2,314,000
1年内返済予定の長期借入金	2,850,955	77,172
長期借入金	226,781	1,903,234
計	3,577,736	4,294,406

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
短期金銭債権	264,536千円	千円
長期金銭債権	100,000千円	200,000千円
短期金銭債務	4,349,710千円	2,194,232千円

3 金融取引として会計処理をした資産及び負債

「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号)に準じた、金融取引として会計処理をした資産及び負債

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
販売用不動産	4,177,778千円	2,870,496千円
預り金	3,349,491千円	2,194,232千円

(損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主なもの

	前事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
販売手数料	175,319千円	569,005千円
役員報酬	59,400	74,250
給与及び賞与	119,507	288,311
賞与引当金繰入額	14,969	3,013
退職給付費用	5,022	2,603
管理諸費	110,688	134,373
租税公課	101,019	87,617
おおよその割合		
販売費	26.0%	44.5%
一般管理費	74.0	55.5

2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
営業取引による取引高	千円	千円
収入分	3,370,849	1,155,258
支出分	1,914,296	271,000
営業取引以外の取引による取引高		
収入分	13,186	3,008
支出分	14,194	5,068

(有価証券関係)

関係会社株式及び関係会社出資金は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、関係会社株式及び関係会社出資金の時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる関係会社株式及び関係会社出資金の貸借対照表計上額は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
関係会社株式	10,000	10,000
関係会社出資金	1,963,200	917,568
計	1,973,200	927,568

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
(繰延税金資産)		
貸倒引当金	60,814千円	112,289千円
関係会社出資金評価額		320,111
税務上の売上認識額	1,025,614	671,874
たな卸資産原価	8,306	8,306
繰越欠損金	8,544,398	6,791,174
その他	1,740	401
繰延税金資産小計	9,640,872	7,904,155
税務上の繰越欠損金に係る評価 性引当額	7,884,739	5,890,391
将来減算一時差異等の合計に係 る評価性引当額	60,813	432,400
評価性引当額小計	7,945,553	6,322,791
繰延税金資産合計	1,695,319	1,581,364
(繰延税金負債)		
税務上の売上原価認識額	1,287,541	887,251
繰延税金負債合計	1,287,541	887,251
繰延税金資産の純額	407,777	694,112

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
寄付金の損金不算入		7.7
評価性引当額の増減	25.6	24.6
その他	4.1	0.8
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.0	12.9

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	4,475			867	3,607	7,671
	構築物						220
	工具、器具及び備品	1,241			393	848	3,725
	一括償却資産	-	1,497		499	998	
	計	5,717	1,497		1,760	5,454	11,616
無形固定資産	ソフトウェア	516			310	206	
	計	516			310	206	

(注) 減価償却累計額欄には減損損失累計額が含まれております。

【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)	期末残高 (千円)
貸倒引当金	198,607	188,851	20,741	366,718
賞与引当金	4,126	12,546	16,672	

(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	8月1日から7月31日まで
定時株主総会	10月中
基準日	7月31日
剰余金の配当の基準日	1月31日、7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 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	<p>(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社</p> <p>無料</p>
公告掲載方法	<p>当会社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。</p> <p>なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 <a href="https://www.ardepro.co.jp">https://www.ardepro.co.jp</a></p>
株主に対する特典	なし

(注) 1 当社定款の定めにより、単元未満株主は、会社法第189条第2項各号に掲げる権利、会社法第166条第1項の規定による請求をする権利並びに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以外の権利を有しておりません。



## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は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有価証券報告書の確認書

事業年度 第33期(自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月31日)2020年10月30日関東財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書

事業年度 第33期(自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月31日)2020年10月30日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第34期第1 四半期(自 2020年 8月 1日 至 2020年10月31日)2020年12月15日関東財務局長に提出

第34期第2 四半期(自 2020年11月 1日 至 2021年 1月31日)2021年 3月17日関東財務局長に提出

第34期第3 四半期(自 2021年 2月 1日 至 2021年 4月30日)2021年 6月14日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における決議)の規定に基づく臨時報告書

2020年11月2日 関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号(財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象)の規定に基づく臨時報告書

2021年 9月14日 関東財務局長に提出

#### (5) 自己株券買付状況報告書

2021年 3月15日 関東財務局長に提出

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2021年10月27日

株式会社アルデプロ  
取締役会 御中

霞友有限責任監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 山崎 安通

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 恭治

### < 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ルデプロの2020年8月1日から2021年7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、株式会社アルデプロ及び連結子会社の2021年7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
販売用不動産の連結貸借対照表の計上額は7,968,969千円であり、総資産の63%を占めており、金額的重要性が高い。 また、販売用不動産の収益性の低下の判定を含む評価の基礎となる正味売却価額の算定は、将来の政策の変更、不動産市況の変動等の不確実性を有しており、経営者による仮定と判断も必要とする。 以上より、当監査法人は販売用不動産の評価を監査上の主要な検討事項と判断した。	当監査法人は、販売用不動産の評価を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。 ・販売用不動産の評価に係る内部統制の整備及び運用状況を検討した。 ・取締役会等各種会議体の議事録の閲覧及び関連部署への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。 ・販売用不動産の評価について経営者の採用した重要な仮定に関して、その合理性を検討した。

#### 連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるか

どうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

#### 連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

#### < 内部統制監査 >

##### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アルデプロの2021年7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、株式会社アルデプロが2021年7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及び監査等委員会の責任

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

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

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

#### 内部統制監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以 上

---

(注) 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 . XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2021年10月27日

株式会社アルデプロ  
取締役会 御中

霞友有限責任監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 山崎 安通

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 恭治

### 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ルデプロの2020年8月1日から2021年7月31日までの第34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、株式会社アルデプロの2021年7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（販売用不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

関係会社出資金評価損	
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
関係会社出資金評価損の損益計算書の計上額は1,045,431千円であり、当期純利益1,031,479千円の101%に相当し、当期純利益に与える金額の重要性が高い。 また、関係会社出資金評価損の算定の基礎となる減損処理の要否及び金額の測定は、純資産の回復可能性及び資産の時価に依存し、関係会社の将来の収益見込み、含み損益の変動等の不確実性を有しており、経営者による仮定と判断も必要とする。 以上より、当監査法人は関係会社出資金評価損を監査上の主要な検討事項と判断した。	当監査法人は、関係会社出資金評価損を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。 ・関係会社出資金の評価に係る内部統制の整備及び運用状況を検討した。 ・関係会社の直近の財務諸表を基礎とした純資産額及び資産の時価等を反映させた実質価額と関係会社出資金の帳簿価額を比較検討した。 ・関係会社出資金評価損を会社が適切に計上しているかどうかを検討した。

#### 財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

#### 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関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、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

#### 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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。