

【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】 近畿財務局長

【提出日】 2023年10月30日

【事業年度】 第23期(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

【会社名】 株式会社 L e T e c h

【英訳名】 LeTech Corporation

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 宮地 直紀

【本店の所在の場所】 大阪府大阪市北区堂山町3番3号

【電話番号】 06-6362-3355 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役管理本部長兼管理部長 坂東 哲人

【最寄りの連絡場所】 大阪府大阪市北区堂山町3番3号

【電話番号】 06-6362-3355 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役管理本部長兼管理部長 坂東 哲人

【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】

回次	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	2019年7月	2020年7月	2021年7月	2022年7月	2023年7月
売上高 (千円)	23,727,964	26,703,707	19,057,626	18,202,986	15,989,458
経常利益又は経常損失( ) (千円)	1,118,803	624,339	281,899	3,957,179	821,376
当期純利益又は当期純損失( ) (千円)	694,644	100,479	609,650	4,688,026	1,162,312
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	651,924	790,016	791,396	851,517	51,650
発行済株式総数 普通株式 (株)	2,885,200	3,152,978	3,162,178	3,295,138	4,864,138
A種種類株式 (株)	-	-	-	-	2,000
純資産額 (千円)	3,649,975	4,012,175	4,655,402	65,774	4,234,364
総資産額 (千円)	48,416,791	40,981,987	33,564,455	18,823,600	21,724,853
1株当たり純資産額 (円)	1,265.07	1,273.45	1,491.99	20.30	465.50
1株当たり配当額 普通株式 (円)	5.00	6.00	7.00	-	32.00
(内、1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
A種種類株式 (円)	-	-	-	-	25,068.50
(内、1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失( ) (円)	259.74	33.07	196.05	1,470.04	249.37
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	249.32	32.35	192.32	-	113.71
自己資本比率 (%)	7.5	9.8	13.9	0.3	19.5
自己資本利益率 (%)	25.4	2.6	14.1	198.6	54.1
株価収益率 (倍)	4.3	24.3	5.1	-	4.7
配当性向 (%)	1.9	18.1	3.6	-	12.8
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,999,293	9,479,427	7,505,403	6,263,624	821,903
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	282,847	787,373	516,052	2,004,460	127,759
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,296,080	7,542,295	8,463,234	8,969,179	322,004
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	489,955	1,639,713	1,197,935	496,840	1,512,988
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕 (名)	158 〔65〕	157 〔87〕	83 〔4〕	73 〔0〕	62 〔1〕
株主総利回り (%)	-	71.3	89.7	69.8	107.5
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(-)	(98.1)	(127.3)	(133.0)	(163.6)
最高株価 (円)	1,991	1,400	1,409	1,030	1,490
最低株価 (円)	950	534	754	705	644

- (注) 1. 「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22期の期首から適用しており、第22期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準を適用した後の指標等となっております。
2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。
3. 当社は2022年9月30日に第三者割当増資の方法によってA種種類株式を発行しております。
4. 当社は、2018年10月23日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、第19期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から第19期事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
5. 第22期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
6. 第22期の株価収益率及び配当性向については、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
7. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む)であります。なお、第21期が第20期に比べ従業員数74名及び平均臨時雇用人員83名が減少しておりますが、主として2021年7月1日付で、介護事業を会社分割及び株式譲渡したことに伴う移籍によるものであります。
8. 第19期の株主総利回り及び比較指標は、2018年10月23日に東京証券取引所マザーズに上場したため、記載しておりません。第20期以降の株主総利回り及び比較指標は、2019年7月期末を基準として算定しております。
9. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所グロース市場における普通株式のものであり、それ以前は東京証券取引所マザーズにおける普通株式のものであります。ただし、当社普通株式は、2018年10月23日から東京証券取引所マザーズに上場されており、それ以前の株価については該当事項がありません。
- なお、A種種類株式は非上場株式であるため、該当事項はありません。

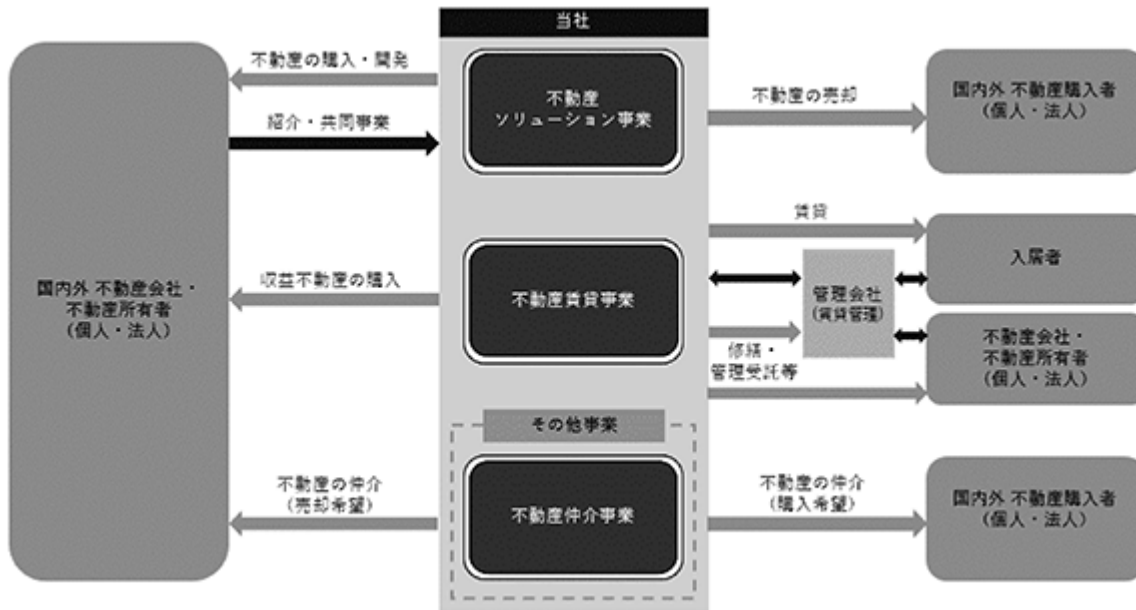
## 2 【沿革】

年月	概要
2000年 9月	大阪市城東区で不動産業を目的として株式会社メイプルホーム設立（資本金1,000万円） 金融機関・弁護士向け不動産仲介コンサルティングを展開
2001年 4月	社名を株式会社リーガル不動産に変更
2002年 9月	大阪市北区（山崎町）に賃貸マンションを取得し、賃貸マンション経営事業を開始
2004年 5月	大阪市北区（西天満）に本社ビルを取得。本社を移転。
2012年 1月	兵庫県西宮市（甲子園七番町）でマンション1棟を取得し、リノベーション事業を開始
2012年 3月	東京都港区（西新橋）に東京支店開設
2012年 9月	東京都世田谷区（南烏山）にてLEGALANDの開発に着手、賃貸マンション開発事業を開始
2013年 7月	東京支店を東京都港区（虎ノ門）に移転
2013年10月	東京都町田市にてマンション1棟のリノベーション事業を行う
2013年12月	兵庫県西宮市（甲東園）にて関西でのLEGALANDの開発を開始
2014年 3月	東京都港区（新橋）にてLEGALISの開発に着手、レンタルオフィス事業を開始
2015年 9月	完全子会社である株式会社アップウェル、株式会社マードレ及び株式会社イーコーポレーションを 吸収合併
2015年10月	ファシリティマネジメント事業を開始
2015年11月	介護施設「サンライフ栗東」の運営開始（運営子会社 株式会社リーガルヘルスケア）
2016年 5月	神戸市中央区に神戸支店開設
2016年 7月	京都市下京区（大宮通）にてホテル開発事業に着手
2016年 8月	本社を大阪市北区（堂山町）へ移転
2016年11月	大阪本店を大阪本社、東京支店を東京支社に名称変更
2017年 4月	完全子会社である株式会社リーガルヘルスケアを吸収合併
2018年 2月	東京支社を東京都港区 虎ノ門琴平タワーへ移転
2018年10月	東京証券取引所マザーズ市場に株式上場
2019年 4月	京都市東山区（祇園白川）にて自社ホテルブランドLEGASTAの開発を開始
2019年 7月	大阪市浪速区（日本橋東）にて民泊マンションブランドLEGALIEの開発を開始
2019年 7月	不動産オーナー向けメディア「YANUSY」をリリース
2021年 2月	社名を株式会社 L e T e c h に変更
2021年 7月	株式会社西日本ヘルスケアに当社介護事業を会社分割（簡易吸収分割）し、その後株式会社西日本 ヘルスケアの全株式を譲渡
2022年 4月	東京証券取引所マザーズ市場からグロース市場に移行
2022年 8月	株式会社キーストーン・パートナーズと資本業務提携契約を締結

### 3 【事業の内容】

当社は、(1)不動産ソリューション事業、(2)不動産賃貸事業及び(3)その他事業の3つの事業を営んでおります。

当社の事業における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。



#### (1) 不動産ソリューション事業

当事業におきましては、様々なソースの物件情報から不動産を仕入れ、最適なバリューアップを施し資産価値を高めたうえで、主に個人富裕層及び資産保有を目的とした事業法人に対して、各々の顧客ニーズに即した物件を販売しております。販売する収益不動産は、独自の営業ルートにより仕入れた物件における新規開発、建物管理状態の改善、用途変更、テナントの入れ替え、大規模修繕等を施すことにより資産価値の向上を図っております。主な内容としては土地有効活用、住宅(マンション)開発、オフィス・ホテル・民泊施設等の商業開発、コンバージョン・リノベーション等による不動産販売であります。

最適なバリューアップを施し、顧客ニーズを汲み取った物件開発

小規模・大規模マンション、中古バリューアップ、オフィス、ホテル、民泊施設と様々な開発実績



狭小な敷地面積や地域特有の制限下でも開発可能な単身・少人数世帯向け賃貸マンション

外観・ディテールにこだわりながら、徹底的なコストダウンを図る設計構造により、投資経験の有無に関わらず富裕層を中心に高い評価を得る商品性

地下フロアの設置、エレベーターや梁・柱をなくすことで、保守コストの低減と最大限の部屋数と床面積の確保を両立し、賃料収入を最大化

**低層賃貸マンションシリーズ「LEGALAND (リーガランド)」**

※間取りは、LEGALANDの一例です



LEGALAND目黒



LEGALAND恵比寿

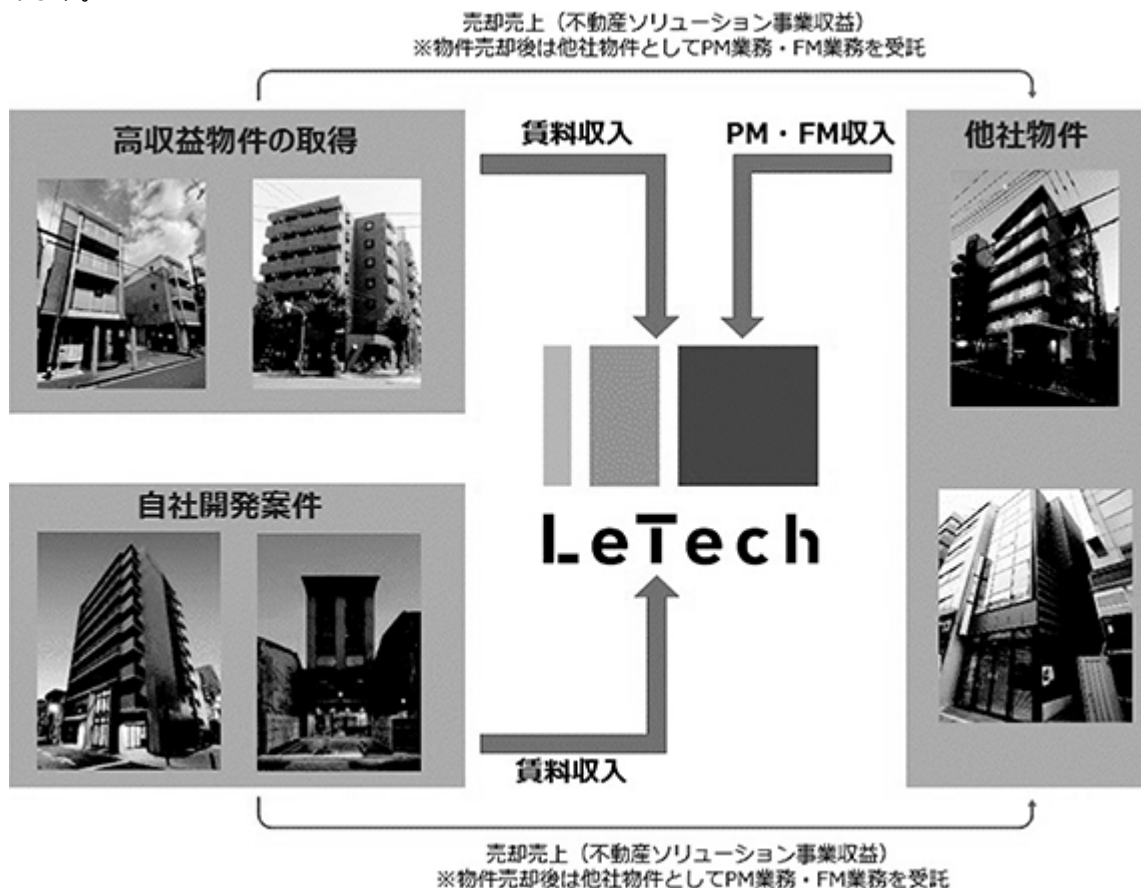


LEGALAND高円寺



## (2) 不動産賃貸事業

当事業におきましては、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの所有不動産からの賃料収入の確保を収益の柱としております。また、自社保有物件から発生する収益だけでなく、当社が売却した物件を含めてお客様の保有物件の物件管理業務を受託するプロパティマネジメント事業を行っているほか、不動産管理会社と入居者をより良い形で繋ぎ、建物をサポートするマンション・ビルの修繕・原状回復工事を主としたファシリティマネジメント事業を合わせて行っております。ファシリティマネジメント事業においては、不動産賃貸事業における賃料の増収や稼働率の向上をテーマとして、当社保有物件の退去時の立会い業務や原状回復工事、リノベーション工事、補修工事なども行っております。



当社における最近の保有案件別のポートフォリオは以下のとおりとなっております。

	2022年7月末	2023年7月末
事務所ビル	1棟	1棟
マンション	9棟	5棟
ホテル	3棟	3棟
計	13棟	9棟

## (3) その他事業

その他事業として、不動産仲介事業を行っております。法人・個人のお客様にかかわらず、お客様のニーズに合った不動産売買の仲介を主な対象としております。当社は祖業として、法的側面から生じる弁護士からの民事訴訟案件や金融機関等からのローン延長案件に対して、任意売却の仲介及びコンサルティング等、課題解決法を提案するコンサルティング事業を営んでおりました。現在では、法的案件整理以外でも当社が培った不動産コンサルティングのノウハウや情報網を活かして不動産仲介を行っております。

#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(その他の関係会社) 株式会社エルティー	東京都 千代田区	10,000	不動産業	被所有 33.00	当社の筆頭株主
株式会社キーストーン・ パートナーズ(注)1	東京都 千代田区	80,000	投資業	-	資本業務提携

- (注) 1. 被所有割合は100分の20未満ではありますが、株式会社キーストーン・パートナーズが管理・運営するファンドが匿名組合出資を行っている合同会社が100%出資して株式会社エルティーを設立しており、当社のその他の関係会社である株式会社エルティーに実質的な影響力を持っているため、関係会社の状況に含めて記載しております。
2. 上記のほか、(注)1に記載の関係会社2社が存在しておりますが、重要性が乏しいため記載を省略しております。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

2023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)
62(1)	40.7	5.0	8,366

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産ソリューション事業	39(0)
不動産賃貸事業	
その他事業	0(0)
全社(共通)	23(1)
合計	62(1)

- (注) 1. 従業員数は、当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む就業人員数であります。
2. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員(パートタイマー及び派遣社員)の年間平均雇用人員(1日8時間換算)であります。
3. 不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業には、同一の従業員が従事しており、区分ができないため合計人数を記載しております。
4. 全社(共通)は、特定のセグメントに区分できない管理部門所属の従業員であります。
5. 従業員数が、前事業年度末に比べ11名減少した理由は、自己都合退職の増加によるものであります。
6. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

##### (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておられません。

当事業年度末におきまして、当社と従業員との間で係争中のものが1件あり、その内容は、原告は当社において「管理監督者」として位置づけられている従業員であるものの、管理監督者としての権限・待遇・裁量を与えられていないとして残業代の支払いを求めるものであります。

##### (3) 管理職に占める女性労働者の割合及び男性労働者の育児休業取得率

管理職に占める 女性労働者の割合 (%) (注)2	男性労働者の 育児休業取得率 (%) (注)3
12.5	0.0

- (注) 1. 当社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではありませんが、参考情報として一部の指標を任意開示しております。また、当社の人的資本



に関する考え方や取組みについては「第2 事業の状況」「2 サステナビリティに関する考え方及び取組」  
をご参照ください。

2. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）に基づき算出したものを記載  
しております。
3. 「育児休暇、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）に  
基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年  
労働省令第25号）第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものを記載しております。

## 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、当事業年度末現在において、当社が判断したものであります。

当社は、以下の経営理念に従い、仲介・コンサルティングから土地購入・開発まで、土地活用における最適なソリューションを提供する総合不動産ディベロッパーとして培ってきた商品及びサービスと共に、不動産テック企業としてのIT導入による利便性や迅速性といった新たな価値を創造し、提供してまいります。

ITを活用し、不動産にインテリジェンスを吹き込む

お客様に選んでいただける商品ブランドの確立

パートナーとWIN-WINの関係であり続け、高い信用力を保つ

自らの意志によって、課題解決に果敢にチャレンジする人材の育成

地域社会の一員として、サステナブルな社会実現に貢献する

当社は、市場環境及び足元の状況を踏まえ、2024年7月期からの3ヵ年を対象とする中期経営計画（2024年7月期～2026年7月期）を策定し、2023年9月14日付「中期経営計画（2024年7月期～2026年7月期）策定のお知らせ」を公表しております。中期経営計画を達成させ、更なる企業価値向上を目指してまいります。

（中期経営計画の概要）

#### 1．基本方針

当社は、2024年7月期を初年度とする3ヵ年は、「コンプライアンス・リスクマネジメント強化」及び「コーポレートガバナンスの強化」を最重要課題として設定する。ガバナンス機能が経営の根幹であることを再度認識し、経営陣自らの発信のもと社内へ浸透させていく。

事業戦略においては、不動産開発によって資金回収を早め、早期に財務安全性を高めることに注力する。不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業の成長性・安全性・リスクを見極めながら最適なポートフォリオの構築を目指し、企業としての総合力を高めていく。

#### 2．業績目標

（単位：百万円）

	実績	中期経営計画		
	2023年7月期	2024年7月期	2025年7月期	2026年7月期
売上高	15,989	21,400	21,630	21,920
営業利益	1,392	1,500	1,510	1,660
経常利益	821	1,000	1,100	1,200
当期純利益	1,162	1,030	1,120	1,220

中期経営計画の詳細につきましては2023年9月14日公表の「中期経営計画（2024年7月期～2026年7月期）策定のお知らせ」をご参照下さい。

このような経営方針の下、当社が対処すべき主な課題は、以下の項目と認識しております。

(1) 内部管理体制の強化

当社事業の継続的な発展のためには、コーポレート・ガバナンス機能の強化は重要な課題であり、財務報告の信頼性を確保するため、内部統制システムの適切な運用が重要であると認識しております。コーポレート・ガバナンスに関しては、任意の指名報酬委員会を設置するなどステークホルダーに対して経営の適正性や健全性を確保しつつも、さらに効率化された組織体制の構築に向けて内部管理体制の強化に取り組んでまいります。

(2) コンプライアンス体制の強化

当社は、法令、定款及び社内規程等の遵守は勿論のこと、日々の業務を適正かつ確実に遂行しており、クリーンで誠実な姿勢を企業行動の基本として、事故やトラブルを未然に防止する取組みを強化してまいります。

今後、更なる事業拡大と企業価値の向上に向けて、引き続き日常業務におけるコンプライアンス意識の醸成を図るとともに、リスク・コンプライアンス委員会の定期的開催、内部通報制度の周知、各種取引の健全性の確保、情報の共有化及び再発防止策の策定などを行い、また、社内啓蒙活動を実施し、企業の社会的責任を重視した透明性のある管理体制の構築を図ってまいります。

(3) 仕入力及び販売力の増強

当社は、不動産を取り巻く環境の変化に柔軟に対応しながら、優良な物件を仕入れるため、数多くの物件情報を収集できるネットワークを一層強化し、不動産査定及び収益力のある物件を発掘する目利き力を活かして、社会動向を見据えた多種多様なニーズに合致した物件の仕入れを引き続き積極的に行ってまいります。

また、物件ごとにソフト・ハードの両面において適切なバリューアップを施すことで、資産価値を高める一方、最適な投資利回りを確保し、投資対象として魅力のある物件を提供できるよう努めております。

(4) 収益構造の転換

販売用不動産の販売に依存する収益モデルは、少なからず市況の影響を受けるビジネスモデルであり、販売の成否による1事業年度間の業績の波が大きいと見られ、市況が好調な時は大きなリターンが期待出来るものの、当該収益構造のみに過度に依存することはリスクが高いと考えております。

また、不動産調達から開発までにかかる用地・建築費の高騰の影響もあり、従来の不動産販売による事業スキームでは収益性の飛躍的な向上は図りにくく、今後の更なる事業拡大においては収益構造の転換が最重要課題と捉えております。

当社は不動産DXを推し進め、オンラインサービスを通じて新たな顧客層とのタッチポイントを獲得し、多様なユーザーニーズに応える総合プラットフォームを構築することで安定的かつ収益性の高い事業モデルを確立してまいります。

(5) 財務体質の健全化

当社は、これまで事業・業容の拡大に際して、事業用地の取得及び運転資金を主として金融機関からの借入れによって賄ってきたこともあり、2023年7月期においては自己資本比率が19.5%、有利子負債比率353.5%となっております。このため、景気の変動による業績悪化や金利動向に大きな影響を受ける財務構造となっており、今後の企業間競争に耐えうるべく財務体質の改善が急務であると認識しております。

今後の経営の安定化のためにも、利益の蓄積及び多様な調達手法を活用した財務基盤の充実及び仕入れと売却のバランスを意識し、厳格な管理による在庫コントロールを更に徹底し、営業キャッシュ・フローの改善を図ってまいります。

(有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ 自己資本 × 100)

#### (6) 安定した資金調達の確保

当社が掲げる経営戦略を実現するためには、不動産開発における物件の仕入資金の調達力を上げていくことが必要不可欠であります。

市況の変化に大きく左右されることなく安定した資金調達を行うために、物件単位の資金調達に加えて、フリーキャッシュである手元資金の増強が有効であると認識しております。

そのためには、金融機関からの借入れのみならず、多様な資金調達手法を検討していくことが重要であると考えております。

#### (7) 人材の確保と育成

上記の課題を克服するためには、優秀な人材を継続的に確保し、育成することは経営の重要な課題として認識しております。

そのために当社では、従業員のプロフェッショナル化として不動産運用に係る従業員に対し不動産に関する専門知識の習得を求めるだけでなく、すべての業務に携わる従業員に対し、自己研鑽を重ね、高い専門性を身に付けること、自律的に行動していくことを求めています。特に当社が同業他社との差別化を図るためのDX分野については、DX人材の採用に強い人材紹介サービスの積極的な活用によりDX人材確保を進めるほか、オンライン学習サービス等を活用した能力向上を推進しております。

これにより、従業員個々の能力向上を図り、当社の人材レベルの向上、ひいてはサービスの質向上、維持に繋がっていきたいと考えております。その実現には、人材に対する投資が必要不可欠であると考え、毎年策定する人員計画に教育研修を盛り込み、継続して人材のレベルアップに取り組んでおります。

併せて、経営理念やコンプライアンスに基づいた業務運営体制の徹底のため、リスク管理などに対する全社員の意識向上にも努めております

#### (目標とする経営指標)

当社は経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として、安定的かつ継続的な成長を重視し、財務活動等を含んだ企業の総合的な収益力を示す経常利益を指標とし、企業価値の継続的向上を目指してまいります。

また、財務基盤強化の観点から、自己資本比率も重要な経営指標として位置づけており、早期に自己資本比率を20%に向上させ、将来的には30%まで増加させる方針です。

各指標の達成状況につきましては、月次の取締役会及び経営会議等で定期的にモニタリングを行ってまいります。

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組は、次の通りであります。なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

### (1) サステナビリティに関する考え方

当社では、企業理念の一つとして「地域社会の一員として、サステナブルな社会実現に貢献する」という目標を掲げております。より良い世界を次の世代に引き継ぐためには、環境意識を高く持ちながら開発を進め、地域や子どもを中心とした活動への参加、寄付の継続による取組みが大切であると考えます。確かな未来を見据え歩む企業を目指すとともに、輝く子ども達や地域社会に広く事業が還元されるよう努力と挑戦を重ねてまいります。これに基づき、「持続可能な街づくり」「誰もが幸せに暮らせる社会への貢献」「働きがいのある職場環境」「ガバナンス・コンプライアンスの強化」をポリシーとしたESGの取組強化に努めてまいります。

### (2) 具体的な取組

#### ガバナンス

当社は、不動産業という専門的な業務を通じ、地域社会に貢献しつつ、株主の利益や企業価値を最大化することを目標とするとの基本的認識とコンプライアンスの重要性を、コーポレート・ガバナンスの基本方針としております。具体的には、コンプライアンス意識を徹底すべく、会社法上の各種機関等を設置するほか、経営環境の変化に柔軟に対応でき、かつ牽制が利いた内部統制・開示体制を構築し、適切に運営することにあります。株主の権利を重視し、社会的信頼に応え、持続的成長と発展を遂げていくことが重要であるとの認識に立ち、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

当社は、会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査役会及び会計監査人を設置するとともに、日常的に事業を監視する役割として内部監査担当を任命し、対応を行っております。

また、外部の視点からの経営監督機能を強化するため、社外取締役2名及び社外監査役3名を選任しております。これら各機関の相互連携により、経営の健全性・効率性を確保できるものと認識しているため、現状の企業統治体制を採用しております。

#### 人材の育成及び社内環境整備に関する方針、戦略

当社では、持続的な事業成長のためには、優秀な人材を継続的に確保し、育成することは経営の重要な課題として認識しております。そのために当社では、従業員のプロフェッショナル化として不動産運用に係る従業員に対し不動産に関する専門知識の習得を求めただけでなく、すべての業務に携わる従業員に対し、自己研鑽を重ね、高い専門性を身に付けること、自律的に行動していくことを求めています。特に当社が同業他社との差別化を図るためのDX分野については、DX人材の採用に強い人材紹介サービスの積極的な活用によりDX人材確保を進めるほか、オンライン学習サービス等を活用した能力向上を推進しております。これにより、従業員個々の能力向上を図り、当社の人材レベルの向上、ひいてはサービスの質向上、維持に繋げていきたいと考えております。

その実現には、人材に対する投資が必要不可欠であると考え、毎年策定する人員計画に教育研修を盛り込み、継続して人材のレベルアップに取り組んでおります。併せて、経営理念やコンプライアンスに基づいた業務運営体制の徹底のため、リスク管理などに対する全社員の意識向上にも努めております。

当社は、専門性や経験、感性、価値観の異なる人材を積極的に取り込むことが必要であり、労働者不足への対応、生産性向上、事業価値の創造の観点から、国籍、宗教、年齢、性別に関係なく、様々な人材が活躍できる環境や仕組みを整備し、多様な人材が意欲をもって活躍する、活力のある組織の構築を推進していくとともに、優秀な人材を確保するため、働きやすい環境とコミュニケーションを重視した社内環境整備を推進しています。

#### リスク管理

当社は、事業を取り巻く様々なリスクに対して的確な管理、実践を可能にすることを目的として、「リスク管理規程」で会社のリスクマネジメントに関する基本的な事項を定めております。

#### 人材の育成及び社内環境整備に関する方針に関する指標の内容並びに当該指標を用いた目標及び実績

当社は中期経営計画において、重点施策・事業戦略・目標に関し経営指標を掲げております。詳細は「4経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析」の「(6)経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等」をご参照ください。人材育成・社内環境整備に関する指標については、当社は現在、開示を行っておりませんが、今後可能な範囲で任意的な開示を進めてまいります。

### 3 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

#### (1) 経済情勢の動向について

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利動向及び地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、当社においてもこれらの経済情勢の変化により各事業の業績は影響を受けます。当社では、不動産査定及び不動産営業において豊富な経験と高い専門知識を持った人材を多く有しており、不動産にかかるリスクの軽減と同時に、収益の極大化を図ることができるよう市況の動きに注意を払っておりますが、不動産市況が当社の予測を超え、想定した以上の資産価値の下落を生じるような事態になった場合、当社の経営成績及び財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産の用地取得競争の激化による取得価格の上昇や建設資材価格の上昇に伴い原価が高騰する状況において、販売価格への転嫁が難しい場合には、売上総利益が圧迫され、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 物件の売却時期による業績の変動について

不動産ソリューション事業の売上は顧客への引渡時に計上しております。そのため、当社の業績を四半期ごとに比較した場合、引渡時期により当社の売上高及び経常利益、当期純利益が変動するため、四半期ごとの業績は必ずしも他の四半期の業績と比較して均一にはならず、各四半期の業績の偏重の度合は過年度の四半期業績と同様になるとは限りません。

また、各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延による引渡時期の変更が、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、一取引当たりの金額が高額なプロジェクトも行っており、当該プロジェクトの売却時期が変更された場合、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

#### (3) 有利子負債の依存及び資金調達について

当社は、物件取得及び建築等の事業資金を金融機関からの借入金により調達しており、当社の総資産額に占める有利子負債の割合は、比較的高水準であります。今後におきましては、資金調達手段の多様化に積極的に取り組むことにより財務基盤の強化に注力する方針ですが、市場金利が上昇する局面においては支払利息等の増加により、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は資金調達に際しまして、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに金融機関に融資を打診し、融資実行を受けた後にプロジェクトを進行させております。しかしながら、事業着手時期の遅延、もしくは何らかの理由により計画どおりの資金調達が不調に終わった場合等には、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。加えて当社では、有利子負債の返済原資を主に取得した物件の売却代金としており、物件の売却時期が計画から遅延した場合、又は、売却金額が当社の想定を下回った場合には、当社の資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

## (4) 法的規制等について

当社では、法的規制の遵守を徹底しており、現時点において取得済みの許認可等が取消しとなる事由は発生していませんが、将来何らかの理由により、当該許認可等が取消され又はそれらの更新が認められない場合には、当社の事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、今後の法律改正又は規制の動向によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社が取得している許認可等は次のとおりであります。

許認可等の名称 許認可(登録)番号	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許 国土交通大臣(3)第8315号	2022年8月7日から 2027年8月6日まで	宅地建物取引業法第66条
一般建設業許可 大阪府知事許可(般 4)第148417号	2022年8月25日から 2027年8月24日まで	建設業法第29条
一級建築士事務所 大阪府知事登録(イ)第25500号	2023年8月10日から 2028年8月9日まで	建築士法第26条
第二種金融商品取引業 近畿財務局長(金商)第398号	-	金融商品取引法第52条
不動産特定共同事業 大阪府知事第16号	-	不動産特定共同事業法第36条
賃貸住宅管理業者 国土交通大臣(01)第003148号	2021年12月24日から 2026年12月23日まで	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律 第23条第1項

## (5) 外注業務について

建設工事においては、当社はほぼすべての工事を外注しており、当社の選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合、外注先の経営不振や繁忙期等により工期の遅延、労働者の不足に伴い外注価格が上昇する場合等には当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。また、杭工事における施工不具合や施工データの改ざん等の発生により、建設現場における管理体制の強化等が図られた場合には、建設コストの増加や建設工期が長期化する可能性があります。これらの場合には、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

## (6) 顧客情報管理について

当社では、保有している賃貸マンション、テナントの入居者、収益不動産並びに居住用不動産の売主・買主、及び不動産仲介やリフォーム請負顧客等の個人情報を保有しており、今後も当社の業務の拡大に伴いこれらの個人情報が増加することが予想されます。当社といたしましては、これら個人情報を正確かつ最新の内容に保つよう努めるとともに、内部の情報管理体制の強化により個人情報の保護に注力しております。しかしながら、不測の事態により個人情報の漏洩等があった場合、損害賠償請求や信用低下等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## (7) 販売用不動産の評価損について

当社では、不動産ソリューション事業に係る仕入に際して、立地条件、競合物件の動向、地中埋設物の有無、仕入価格等について十分な調査を行い、その結果を踏まえて仕入を行っております。

しかしながら、開発に必要な条件がそろわなかったり、土壌汚染や地中埋設物等の契約不適合が発見されたことにより事業計画の遂行に重大な問題が生じたり、不動産価格の急激な変動等の要因により販売価格の引き下げを行い、取得原価が販売予定価格を上回ったりした場合、販売用不動産の評価損が発生する恐れがあります。その結果、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 減損会計の適用について

当社が所有する固定資産において、急激な経済情勢の変化や金融情勢の悪化等により事業の恒常的なキャッシュ・フローの将来にわたる収益性の著しい低下や保有資産の時価の著しい下落が認識された場合、減損会計を適用し業績と財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 偶然不測の事故・自然災害について

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社が保有する物件について滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社の事業が影響を受ける可能性があります。こうした場合には、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 訴訟の可能性について

当社が売却した物件における契約不適合の発生、当社が行う開発工事にかかる近隣トラブル、当社が請け負った工事に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、又はこれらから派生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等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、本書提出日現在において「第5 経理の状況 注記事項（追加情報）」に記載の係争事件が発生しておりますが、当社は本訴訟における原告の主張は理由が無いと考えております。

(11) 契約不適合責任について

売買対象不動産に瑕疵がある場合、売主が買主に対して契約不適合責任を負うこととなります。万が一当社の販売した物件に瑕疵があるとされた場合（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）には、その直接的な原因が当社以外の責によるものであっても当社は売主として契約不適合責任を負うことがあります。これらの場合には、当社が当該欠陥・瑕疵等の補修、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 競合について

一般的に不動産業界は比較的参入障壁が低いということもあり、大小様々な既存競合他社が多数存在し、競争激化による影響を受けやすい業界構造となっております。当社では慎重に事業計画を精査しプロジェクトを進行しておりますが、競合他社の動向によっては事業計画の遂行に問題が生じ、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 人材の確保及び育成について

当社の将来の成長は優秀な人材をはじめとする人的資源に大きく依存するため、専門性の高い不動産の知識と豊富な経験を有する人材の確保と育成が不可欠な条件であります。したがって、これら優秀な人材こそが当社の経営資源の核となるものであり、今後も優秀な人材の中途採用並びに、優秀な学生の新卒採用、人事制度の充実等により人材の育成に積極的に取り組んでいく方針であります。当社が求める人材の確保・育成が十分にできない場合や当社の役職員が大量に社外に流出した場合には、当社の事業展開及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。



(14) 権利行使による株式価値の希薄化について

ストック・オプション制度は、企業価値と役員個々の利益を一体化し、ベクトルの共有や目標の達成等組織における職務の動機付けを向上させることを目的として導入しております。今後も資本政策の中で慎重に検討しつつ、継続的に実施してまいりたいと考えており、当事業年度末におけるストック・オプションによる潜在株式数は63,000株であります。

当社は、2022年9月26日開催の臨時株主総会決議に基づき、同年9月30日に第三者割当増資の方法によるA種類株式を発行しており、その潜在株式数は5,714,285株であります。

上記を合計した当事業年度末における潜在株式数は5,777,285株であり、2023年7月31日現在の発行済株式総数の118.8%に相当しており、権利行使された場合には、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

(15) 不動産に係る税制について

当社の物件を取得・保有するにあたって不動産取得税、固定資産税等の各種の租税公課が発生します。現在、国策として住宅の取得を推進しているため、不動産取得税の税率軽減措置や固定資産税の負担調整措置等の税負担の軽減措置が講じられております。しかしながら、上記の税負担の軽減措置が行われなくなった場合、住宅の取得・保有にかかる負担が増加することから、お客様の住宅購入意欲の減退につながり、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 保有物件の賃借人との賃貸借契約について

収益物件の賃借人との賃貸借契約の期間満了時に契約が更改される保証はないこと、また賃借人が一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合もあるため、賃貸借契約の解約が増加した場合、後継賃借人が見つかるまでの間、賃貸収入が減少する等、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(17) レピュテーションリスクについて

当社は、法令遵守、サービスの品質・安全性の確保、知的財産権管理、個人情報管理等に努めております。しかしながら、当社を取り巻く環境や競合他社及び競業他社を取り巻く環境において何らかの問題が発生した場合、取引先の評価に悪影響を与え、それにより当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(18) 財務健全性に関するリスク

当社が属する不動産業界は、景気動向や市場ニーズの変化によって、不動産の販売価格が変動しております。当社が適時かつ的確に市場ニーズを捉えた開発及び販売ができなかった場合や、他社との価格競争による販売価格の下落があった場合には、当社の財政健全性に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、これらの仕入開発にかかる投資額の大半は金融機関からの融資による資金調達を行っているため、金融機関の融資姿勢が悪化した場合は新規の仕入開発が停滞することとなり、当社の財政健全性に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### 4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(経営成績等の状況の概要)

当事業年度における当社の財政状態、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。

##### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)が終息の兆しを見せ、日本国内における感染症法上の取扱いが2023年5月に「2類相当」から「5類」へ移行しました。そのため、国内外における行動制限が解除されるなど個人消費や企業の設備投資が活発になりました。

しかし、2022年2月に発生したウクライナ紛争以降、エネルギー・食料品価格の上昇が継続していることに加え、国内外の金利差の拡大や急激な為替変動、人手不足による機会損失が発生する等の経済的に様々なリスクが混在しております。

当社の属する不動産業界におきましては、首都圏を中心に不動産価格は高水準を維持する中、依然、人件費や資材の高騰は抑制する気配が見受けられず、更なる価格上昇要因が顕在する状況にありました。加えて空前の円安を背景とする外資の流入や大幅な金利上昇懸念が軟化したことにより不動産需要は維持されたものの、諸外国の経済成長率の動向によってはこれらが急激に低下する可能性を常に考慮する必要がありました。

このような事業環境のもと、当社では経営基盤の強化、企業価値の向上及び不動産テック企業としての地位の確立を目指し、事業を推進してまいりました。当社主要ブランドである「LEGALAND」の販売が堅調に推移したほか、役員報酬の見直し等の経費削減に取り組み、業績改善に寄与いたしました。

なお、2022年7月期より将来の課税所得を見積もることが出来ないため、繰延税金資産については全額取り崩すこととしておりましたが、2023年7月期においては業績が回復し、正常な事業活動により継続的な将来収益を見込むことが可能であると判断したため、2023年7月期期末決算に2022年7月期の繰越欠損金を含めた繰延税金資産の計上を行うことといたしました。それにより、2023年7月期期末決算において法人税等調整額を3億19百万円計上しております。

その結果、当事業年度におきましては、売上高159億89百万円（前年同期比12.2%減）、営業利益13億92百万円（前年同期は営業損失32億32百万円）、経常利益8億21百万円（前年同期は経常損失39億57百万円）、当期純利益11億62百万円（前年同期は当期純損失46億88百万円）となりました。

以上により、当事業年度末における財政状態については、総資産217億24百万円（前年同期比15.4%増）、負債174億90百万円（前年同期比6.8%減）、純資産42億34百万円（前年同期比6,337.7%増）となり、自己資本比率は19.5%となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

##### 不動産ソリューション事業

売上高は147億94百万円（前年同期比13.4%減）、セグメント利益17億21百万円（前年同期はセグメント損失24億41百万円）となりました。

当事業セグメントにおいては、経営計画に基づき不動産価格の方向感を見定めながら、仕入面においては当社の目利き力やノウハウを最大限活用し、駅近物件等の希少性の高い販売用不動産の選定に注力しております。販売面においては、当社主要ブランドである「LEGALAND」が販売実績を積み重ねるとともに、新たに展開する新ブランド「LEGALAND+」2棟が全件売却となり、当社の得意とするレジデンス開発が好調に推移しております。

前年同期はインバウンド向け大型開発物件の売却処分によって売上高が増加したものの売却損による営業損失を計上しておりましたが、当事業年度においては各販売物件が順調に利益を積み重ねており、当事業年度は前年同期と比較して減収増益となりました。

##### 不動産賃貸事業

売上高は11億48百万円（前年同期比2.6%増）、セグメント利益2億47百万円（前年同期比43.8%増）となりました。

当事業セグメントは、当社の安定的な収益基盤の指標となるセグメントであり、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの所有不動産からの賃貸収入を収益の柱としております。また、当社が売却した物件も含め、お客様の保有物件の物件管理業務を受託するプロパティマネジメント事業や修繕・原状回復工事に特化したサービスを提供するファシリティマネジメント事業を行っております。

当事業年度においては、前事業年度中に長期的な収益との引き合いの状況を考慮して収益不動産を売却したことによる物件数の減少が影響したものの、2022年10月に行われた入国上限撤廃や個人旅行の解禁などの新型コロナ

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の対策緩和を皮切りに、当社の保有するホテル・民泊マンションの収支が大きく改善し、前年同期と比較して増収増益となりました。

その他事業

売上高は46百万円（前年同期比542.7%増）、セグメント利益39百万円（前年同期はセグメント損失7百万円）となりました。

当事業は、任意売却の仲介及びコンサルティング等、課題解決法の提案を行っております。不動産の専門家として債務者への買主仲介から関係各所との交渉、別除権者との接触、配分案作成、不動産の調査や価格査定、権利譲渡、リーシング、入札、場合によっては当社での買い取りなど、お客様のニーズに合わせたサービスを展開しております。

当事業年度においては、東西共に不動産仲介案件の成約により、前年同期と比較して増収増益となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末と比較して10億16百万円増加し、15億12百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、増加した資金は8億21百万円（前事業年度は62億63百万円の増加）となりました。主な増加要因は、「税引前当期純利益」8億49百万円、「前受金の増加額」14億85百万円、「支払利息」4億16百万円及び「棚卸資産の減少額」1億98百万円であります。主な減少要因は、「前払金の増加額」15億88百万円及び「利息の支払額」4億44百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、減少した資金は1億27百万円（前事業年度は20億4百万円の増加）となりました。主な増加要因は、「有形固定資産の売却による収入」2億26百万円及び「定期預金の払戻による収入」1億5百万円であります。主な減少要因は、「定期預金の預入による支出」3億93百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、増加した資金は3億22百万円（前事業年度は89億69百万円の減少）となりました。主な増加要因は、「長期借入れによる収入」41億24百万円及び「株式の発行による収入」29億47百万円であります。主な減少要因は、「長期借入金の返済による支出」65億66百万円であります。

(3) 生産、受注及び販売の状況

生産実績

当社が営む事業では、生産実績を定義することが困難であるため「生産実績」は記載しておりません。

受注実績

当事業年度における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
不動産ソリューション事業	14,420,817	+62.8	6,004,041	+72.4
不動産賃貸事業（ファシリティマネジメント事業）	310,778	+90.7	2,794	+31.6
その他事業（不動産コンサルティング事業）	14,863	+242.4	-	-
合計	14,746,458	+63.3	6,006,836	+72.1

(注) セグメント間取引については、相殺消去しております。

## 販売実績

当事業年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産ソリューション事業	14,794,397	13.4
不動産賃貸事業	1,148,997	+2.6
その他事業	46,063	+542.7
合計	15,989,458	12.2

- (注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。  
2. 主な相手先別の販売実績及び総販売実績に対する割合  
なお、前事業年度における103合同会社、株式会社ACN、サンヨーホームズ株式会社及び当事業年度における信和不動産株式会社、写楽特定目的会社、RAS合同会社については、総販売実績に対する割合が100分の10未満のため記載を省略しております。

相手先	前事業年度		当事業年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
103合同会社	-	-	4,337,933	27.1
株式会社ACN	-	-	3,020,493	18.9
サンヨーホームズ株式会社	-	-	2,060,000	12.9
信和不動産株式会社	7,500,000	41.2	-	-
写楽特定目的会社	1,977,000	11.6	-	-
RAS合同会社	1,761,000	10.3	-	-

## (経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容)

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において判断したものであります。

## (1) 経営成績の分析

## 売上高の分析

当事業年度における売上高は、159億89百万円（前年同期比12.2%減）の減収となりました。当事業年度においては当社主要ブランドである「LEGALAND」が販売実績を積み重ねるとともに、新たに展開する新ブランド「LEGALAND+」2棟が全件売却となり、当社の得意とするレジデンス開発が好調に推移いたしました。また、2022年10月に行われた入国上層撤廃や個人旅行の解禁などの新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の対策緩和を皮切りに、当社の保有するホテル・民泊マンションの売上高が増加いたしました。しかしながら、前年同期に売却処分を行ったインバウンド需要向け大型開発物件の売上高が大きな割合を占めていたため、前年同期と比較して減収となりました。

以上の結果、事業セグメント別の売上高は、不動産ソリューション事業147億94百万円（前年同期比13.4%減）、不動産賃貸事業11億48百万円（前年同期比2.6%増）、その他事業46百万円（前年同期比542.7%増）となりました。

## 費用・利益の分析

当事業年度の売上原価は、不動産ソリューション事業において前年同期の特殊要因であるインバウンド需要向け大型開発物件の損失28億36百万円が解消され、売上高全体に対して正常な売上原価構成へと回復を果たしたことにより、売上原価128億89百万円（前年同期比33.9%減）、売上総利益は30億99百万円（前年同期は売上総損失13億2百万円）となりました。販売費及び一般管理費は、役員報酬の見直し等の経費削減に取り組んだことにより、17億7百万円（前年同期比11.5%減）となりました。この結果、営業利益は13億92百万円（前年同期は営業損失32億32百万円）となりました。

営業外収益は、補助金収入の減少などにより9百万円（前年同期比31.3%減）となりました。営業外費用は、支払利息等の金融費用の減少により5億80百万円（前年同期比21.4%減）となりました。以上の結果、経常利益は8億21百万円（前年同期は経常損失39億57百万円）となっております。なお、2022年7月期より将来の課税所得を見積もることが出来ないため、繰延税金資産については全額取り崩すこととしておりましたが、2023年7月期においては業績が回復し、正常な事業活動により継続的な将来収益を見込むことが可能であると判断したため、2023年7月期末決算に2022年7月期の繰越欠損金を含めた繰延税金資産の計上を行うことといたしました。

それにより、2023年7月期期末決算において法人税等調整額を3億19百万円計上しており、法人税等負担額は3億12百万円となり、当期純利益は11億62百万円（前年同期は当期純損失46億88百万円）となりました。

## (2) 財政状態の分析

### 資産

当事業年度末における総資産は217億24百万円となり、前事業年度末に比べ29億1百万円増加しました。

流動資産は206億55百万円となり、前事業年度末に比べ26億11百万円増加しました。これは主として、「現金及び預金」の12億96百万円増加及び物件契約に伴う「前渡金」の15億88百万円増加、開発用不動産の増加に伴う「仕掛販売用不動産」の25億77百万円増加及び物件売却に伴う「販売用不動産」の27億77百万円減少によるものであります。

固定資産は10億69百万円となり、前事業年度末に比べ2億89百万円増加しました。これは主として、税効果会計における繰延税金資産の計上に伴う「繰延税金資産」の3億18百万円増加によるものであります。

### 負債

負債は174億90百万円となり、前事業年度末に比べ12億67百万円減少しました。

流動負債は108億97百万円となり、前事業年度末に比べ9億24百万円減少しました。これは主として、「短期借入金」の1億60百万円減少及び返済等による「1年内返済予定の長期借入金」の21億57百万円減少並びに物件契約に伴う「前受金」の14億85百万円増加によるものであります。

固定負債は65億92百万円となり、前事業年度末に比べ3億42百万円減少しました。これは主として、返済や「1年内返済予定の長期借入金」への振替等により「長期借入金」が2億84百万円減少したことによるものであります。

### 純資産

純資産は42億34百万円となり、前事業年度末に比べ41億68百万円増加しました。これは主として、第三者割当増資、無償減資及び剰余金の処分等による「資本金」の7億99百万円減少、「資本剰余金」の22億9百万円増加及び「繰越利益剰余金」の15億96百万円増加に加え、「当期純利益」11億62百万円の計上によるものであります。自己資本比率は、前事業年度末の0.3%から19.5%と増加する結果となりました。

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

### キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容

当事業年度のキャッシュ・フローの状況及び増減要因につきましては、「第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析（経営成績等の状況の概要）(2)キャッシュ・フローの状況」に記載の通りであります。

現金及び現金同等物は、前事業年度に比べ10億16百万円増加（前年同期比204.5%増）し15億12百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローについては住居系不動産取引の堅調推移等による販売実績の積み重ねによりプラスとなりました。

投資活動によるキャッシュ・フローについては、定期預金の預入を行った結果マイナスとなりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは長期の借入れ及び第三者割当による増資を行った結果プラスとなりました。

今後も利益の蓄積と株主資本の充実及び徹底した在庫コントロールにより、更なる営業活動によるキャッシュ・フローの改善を図ってまいります。

### 資本の財源及び資金の流動性

当社の資金需要のうち主なものは販売用不動産の仕入、建築工事費、賃貸用不動産の取得資金であり、その調達手段は主として金融機関からの短期借入金、長期借入金を基本としております。

事業運営上必要な流動性と資金の源泉を安定的に確保することを基本方針としており、上記の財源としては現預金に加え、長期・短期の借入金を活用しております。

また、当事業年度末における借入金及び社債を含む有利子負債の残高は149億67百万円となっております。また現金及び現金同等物の残高は15億12百万円となっております。なお、全社部門の運転資金につきましては、原則自己資金を充当しております。

## (4) 経営成績に重要な影響を与える要因

当社の経営成績に重要な影響を与える要因については、「3 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

(5) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社の財務諸表は、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。この財務諸表を作成するにあたって、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。

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、重要なものについては、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

(6) 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社は経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として、安定的かつ継続的な成長を重視し、財務活動等を含んだ企業の総合的な収益力を示す経常利益を指標とし、企業価値の継続的向上を目指してまいります。当事業年度の経常利益は業績目標の経常利益 3 億30百万円に対して 8 億21百万円 (前年同期は経常損失39億57百万円) となり、業績目標を大きく上回りました。

また、財務基盤強化の観点から、自己資本比率も重要な経営指標として位置づけており、早期に自己資本比率を20%に向上させ、将来的には30%まで増加させる方針です。当事業年度末の自己資本比率は、第三者割当増資による資本増強及び業績回復による当期純利益11億62百万円を計上したことにより、2023年7月期末自己資本比率目標の16.1%に対して19.5% (前年同期比19.2ポイント増加) となり、目標を上回りました。

収益の原資となる販売用不動産の取得については、厳選したうえでの取得に努めることで総資産の過度な増加を抑制するとともに、着実な利益確保により安定的に自己資本を高めていく所存であります。

各指標の推移は次のとおりであります。

	第21期 (実績)	第22期 (実績)	第23期 (実績)	第24期 (計画)
経常利益又は 経常損失 ( ) (千円)	281,899	3,957,179	821,376	1,000,000
自己資本比率 (%)	13.9	0.3	19.5	23.5

(7) 経営者の問題認識と今後の方針について

経営者の問題意識と今後の方針については、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載しております。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当事業年度の設備投資については、不動産賃貸事業における物件取得を目的とした設備投資を実施しております。なお、有形固定資産の他、無形固定資産への投資を含めて記載しております。

当事業年度の設備投資の総額は36百万円であり、主に不動産及びソフトウェアの取得にかかる費用35百万円であります。

また、設備の売却または除却による減少額は1億98百万円であり、主に不動産賃貸事業での収益不動産の売却による減少1億98百万円であります。

#### 2 【主要な設備の状況】

2023年7月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (大阪市北区)	-	本社機能	14,387	- (-)	5,223	19,611	43
東京支社 (東京都港区)	-	支社機能	11,142	- (-)	643	11,786	19
神戸支店 (神戸市 中央区)	-	営業所	0	- (-)	0	0	-
賃貸不動産 (横浜市)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	3,172	4,673 (13.67)	-	7,845	-
広告用設備 (大阪市北区)	その他	長期保有用 収益不動産	2,646	- (-)	-	2,646	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、「機械及び装置」、「工具、器具及び備品」、「ソフトウェア」及び無形固定資産の「その他」の合計であります。

2. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者は記載しておりません。

3. 現在休止中の主要な設備はありません。

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】

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	11,998,000
A種種類株式	2,000
計	12,000,000

## 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2023年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年10月30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	4,864,138	4,864,138	東京証券取引所 (グロース)	権利内容に何ら限定のない当社における標準的な株式であり、単元株式数は100株であります。
A種種類株式	2,000	2,000	非上場	(注)2
計	4,866,138	4,866,138		

- (注) 1 . 提出日現在発行数には、2023年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。
- 2 . 2022年9月26日開催の臨時株主総会の決議に基づき、第三者割当増資の方法によって同年9月30日にA種種類株式の発行が行われており、当該A種種類株式の内容は次のとおりであります。
- (1) 単元株式数は1株であります。
- (2) 種類株式配当金
- 種類株式配当金
- 毎事業年度の末日の最終の株主名簿に記載又は記録されたA種種類株式を有する株主(以下「A種種類株主」という。)又はA種種類株式の登録株式質権者(以下「A種種類登録株式質権者」という。)に対し、当該事業年度の末日の最終の株主名簿に記載又は記録された普通株式を有する株主(以下「普通株主」という。)又は普通株式の登録株式質権者(以下「普通登録株式質権者」という。)に先立ち、A種種類株式1株につき一年当たり発行価額の3.0%の種類株式配当金を支払う。ただし、当該事業年度において種類中間配当金を支払ったときは、その額を控除した額とする。
- 累積条項
- ある事業年度において、A種種類株主又はA種種類登録株式質権者に対して種類株式配当金の全部または一部を支払わないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する。
- 非参加条項
- A種種類株主又はA種種類登録株式質権者に対し、種類株式配当金を超えて利益配当を行わない。
- 種類中間配当金
- 中間配当を行うときは、A種種類株主又はA種種類登録株式質権者に対し、普通株主又は普通登録株式質権者に先立ち、種類株式中間配当金を支払う。
- (3) 残余財産の分配
- 残余財産を分配するときは、A種種類株主又はA種種類登録株式質権者に対し、普通株主又は普通登録株式質権者に先立ち、残余財産分配金を支払う。
- (4) 償還請求
- 2022年9月30日以降、当社に対して金銭を対価としてA種種類株式の全部又は一部を償還請求することができる。当社は、A種種類株式1株を取得するのと引換えに、当該償還請求の日における分配可能額(会社法第461条第2項所定の分配可能額をいう。)を限度として、当該効力が生じる日に、A種種類株主に対して、当社定款の定める方法によって計算された金銭を交付する。
- (5) 普通株式への全部又は一部転換請求

2022年9月30日以降、当社に対して普通株式の交付と引換えに、その有するA種種類株式の全部又は一部を転換請求することができ、その転換価額は350円とする。

(6) 議決権条項

A種種類株主は、法令に別段の定めある場合を除くほか、資金調達を目的としたものであるため、株主総会において議決権を有しない。

(7) 種類株式併合・株式分割・株式無償割当て、募集株式等の割当てを受ける権利等

A種種類株式について株式の併合又は分割は行わない。また、A種種類株主には、募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利が付与されること及び株式又は新株予約権の無償割当ては行われない。

(8) 種類株主総会の決議

定款において、会社法第322条第2項に関する定めはしていない。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2016年7月25日	
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 44	当社従業員 31
新株予約権の数(個)	525 [525](注) 1	105 [105](注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 52,500 [52,500](注) 1	普通株式 10,500 [10,500](注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	300(注) 2	
新株予約権の行使期間	2019年7月26日～ 2026年7月25日	
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 300 資本組入額 150	
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当てを受けた者が権利行使時においても、当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあること及び当社株式が日本国内の証券取引所に上場していること。	
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡及び質入れその他の担保設定は認めない。	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 3	

当事業年度の末日(2023年7月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2023年9月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[ ]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。なお、2017年10月30日開催の取締役会決議により、2017年12月15日付で1株を100株に株式分割をいたしました。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行(処分)株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$

3. 当社が組織再編に際して定める契約書または計画書等に次の各号に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、次の各号に定める株式会社の新株予約権を交付するものとします。

- (1) 合併(当社が消滅する場合に限る)  
合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社
- (2) 吸収分割  
吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社
- (3) 新設分割  
新設分割により設立する株式会社
- (4) 株式交換  
株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社
- (5) 株式移転  
株式移転により設立する株式会社

【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)
2018年10月22日 (注) 1	740,000	2,740,000	469,752	559,752	469,752	469,752
2018年11月21日 (注) 2	145,200	2,885,200	92,172	651,924	92,172	561,924
2019年12月20日 (注) 3	150,378	3,035,578	95,102	747,026	95,102	657,026
2020年2月14日 (注) 4	63,900	3,099,478	40,365	787,391	40,365	697,391
2019年8月1日～ 2020年7月31日 (注) 5	53,500	3,152,978	2,625	790,016	2,625	700,016
2020年8月1日～ 2021年7月31日 (注) 5	9,200	3,162,178	1,380	791,396	1,380	701,396
2021年12月21日 (注) 6	132,160	3,294,338	60,001	851,397	60,001	761,397
2021年8月1日～ 2022年7月31日 (注) 5	800	3,295,138	120	851,517	120	761,517
2022年9月30日 (注) 7	1,550,000	4,845,138	1,500,004	2,351,521	1,500,004	2,261,521
2022年8月1日～ 2022年11月30日 (注) 5	10,000	4,855,138	1,500	2,353,021	1,500	2,263,021
2022年12月12日 (注) 8	-	4,855,138	2,303,021	50,000	-	2,263,021
2022年12月1日～ 2023年7月31日 (注) 5	11,000	4,866,138	1,650	51,650	1,650	2,264,671

(注) 1. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,380円

引受価額 1,269.60円

資本組入額 634.80円

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

割当価格 1,269.60円

資本組入額 634.80円

割当先 S M B C 日興証券株式会社

3. 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行による増加であります。

発行価格 1,197円

資本組入額 598.5円

割当先 当社取締役(社外取締役を除く)3名

4. 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行による増加であります。

発行価格 1,254円

資本組入額 627.0円

割当先 当社従業員132名

5. 新株予約権の行使による増加であります。

6. 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行による増加であります。

発行価格 908円

資本組入額 454.0円

割当先 当社取締役（社外取締役を除く）2名

7. 第三者割当増資の方法による普通株式及びA種種類株式を発行しております。

普通株式（1,548,000株）

発行価格 646円

資本組入額 323円

割当先 株式会社エルティ-

A種種類株式（2,000株）

発行価格 1,000,000円

資本組入額 500,000円

割当先 株式会社エルティ-

8. 会社法第447条第1項の規定に基づき、今後の資本政策の機動性及び柔軟性を図るため、資本金を減少し、その他資本剰余金へ振り替えたものであります（減資割合97.9%）。

(5) 【所有者別状況】

普通株式

2023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	16	28	11	4	1,759	1,819	-
所有株式数(単元)	-	62	331	26,885	230	43	21,079	48,630	1,138
所有株式数の割合(%)	-	0.12	0.68	55.28	0.47	0.09	43.35	100.0	-

(注) 自己株式171,946株は、「個人その他」に1,719単元、「単元未満株式の状況」に46株含まれております。

A種種類株式

2023年7月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1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				1	
所有株式数(単元)				2,000				2,000	
所有株式数の割合(%)				100.00				100.00	

(6) 【大株主の状況】

所有株式数別

2023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(%)
株式会社エルティー	東京都千代田区大手町1丁目2番1号	1,550,000	33.02
株式会社リーガルアセット	大阪府吹田市山田西1丁目16番9号	1,120,000	23.86
平野 哲司	大阪府大阪市北区	430,000	9.16
藤原 寛	大阪府大阪市住之江区	206,206	4.39
富田 和成	東京都港区	90,000	1.92
嶋崎 弘之	東京都大田区	44,200	0.94
川名 貴行	東京都台東区	19,400	0.41
西 大輔	和歌山県和歌山市	13,300	0.28
松木 高茂	大阪府大阪市生野区	11,600	0.25
岸本 光正	兵庫県神戸市東灘区	10,000	0.21
計	-	3,494,706	74.45

(注) 1. 持株比率は、自己株式(171,946株)を控除して計算しております。

2. 株式会社エルティーは、2022年9月30日に当社が第三者割当増資のため発行した株式を100%引受けたこと

により、主要株主になっております。これに伴い平野哲司氏は主要株主でなくなっております。

3. 株式会社エルティーの持株数は、普通株式1,548,000株及びA種類株式2,000株の合計を記載しております。

所有議決権数別

2023年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	議決権総数に 対する所有議 決権数の割合 (%)
株式会社エルティー	東京都千代田区大手町1丁目2番1号	15,480	33.00
株式会社リーガルアセット	大阪府吹田市山田西1丁目16番9号	11,200	23.87
平野 哲司	大阪府大阪市北区	4,300	9.17
藤原 寛	大阪府大阪市住之江区	2,062	4.40
富田 和成	東京都港区	900	1.92
嶋崎 弘之	東京都大田区	442	0.94
川名 貴之	東京都台東区	194	0.41
西 大輔	和歌山県和歌山市	133	0.28
松木 高茂	大阪府大阪市生野区	116	0.25
岸本 光正	兵庫県神戸市東灘区	100	0.21
計	-	34,927	74.45

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2023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	A種種類株式 2,000	-	
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 171,900	-	
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,691,100	46,911	-
単元未満株式	普通株式 1,138	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	4,866,138	-	-
総株主の議決権	-	46,911	-

(注) 1. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式が46株含まれております。

2. A種種類株式の内容は、「(1)株式の総数等 発行済株式」に記載しております。

## 【自己株式等】

2023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(%)
(自己保有株式) 株式会社 L e T e c h	大阪府大阪市北区堂山町3 番3号	171,900	-	171,900	3.53
計		171,900	-	171,900	3.53

(注) 上記の自己名義所有株式数は、譲渡制限付株式の無償取得及び単元未満株式の買取請求によるものです。



## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号及び会社法第155条第13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】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	116,238	30
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 1. 当事業年度における取得自己株式は、譲渡制限付株式の無償取得116,206株及び単元未満株式買取請求32株であります。

2. 当期間における取得自己株式には、2023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(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)	-	-	-	-
保有自己株式数	171,946	-	171,946	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023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、財務体質の強化と事業拡大の為の内部留保の充実等を図ることが重要であると考え、株主に対する利益還元も経営の重要課題であると認識しております。

利益配分につきましては、経営上の重要課題と認識しており、収益力の強化や事業基盤の整備を実施しつつ、内部留保の充実状況及び企業を取り巻く事業環境、経営成績等を総合的に勘案したうえで、株主の皆様に対して安定的かつ継続的な配当を実施することを基本方針としております。このような基本方針のもと、当社を取り巻く事業環境、2023年7月期の業績などを総合的に勘案しました結果、1株当たり32円の配当を実施することを決定しました。

新型コロナウイルス感染症の影響による業績悪化に伴い、誠に遺憾ながら、前期2022年7月期は無配となり、株主の皆様には、大変なご迷惑をおかけしておりました。

当社は今後も株主還元を上場会社としての重要な責務であると認識し、企業の持続的な成長を果たすと共に、株主の皆様への安定的かつ継続的な利益還元の実現に努めてまいります。

財務健全性の改善や成長投資の実施に注力しつつ、更なる利益還元を推し進めるべく、各事業年度の業績向上による、1株当たり配当額の安定的かつ継続的な増加を目指していく方針であります。

当社は、剰余金の配当を行う場合、年1回の期末配当を基本方針としており、配当の決定機関は株主総会となっております。また、当社は中間配当を取締役会の決議によって行うことができる旨を定款に定めております。なお、内部留保資金の用途につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

#### (1) 普通株式

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2023年10月27日 定時株主総会決議	150,150	32.00

#### (2) A種種類

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2023年10月27日 定時株主総会決議	50,137	25,068.50

#### 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

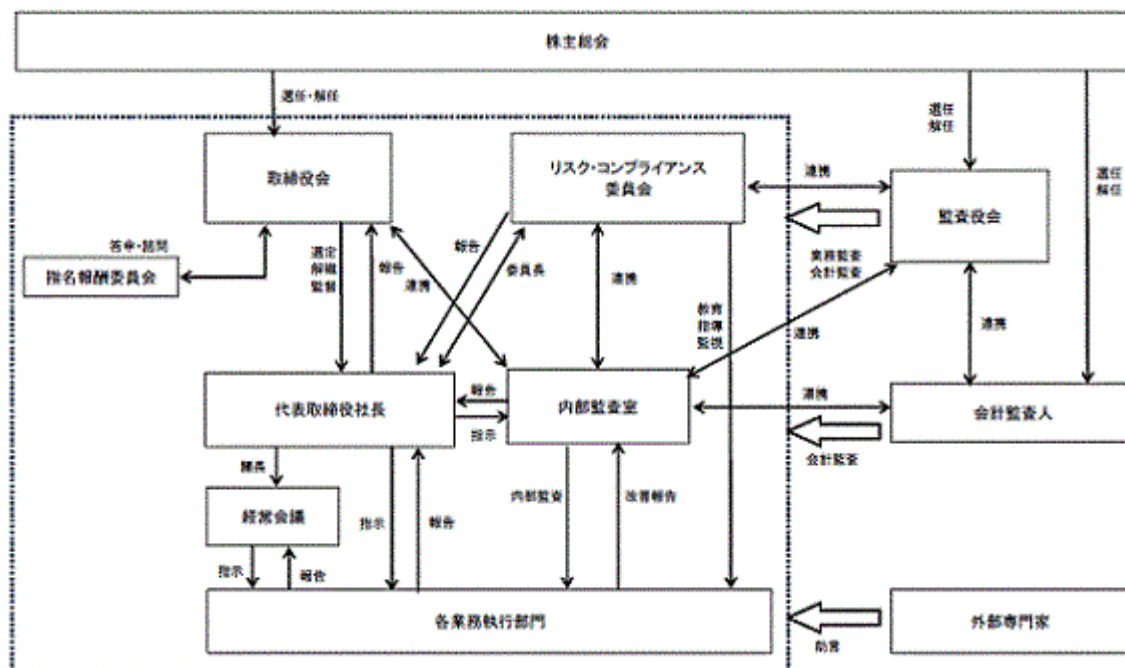
当社は、不動産業という専門的な業務を通じ、地域社会に貢献しつつ、株主の利益や企業価値を最大化することを目標とするとの基本的認識とコンプライアンスの重要性を、コーポレート・ガバナンスの基本方針としております。具体的には、コンプライアンス意識を徹底すべく、会社法上の各種機関等を設置するほか、経営環境の変化に柔軟に対応でき、かつ牽制が利いた内部統制・開示体制を構築し、適切に運営することにあります。株主の権利を重視し、社会的信頼に応え、持続的成長と発展を遂げていくことが重要であるとの認識に立ち、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

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、会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査役会及び会計監査人を設置するとともに、日常的に事業を監視する役割として内部監査担当を任命し、対応を行っております。

また、外部の視点からの経営監督機能を強化するため、社外取締役2名及び社外監査役3名を選任しております。これら各機関の相互連携により、経営の健全性・効率性を確保できるものと認識しているため、現状の企業統治体制を採用しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は以下のとおりであります。



## a. 取締役会及び取締役

当社の取締役会は、取締役8名（うち社外取締役2名）で構成され、当社は、異業種である銀行出身の社外取締役と同業他社の経営経験を有する社外取締役をそれぞれ選任することにより、経営陣から独立した立場で取締役会の意思決定機能や監督機能の実効性強化に貢献し、広い視野に基づいた経営意思決定と社外からの経営監視を行う体制としております。また、取締役の経営責任の自覚と職務執行の責任を明確にし、迅速的確な意思決定を行うための体制作りも心掛けてまいります。なお、取締役会の構成員の氏名は「(2) 役員 の状況」に記載のとおりです。

なお、当事業年度における取締役会の具体的な検討内容として、事業計画の策定、資金調達、組織改編、人事異動及びコーポレートガバナンスに関する事項等、法令・定款及び取締役会規程に定められた事項の決定を行っております。また、業務執行状況報告を毎月行い、目標達成に向けた経営課題を共有し、環境の変化に応じた対策の検討及び審議を行っております。

当事業年度における特に重要な事項として、資本業務提携契約の締結及び第三者割当増資に関する意思決定を行っております。

## b. 監査役会及び監査役

監査役会につきましては、常勤監査役1名と非常勤監査役2名の計3名で構成されております。監査役は、全員が社外監査役であり、客観的・中立的な立場から取締役の職務執行を監視すべく、重要会議への出席及び議事録閲覧、重要な決裁書面の閲覧、全取締役との定期的な会合、必要に応じた職務執行状況の聴取等を通じ、経営上の重要事項、リスク・コンプライアンス管理に関する重要事項その他の事項を随時把握できる体制となっております。また、定時取締役会における報告事項の一つとして、監査役からの発言の場を設けており、報告、要請、指摘等を受けることができる体制としております。これらを通じ、取締役会での意思決定の過程及び取締役の業務執行状況について監査しております。なお、監査役会の構成員の氏名は「(2) 役員 の状況」に記載のとおりです。

## c. 経営会議

経営の基本方針並びに経営及び各業務の執行・運営・管理に関する重要な事項を審議し、報告する機関として、取締役以上の役員及び役員の指名する者をもって構成する経営会議を原則として月1回開催しております。

## d. リスク・コンプライアンス委員会

当社では、代表取締役を委員長とし、取締役以上の役員及び委員長の指名する各部門長等をもって構成するリスク・コンプライアンス委員会を設置し、リスクアセスメントの実施、コンプライアンスの徹底や従業員への意識喚起、啓蒙を図っております。また、内部統制システムについても整備、運用状況及び有効性の確認を行っております。

## e. 取締役の活動状況

	氏名	役職	取締役会	経営会議	リスク・コンプライアンス委員会
	平野 哲司	代表取締役	19/19	12/12	4/4
	藤原 寛	取締役	19/19	12/12	4/4
	岡 修司	取締役	19/19	12/12	4/4
	松木 高茂	取締役	12/12	9/9	3/3
	坂東 哲人	取締役	4/4	4/4	1/1
	山田 庸男	社外取締役	10/12	-	-
	久保田 洋	社外取締役	19/19	-	-

(注) 1. 出席回数/開催回数を記載しております。

2. 松木高茂氏は、2022年10月27日開催の第22回定時株主総会にて取締役に就任しており、就任以降の活動状況を記載しております。

3. 坂東哲人氏は、2023年3月28日開催の臨時株主総会にて取締役に就任しており、就任以降の活動状況について記載しております。

4. 山田庸男氏は、2022年10月27日開催の第22回定時株主総会にて社外取締役に就任しており、就任以降の活動状況を記載しております。なお、同氏は、2023年10月27日開催の第23回定時株主総会終結の時をもって退任しております。

f. 会計監査人

会計監査人として太陽有限責任監査法人と監査契約を締結し、会計監査を受けております。

企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

当社は、内部統制の実効性を確保するためには、法令・社会規範・企業倫理遵守などのコンプライアンスの強化徹底を図り、適正な業務の遂行を確保することが最重要課題であると認識しており、取締役会において、内部統制システムの構築に関する基本方針を決議し、これを定期的に見直すこととしております。

具体的な取組みといたしましては、日常の業務執行に関しては、職務権限や業務分掌に係る規程を整備し、業務執行における意思決定権者と対象範囲を定め、稟議決裁制度の活用により適切な権限委譲と迅速な意思決定を図るとともに、重要事項の決定に関しては取締役会に付議・報告を行っております。

また、業績進捗状況の把握、営業戦略上の施策の検討及び情報の共有等を目的として、取締役等による経営会議及びリスク・コンプライアンス委員会を定例的に開催することにより、各レベルの責任者が適切な意思決定ができる環境の構築に努めております。

運用状況につきましては、経営による監督機能である内部監査による監査と、業務執行機関から独立した第三者的立場での監査である社外監査役による監査及び会計監査人による会計監査を受けております。

また、金融商品取引法における内部統制報告制度への対応として、内部統制システム構築の基本方針に則り、財務報告に係る内部統制の整備・運用及び評価並びにその報告に係る体制の充実に努めております。

b. 提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

現在、当社に子会社はありませんが、「関係会社管理規程」に基づき行われる重要事項についての当社への各種報告、また、当社及び子会社の取締役により構成される定期的な会議を通じて緊密な連携を図るとともに、リスク・コンプライアンス委員会における取組みや当社の内部監査室による業務監査の実施を通じて、当社及び子会社の業務の適正を確保する体制としております。

c. リスク管理体制の整備の状況

当社内で発生し得るリスクについての未然防止又は、発生した場合の損失の最小化を図るために、「リスク・コンプライアンス委員会」を設置しております。加えて、日常の業務活動の全般に係るリスクに関しては、社内規程の整備・運用状況や関連法令等の遵守状況を内部監査において確認、改善指導を行い、未然の防止に努めるとともに、重要な影響を及ぼす可能性のあるリスク事項に関しては取締役会においてその対応方針等を協議しております。これによりリスクに関する各部署の責任者への指導を通じてリスク管理体制を構築・強化しております。当社は、宅地建物取引業法、建築基準法、金融商品取引法等、様々な法令を遵守して業務を行う必要があり、業務執行過程における法務的なリスクや、コンプライアンスに係る事項に関しては、顧問弁護士等から適宜専門分野に関するアドバイスを受けることのできる体制を設けております。また、コンプライアンスの重要性についても啓蒙を行うとともに定期的にコンプライアンス体制のチェックをしております。

d. 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役又は社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

e. 取締役の定数

当社の取締役は10名以内とする旨を定款で定めております。

f. 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ができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらない旨を定款で定めております。

g. 自己株式の取得

当社は、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施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の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

h. 剰余金の配当の決定機関

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年1月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

i. 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過半数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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性11名 女性 - 名(役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役会長	平野 哲司	1959年7月8日生	1982年4月 1988年10月 1991年11月 1993年5月 2001年4月 2023年10月	東京エレクトロン株式会社入社 住友金属工業株式会社入社 有限会社フロンティア代表取締役 新大興産株式会社取締役 当社代表取締役社長 取締役会長(現任)	(注)1	430,000 (注)4
代表取締役社長	宮地 直紀	1973年8月28日生	1996年4月 1999年8月 2002年8月 2007年8月 2009年9月 2015年6月 2019年11月 2020年12月 2021年2月 2021年7月 2022年12月 2023年3月 2023年9月 2023年10月	株式会社富士銀行(現株式会社みずほ銀行)入行 富士証券株式会社(現みずほ証券株式会社)出向 クレディ・スイス・ファースト・ポストン証券東京支店(現クレディ・スイス証券株式会社)入社 JP モルガン証券株式会社 入社 投資銀行本部レバレッジド・ファイナンス部長 株式会社東京スター銀行入行 投資銀行部門長 同行 法人金融部門管掌執行役 リネットジャパングループ株式会社入社 上級執行役員CFO 株式会社SBI証券入社 執行役員常務 SBIソーシャルレンディング株式会社 代表取締役 株式会社WIND-SMILE 社外取締役 株式会社アスコット 社外取締役 株式会社キーストン・パートナーズ 社外取締役 当社顧問 当社代表取締役社長(現任)	(注)1	0
取締役副社長兼 営業本部長	藤原 寛	1980年7月14日生	2003年4月 2009年4月 2012年6月 2015年4月 2016年3月 2016年11月 2017年4月 2019年8月 2020年8月 2023年10月	株式会社アーバンコーポレイション入社 J R 西日本 S C 開発株式会社入社 当社入社 取締役大阪本店長 株式会社リーガルヘルスケア取締役 取締役大阪本社長 株式会社リーガルヘルスケア合併により取締役退任 取締役事業戦略本部長兼東日本事業部長 取締役営業本部長 取締役副社長兼営業本部長(現任)	(注)1	206,206 (注)4
取締役 営業副本部長	岡 修司	1962年12月30日生	1986年4月 2016年4月 2017年10月 2019年8月 2020年8月 2020年10月 2021年8月	住友信託銀行株式会社入社 三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 当社入社 不動産事業部長 経営戦略本部営業戦略部長 営業本部営業戦略部長 取締役営業本部副本部長兼営業戦略部長 取締役営業副本部長(現任)	(注)1	4,200 (注)4

取締役経営企画本部長	松木 高茂	1975年1月9日生	1999年4月 2005年6月 2010年4月 2011年2月 2016年7月 2016年11月 2019年8月 2022年10月 2023年4月	関西進学セミナー株式会社入社 長尾ジェネコム株式会社入社 レッドハート株式会社入社 株式会社ミューツス入社 企画管理部 部長 当社入社 事業統括部経営企画室 室長 管理部業務課課長 経営企画部部長 取締役管理本部長兼経営企画部長 取締役経営企画本部長（現任）	(注) 1	11,600 (注) 4
取締役管理本部長兼 管理部長	坂東 哲人	1981年4月17日生	2005年4月 2008年6月 2011年11月 2023年4月 2023年9月	株式会社サクセス・プロ入社 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ入社 株式会社ジェイ・ウィル・アドバンス（現 株式会社ジェイ・ウィルアセットマネジメント）入社 当社入社 取締役管理本部長 取締役管理本部長兼管理部長（現任）	(注) 1	0



役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	久保田 洋 (注) 3	1953年 8 月 3 日生	1977年 4 月 株式会社三和銀行(現株式会社三菱UFJ銀行) 入行 2004年 1 月 亜細亜証券印刷株式会社(現プロネクス株式会社) 入社 2005年 6 月 同社取締役大阪支店長 2008年 6 月 株式会社池田銀行(現株式会社池田泉州銀行) 入行 常務執行役員 2009年10月 株式会社池田泉州ホールディングス 執行役員 2010年 6 月 株式会社池田泉州銀行取締役 2011年 6 月 同行常務取締役 2012年 6 月 株式会社池田泉州ホールディングス 取締役 2014年 6 月 同社代表取締役 2014年 6 月 株式会社池田泉州銀行代表取締役専務 2016年 6 月 エイ・リーシング株式会社(現池田泉州オートリース株式会社) 代表取締役社長 2019年 6 月 同社会長 2019年10月 当社社外取締役(現任) 2022年 3 月 株式会社ファンベップ社外取締役(現任)	(注) 1	1,000 (注) 4
取締役	駒 信之 (注) 3	1957年 3 月14日生	1980年 4 月 株式会社三和銀行(現株式会社三菱UFJ銀行) 入行 2006年 9 月 同行 渋谷支店長 2008年 7 月 オークラヤ不動産株式会社 出向 2010年 6 月 同社 取締役(7月転籍入社) 2013年 4 月 同社 常務取締役 2014年 6 月 同社 代表取締役社長 2019年 4 月 三信株式会社 顧問 2022年11月 当社顧問 2023年10月 社外取締役(現任)	(注) 1	0

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役	橋本 伸行 (常勤) (注) 3	1959年 1月30日生	1983年 4月 1984年11月 1985年 7月 2018年 4月 2020年 3月 2021年10月	株式会社枚方近鉄百貨店(現株式会社近鉄百貨店)入社 株式会社学生企画センター入社 ビジョン株式会社入社 同社常勤監査役 同社常勤監査役退任 当社常勤監査役(現任)	(注) 2	2,600 (注) 4
監査役	喜多村 晴雄 (注) 3	1958年 8月21日生	1983年 9月 1987年 3月 2002年 8月 2004年 6月 2005年12月 2015年 6月 2015年10月 2016年 6月 2019年 6月	アーサーアンダーセン公認会計士 共同事務所入所 公認会計士登録 喜多村公認会計士事務所開設 ローム株式会社社外監査役 株式会社MonotaRO社外取締役 アスモ株式会社非常勤監査役 当社社外監査役(現任) 東洋アルミニウム株式会社社外監査役(現任) 株式会社デンソー社外監査役(現任)	(注) 2	6,200 (注) 4
監査役	佐藤 裕己 (注) 3	1956年12月15日生	1988年 4月 1988年 4月 1995年 4月 2023年 3月	弁護士登録 平成綜合法律事務所入所 水都綜合法律事務所代表(現任) 当社社外監査役(現任)	(注) 2	0
計						661,806

- (注) 1. 取締役の任期は、2023年10月27日開催の定時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
2. 監査役の任期は、2021年10月28日開催の定時株主総会終結の時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
3. 取締役 久保田洋氏及び駒信之氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。また、監査役 橋本伸行氏、喜多村晴雄氏及び佐藤裕己氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。社外取締役及び社外監査役の全員を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。
4. 所有株式数は、全て普通株式であり、当社の役員はA種種類株式を保有しておりません。所有株式数には、当社役員持株会又は従業員持株会における持分を含めた実質所有株式数を記載しております。なお、所有株式数の欄は、2023年7月31日現在で表示しております。
5. 2023年10月27日開催の第23回定時株主総会後の取締役会において、代表取締役の異動を決議しております。

	氏名	異動後役職	異動前役職
	平野 哲司	取締役会長	代表取締役社長
	宮地 直紀	代表取締役社長	顧問

#### 社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であり、それぞれ人的関係、資本的关系及び取引関係において特別利害関係はありません。

取締役久保田洋氏は、上場企業並びに金融機関での取締役を歴任しており、企業経営の豊富な経験と幅広い見識に基づく視点から、当社の持続的な企業価値向上のため、さらには経営の監督機能を期待したために選任しております。

取締役駒信之氏は、銀行業に長年従事し、財務・金融・会計などについて高い見識と豊富な経験を有しており、また、不動産業における経営経験も有しているため、取締役会において客観的な助言や監督機能を期待して選任しております。

監査役橋本伸行氏は上場企業等での常勤監査役としての経験もあり、その見識と長年の豊富な経験に基づく視点に基づき、当社の経営及び事業推進の監督及びチェック機能を期待したために選任しております。

監査役喜多村晴雄氏は、長年にわたる公認会計士としての豊富な経験と財務及び会計に関する専門的な知見に加え、他の会社の社外監査役経験を有し、独立かつ中立の立場から、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

監査役佐藤裕己氏は、弁護士としての長年の経験を通じて培った豊富な見識に基づき、当社の経営及び事業推進に対する監督及びチェック機能を期待したために選任しております。

また、社外取締役及び社外監査役それぞれ、当社との利害関係がないことから、十分な独立性を確保しているものと考えております。社外取締役及び社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準又は方針はありませんが、その選任にあたっては、株式会社東京証券取引所の定める独立性の判断基準を参考にしております。

社外監査役による監査の状況につきましては、「 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係」及び「(3) 監査の状況 監査役監査の状況」に記載のとおりであります。

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

社外役員は、それぞれ取締役会等への出席を通して、内部監査・会計監査等にて確認された社内管理体制に関する重要事項についての報告を受けており、当該会議体の中で必要に応じて適宜助言等を行うことで当社の内部統制体制強化に向けた協力を行っております。

当社にとって特に重要であると内部監査室及び常勤監査役が判断した案件については、取締役会における審議に先立って常勤監査役及び非常勤監査役の間での意見交換を行い、社外役員に対して十分な情報提供等がなされたうえで取締役会において実効性の高い審議がなされるように配慮しています。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役会は、社外監査役3名で構成されており、財務・会計、法律に関する相当程度の知見を有する者を選任しております。なお、社外監査役佐藤裕己氏は弁護士資格を有しており、また監査役喜多村晴雄氏は公認会計士であり、経理財務に関する知見及び内部統制に関する知見を有しており、企業における内部管理体制の構築について幅広い識見と豊富な経験を有しております。

監査役会等の開催頻度・個々の監査役等の出席状況

監査役会は、取締役会開催に先立ち月次で開催される他、必要に応じて随時開催されております。当事業年度は14回開催し、各監査役はそのすべてに出席し、取締役の職務執行の状況や内部統制システムの整備・運用状況について検討いたしました。

氏名	役職	取締役会	監査役会
橋本 伸行	常勤社外監査役	19/19	14/14
喜多村 晴雄	社外監査役	19/19	14/14
佐藤 裕己	社外監査役	5/5	4/4
山下 真	社外監査役	14/14	10/10

(注) 1. 出席回数/開催回数を記載しております。

2. 佐藤裕己氏は、2021年10月28日開催の第21回定時株主総会にて補欠監査役に選任され、2023年3月22日に山下真氏が辞任したことに伴い同日付で社外監査役に就任しており、就任以降の活動状況を記載しております。

3. 山下真氏は、2023年3月22日に社外監査役を辞任しており、同日までの活動状況を記載しております。

監査役等の活動状況（常勤監査役等又は社外監査役等のみが該当する活動は、以下に記載）

監査役監査は、3名の監査役が、監査役会が定めた監査役監査規程及び監査役監査基準に準拠し、取締役会へ出席するほか、当社の監査業務を一層強化するため、往査を含めた部門長のヒアリング調査を実施するとともに、内部監査部門等及び会計監査人との情報交換等を実施しています。各監査役は定時監査役会において、それぞれの職務分担に応じて実施した監査結果について報告し、他の監査役との協議を実施しています。さらに、取締役に対して早急に報告が必要と思われる事実については遅滞なく報告を行い、改善を求めています。

また、常勤監査役の活動として、年間の監査計画に基づき、社内各部門に対する往査を実施するとともに、取締役会や経営会議、物件取得検討会、リスクコンプライアンス委員会等の重要会議に出席するとともに、議事録や決裁書類の閲覧を行い、コンプライアンスを中心とした会社の状況を把握しました。

監査役会等における検討事項・活動状況

監査役会において、監査報告の作成、常勤監査役の選定及び解職、監査方針や監査計画策定、業務及び財産の状況の調査の方法その他監査役の職務の執行に関する事項の決定を主な検討事項としています。また、会計監査人の選解任又は不再任に関する事項や、会計監査人の報酬等に対する同意等、監査役会の決議による事項について検討を行っています。

内部監査の状況

a. 内部監査の組織、人員及び手続

内部統制の有効性及び実際の業務執行状況の内部監査については、代表取締役社長直属の他の組織と独立した内部監査室（2名）を設置して対応しております。内部監査室は、各部門に対し、内部監査計画に則して、業務活動の全般、各部門の運営状況、法令の遵守状況について監査を実施しております。内部監査室は計画に即した社内監査の結果を代表取締役社長、取締役会及び監査役会に報告し、指摘事項の内容の共有及び指摘事項の改善を管理しております。

b. 内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門との関係

<内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携>

内部監査室と監査役は、随時のミーティングを通じて情報を共有するとともに、各々が実施する監査において相互に連携することにより、監査の効率化・有効化を図っております。また、監査役会と会計監査人は、主として、会計監査についての報告会を通じて情報の共有化を行い、相互の連携を図っております。

<各監査と内部統制部門との関係>

当社における内部統制部門は、総務部総務課がこれに当たっており、当該部門の主催するリスク・コンプライアンス委員会における取組みを通じて、当社の内部統制システム全般に関する管理を図っております。内部

監査室及び監査役は、リスク・コンプライアンス委員会にオブザーバーとして参加しており、各々の立場から、又は共同して、内部統制の構築・推進部門に対して必要な助言・指導を行っております。

#### 会計監査の状況

##### a. 監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

##### b. 継続監査期間

2016年7月期以降の8年間

##### 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 秋田 秀樹

指定有限責任社員 業務執行社員 大好 慧

##### 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9名、その他11名であります。

##### e. 監査法人の選定方針と理由

監査役会が定めた会計監査人評価基準に照らし、品質管理、独立性、監査の実施体制、報酬見積額などを総合的に勘案して、会計監査人を選定しております。また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に該当すると認められる場合は監査役全員の同意に基づき監査役会が解任いたします。そのほか、会計監査人の会社法等関連法令違反や、独立性、専門性、職務の執行状況、そのほかの諸般の事情を総合的に判断して会計監査を適切に執行することが困難であると認められる場合、また、監査の適切性をより高めるために会計監査人の変更が妥当であると判断される場合は、監査役会は、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会に株主総会の目的とすることを求めます。

なお、当社が太陽有限責任監査法人を選定する理由は、会計監査人としての品質管理体制、独立性、専門性、監査報酬、監査役及び経営者とのコミュニケーション等を総合的に勘案し、検討した結果、適任と判断したためであります。

##### f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会は、会計監査人に対して評価を行っております。会計監査人評価基準に照らし、会計監査人との面談、意見交換等を通じ、品質管理体制、監査計画、会計監査人及び監査チームの独立性、外部レビュー結果、監査役会・経営者・内部監査部門とのコミュニケーション状況等の観点から、総合的に勘案して評価しております。

#### 監査報酬の内容等

##### a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
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)
21,500	-	35,500	-

##### b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

##### c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

##### d. 監査報酬の決定方針

監査公認会計士等に対する報酬等の額の決定に際し、当社は所定の決裁基準に則り決定し、会社法第399条の規定に基づき、取締役が監査役会へ同意を求め、監査役会において報酬等の額について当社の規模、業務の特性並びに監査日数等を勘案し、審議のうえ、同意しております。

##### e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人が提出した監査計画の妥当性及び適切性等を確認し、監査時間及び報酬単価といった算出根拠や算出内容を精査した結果、会計監査人に対する報酬等に対して相当、妥当であることを確認のうえ、会

社法第399条第 1 項の同意を行っております。

## (4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針に相当する事項を2021年4月16日開催の取締役会の決議により定めております。

当事業年度の取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針は、下記に記載のとおりですが、2021年10月19日開催の取締役会において、同決定方針を変更する承認がされております。なお、2024年7月期以降は、この決定方針を元に指名報酬委員会が審議し、その答申を参考として取締役会にて決定いたします。

## a. 基本方針

当社の役員報酬は、優秀な人材を当社の取締役として確保し、かつ取締役の経営意欲の向上及び経営能力の最大限の発揮と、取締役の経営責任を明確にすることを基本方針とし、短期的な業績だけでなく中長期的な企業価値の向上への貢献を促す役員報酬制度の構築を目指しております。

取締役の報酬限度額は、2017年10月30日開催の定時株主総会において、年額630百万円以内と決議しております。なお、当該株主総会終結時点の取締役の員数は5名（うち社外取締役は1名）です。2019年10月30日開催の定時株主総会において、外枠で譲渡制限付株式の付与のための金銭報酬債権として、年額200百万円以内と決議しております。なお、当該株主総会終結時点の取締役の員数は6名（うち社外取締役は2名）です。

当社の取締役の報酬額及び算定方法の決定に関する方針の決定権限を有するものは取締役会であり、取締役の報酬については報酬限度額を定時株主総会で決議しており、各取締役の報酬については職務内容及び当社の状況等を勘案のうえ取締役会の承認により決定するものとします。

また上場会社として当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、上記の報酬に加え、毎年の時価総額向上に応じた企業価値連動報酬を反映した設計を採用するものとします。

当社は、取締役の役員報酬制度として、(A)固定報酬、(B)毎年の成果に応じた短期業績連動報酬、(C)毎年の時価総額向上に応じた企業価値連動報酬を反映した設計を採用し、(A)固定報酬としての月額定期報酬、(B)短期業績連動報酬としては単年度利益を目安に支給する役員報酬、(C)企業価値連動報酬としては単年度時価総額向上を目安に支給する役員報酬とします。

役員報酬区分	取締役	社外取締役及び監査役
固定報酬	○	○
短期業績連動報酬	○	-
企業価値連動報酬	○	-

## b. 基本報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針（報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。）

当社の取締役（社外取締役を除く）の報酬等の額は、株主総会において決議された報酬限度額の範囲内において、担当・職務・各期の業績・貢献度等を総合的に勘案して各取締役の報酬等の額として月例の固定報酬を決定するものとします。

社外取締役の報酬等の額は、経営に対する独立性を確保するため全額を月例の固定報酬としており、その具体的金額については、取締役会で報酬限度額の範囲内において協議のうえ、決定するものとします。

## c. 業績連動報酬等並びに非金銭報酬等の内容及び額または数の算定方法の決定に関する方針（報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。）

始めに短期業績連動報酬としては、社外取締役を除く取締役を対象としており、その指標としては取締役の成果を図るにあたり最適であるとの判断から経常利益、予算達成率、成長率及び次期業績目標を基に一定の計算式に基づき算出するものとします。

各取締役への報酬額については、担当職務・業績・貢献度等を勘案し、設定した係数を短期業績連動報酬に乘じ各取締役の報酬額を決定するものとします。

なお、報酬額の決定にあたって業績連動報酬に係る目標は、事業年度末を越えて発表される決算短信に記載する業績予想における経常利益額とします。

次に、企業価値連動報酬としては、社外取締役を除く取締役を対象としており、金銭報酬と株式報酬で構成されており、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として株式報酬は譲渡制限付の固定報酬とします。金銭報酬は変動報酬とし、その指標としては企業価値向上の成果を図るにあたり最適であるとの判断から時価総額を基に一定の計算式に基づき算出するものとします。

各取締役への報酬額については、担当職務・業績・貢献度等を勘案し、設定した係数を金銭報酬に乘じ、固定報酬を加えた額を各取締役の報酬額とし、報酬額の決定にあたって企業価値連動報酬に係る目標等は定めな

いものとしします。

なお、上記短期業績連動報酬及び企業価値連動報酬における金銭報酬についての支払時期は、月例に加算して支払うものとしします。

最後に、譲渡制限付株式の付与のための報酬については次のとおりとしします。

2019年10月30日開催の定時株主総会において、当社の取締役（社外取締役を除く。以下「対象取締役」という。）に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、対象取締役に対して、企業価値連動報酬として新たに譲渡制限付株式の付与のための報酬を支給することを決議がなされており、本決議に基づき、対象取締役に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する報酬は金銭債権（金銭報酬債権）とし、その総額は、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、年額200百万円以内としております。

また、各対象取締役への具体的な支給時期は2年毎とし、配分方法と併せ取締役会において決定するものとします。ただし、社外取締役に対しては、譲渡制限付株式の付与のための報酬は支給しないものとしします。なお、上記報酬額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まないものとしします。

（2021年4月16日開催の取締役会における決議内容）

d. 金銭報酬の額、業績連動報酬等の額または非金銭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

業績連動報酬については、担当職務の功績等を勘案して決定するため変動するものとしします。

（2021年10月19日開催の取締役会における変更決議の内容）

d. 金銭報酬の額、業績連動報酬等の額または非金銭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

固定報酬と短期業績連動報酬の比率を変更し、固定報酬の比率を上げ、業績連動報酬の比率を下げるものとします。なお、業績連動報酬については、担当職務の功績等を勘案して決定するため変動するものとしします。

e. 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

上記株主総会決議の報酬限度内において、役員報酬の決定方針に従い、取締役会の決議を経て個別報酬を決定するものとしします。ただし、取締役会決議に基づき、代表取締役に対し、各取締役の所掌業務及び担当事業の業績等を踏まえて、上記の報酬の決定方針に従いつつ、具体的報酬額の決定を委任することを妨げないものとしします。

f. 報酬の決定

（ ） 固定報酬

取締役（社外取締役を除く）の報酬等の額は、株主総会において決議された報酬限度額の範囲内において、担当・職務・各期の業績・貢献度等を総合的に勘案して各取締役の報酬等の額を決定しております。

社外取締役及び監査役の報酬等の額は、経営に対する独立性を確保するため全額を固定報酬としており、その具体的金額については、取締役会及び監査役会で報酬限度額の範囲内において協議のうえ、決定しております。なお、2024年7月期以降の取締役に対する固定報酬は、取締役会の諮問を受けた指名報酬委員会が審議し、その答申を参考として取締役会にて決定しております。

（ ） 短期業績連動報酬

短期業績連動報酬は、社外取締役を除く取締役を対象としており、その指標としては取締役の成果を図るにあたり最適であるとの判断から経常利益、予算達成率、成長率及び次期業績目標を基に一定の計算式に基づき算出しております。

各取締役への報酬額については、担当職務・業績・貢献度等を勘案し、設定した係数を短期業績連動報酬に乘じ各取締役の報酬額を決定しております。なお、2024年7月期の業績連動報酬は、経常利益額等に基づき、取締役会の諮問を受けた指名報酬委員会が審議し、その答申を参考として取締役会にて決定しております。

（ ） 企業価値連動報酬

企業価値連動報酬は、社外取締役を除く取締役を対象としており、金銭報酬と株式報酬で構成されており、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えると同時に、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として株式報酬は譲渡制限付の固定報酬としております。金銭報酬は変動報酬とし、



その指標としては企業価値向上の成果を図るにあたり最適であるとの判断から時価総額を基に一定の計算式に基づき算出しております。

各取締役への報酬額については、担当職務・業績・貢献度等を勘案し、設定した係数を金銭報酬に乘じ、固定報酬を加えた額を各取締役の報酬額としております。

なお、報酬額の決定にあたって企業価値連動報酬に係る目標等は定めておりません。

#### 譲渡制限付株式の付与のための報酬

2019年10月30日開催の定時株主総会において、当社の取締役（社外取締役を除く。以下「対象取締役」という。）に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、対象取締役に対して、企業価値連動報酬として新たに譲渡制限付株式の付与のための報酬を支給することを決議しております。

本議案に基づき、対象取締役に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する報酬は金銭債権（以下「金銭報酬債権」という。）とし、その総額は、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、年額200百万円以内といたします。また、各対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、取締役会において決定することとしております。ただし、社外取締役に対しては、譲渡制限付株式の付与のための報酬は支給しないものとしております。

なお、上記報酬額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まないものとしております。

提出日現在における当該譲渡制限付株式の付与のための報酬の対象取締役は1名となります。

g. 監査役の報酬等

当社の監査役報酬は、全額を固定報酬としており、その具体的金額については監査役会で協議のうえ、決定することとしております。

監査役報酬限度額は、2017年10月30日開催の定時株主総会において年額100百万円以内と決議しております。当該定時株主総会終結時点の監査役の員数は3名であります。

委任に関する事項

当事業年度におきまして当社では、取締役会の委任決議に基づき代表取締役社長平野哲司に取締役の個人別の報酬等の決定の権限を委任しておりました。この権限を委任した理由は、当社全体の業績を俯瞰しつつ各取締役の役割や責任に対する評価を行うには代表取締役社長が最も適していると判断したためです。

なお、2024年7月期は、指名報酬委員会を設置したため、取締役会において当該委任決議を行っておりません。

当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が決定方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

取締役会は、当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に当たっては、上記決定方針に従った決定方法を取っていることから、決定方針に沿うものであると判断しておりました。

2024年7月期より、個人別の報酬等について公平性・透明性・客観性などの観点から指名報酬委員会の答申を参考として取締役会にて決議する方針です。

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 (名)
		固定報酬	短期業績 連動報酬	企業価値 連動報酬		
				金銭報酬	非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	186,005	137,358	9,996	-	38,651	6
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外取締役	11,100	11,100	-	-	-	3
社外監査役	13,550	13,550	-	-	-	4

- (注) 1. 当事業年度における当社の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会の活動は、取締役会決議によって決定のすべてを代表取締役社長平野哲司に一任したうえで、取締役については上記株主総会決議の報酬限度額内において、役員の報酬の決定方針に従い、個別報酬を決定いたしました。
2. 上記には、当事業年度中に退任した取締役1名・社外取締役1名及び社外監査役1名を含んでおります。
3. 非金銭報酬等は、譲渡制限付株式報酬制度に基づく当事業年度における費用計上額を記載しております。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

該当事項はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

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)に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(2022年8月1日から2023年7月31日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表について

当社は、子会社が存在しないため、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4 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、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、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、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び財務・会計の専門書の購読を行っております。

## 1 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 770,611	1 2,066,654
営業未収入金	2 80,477	2 107,694
販売用不動産	1、5 10,867,754	1 8,090,658
仕掛販売用不動産	1 5,739,635	1 8,317,626
前渡金	53,682	1,642,348
前払費用	129,942	125,401
その他	405,547	317,263
貸倒引当金	4,230	12,289
流動資産合計	18,043,421	20,655,357
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1、5 172,575	34,350
機械及び装置（純額）	2,989	2,591
工具、器具及び備品（純額）	7,684	5,925
土地	1、5 72,930	4,673
リース資産（純額）	664	-
有形固定資産合計	4 256,845	4 47,541
無形固定資産		
ソフトウェア	21,457	43,175
その他	1,277	1,147
無形固定資産合計	22,734	44,322
投資その他の資産		
出資金	139,431	139,431
長期前払費用	135,575	175,564
繰延税金資産	-	318,195
その他	225,592	344,440
投資その他の資産合計	500,598	977,631
固定資産合計	780,178	1,069,495
資産合計	18,823,600	21,724,853

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	215,581	182,161
短期借入金	1 5,625,870	1 5,465,500
1年内償還予定の社債	28,000	18,000
1年内返済予定の長期借入金	1 5,104,142	1 2,946,982
リース債務	905	-
未払金	53,810	37,457
未払費用	230,869	270,949
未払法人税等	8,064	5,984
前受金	3 331,570	3 1,816,707
預り金	179,155	92,745
前受収益	3 20,681	3 18,516
賞与引当金	23,707	22,024
その他	-	20,820
流動負債合計	11,822,359	10,897,849
固定負債		
社債	18,000	-
長期借入金	1、6 6,822,298	1、6 6,537,420
退職給付引当金	9,657	13,921
繰延税金負債	822	-
その他	84,687	41,296
固定負債合計	6,935,465	6,592,638
負債合計	18,757,825	17,490,488
純資産の部		
株主資本		
資本金	851,517	51,650
資本剰余金		
資本準備金	761,517	2,264,671
その他資本剰余金	49,732	755,810
資本剰余金合計	811,249	3,020,481
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,596,943	1,162,312
利益剰余金合計	1,596,943	1,162,312
自己株式	48	79
株主資本合計	65,774	4,234,364
純資産合計	65,774	4,234,364
負債純資産合計	18,823,600	21,724,853

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月 31日)	当事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月 31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	17,075,463	14,794,397
賃貸収入	780,078	832,166
その他の売上高	347,444	362,894
売上高合計	1 18,202,986	1 15,989,458
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	2 18,672,331	12,101,314
賃貸原価	562,898	544,970
その他の原価	270,139	243,207
売上原価合計	19,505,369	12,889,493
売上総利益又は売上総損失 ( )	1,302,383	3,099,965
販売費及び一般管理費	3 1,930,046	3 1,707,469
営業利益又は営業損失 ( )	3,232,430	1,392,495
<b>営業外収益</b>		
受取利息	50	73
受取配当金	834	723
補助金収入	2,369	-
保険解約返戻金	1,918	3,088
業務受託料	-	3,482
その他	8,354	1,924
営業外収益合計	13,527	9,292
<b>営業外費用</b>		
支払利息	634,676	416,386
支払手数料	94,331	127,969
その他	9,269	36,055
営業外費用合計	738,277	580,412
経常利益又は経常損失 ( )	3,957,179	821,376
<b>特別利益</b>		
受取和解金	6 39,689	-
固定資産売却益	4 30,272	4 28,066
特別利益合計	69,961	28,066
<b>特別損失</b>		
過年度消費税等	7 52,789	-
固定資産除却損	5 206	-
減損損失	8 205,370	-
特別損失合計	258,366	-
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ( )	4,145,584	849,442
法人税、住民税及び事業税	21,410	6,148
法人税等調整額	521,031	319,018
法人税等合計	542,441	312,869
当期純利益又は当期純損失 ( )	4,688,026	1,162,312

【売上原価明細書】

a 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産仕入高	1	7,947,352	100.0	11,902,209	100.0
期首棚卸高		24,538,800		16,607,389	
他勘定受入高	2	2,793,568		-	
合計		35,279,720		28,509,599	
期末棚卸高		16,607,389		16,408,284	
不動産売上原価		18,672,331		12,101,314	

(注) 1 不動産仕入高には、収益性の低下に伴う棚卸評価損が前事業年度2,896,641千円含まれております。  
2 他勘定受入高の内容は、保有目的の変更による有形固定資産からの受入であります。

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

b 賃貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
減価償却費		79,818	14.2	6,320	1.2
水道光熱費		50,367	8.9	41,070	7.5
衛生管理費		216,904	38.5	351,926	64.6
租税公課		68,499	12.2	38,623	7.1
その他		147,309	26.2	107,029	19.6
賃貸原価		562,898	100.0	544,970	100.0

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

c その他の原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
リフォーム工事費		270,139	100.0	243,207	100.0
その他原価		270,139	100.0	243,207	100.0

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本							純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金			
当期首残高	791,396	701,396	49,732	751,129	3,112,925	48	4,655,402	4,655,402
当期変動額								
新株の発行	60,120	60,120		60,120			120,241	120,241
減資							-	-
欠損填補							-	-
剰余金の配当					21,841		21,841	21,841
当期純損失( )					4,688,026		4,688,026	4,688,026
自己株式の取得							-	-
当期変動額合計	60,120	60,120	-	60,120	4,709,868	-	4,589,627	4,589,627
当期末残高	851,517	761,517	49,732	811,249	1,596,943	48	65,774	65,774

当事業年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本							純資産合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	自己株式	株主資本合計	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金			
当期首残高	851,517	761,517	49,732	811,249	1,596,943	48	65,774	65,774
当期変動額								
新株の発行	1,503,154	1,503,154		1,503,154			3,006,308	3,006,308
減資	2,303,021		2,303,021	2,303,021			-	-
欠損填補			1,596,943	1,596,943	1,596,943		-	-
剰余金の配当							-	-
当期純利益					1,162,312		1,162,312	1,162,312
自己株式の取得						30	30	30
当期変動額合計	799,867	1,503,154	706,078	2,209,232	2,759,255	30	4,168,590	4,168,590
当期末残高	51,650	2,264,671	755,810	3,020,481	1,162,312	79	4,234,364	4,234,364



## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月 31日)	当事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ( )	4,145,584	849,442
減価償却費	101,737	25,654
減損損失	205,370	-
株式報酬費用	82,797	44,413
貸倒引当金の増減額 ( は減少 )	975	8,059
受取利息及び受取配当金	884	797
支払利息	634,676	416,386
支払手数料	94,331	52,742
固定資産売却損益 ( は益 )	30,272	28,066
固定資産除却損	206	-
売上債権の増減額 ( は増加 )	4,114	27,216
棚卸資産の増減額 ( は増加 )	10,725,075	198,105
仕入債務の増減額 ( は減少 )	133,135	33,419
前払金の増減額 ( は増加 )	56,223	1,588,666
長期前払費用の増減額 ( は増加 )	97,796	54,989
預り保証金の増減額 ( は減少 )	69,509	43,390
前受金の増減額 ( は減少 )	434,818	1,485,136
未払金の増減額 ( は減少 )	9,743	16,353
未払費用の増減額 ( は減少 )	105,145	44,560
その他	232,803	65,340
小計	7,375,740	1,266,262
利息及び配当金の受取額	884	797
利息の支払額	629,596	444,992
法人税等の支払額	483,404	163
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,263,624	821,903
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	6,577	3,505
有形固定資産の売却による収入	1,929,707	226,944
定期預金の預入による支出	119,000	393,100
定期預金の払戻による収入	233,852	105,912
その他	33,521	64,011
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,004,460	127,759
<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 )	2,826,328	160,370
長期借入れによる収入	4,199,700	4,124,000
長期借入金の返済による支出	15,940,781	6,566,037
社債の償還による支出	28,000	28,000
株式の発行による収入	-	2,947,265
ストックオプションの行使による収入	240	6,300
自己株式の取得による支出	-	30
配当金の支払額	21,799	217
リース債務の返済による支出	4,867	905
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,969,179	322,004
現金及び現金同等物の増減額 ( は減少 )	701,094	1,016,148
現金及び現金同等物の期首残高	1,197,935	496,840
現金及び現金同等物の期末残高	496,840	1,512,988

## 【注記事項】

(重要な会計方針)

### 1. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

### 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、建物及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～47年
機械及び装置	15～17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、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウェア（自社利用分） 5年(社内における利用可能期間)

#### (3) リース資産

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。

### 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負担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。退職給付引当金及び退職給付費用の計算には、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。

### 4. 重要な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) 不動産ソリューション事業

不動産ソリューション事業は顧客との不動産売買契約に基づき、自社で仕入れ、バリューアップを施した物件（小規模、大規模マンション、商業施設、事業施設等）を顧客に引き渡しを行う履行義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を計上しております。

#### (2) 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、賃貸契約に基づき主にマンション・オフィスビル等建物、土地及び駐車場の賃貸を行っております。この場合、室料・共益料等は「リース取引に関する会計基準」の範囲に含まれるリース取引に該当します。なお、収益認識基準の対象となる物件内の付加サービス等の履行義務は顧客にサービスを提供した時点で充足され、収益を認識しております。

## 5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

## 6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

## 消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等については、長期前払費用に計上し、5年間で償却を行っております。

## (重要な会計上の見積り)

## 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

## 1. 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	10,867,754	8,090,658
仕掛販売用不動産	5,739,635	8,317,626

## 2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産等について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下していると判断して、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として計上しております。正味売却価額の算定における主要な仮定は、将来の販売見込額であり、市場の動向、近隣または条件が類似する不動産の取引情報、各物件の想定利回り、過去の実績等を総合的に勘案し反映させております。また、一定の条件に基づき抽出した物件の正味売却価額は、外部の不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づき算定しております。なお、上記の主要な仮定に変動があった場合、翌事業年度において評価損の計上が必要となる可能性があります。

## 繰延税金資産の回収可能性

## 1. 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産(純額)	-	318,195
繰延税金資産(繰延税金負債との相殺前)	-	339,112

## 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

繰延税金資産は、税務上の繰越欠損金及び将来減算一時差異のうち将来にわたり税金負担額を軽減することが認められる範囲内で認識しております。繰延税金資産の回収可能性を判断するにあたっては「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)」に定める会社分類に従って繰延税金資産の計上額を決定しております。

繰延税金資産の回収可能性の判断に用いられる将来課税所得の発生額の見積りは、経営者が作成した事業計画を基礎として行っております。当該見積りに当たっては、販売用不動産の販売見込額、見積総原価等、経営者による重要な判断を伴う主要な仮定が含まれております。当該仮定の予測には高い不確実性を伴い、実際に発生した課税所得の発生額が見積りと異なった場合、翌事業年度の財務諸表において、繰延税金資産及び法人税等調整額の金額に重要な影響を与える可能性があります。

## (表示方法の変更)

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「前払金の増減額(は増加)」は、重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた289,026千円は、「前払金の増減額(は増加)」56,223千円、「その他」232,803千円として組み替えております。

(追加情報)

係争事件の発生

当社は、以下のとおり2022年10月13日付で、D r e a m B r i d g e 株式会社から訴訟を提起され、同年11月4日に訴状の送達を受けました。

1．訴訟の提起があった裁判所及び年月日

提起のあった裁判所 東京地方裁判所

提起された日 2022年10月13日

当社への訴状送達日 2022年11月4日

2．訴訟の原因及び提起されるに至った経緯

当社は、D r e a m B r i d g e 株式会社（以下「原告」といいます。）との間において、2022年3月上旬から当社の資金調達について協議・検討を開始し、並行して原告から同月31日付で10億円の借入れを行いました。

その後、当社は、原告に対し、2022年5月及び7月にファイナンスの実現に向けた意向表明書の提出を求めるなどを行いましたが、意向表明書の提出はなされなかったため、当社は原告に対し他の候補先との間でエクイティ・ファイナンスを検討する旨を伝え、原告から異議を述べられることはありませんでした。そのため、当社は、株式会社キーストーン・パートナーズと資本業務提携契約を締結して資金調達を行い、2022年9月30日に原告からの借入金10億円の返済に充てました。

これに対し、原告は、当社に対する株式会社キーストーン・パートナーズからの資金調達が原告との間で2022年3月29日締結の覚書の条件に違反すること等を理由として違約金の支払を求める訴訟を提起しました。

3．当該訴訟を提起した者の名称、住所及び代表者の氏名

(1) 商号

D r e a m B r i d g e 株式会社

(2) 本店所在地

東京都渋谷区桜丘町29-35渋谷Dマンション6W

(3) 代表者の氏名

小塚 英一郎

4．当該訴訟の内容

(1) 訴えの内容

原告が、当社に対し、当社が実施した株式会社キーストーン・パートナーズからの資金調達が原告との間で締結した覚書の条件に違反すること等を理由として違約金の支払いを求めるものであります。

(2) 訴訟の目的の価額

2億円及びこれに対する遅延損害金

5．今後の見通し

当社は、本訴訟における原告の主張は理由がないと考えており、現時点では本訴訟が当社の業績に与える影響を見込むことは困難と判断しています。

## (貸借対照表関係)

## 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
現金及び預金	150,106千円	470,111千円
販売用不動産	10,867,754 "	7,990,847 "
仕掛販売用不動産	5,668,179 "	8,317,626 "
建物	133,782 "	- "
土地	68,257 "	- "
計	16,888,079千円	16,778,585千円

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
短期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	9,274,180千円	8,169,850千円
長期借入金	5,893,467 "	5,796,221 "
計	15,167,647千円	13,966,072千円

2 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、財務諸表「注記事項(収益認識関係) 3.(1) 契約資産、契約負債の残高等」に記載しております。

3 前受金及び前受収益のうち、契約負債の金額は、財務諸表「注記事項(収益認識関係) 3.(1) 契約資産、契約負債の残高等」に記載しております。

## 4 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	212,799千円	90,044千円

(注) なお、減価償却累計額には減損損失累計額が含まれております。

## 5 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
建物	1,599,021千円	- 千円
土地	1,194,546 "	- "
計	2,793,568千円	- 千円

6 当社は、資金調達の安定性を高めるため、当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	1,200,000千円	1,700,000千円
借入実行残高	300,000 "	560,000 "
差引額	900,000千円	1,140,000千円

(損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

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

2 棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)	当事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)
不動産売上原価	2,896,641千円	- 千円

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

	前事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)	当事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)
役員報酬	231,791千円	172,004千円
給料	530,568 "	498,850 "
賞与	24,462 "	24,652 "
株式報酬費用	82,797 "	44,413 "
賞与引当金繰入額	23,707 "	22,024 "
退職給付費用	10,031 "	6,198 "
租税公課	301,562 "	117,774 "
支払手数料	294,445 "	369,309 "
減価償却費	21,919 "	19,334 "
貸倒引当金繰入額	692 "	8,083 "

おおよその割合

販売費	63%	67%
一般管理費	37 "	33 "

4 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)	当事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)
建物	19,930千円	26,993千円
土地	10,341 "	1,073 "
計	30,272千円	28,066千円

5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)	当事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)
工具、器具及び備品	206千円	- 千円

6 受取和解金

前事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

受取和解金の内容は取引先との係争に関し、精算合意により受領した和解金であります。

当事業年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

7 過年度消費税等

前事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

当社において、大阪国税局より2017年7月期から2021年7月期までの課税年度の消費税等について税務調査により指摘を受けた結果、過年度消費税等を計上しております。

なお、税務当局からの指摘については、見解の相違に起因するものではありませんが、専門家へ相談し協議した結果、当局からの指摘を受け入れ修正申告を行っております。

当事業年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

8 減損損失

前事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	減損損失(千円)
兵庫県西宮市	賃貸用不動産	建物	93,475
		土地	49,995
大阪府茨木市	賃貸用不動産	建物	15,365
		土地	20,855
大阪市西区	賃貸用不動産	建物	9,162
		土地	11,288
大阪府茨木市	賃貸用不動産	建物	418
		土地	2,446
大阪府高槻市	賃貸用不動産	建物	1,254
		土地	1,107

当社の不動産賃貸事業においては、賃貸を目的とした保有物件ごとをキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として捉え、資産のグルーピングを行っております。

当社の保有する賃貸用不動産について将来の回収可能性を検討した結果、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

なお、当該資産の回収可能価額は正味売却価額とし、不動産鑑定評価額に基づいて算定しております。

当事業年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	3,162,178	132,960	-	3,295,138

(変動事由の概要)

譲渡制限付株式報酬としての新株発行による増加 132,160株  
ストック・オプションの権利行使による増加 800株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	41,908	13,800	-	55,708

(変動事由の概要)

譲渡制限付株式の無償取得による増加 13,800株

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)	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	21,841	7.00	2021年 7月31日	2021年10月29日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの  
該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	3,295,138	1,569,000	-	4,864,138
A種種類株式	-株	2,000株	-株	2,000株

(変動事由の概要)

普通株式  
第三者割当による新株発行による増加 1,548,000株  
ストック・オプションの権利行使による増加 21,000株  
A種種類株式  
第三者割当による新株発行による増加 2,000株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	55,708	116,238	-	171,946

(変動事由の概要)

譲渡制限付株式の無償取得による増加 116,206株  
単元未満株式の買取りによる増加 32株



### 3. 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) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2023年10月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	150,150千円	32.00円	2023年7月31日	2023年10月30日
2023年10月27日 定時株主総会	A種種類株式	利益剰余金	50,137千円	25,068.50円	2023年7月31日	2023年10月30日

#### (キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
現金及び預金	770,611千円	2,066,654千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	273,771 "	553,665 "
現金及び現金同等物	496,840千円	1,512,988千円

#### (リース取引関係)

#### オペレーティング・リース取引

##### (借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
1年内	113,235千円	80,671千円
1年超	370,361 "	289,690 "
合計	483,597千円	370,361千円

#### (金融商品関係)

#### 1 金融商品の状況に関する事項

##### (1) 金融商品に対する取組方針

当社は、主に不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業を行うための事業計画に照らして必要な資金を、主に銀行等金融機関からの借入れにより調達しております。一時的な余裕資金は、規程に基づき安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブは、資金の借入れ等に係る貸借対照表上の負債のいわゆる市場リスク(金利変動リスク)を回避するために利用し、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

##### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

当社の主たる事業である不動産ソリューション事業の販売契約においては、顧客の信用状況について十分に把握することで信用リスクの管理に努めております。

営業債権である営業未収入金は、1年以内の回収予定であります。

営業債務である営業未払金は、1年以内の支払期日であります。借入金は、主に不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業における不動産の仕入に必要な資金の調達であり、主に変動金利を採用しているため、金利変動リスクに晒されております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。前事業年度及び当事業年度において、ヘッジ会計を適用するデリバティブ取引はありません。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、債権管理規程に従い、営業債権について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

デリバティブ取引については、取引相手先を、高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。

市場リスクの管理

金利変動リスクについては、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金融機関より金融商品に関する情報を収集し、定期的に借入先及び契約内容の見直しを実施しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた規程に従い、担当部署が決裁担当者の承認を得て行っております。

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

当社は、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2 金融商品の時価等に関する事項

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、市場価格のない株式等は、次表には含めておりません((注1)をご参照ください)。

前事業年度(2022年7月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期借入金 2	11,926,440	11,899,484	26,956
(2) 社債 3	46,000	45,706	293
負債計	11,972,440	11,945,190	27,250

- 1 現金及び預金、営業未収入金、営業未払金及び短期借入金は、現金であること、及び主に短期間で決済されるため時価が帳簿価額と近似することから注記を省略しております。
- 2 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。
- 3 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内償還予定の社債も含めて表示しております。

当事業年度(2023年7月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期借入金 2	9,484,403	9,495,595	11,192
(2) 社債 3	18,000	17,948	51
負債計	9,502,403	9,513,544	11,141

- 1 現金及び預金、営業未収入金、営業未払金及び短期借入金は、現金であること、及び主に短期間で決済されるため時価が帳簿価額と近似することから注記を省略しております。
- 2 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。
- 3 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内償還予定の社債も含めて表示しております。

(注1) 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

前事業年度(2022年7月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)
市場価格のない株式等	139,431

市場価格のない株式等は出資金のみであり、「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)第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。

当事業年度(2023年7月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)
市場価格のない株式等	139,431

市場価格のない株式等は出資金のみであり、「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)第5項に基づき、時価開示の対象とはしていません。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2022年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	770,611	-	-	-
営業未収入金	80,477	-	-	-
合計	851,089	-	-	-

当事業年度(2023年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,066,654	-	-	-
営業未収入金	107,694	-	-	-
合計	2,174,349	-	-	-

(注3) 短期借入金、長期借入金及び社債の決算日後の返済予定額

前事業年度(2022年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,625,870	-	-	-	-	-
長期借入金	5,104,142	3,801,568	882,721	277,177	157,700	1,703,130
社債	28,000	18,000	-	-	-	-
合計	10,758,012	3,819,568	882,721	277,177	157,700	1,703,130

当事業年度(2023年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,465,500	-	-	-	-	-
長期借入金	2,946,982	3,012,149	2,028,476	133,102	144,209	1,219,483
社債	18,000	-	-	-	-	-
合計	8,430,482	3,012,149	2,028,476	133,102	144,209	1,219,483

### 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) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度(2022年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(2023年7月31日)

該当事項はありません。

#### (2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度(2022年7月31日)

区分	時価			
	レベル1 (千円)	レベル2 (千円)	レベル3 (千円)	合計 (千円)
長期借入金	-	11,899,484	-	11,899,484
社債	-	45,706	-	45,706
負債計	-	11,945,190	-	11,945,190

当事業年度(2023年7月31日)

区分	時価			
	レベル1 (千円)	レベル2 (千円)	レベル3 (千円)	合計 (千円)
長期借入金	-	9,495,595	-	9,495,595
社債	-	17,948	-	17,948
負債計	-	9,513,544	-	9,513,544

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

負債長期借入金及び社債

変動金利分に関しては、短期間での市場金利を反映することから、時価と簿価は近似しているため、簿価を時価とみなしております。固定金利分に関しては、元利金の合計額を新規に同様の借入れ又は社債を実行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度として退職一時金制度を採用しております。退職一時金制度では、退職給付として、退職金規程に基づいた一時金を支給しております。なお、当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

## 2. 簡便法を適用した確定給付制度

## (1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
退職給付引当金の期首残高	-	9,657
退職給付費用	10,031	6,198
退職給付の支払額	374	1,934
退職給付引当金の期末残高	9,657	13,921

## (2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
非積立型制度の退職給付債務	9,657	13,921
退職給付引当金	9,657	13,921

## (3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前事業年度 10,031千円 当事業年度 6,198千円

## (ストック・オプション等関係)

## 1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	新株予約権	新株予約権
決議年月日	2016年7月25日	2016年7月25日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 44名	当社従業員 31名
株式の種類及び付与数	普通株式 130,500株(注)	普通株式 17,000株(注)
付与日	2016年9月7日	2017年7月25日
権利確定条件	<p>新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。</p> <p>新株予約権者が権利行使時においても当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあることを要するものとする。</p> <p>新株予約権者が権利行使をする場合は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場していることを条件とする。</p> <p>その他の条件については、別途当社と新株予約権者との間に締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	<p>新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。</p> <p>新株予約権者が権利行使時においても当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあることを要するものとする。</p> <p>新株予約権者が権利行使をする場合は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場していることを条件とする。</p> <p>その他の条件については、別途当社と新株予約権者との間に締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>
対象勤務期間	対象勤務期間は定めておりません。	対象勤務期間は定めておりません。
権利行使期間	2019年7月26日～2026年7月25日	2019年7月26日～2026年7月25日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2017年12月15日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っているため、当該株式分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(2023年7月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	新株予約権	新株予約権
権利確定前(株)		
前事業年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後(株)		
前事業年度末	72,500	11,500
権利確定	-	-
権利行使	20,000	1,000
失効	-	-
未行使残	52,500	10,500

単価情報

	新株予約権	新株予約権
権利行使価格(円)	300	300
行使時平均株価(円)	847	713
付与日における公正な評価単価(円)	-	-

(注) 2017年12月15日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っているため、当該株式分割後の株式数(権利行使価格)に換算して記載しております。

3. 当事業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。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

(1) 当事業年度末における本源的価値の合計額 55,251千円

(2) 当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 11,364千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金 (注) 2	1,417,250千円	1,493,342千円
株式報酬費用	64,017 "	38,869 "
賞与引当金	7,249 "	7,609 "
未払不動産取得税	37,161 "	49,852 "
棚卸資産評価減	1,549 "	- "
減損損失	49,163 "	- "
共同事業に係る調整額	63,834 "	10,708 "
税務上の収益認識額	91,921 "	7,953 "
未払事業税	1,295 "	- "
その他	33,170 "	45,743 "
繰延税金資産小計	1,766,614千円	1,654,079千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注) 1, 2	1,417,250 "	1,238,029 "
将来減算一時差異の合計に係る評価性引当額 (注) 1	349,363 "	76,937 "
繰延税金資産合計	- 千円	339,112千円
繰延税金負債		
その他	822 "	20,917 "
繰延税金負債合計	822千円	20,917千円
繰延税金資産純額又は繰延税金負債( )純額	822千円	318,195千円

(注) 1. 評価性引当額が451,648千円減少しております。この減少の主な内容は、当事業年度において税務上の繰越欠損金が課税所得に充当されたことに加え、繰延税金資産の回収可能性を見直したことに伴い、将来減算一時差異に係る評価性引当額が272,426千円減少し、税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額が179,221千円減少したこと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

前事業年度(2022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	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	1,417,250	1,417,250
評価性引当額	-	-	-	-	-	1,417,250	1,417,250
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

(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。

当事業年度(2023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	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	1,493,342	1,493,342
評価性引当額	-	-	-	-	-	1,238,029	1,238,029
繰延税金資産	-	-	-	-	-	255,313	(b)255,313

(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)税務上の繰越欠損金1,493,342千円(法定実効税率を乗じた額)の一部について、繰延税金資産255,313千円を計上しております。当該繰延税金資産を計上した税務上の繰越欠損金は、2022年7月期に税引前当期純損失を4,688,026千円計上したことにより生じたものであり、将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断し評価性引当額を認識しておりません。

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

	当事業年度 (2023年7月31日)
法定実効税率	34.6%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	3.2%
株式報酬費用	4.9%
住民税均等割	0.7%
評価性引当額の増減	80.6%
その他	0.5%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.8%

(注)前事業年度は、税引前当期純損失であるため注記を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

当社は、2022年12月12日付で資本金を50,000千円に減資したことにより、法人事業税の外形標準課税が不適用になりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率を30.6%から34.6%に変更しております。

この税率変更による当事業年度の財務諸表に与える影響は軽微であります。



(賃貸等不動産関係)

当社は、神奈川県に賃貸用住居（土地を含む）を所有しております。

2022年7月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は172,394千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上）であります。

2023年7月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は247,912千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：千円)

		前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
貸借対照表計上額	期首残高	5,181,884	210,027
	期中増減額	4,971,856	202,182
	期末残高	210,027	7,845
期末時価		389,790	4,698

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加は、不動産の取得（5,858千円）であり、減少は、収益物件から販売用不動産への振替（2,793,568千円）及び不動産の売却（1,899,435千円）であります。  
当事業年度の主な増加は、不動産の取得（2,600千円）であり、減少は不動産の売却（198,878千円）であります。
3. 主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。  
ただし、第三者からの取得直後や直近の評価時点から公示価格に重要な変動が生じていない場合には、当該取得価額や固定資産税評価額を用いて算出した金額によっております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注) 2	合計
	不動産 ソリューション事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益	17,075,463	376,961	17,452,424	7,166	17,459,591
その他の収益(注) 1	-	743,394	743,394	-	743,394
外部顧客への売上高	17,075,463	1,120,356	18,195,819	7,166	18,202,986

- (注) 1. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づく賃貸収入等が含まれております。
2. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産コンサルティング事業であります。

当事業年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 2	合計
	不動産 ソリューション事業	不動産賃貸事業	計		
顧客との契約から生じる収益	14,794,397	367,994	15,162,392	46,063	15,208,455
その他の収益(注) 1	-	781,003	781,003	-	781,003
外部顧客への売上高	14,794,397	1,148,997	15,943,395	46,063	15,989,458

(注) 1. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年 3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

2. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産コンサルティング事業であります。

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

収益を理解するための基礎となる情報は「(重要な会計方針) 4. 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

前事業年度(自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)

(1) 契約資産、契約負債の残高等

(単位:千円)

	当事業年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	41,907
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	37,816
契約負債(期首残高)	766,420
契約負債(期末残高)	331,695

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社においては、個別の予想契約期間が1年を超える重要な取引を認識していないため、実務上の便法を使用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

当事業年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)

(1) 契約資産、契約負債の残高等

(単位:千円)

	当事業年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	37,816
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	43,680
契約負債(期首残高)	331,695
契約負債(期末残高)	1,816,724

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社においては、個別の予想契約期間が1年を超える重要な取引を認識していないため、実務上の便法を使用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

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

当社は、事業部門ごとに取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は事業領域を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており「不動産ソリューション事業」及び「不動産賃貸事業」の2つを報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

不動産ソリューション事業

当事業におきましては、様々なソースの物件情報から不動産を仕入れ、最適なバリューアップを施し資産価値を高めたうえで、主に個人富裕層及び資産保有を目的とした事業法人に対して、各々の顧客ニーズに即した物件を販売しております。販売する収益不動産は、独自の営業ルートにより仕入れた物件においての新規開発、建物管理状態の改善、用途変更、テナントの入れ替え、大規模修繕等を施すことにより資産価値の向上を図っております。主な内容としては、土地有効活用、住宅（マンション）開発、オフィス・ホテル・民泊施設等の商業開発、コンバージョン・リノベーション等による不動産販売であります。

不動産賃貸事業

当事業におきましては、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの収益不動産からの賃料収入の確保を収益の柱としております。また、自社保有物件から発生する収益だけでなく、当社が売却した物件を含めてお客様の保有物件の物件管理業務を受託するプロパティマネジメント事業を行っているほか、不動産管理会社と入居者をより良い形で繋ぎ、建物をサポートするマンション・ビルの修繕・原状回復工事に特化したサービスを提供するファシリティマネジメント事業を行っております。ファシリティマネジメント事業においては、不動産賃貸事業における賃料の増収や稼働率の向上をテーマとして、当社保有物件の退去者の立会い業務や原状回復工事、リノベーション工事、補修工事なども行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

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

前事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	不動産 ソリューション事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	17,075,463	1,120,356	18,195,819	7,166	18,202,986
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	17,075,463	1,120,356	18,195,819	7,166	18,202,986
セグメント利益又は損失( )	2,441,610	172,394	2,269,215	7,378	2,276,594
経常損失	-	-	2,933,132	7,378	2,940,511
セグメント資産	-	-	17,582,797	66	17,582,863
その他の項目					
減価償却費	-	-	84,403	-	84,403
減損損失	-	-	205,370	-	205,370
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	-	5,858	-	5,858

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産コンサルティング事業であります。

当事業年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	不動産 ソリューション事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	14,794,397	1,148,997	15,943,395	46,063	15,989,458
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	14,794,397	1,148,997	15,943,395	46,063	15,989,458
セグメント利益	1,721,960	247,912	1,969,873	39,954	2,009,827
経常利益	-	-	1,518,750	39,954	1,558,704
セグメント資産	-	-	18,646,791	-	18,646,791
その他の項目					
減価償却費	-	-	8,633	-	8,633
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	-	2,600	-	2,600

(注) 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産コンサルティング事業であります。

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

(単位：千円)

売上高	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	18,195,819	15,943,395
「その他」の区分の売上高	7,166	46,063
セグメント間取引消去	-	-
財務諸表の売上高	18,202,986	15,989,458

(単位：千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	2,269,215	1,969,873
「その他」の区分の利益又は損失( )	7,378	39,954
セグメント間取引消去	-	-
全社費用(注) 1、2	955,835	617,331
財務諸表の営業利益又は損失( )	3,232,430	1,392,495

(注) 1. 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用であります。

2. 前事業年度の全社費用において、報酬制度や業務委託内容の見直しの結果、販売費及び一般管理費が減少しております。

(単位：千円)

資産	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	17,582,797	18,646,791
「その他」の区分の資産	66	-
全社資産(注)	1,240,737	3,078,062
財務諸表の資産合計	18,823,600	21,724,853

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない資産であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額(注)		財務諸表計上額	
	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度
減価償却費	84,403	8,633	-	-	17,334	17,021	101,737	25,654
減損損失	205,370	-	-	-	-	-	205,370	-
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,858	2,600	-	-	6,035	34,217	11,893	36,817

(注) 調整額は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用及び資産であります。

## 【関連情報】

前事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

## (2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
信和不動産株式会社	7,500,000	不動産ソリューション事業
写楽特定目的会社	1,977,000	不動産ソリューション事業
R A S 合同会社	1,761,000	不動産ソリューション事業

当事業年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
103 合同会社	4,337,933	不動産ソリューション事業
株式会社 A C N	3,020,493	不動産ソリューション事業
サンヨーホームズ株式会社	2,060,000	不動産ソリューション事業

【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】

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前事業年度(自 2021年 8月 1日 至 2022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)
役員	平野哲司	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 13.27 間接 34.57	債務の被保証担保の被提供	当社借入に対する連帯保証(注)1	借入金残高 1,381	-	-
							当社借入に対する担保提供(注)2	借入金残高 1,000,000	-	-
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	株式会社リーガルアセット(注)3	大阪府吹田市	3,000	資産管理会社	(被所有) 直接 34.57	担保の被提供資金の借入	当社借入に対する担保提供(注)2	借入金残高 1,000,000	-	-
							資金の借入及び返済(純額)	200,000	-	-
							利息の支払(注)4	1,299	-	-

- (注) 1. 当社は外部借入に対して当社代表取締役社長平野哲司より債務保証を受けております。なお、保証料等の支払は行っておりません。
2. 当社は総額10億円の外部借入に対して当社代表取締役社長平野哲司及び株式会社リーガルアセットより株式担保提供を受けております。なお、保証料等の支払は行っておりません。
3. 当社代表取締役社長平野哲司が議決権の100%を直接保有しております。
4. 資金の借入金利につきましては、市場金利を勘案して合理的に決定しております。

当事業年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)  
重要性が乏しいため、記載を省略しております。

財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

前事業年度(自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)  
該当事項はありません。

当事業年度(自 2022年 8月 1日 至 2023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	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)
その他の関係会社の子会社	日本リバイバルスポンサーファンド五号投資事業有限責任組合	東京都千代田区	10,000	投資業	なし	資金の借入	資金の借入	500,000	-	-
その他の関係会社の子会社	合同会社ルビィ(注)	東京都千代田区	100	投資業	なし	資金の借入	資金の返済	500,000	-	-
							利息の支払	3,170	-	-

- (注) 資金の借入については、ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社より不動産を取得するための取得費等を目的として、株式会社キーストン・パートナーズが管理・運営する日本リバイバルスポンサーファンド五号投資事業有限責任組合から借入れ、その後、債権譲渡により借入先が株式会社キーストン・パートナーズが管理・運営する合同会社ルビィへ変更となり、返済は合同会社ルビィに行っております。借入と同日に債権譲渡が行われたため、日本リバイバルスポンサーファンド五号投資事業有限責任組合には利息の支払いはありません。借入金利については、資金調達の緊急性を勘案して合理的に決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記  
該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
1株当たり純資産額	20.30円	465.50円
1株当たり当期純利益又は1株 当たり当期純損失( )	1,470.04円	249.37円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	-円	113.71円

(注) 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失並びに潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失( )		
当期純利益又は当期純損失( )(千円)	4,688,026	1,162,312
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	50,137
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失( )(千円)	4,688,026	1,112,175
普通株式の期中平均株式数(株)	3,189,057	4,460,026
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額(千円)	-	50,137
(うち優先配当額(千円))	-	(50,137)
普通株式増加数(株)	-	5,761,991
(うちA種種類株式(株))	-	(5,714,285)
(うち新株予約権(株))	-	(47,706)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		-

(注) 前事業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、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。



## 【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 及び減損 損失累計額又 は償却累計 額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	327,003	2,600	267,307	62,296	27,946	10,204	34,350
機械及び装置	23,729	-	-	23,729	21,137	397	2,591
工具、器具及び備品	21,952	905	-	22,858	16,932	2,664	5,925
土地	72,930	-	68,257	4,673	-	-	4,673
リース資産	24,027	-	-	24,027	24,027	664	-
有形固定資産計	469,644	3,505	335,564	137,585	90,044	13,931	47,541
無形固定資産							
ソフトウェア	56,877	33,311	-	90,189	47,014	11,593	43,175
その他	1,689	-	-	1,689	541	130	1,147
無形固定資産計	58,566	33,311	-	91,878	47,555	11,723	44,322
投資その他の資産							
長期前払費用	368,984	284,021	263,009	389,995	214,431	220,853	175,564

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

ソフトウェア 原状回復査定 A I の開発 26,511千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物 収益不動産の売却 267,307千円

土地 収益不動産の売却 68,257千円

## 【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第1回無担保社債	2016年 9月30日	46,000	18,000 (18,000)	1.3	-	2023年 9月30日
合計	-	46,000	18,000 (18,000)	-	-	-

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

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
18,000	-	-	-	-

## 【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	5,625,870	5,465,500	2.5	-
1年以内に返済予定の長期借入金	5,104,142	2,946,982	2.9	-
1年以内に返済予定のリース債務	905	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	6,822,298	6,537,420	2.5	2024年～2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	17,553,215	14,949,902	-	-

- (注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	3,012,149	2,028,476	133,102	144,209

## 【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 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	4,230	12,289	24	4,206	12,289
賞与引当金	23,707	22,024	23,707	-	22,024

- (注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は洗替による戻入額であります。

## 【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	288
預金	
当座預金	1,049
普通預金	1,511,651
定期預金	522,365
積立定期預金	31,300
計	2,066,366
合計	2,066,654

営業未収入金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社 D R I L L	33,022
グローバルコミュニティ株式会社	14,407
株式会社センチュリオンインターナショナル	13,877
株式会社レンブラントホテルマネジメント	10,143
東急住宅リース株式会社	7,333
その他	28,908
合計	107,694

営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
80,477	1,306,063	1,278,847	107,694	92.2	26.3

販売用不動産

区分	数量 (㎡)	金額(千円)
大阪府	2,556.26	3,630,449
東京都	1,449.34	3,279,102
京都府	458.10	1,181,106
合計	4,463.70	8,090,658

仕掛販売用不動産

区分	数量 (㎡)	金額(千円)
東京都	3,737.76	6,047,944
大阪府	1,380.26	2,269,682
合計	5,118.02	8,317,626

前渡金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社バルニバービ	1,377,577
株式会社長谷工コーポレーション	213,000
株式会社 S M B C 信託銀行	27,500
積水ハウス不動産関西株式会社	10,000
司法書士嶋津貴浩	5,528
その他	8,742
合計	1,642,348

営業未払金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
住協建設株式会社	82,500
風越建設株式会社	15,741
株式会社 D R I L L	13,561
株式会社センチュリオンインターナショナル	10,612
ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社	7,895
その他	51,850
合計	182,161

前受金  
相手先別内訳

相手先	金額(千円)
伊藤忠都市開発株式会社	1,544,505
White Magnolia Bloom Company Limited	260,000
ガウディ合同会社	10,000
サンヨーホームズ株式会社	1,009
A I G 損害保険株式会社	444
その他	747
合計	1,816,707

## (3) 【その他】

## 当事業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	当事業年度
売上高 (千円)	2,061,437	8,944,644	13,021,733	15,989,458
税引前四半期 (当期)純利益又は 税引前四半期 純損失 ( ) (千円)	66,620	483,118	734,214	849,442
四半期(当期)純利益又は 四半期純損失 ( ) (千円)	68,263	460,413	710,902	1,162,312
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)	19.45	103.77	154.17	249.37

(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)	19.45	109.23	50.38	93.12

## 第 6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年 8 月 1 日から翌年 7 月 31 日まで																																			
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から 3 ヶ月以内																																			
基準日	毎年 7 月 31 日																																			
剰余金の配当の基準日	毎年 1 月 31 日 毎年 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	大阪府大阪市中央区北浜四丁目 5 番 33 号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部																																			
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号 三井住友信託銀行株式会社																																			
取次所	-																																			
買取手数料	無料																																			
公告掲載方法	電子公告により行っております。ただし、事故その他やむを得ない事由によって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おります。 公告掲載 URL <a href="https://www.letech-corp.net/">https://www.letech-corp.net/</a>																																			
株主に対する特典 (注) 2	<p>( 1 ) 対象となる株主 毎年 7 月末日時点の株主名簿に記載又は記録された当社株式 2 単元 ( 200 株 ) 以上を保有する株主に対し、所有株式数に応じて、株主優待ポイントを下表のとおり贈呈いたします。</p> <p>( 2 ) 株主優待制度の利用方法及び内容 下記「株主優待ポイント表」に基づいて、株主へ株主優待ポイントを贈呈し、株主限定の特設インターネットサイトにおいて、その株主優待ポイントとペット用品、雑貨、食品、電化製品、ギフト、旅行・体験などに交換できます。また、株主優待ポイントは、株式会社ウィルズが運営している「プレミアム優待倶楽部」の他社ポイントとも、共通株主優待コイン「WILLsCoin」と交換することで、合算してご利用いただくことが可能となります。 株主優待ポイントは、毎年 9 月上旬に贈呈させていただく予定です。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">保有株式数</th> <th rowspan="2">進呈ポイント数</th> </tr> <tr> <th>以上</th> <th>以下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200株</td> <td>299株</td> <td>4,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>300株</td> <td>399株</td> <td>8,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>400株</td> <td>499株</td> <td>10,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>500株</td> <td>599株</td> <td>15,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>600株</td> <td>699株</td> <td>20,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>700株</td> <td>799株</td> <td>30,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>800株</td> <td>899株</td> <td>40,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>900株</td> <td>999株</td> <td>50,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>1,000株</td> <td>1,999株</td> <td>60,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>2,000株</td> <td></td> <td>100,000ポイント</td> </tr> </tbody> </table> <p>ポイントは、1 年のみ繰り越すことができます。 ポイントを繰り越す場合は、翌年 7 月末日現在において同一の株主番号で連続 2 回以上記載された場合にのみ繰り越せます ( 1 回のみ )。7 月末日の権利確定日までに株主番号が変更された場合、ポイントは失効します。</p>	保有株式数		進呈ポイント数	以上	以下	200株	299株	4,000ポイント	300株	399株	8,000ポイント	400株	499株	10,000ポイント	500株	599株	15,000ポイント	600株	699株	20,000ポイント	700株	799株	30,000ポイント	800株	899株	40,000ポイント	900株	999株	50,000ポイント	1,000株	1,999株	60,000ポイント	2,000株		100,000ポイント
保有株式数		進呈ポイント数																																		
以上	以下																																			
200株	299株	4,000ポイント																																		
300株	399株	8,000ポイント																																		
400株	499株	10,000ポイント																																		
500株	599株	15,000ポイント																																		
600株	699株	20,000ポイント																																		
700株	799株	30,000ポイント																																		
800株	899株	40,000ポイント																																		
900株	999株	50,000ポイント																																		
1,000株	1,999株	60,000ポイント																																		
2,000株		100,000ポイント																																		

(注) 1 . 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

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

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

2 . 2023 年 7 月末日時点の当社株主名簿に記載または記録された 2 単元 ( 200 株 ) 以上保有する株主への株主優待ポイントの進呈をもって、廃止いたします。なお、ポイント交換期限は 2024 年 3 月 31 日まで延長しております。

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第22期(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日) 2022年10月28日近畿財務局長に提出。

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

2022年10月28日近畿財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第23期第1四半期(自 2022年8月1日 至 2022年10月31日) 2022年12月15日近畿財務局長に提出。

第23期第2四半期(自 2022年11月1日 至 2023年1月31日) 2023年3月17日近畿財務局長に提出。

第23期第3四半期(自 2023年2月1日 至 2023年4月30日) 2023年6月14日近畿財務局長に提出。

#### (4) 臨時報告書

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

2023年3月29日近畿財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号(訴訟の提起又は解決)の規定に基づく臨時報告書

2022年11月11日、2023年5月15日近畿財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書

2023年9月25日近畿財務局長に提出。

#### (5) 臨時報告書の訂正報告書

訂正報告書(上記(4)臨時報告書 2023年5月15日の企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号(訴訟の提起又は解決)の規定に基づく臨時報告書の訂正報告書)

2023年6月6日近畿財務局長に提出。

#### (6) 有価証券届出書(第三者割当増資による株式の発行)及びその添付書類

2022年8月29日近畿財務局長に提出。

#### (7) 有価証券届出書の訂正届出書

訂正届出書(上記(6)有価証券届出書 2022年8月29日提出の有価証券届出書の訂正届出書)

2022年9月14日、2022年9月26日近畿財務局長に提出。



## 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

2023年10月30日

株式会社 L e T e c h  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人  
大阪事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 秋田 秀樹

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 大好 慧

### < 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 L e T e c h の2022年8月1日から2023年7月31日までの第23期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、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 L e T e c h の2023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事業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、「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。

販売用不動産等の正味売却価額の算定の基礎となる販売見込額の見積りの妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社の2023年7月31日現在の貸借対照表において、販売用不動産8,090,658千円及び仕掛販売用不動産8,317,626千円（以下「販売用不動産等」という。）が計上されており、販売用不動産等の総資産に占める割合は76%である。</p> <p>注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、会社は、販売用不動産等について取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下していると判断して、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。</p> <p>販売用不動産等の正味売却価額の算定における主要な仮定は将来の販売見込額であり、各物件の状況により、市場の動向、近隣又は条件が類似する不動産の取引情報、各物件の想定利回り、過去の実績等を総合的に勘案し設定されているが、当該主要な仮定には、経営者の主観的な判断が含まれる。</p> <p>また、一定の条件に基づき抽出した物件の正味売却価額は、外部の不動産鑑定士による鑑定評価額等に基づいて算定されている。</p> <p>以上から、当監査法人は、販売用不動産等の正味売却価額の算定の基礎となる販売見込額の見積りの妥当性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の正味売却価額の算定の基礎となる販売見込額の見積りの妥当性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前事業年度末の貸借対照表に計上されている販売用不動産等のうち、当事業年度に販売された物件については、契約金額と前事業年度末における販売見込額を比較して、経営者の見積りプロセスの有効性を評価した。</li> <li>・ 期末日後に売却された物件については、不動産売買契約書を閲覧し、販売見込額と契約金額との整合性を確かめた。</li> <li>・ 販売用不動産等の販売見込額に関し、会社が作成した評価資料の閲覧及び担当者への質問を通じて、各物件の状況に応じ、市場の動向、近隣又は条件が類似する不動産の取引情報、各物件の想定利回り、過去の実績等の情報を把握し、販売見込額に反映されていることを確かめた。</li> <li>・ 開発中の仕掛販売用不動産について、開発計画の進捗状況に関連する資料を閲覧し、工期の遅延が生じている物件の有無を確かめた。</li> <li>・ 一定の条件に基づき抽出した販売用不動産等について以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 販売用不動産等の市場動向が販売見込額に適切に反映されているかを確認するために近隣の公示価格等との比較検討を実施した。</li> <li>- 物件視察を行い、会社の作成した評価資料に反映されていない事象等がないかを検討した。</li> <li>- 販売見込額の算定に使用されている想定利回りについて、公表されている近隣地域の利回りデータとの比較検討を実施した。</li> <li>- 正味売却価額の見積りについて、経営者が利用した外部の不動産鑑定士の適性、能力及び客観性を評価した。</li> </ul> </li> </ul>

#### その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

## 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

### < 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 L e T e c h の2023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 L e T e c h が2023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、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

#### 内部統制監査における監査人の責任

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

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

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

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

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