

【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】 2021年10月29日

【事業年度】 第21期(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

【会社名】 株式会社 L e T e c h  
(旧会社名 株式会社リーガル不動産)

【英訳名】 LeTech Corporation  
(旧英訳名 LEGAL CORPORATION)

(注) 2020年10月29日開催の第20回定時株主総会の決議により、  
2021年2月1日から会社名を上記のとおり変更いたしました。

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 平野 哲司

【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 水向 隆

【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 水向 隆

【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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月		2017年7月	2018年7月	2019年7月	2020年7月	2021年7月
売上高	(千円)	14,846,027	19,263,467	23,727,964	26,703,707	19,057,626
経常利益	(千円)	704,211	861,659	1,118,803	624,339	281,899
当期純利益	(千円)	475,520	584,064	694,644	100,479	609,650
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	-	-	-	-	-
資本金	(千円)	90,000	90,000	651,924	790,016	791,396
発行済株式総数	(株)	20,000	2,000,000	2,885,200	3,152,978	3,162,178
純資産額	(千円)	1,221,884	1,817,726	3,649,975	4,012,175	4,655,402
総資産額	(千円)	31,877,481	46,599,978	48,416,791	40,981,987	33,564,455
1株当たり純資産額	(円)	610.94	908.86	1,265.07	1,273.45	1,491.99
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	(円)	- (-)	- (-)	5.00 (-)	6.00 (-)	7.00 (-)
1株当たり当期純利益	(円)	237.76	292.03	259.74	33.07	196.05
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	-	-	249.32	32.35	192.32
自己資本比率	(%)	3.8	3.9	7.5	9.8	13.9
自己資本利益率	(%)	48.7	38.4	25.4	2.6	14.1
株価収益率	(倍)	-	-	4.3	24.3	5.1
配当性向	(%)	-	-	1.9	18.1	3.6
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	5,192,594	7,798,872	1,999,293	9,479,427	7,505,403
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	4,565,799	5,285,509	282,847	787,373	516,052
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	10,082,834	12,826,344	2,296,080	7,542,295	8,463,234
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	734,053	476,016	489,955	1,639,713	1,197,935
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕	(名)	79 〔28〕	132 〔52〕	158 〔65〕	157 〔87〕	83 〔4〕
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX)	(%)	- (-)	- (-)	- (-)	71.3 (98.1)	89.7 (127.3)
最高株価	(円)	-	-	1,991	1,400	1,409
最低株価	(円)	-	-	950	534	754

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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、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おりますが、第17期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
4. 第18期以前の潜在株式調整後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、当社株式が第18期までは非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
5. 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。
6. 第18期以前の株価収益率については、当社株式が第18期までは非上場であった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期以前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、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。ただし、当社株式は、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。
10. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 2018年2月16日）等を第19期の期首から適用しており、第18期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

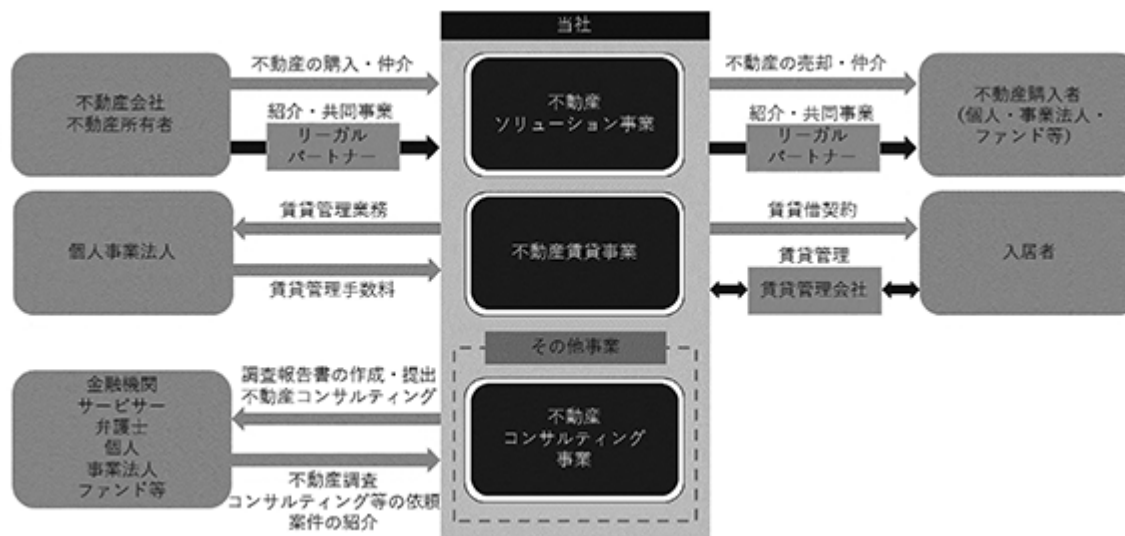
## 2 【沿革】

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

### 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。



リーガルパートナー（当社と契約している不動産情報提供者）

2021年7月1日を効力発生日として簡易吸収分割及び株式譲渡により介護事業を売却しております。

#### (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を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

住宅開発例		土地有効活用例
<p>低層賃貸マンションシリーズ「LEGALAND（リーガランド）」</p>  <p>収益マンション 低層のコンパクトタイプ 87棟の開発実績 (2021年7月末時点)</p>	<p>プレイズ塚プロジェクト</p>  <p>分譲マンション(三交不動産との共同事業) 総戸数57戸、延床面積4,990㎡</p>	<p>新宿区若葉鉄砲坂西地区 共同建替計画</p>  <p>三貸地所レジデンスとの共同事業 開発面積1,680㎡</p>
中古バリューアップ例		商業開発例
<p>ライオンズレーセント町田</p>   <p>オフィスビルから住居用へのコンバージョン</p>	<p>LEGASTA 紙国白川</p>  <p>ホテル</p>	<p>LEGALIE 日本橋東</p>  <p>民泊マンション</p>

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、徹底的なコストダウンを図る設計構造により、投資経験の深い浅いに関わらず富裕層を対象

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を低減させ、最大限の部屋数と床面積を確保することで賃料収入を最大化

**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

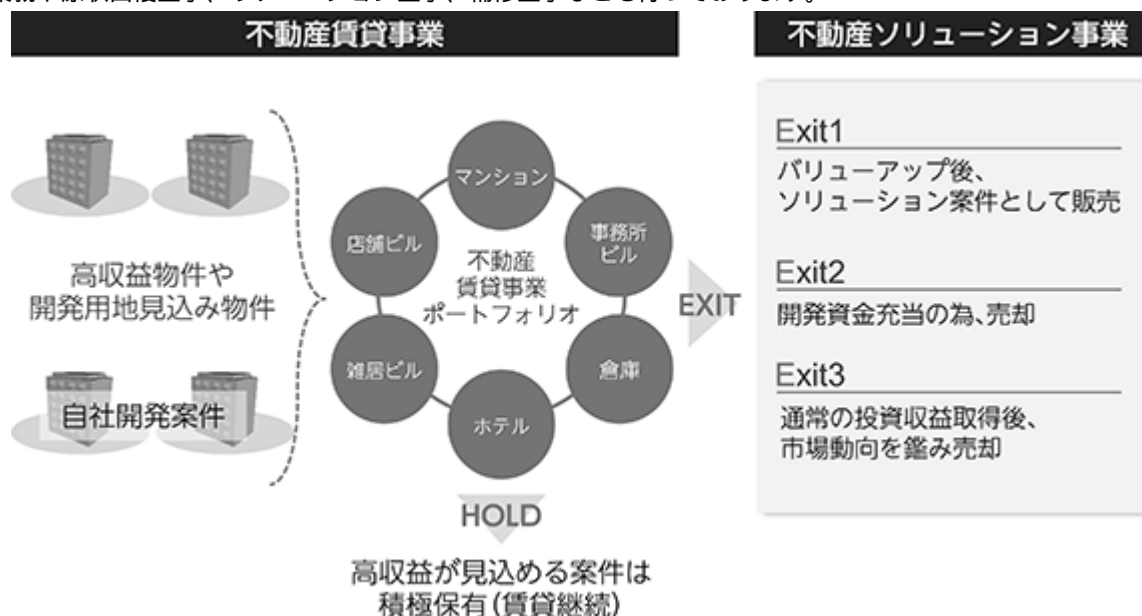


LEGALAND高円寺



## (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、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。

	2020年7月末	2021年7月末
事務所ビル	10棟	3棟
マンション	14棟	15棟
ホテル	3棟	3棟
倉庫	1棟	1棟
計	28棟	22棟

## (3) その他事業

その他事業として、不動産コンサルティング事業を行っております。当事業におきましては、創業以来、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、課題解決法を提案してまいりました。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います。

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を活かし、様々な場面で課題解決法を提案しております。

2021年7月1日を効力発生日として簡易吸収分割及び株式譲渡により介護事業を売却しております。

#### 4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

2021年7月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
83 (4)	38.2	4.1	9,711

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	49 (1)
不動産賃貸事業	
その他事業	4 (-)
全社(共通)	30 (3)
合計	83 (4)

- (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、区分別記載の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. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
6. 前事業年度末に比べ従業員数74名及び臨時従業員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。

##### (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。



## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当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

今後のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大の収束には未だ不透明感があるものの、国内外のワクチン接種の普及拡大とともに経済活動は徐々に回復していくものと見込まれます。しかしながら、変異型ウイルスの拡大や国内における感染者数の増加等の懸念もあり、予断を許さない状況にあります。

当社の属する不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大による新しい生活様式により、住宅への関心も高まりニューノーマル社会における住宅需要も高まっております。なお、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大に大きな影響を受けたインバウンド減退によるホテル関連市場の回復については、ワクチンの普及と共に徐々に回復するものと見込まれますが、渡航制限の解除及び規制緩和の実現が課題であり、短期的には急激な回復は難しい状況にあります。

そこで、今後当社といたしましては、既存の事業はもとより既存不動産事業とシナジー効果のある事業の成長を図るため、「収縮と転換」、「多極化」及び「事業ポートフォリオの最適化」の3つの基本戦略テーマを定め、以下の施策により強固な経営基盤を築き、事業の拡大に努めてまいります。

#### 収縮と転換

- ・当社主力商品「LEGALAND」をマーケットリーダーに成長させます。
- ・東京都心10区、ターミナル駅徒歩10分などの重点エリア物件を積極的に購入していき収益性を高めていきます。

#### ○多極化

- ・大阪と東京の2大都市を事業の中心としながら、その他の都市圏についても人口増減や、不動産需給などのマーケット動向を注視して、優良物件を購入することにより収益性を高めていきます。

#### ○事業ポートフォリオの最適化

- ・新型コロナウイルス感染症(COVID-19)によるインバウンドの減退、企業のオフィスビル売却等の動向も踏まえ、都市部の中でも不動産需要の二極化に注視し、出口戦略も含めて適正な保有不動産のポートフォリオを見極めながら事業を進めていきます。
- ・不動産DXの進展を重要戦略とし、YANUSY事業を発展させオンラインとオフラインの融合、OMOプラットフォームとして新しいマーケティング方法の確立を目指します。
- ・クラウドファンディング事業の推進による、マス層・アッパーマス層の顧客の獲得、多様な投資ニーズへの対応と当社の資金調達の多様性を確保します。

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、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、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ため、2021年7月期において自己資本比率が13.9%と依然として低く、有利子負債比率も570.2%と高い水準となっております。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。

また、今後の経営の安定化のためにも、利益の蓄積及び直接金融による多様な調達手法を活用し株主資本を充実すること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さらに徹底し、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、育成することが最も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。

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15%以上に向上させていく方針です。

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 【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。

なお、当社は2021年7月期において自己資本比率が13.9%と低く、有利子負債比率も570.2%と高いことから分かるように、このような場合、特に当社の財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

(有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ 自己資本 × 100)

### (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自己資本の充実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(2)第8315号	2017年8月7日から 2022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 29)第148417号	2017年8月25日から 2022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	2018年8月10日から 2023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

## (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

本書提出日現在、当社が関係する重大な訴訟の事実はありません。しかしながら、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。

(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) 代表取締役への依存について

当社の代表取締役である平野哲司は、当社の創業者であり、創業以来、経営者として経営方針や経営戦略を決定するとともに、新規事業の事業化に至るまでの重要な役割を担っております。

当社では、役員及び幹部社員の情報共有や経営組織の強化を図り、平野哲司に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により、平野哲司の業務執行が困難になった場合、当社の事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

(15) ストック・オプションの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、企業価値と役職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、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ます。

当事業年度末における潜在株式数は84,800株であり、発行済株式総数の2.7%に相当しておりますが、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。

(16) 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。

(17) 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。

(18) 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。

(19) 新型コロナウイルスの感染拡大に関するリスク

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の感染拡大は、経済活動に大きな影響を及ぼしており、その収束はいまだ不透明な状況にあります。

特にインバウンドの減少はホテル関連市場に大きな影響を及ぼし、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）が拡大長期化した場合、当社の運営するホテル物件の収支にも影響を及ぼすものと考えております。当社はアフターコロナのマーケット動向にも注視しながらも、コロナ禍においても好調な需要である住宅系不動産開発にシフトし、最適な事業ポートフォリオを構築していきます。

また、従業員の業務環境においては、IT環境整備を行いテレワークの推進を進めるとともに、従業員に対するマスク着用、手洗い・うがい・咳エチケットの徹底やアルコール消毒液の配備、出勤時の検温など、感染対策に努めながら事業活動を行っております。従業員や取引先の感染リスクは常に存在するとの認識のもと予防強化並びに、感染者発生時での安定した事業継続について調査・研究を進めてまいります。

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

#### (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)の影響により、経済・社会活動は大きな制限を受け依然として厳しい状況にあります。景気動向の先行きについては、ワクチン接種の促進に伴う感染拡大の防止策が促進される中、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されておりますが、度重なる緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が発出される状況下であり、観光業や飲食業は継続して影響を受ける等、景気は依然として不透明な状況にあります。

当社の属する不動産業界におきましては、住宅取得環境は依然として良好であり、同時に住居系不動産を中心とする不動産投資も過熱する状況にある一方で、需要拡大に供給が追いつかず品薄感も強まっており、地価の高止まりや用地取得競争の激化等のもと、事業環境としては厳しいものとなっております。

このような事業環境のもと、当社では経営計画に基づき、各目標数値達成に向けて取り組むとともに財務基盤の強化、企業価値の継続的向上及び総合不動産会社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が、市場の不透明さから不動産販売計画が先送りになる等、当事業年度の市況は厳しい状況にありました。

その結果、当事業年度におきましては、売上高190億57百万円（前年同期比28.6%減）、営業利益12億23百万円（前年同期比31.3%減）、経常利益2億81百万円（前年同期比54.8%減）、当期純利益6億9百万円（前年同期比506.7%増）となりました。売上高の減少により営業利益及び経常利益については前年同期と比較して減益となりましたが、当事業年度において介護事業の譲渡による特別利益を計上したこと及び前事業年度は特別損失に計上した解約違約金があったことから、当期純利益については前年同期と比較して増益となりました。

また、当事業年度末における財政状態については、総資産335億64百万円（前年同期比18.1%減）、負債289億9百万円（前年同期比21.8%減）、純資産46億55百万円（前年同期比16.0%増）となり、自己資本比率は13.9%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168億13百万円（前年同期比29.9%減）、セグメント利益20億36百万円（前年同期比9.6%減）となりました。

当社の主力とする住居系不動産である L E G A L A N D の不動産取引については堅調に推移し、収益性の高い物件の販売実績の積み重ねが利益の下支えになったものの、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大による市場の不透明さから大型開発案件を含む販売計画が先送りになった物件の影響もあり、前年同期との比較におきましては減収減益となりました。

#### 不動産賃貸事業

売上高は13億26百万円（前年同期比26.3%減）、セグメント利益2億98百万円（前年同期比55.2%減）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。

当事業年度におきましても引き続き安定的な稼働率を維持しているものの、長期的な収益との引き合いの状況を考慮して販売用不動産を売却したための物件数の減少、及び新型コロナウイルスによるインバウンドの減少から民泊需要が減少したことにより、前年同期と比較して減収減益となりました。

今後においては、市場の状況に注視しながら物件の選定、及び保有不動産の稼働維持・向上を図ってまいります。



その他事業

売上高は9億17百万円（前年同期比0.4%増）、セグメント利益61百万円（前年同期比33.6%減）となりました。主な内容としては、不動産コンサルティング事業における任意売却を中心とした不動産仲介並びに介護事業としての有料老人ホーム等の運営・管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護支援事業を行っております。

なお、介護事業については、当事業年度において当社が展開している不動産ソリューション事業並びに情報通信技術からなる中核事業とのシナジーが見込みづらいことから、施設利用者への安定的なサービス供給を第一義として、対象事業をさらに成長させ得る企業への譲渡を行っております。

(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4億41百万円減少し、11億97百万円となりました。

(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75億5百万円（前事業年度は94億79百万円の増加）となりました。主な増加要因は、「たな卸資産の減少額」75億63百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、増加した資金は5億16百万円（前事業年度は7億87百万円の減少）となりました。主な増加要因は、「関係会社株式の売却による収入」7億75百万円であります。主な減少要因は、「有形固定資産の取得による支出」（主として賃貸用不動産）2億9百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、減少した資金は84億63百万円（前事業年度は75億42百万円の減少）となりました。主な減少要因は、「長期借入金の返済による支出」91億74百万円及び「短期借入金の減少額」30億14百万円であります。主な増加要因は、「長期借入れによる収入」37億77百万円であります。

(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	15,416,435	49.8	4,416,287	27.5
不動産賃貸事業（ファシリティマネジメント事業）	372,279	+48.4	6,521	+1,239.9
その他事業（不動産コンサルティング事業）	47,946	+97.0	32,145	-
合計	15,836,660	48.9	4,454,953	26.9

- (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. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
3. その他事業（不動産コンサルティング事業）における受注残高前年同期比は、前年同期受注残高が - 千円であったため、「 - 」としております。

## 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	16,813,889	29.9
不動産賃貸事業	1,326,031	26.3
その他事業	917,705	+0.4
合計	19,057,626	28.6

- (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 A P J N R P 2 特定目的会社、積水ハウス株式会社及び写楽特定目的会社並びに当事業年度における特定目的会社 L E G A L 1 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(%)
特定目的会社 L E G A L 1	5,917,347	22.2	-	-
A P J N R P 2 特定目的会社	-	-	3,821,008	20.0
積水ハウス株式会社	-	-	2,273,767	11.9
写楽特定目的会社	-	-	1,958,666	10.3

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## (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、190億57百万円（前年同期比28.6%減）の減収となりました。これは不動産ソリューション事業において、当社の主力とする住居系不動産である L E G A L A N D の不動産取引については堅調に推移し、収益性の高い物件の販売実績の積み重ねが利益の下支えになったものの、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大による市場の不透明さから大型開発案件を含む販売計画が先送りになったことが主な要因であります。

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168億13百万円（前年同期比29.9%減）、不動産賃貸事業13億26百万円（前年同期比26.3%減）、その他事業9億17百万円（前年同期比0.4%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ける売上減少に伴う原価の減少などにより152億10百万円（前年同期比30.5%減）、売上総利益は38億47百万円（前年同期比20.1%減）となりました。販売費及び一般管理費は、人件費の減少及び支払手数料の減少などにより26億24百万円（前年同期比13.5%減）となりました。この結果、営業利益は12億23百万円（前年同期比31.3%減）となりました。

営業外収益は、保険解約返戻金の減少などにより24百万円（前年同期比66.4%減）となりました。営業外費用は、支払利息等の通常の金融費用などにより9億65百万円（前年同期比21.4%減）となりました。以上の結果、経常利益は2億81百万円（前年同期比54.8%減）、関係会社株式売却益を特別利益に計上したことにより、税効果会計適用後の法人税等負担額は3億28百万円（前年同期比242.7%増）、当期純利益は6億9百万円（前年同期比506.7%増）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335億64百万円となり、前事業年度末に比べ74億17百万円減少しました。

流動資産は273億36百万円となり、前事業年度末に比べ64億59百万円減少しました。これは主として、開発用不動産完成等に伴う「仕掛販売用不動産」の127億15百万円減少及び「販売用不動産」の63億8百万円増加によるものであります。

固定資産は62億28百万円となり、前事業年度末に比べ9億58百万円減少しました。これは主として、保有目的変更等に伴う「土地」の8億43百万円減少、「建物」の3億21百万円減少及び固定資産に係る控除対象外消費税等の償却等に伴う「長期前払費用」の90百万円減少並びに税効果会計における一時差異の増加に伴う「繰延税金資産」の2億68百万円増加によるものであります。

## 負債

負債は289億9百万円となり、前事業年度末に比べ80億60百万円減少しました。

流動負債は174億20百万円となり、前事業年度末に比べ34億18百万円減少しました。これは主として、売却に伴う返済等による「短期借入金」の30億14百万円減少、「1年内返済予定の長期借入金」の9億51百万円減少及び「前受金」の7億56百万円増加によるものであります。

固定負債は114億88百万円となり、前事業年度末に比べ46億41百万円減少しました。これは主として、「1年内返済予定の長期借入金」への振替や売却に伴う返済等により「長期借入金」が44億45百万円減少したことによるものであります。

## 純資産

純資産は46億55百万円となり、前事業年度末に比べ6億43百万円増加しました。これは主として、「当期純利益」6億9百万円の計上、譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による「その他資本剰余金」の49百万円増加及び剰余金の配当18百万円により減少したものであります。自己資本比率は、前事業年度末の9.8%から13.9%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・フロー状況及び増減要因につきましては、「(経営成績等の状況の概要) (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

現金及び現金同等物は、前事業年度に比べ4億41百万円減少(前年同期比26.9%減)し11億97百万円となりました。

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、経営資源の最適配置を目的として関係会社株式の売却を行った結果プラスとなりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、物件売却による短期借入金の減少及び長期借入金の返済を行った結果マイナスとなりました。

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及び運転資金であり、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利益剰余金に加え、長期・短期の借入金を活用しております。当事業年度末における借入金、社債及びリース債務を含む有利子負債の残高は265億46百万円となっております。また現金及び現金同等物の残高は11億97百万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、「2 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、重要なものは以下のとおりであります。

なお、会計上の見積りを行ううえでの新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の感染拡大の影響については、「第5 経理の状況 1 財務諸表等(1)財務諸表 注記事項(追加情報)」に記載しております。

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

「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。

固定資産の減損処理

固定資産について、減損の兆候があり、かつ資産の回収可能価額が帳簿価額を下回る場合は、回収可能価額まで減損処理を行うこととしております。減損の兆候の判定及び回収可能性の見積りにおける重要な仮定は、不動産鑑定士による鑑定評価等及び将来キャッシュ・フローの見積りであります。当該資産又は資産グループが属する事業の経営環境の著しい変化や収益状況の悪化等により、見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、減損損失の発生する可能性があります。

繰延税金資産

繰延税金資産については、将来の課税所得を合理的に見積り、回収可能性があると判断した将来減算一時差異を計上しております。繰延税金資産の回収可能性は将来の課税所得の見積りに依存するため、その見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、繰延税金資産が減額され税金費用が計上される可能性があります。

## (6) 経営戦略の現状と見通し

今後のわが国経済は、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大の収束には未だ不透明感があるものの、国内外のワクチン接種の普及拡大とともに経済活動は徐々に回復していくものと見込まれます。しかしながら、変異型ウイルスの拡大や国内における感染者数の増加等の懸念もあり、予断を許さない状況にあります。

当社の属する不動産業界におきましては、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大による新しい生活様式により、住宅への関心も高まりニューノーマル社会における住宅需要も高まっております。なお、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大に大きな影響を受けたインバウンド減退によるホテル関連市場の回復については、ワクチンの普及と共に徐々に回復するものと見込まれますが、渡航制限の解除、及び規制緩和の実現が課題であり、短期的には急激な回復は難しい状況にあります。

このような状況のもと、当社は「中期経営計画(2022年7月期 - 2024年7月期)」を策定し、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す。

中期経営計画の初年度となる2022年7月期については、売上高186億34百万円(前年同期比2.2%減)、営業損失6億53百万円(前年同期は営業利益12億23百万円)、経常損失14億76百万円(前年同期は経常利益2億81百万円)、当期純損失14億77百万円(前年同期は当期純利益6億9百万円)を見込んでおります。

2022年7月期については、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)を発端とした経済全体の不透明な状況により、2020年7月期、及び2021年7月期に継続的な事業運営の安定性を鑑み仕入量をコントロールしたことや、市場回復を待ってのホテル物件等の売却時期変更により売却不動産数が減少するほか、コロナ禍で市場が不透明なことから、予算上は大型開発案件の売却益を当初計画より大幅に下方修正したことにより、減収減益となる見込みです。そのため、当社は2022年7月期より、パイプライン契約をはじめとした出口戦略の強化、協業先との連携により事業効率の向上を図るとともに、役員報酬を含めた報酬制度見直しによる大幅な経費削減、業務委託内容の見直し等に取り組み、販売費及び一般管理費においても改善を図ってまいります。

2022年7月期については新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大の影響もあり、上記のとおり厳しい見通しですが、3ヵ年においては新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響が2022年末頃には穏やかになるとの想定のもと、現状下においても好調な住居系不動産である「LEGALAND」を中心に調達・開発を加速し、3ヵ年累計開発実績50棟を目指してまいります。また、出口戦略の強化と経費削減への継続的な取り組みによる経営効率の向上、DX活用による経営資源の最適化にも合わせて着手することで経営基盤の確立と業績回復を達成してまいります。

(注)中期経営計画の概要については2021年9月14日公表の「中期経営計画策定のお知らせ」をご参照ください。

## (7) 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2億90百万円に対して2億81百万円(前年同期比54.8%減)となり、業績目標を下回りました。

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15%以上に向上させていく方針です。当事業年度末の自己資本比率は目標の10.5%に対して13.9%(前年同期比4.1ポイント上昇)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ゆく所存であります。

各指標の推移は次のとおりであります。

	第19期(実績)	第20期(実績)	第21期(実績)	第22期(計画)
経常利益(千円)	1,118,803	624,339	281,899	1,476,029
自己資本比率(%)	7.5	9.8	13.9	10.4

## (8) 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。

#### 4 【経営上の重要な契約等】

当社は、2021年5月18日開催の取締役会決議に基づき、2021年7月1日を効力発生日として、当社が営む介護事業を当社の子会社である株式会社西日本ヘルスケアに会社分割（簡易吸収分割）の方法により承継させる吸収分割契約を締結し、また、2021年6月14日開催の取締役会決議に基づき、2021年7月1日を効力発生日として、株式会社西日本ヘルスケアの発行済株式の全てを譲渡する株式譲渡契約を株式会社ニチイ学館との間で締結しました。なお、本吸収分割は、当社が当社の子会社との間で行う簡易吸収分割であるため、開示事項・内容を一部省略して開示しております。

詳細につきましては、「第5 経理の状況 1 財務諸表等（1）財務諸表 注記事項（企業結合等関係）」に記載のとおりであります。

#### 5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 第3 【設備の状況】

## 1 【設備投資等の概要】

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、有形固定資産のほか、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、主に収益不動産の取得にかかる138,617千円（不動産賃貸事業131,635千円）であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

## 2 【主要な設備の状況】

2021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㎡)	リース資産	その他	合計	
本社 (大阪市北区)	-	本社機能	18,601	- (-)	4,755	36,859	60,216	64
東京支社 (東京都港区)	-	支社機能	13,506	- (-)	-	1,365	14,872	19
神戸支店 (神戸市 中央区)	-	営業所	0	- (-)	-	22	22	-
賃貸不動産 (大阪市 中央区)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	588,687	335,831 (544.63)	-	-	924,518	-
賃貸不動産 (大阪市西区)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	318,168	382,795 (380.89)	-	-	700,963	-
賃貸不動産 (大阪市旭区)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	350,404	295,767 (1,518.73)	-	-	646,171	-
賃貸不動産 (茨木市)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	237,741	404,781 (3,074.21)	-	-	642,523	-
賃貸不動産 (大阪市 城東区)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	313,732	140,670 (428.78)	-	-	454,402	-
賃貸不動産 (大阪市 住吉区)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	184,607	209,099 (696.02)	-	-	393,706	-
賃貸不動産 (京都市南区)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	25,011	300,759 (1,214.56)	-	-	325,771	-
賃貸不動産 (大阪市 東成区)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	123,946	159,916 (213.82)	-	-	283,862	-
賃貸不動産 (高槻市)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	117,486	101,362 (246.31)	-	-	218,848	-
賃貸不動産 (札幌市)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	128,306	61,698 (374.87)	-	-	190,004	-
賃貸不動産 (西宮市)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	109,867	56,554 (253.12)	-	-	166,421	-
賃貸不動産 (大阪市 浪速区) ほか6件	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	109,519	132,244 (466.43)	-	3,764	245,528	-

(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。

4. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

## 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	8,000,000
計	8,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2021年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021年10月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	3,162,178	3,162,178	東京証券取引所 (マザーズ)	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。
計	3,162,178	3,162,178		

(注) 提出日現在発行数には、2021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) 【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)	728 [728](注) 1	120 [120](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 72,800 [72,800](注) 1	普通株式 12,000 [12,000](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(2021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(2021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)
2017年12月15日 (注1)	1,980,000	2,000,000	-	90,000	-	-
2018年10月22日 (注2)	740,000	2,740,000	469,752	559,752	469,752	469,752
2018年11月21日 (注3)	145,200	2,885,200	92,172	651,924	92,172	561,924
2019年12月20日 (注4)	150,378	3,035,578	95,102	747,026	95,102	657,026
2020年2月14日 (注5)	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6)	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6)	9,200	3,162,178	1,380	791,396	1,380	701,396

(注) 1. 株式分割(1:100)によるものであります。

2. 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

3. 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

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 1,197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

5. 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

6. 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

2021年7月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	2	9	32	9	3	1,877	1,932	-
所有株式数(単元)	-	39	402	11,428	60	18	19,653	31,600	2,178
所有株式数の割合(%)	-	0.1	1.3	36.1	0.2	0.1	62.2	100.0	-

(注) 自己株式41,908株は、「個人その他」に419単元、「単元未満株式の状況」に8株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2021年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
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	35.90
平野 哲司	大阪市北区	430,000	13.78
藤原 寛	大阪市住之江区	140,126	4.49
山名 孝宏	兵庫県神戸市須磨区	90,000	2.88
山田 隆弘	大阪市北区	71,800	2.30
水向 隆	兵庫県川辺郡猪名川町	50,126	1.61
a uカブコム証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目3番2号	28,400	0.91
松井 秀紀	東京都杉並区	25,000	0.80
川名 貴行	東京都台東区	19,400	0.62
西 大輔	和歌山県和歌山市	12,000	0.39
計	-	1,986,852	63.68

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2021年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 41,900	-	
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,118,100	31,181	-
単元未満株式	普通株式 2,178	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	3,162,178	-	-
総株主の議決権	-	31,181	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式が8株含まれております。

## 【自己株式等】

2021年7月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(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	41,900	-	41,900	1.33
計		41,900	-	41,900	1.33

(注) 1. 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によるものです。

2. 当社は2021年2月1日付で株式会社リーガル不動産から株式会社 L e T e c h に商号変更しております。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第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	87,976	35
当期間における取得自己株式	13,800	-

(注) 1. 当事業年度における取得自己株式は、単元未満株式の買取請求30株及び譲渡制限付株式の無償取得87,946株であります。

2. 当期間における取得自己株式13,800株は譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。

3. 当期間における取得自己株式には、2021年10月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)	48,400	49,755	-	-
保有自己株式数	41,908	-	55,708	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2021年10月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

当社は、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、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、2021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7円の配当を実施することを決定しました。

今後につきましては、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。

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。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2021年10月28日 定時株主総会決議	21,841	7.00

#### 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

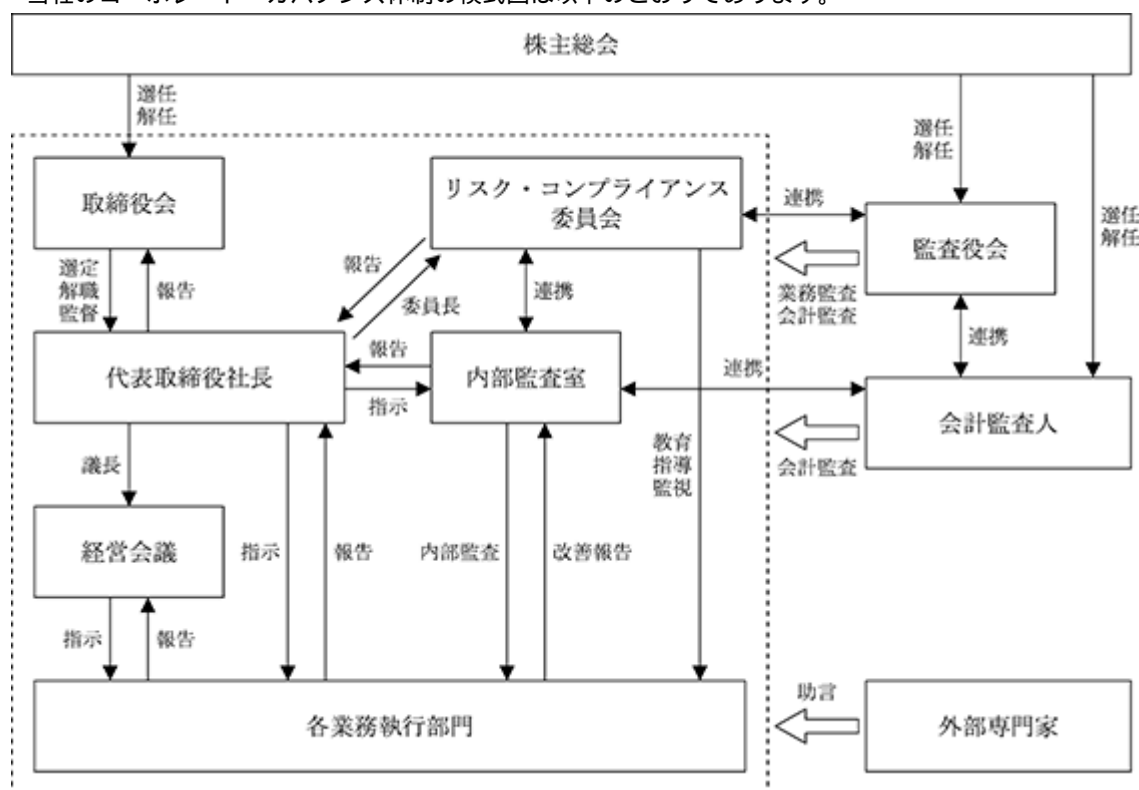
当社は、不動産業という専門的な業務を通じ、地域社会に貢献しつつ、株主の利益や企業価値を最大化することを目標とするとの基本的認識とコンプライアンスの重要性を、コーポレート・ガバナンスの基本方針としております。具体的には、コンプライアンス意識を徹底すべく、会社法上の各種機関等を設置するほか、経営環境の変化に柔軟に対応でき、かつ牽制が利いた内部統制・開示体制を構築し、適切に運営することにあります。株主の権利を重視し、社会的信頼に応え、持続的成長と発展を遂げていくことが重要であるとの認識に立ち、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

###### 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6名（うち社外取締役2名）で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督する権限を有しております。当社は、異業種である銀行出身の社外取締役、新聞記者並びに大阪府議会議員の経歴を有する社外取締役を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、広い視野にもと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、迅速で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。

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. 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8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9名 女性 - 名(役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	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	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 就任 新大興産株式会社取締役就任 当社代表取締役社長就任(現任)	(注) 1	430,000
取締役 管理本部長	水向 隆	1962年12月30日生	1987年4月 1995年4月 1997年4月 2000年9月 2001年4月 2015年3月 2015年4月 2015年8月 2016年10月 2017年4月	大阪中央信用金庫入社 株式会社丸和入社 株式会社シンイッカクホーム入社 株式会社メイプルホーム(当社) 設立、代表取締役就任 株式会社メイプルホーム商号変更 当社 代表辞任 株式会社リーガルヘルスケア監査 役就任 管理部長 執行役員管理本部長就任 取締役管理本部長就任(現任) 株式会社リーガルヘルスケア合併 により監査役退任	(注) 1	50,126
取締役 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	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 取締役大阪本店長就任 株式会社リーガルヘルスケア取締 役就任 取締役大阪本社長就任 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 業部長就任 取締役営業本部長就任(現任)	(注) 1	140,126
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 代表取締役社長就任 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 略部長就任 取締役営業副本部長就任(現任)	(注) 1	8,100
取締役	久保田 洋 (注) 3	1953年8月3日生	1977年4月 2004年1月 2005年6月 2008年6月 2009年10月 2010年6月 2011年6月 2012年6月 2014年6月 2014年6月 2016年6月 2019年6月 2019年10月	株式会社三和銀行(現株式会社三 菱UFJ銀行) 入行 亜細亜証券印刷株式会社(現プロ ネクサス株式会社) 入社 同社取締役大阪支店長就任 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 就任 株式会社池田泉州ホールディング ス 執行役員就任 株式会社池田泉州銀行取締役就任 同行常務取締役就任 株式会社池田泉州ホールディング ス 取締役就任 同社代表取締役就任 株式会社池田泉州銀行代表取締役 専務就任 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 表取締役社長就任 同社会長就任 当社社外取締役就任(現任)	(注) 1	1,000

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	今西 和貴 (注) 3	1973年 6 月 4 日生	1999年 4 月 2011年 5 月 2015年 4 月 2016年 4 月 2019年 8 月 2019年10月 2021年 9 月	株式会社産経新聞社入社 株式会社バソナグループ入社 大阪府議会議員 株式会社クラレス取締役就任(現任) 合同会社ユー・エス・ジェイ入社 当社社外取締役就任(現任) ワーナーブラザースジャパン合同会社入社	(注) 1	-
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 同社常勤監査役就任 同社常勤監査役退任 当社常勤監査役就任(現任)	(注) 2	-
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就任 株式会社MonotaRO社外取締役就任 (現任) アスモ株式会社非常勤監査役就任 当社社外監査役就任(現任) 東洋アルミニウム株式会社社外監 査役就任(現任) 株式会社デンソー社外監査役就任 (現任)	(注) 2	3,570 (注) 5
監査役	山下 真 (注) 3	1968年 6 月30日生	1992年 4 月 2000年 4 月 2000年 4 月 2003年 4 月 2006年 2 月 2015年 6 月 2015年 9 月 2018年 4 月 2020年 4 月	朝日新聞社入社 弁護士登録 山口健一法律事務所入所 まこと法律事務所開設 奈良県生駒市長 塩野山下法律事務所入所 関西大学客員教授 当社社外監査役就任(現任) 学校法人聖母女学院監事就任(現 任)	(注) 2	-
計						632,922

(注) 1. 取締役の任期は、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 久保田洋氏及び今西和貴氏は、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、喜多村晴雄氏及び山下真氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

4. 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数 (株)
佐藤 裕己	1956年12月15日生	1988年 4 月 1988年 4 月 1995年 4 月	弁護士登録 平成総合法律事務所入所 水都総合法律事務所代表(現任)	-

5. 所有株式数には、当社役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、2021年9月30日現在で表示しております。

6. 監査役 塩野隆史は、2021年9月14日をもって辞任いたしました。

#### 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、資本的関係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。

取締役今西和貴氏は、長年にわたる記者としての経験や大阪府議会議員の経歴を有しており、その幅広い知見を活かし、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を期待したために選任しております。

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。

監査役山下真氏は、弁護士としての長年の経験並びに奈良県生駒市長を3期9年間務めた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せん。

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おります。

### (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、社外監査役山下真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。

#### 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、常勤の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（1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。

##### 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6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 野村 利宏  
指定有限責任社員 業務執行社員 池田 哲雄

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 8 名、その他 13 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)
22,600	-	22,600	-

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 )

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)
-	1,860	-	-

前事業年度の当社における非監査業務の内容は、山田コンサルティンググループ株式会社による不動産に関する売買の媒介であります。

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。

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、

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、

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、

- c. 業績連動報酬等並びに非金銭報酬等の額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（代表取締役及び社外取締役を除く。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。

( ) 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、報酬額の決定にあたって業績連動報酬に係る目標は2020年9月14日発表の決算短信に記載しております業績予想における経常利益額及びその他の目標数値になります。

この点、当事業年度における業績連動報酬に係る主な指標の達成度の基準及び実績としての経常利益額の詳細につきましては、達成度の基準額は290百万円、実績は281百万円であり、その他の指標も未達成となっております。

( ) 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（代表取締役及び社外取締役を除く。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、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2名となります。

2020年6月から2020年10月までの期間において当社は、新型コロナウイルスの影響による減益に鑑み、2020年6月より代表取締役社長20%、取締役経営戦略本部長及び取締役事業戦略本部長15%、取締役管理本部長10%の役員報酬を減額しております。これは2020年7月期の業績の内容を真摯に受け止め、その経営責任を明確にするとともに、新型コロナウイルス感染拡大防止策の影響による厳しい状況を鑑み、取締役会にて審議し決議したうえで対応しております。

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100百万円以内と決議しております。当該定時株主総会最終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

当社においては、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す。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からであります。

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)	327,178	97,500	159,588	-	70,090	5
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外取締役	8,400	8,400	-	-	-	2
社外監査役	18,000	18,000	-	-	-	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、2020年10月28日に辞任した取締役1名及び2021年9月14日に辞任した監査役1名を含んでおりません。
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(2020年8月1日から2021年7月31日まで)の財務諸表について、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、株式会社西日本ヘルスケアを2021年4月21日に設立し、2021年7月1日に株式譲渡いたしました。が、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目からみて、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は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 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 1,982,825	1 1,544,650
営業未収入金	215,835	84,591
販売用不動産	1、3 10,939,358	1、3 17,247,986
仕掛販売用不動産	1 20,006,201	1 7,290,813
前渡金	19,629	109,905
前払費用	197,591	79,654
その他	437,828	983,818
貸倒引当金	3,670	5,206
流動資産合計	33,795,601	27,336,214
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1、3 2,960,883	1、3 2,639,587
機械及び装置（純額）	3,976	3,447
工具、器具及び備品（純額）	11,442	11,493
土地	1、3 3,425,424	1、3 2,581,481
リース資産（純額）	15,920	4,755
有形固定資産合計	2 6,417,647	2 5,240,765
無形固定資産		
ソフトウェア	33,838	25,831
その他	1,537	1,407
無形固定資産合計	35,375	27,238
投資その他の資産		
出資金	139,431	139,431
長期前払費用	156,088	65,727
繰延税金資産	251,239	520,208
その他	186,604	234,868
投資その他の資産合計	733,362	960,236
固定資産合計	7,186,386	6,228,240
資産合計	40,981,987	33,564,455

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	514,613	82,445
短期借入金	1 5,813,636	1 2,799,542
1年内償還予定の社債	28,000	28,000
1年内返済予定の長期借入金	1 13,332,258	1 12,380,361
リース債務	8,522	4,867
未払金	111,003	63,554
未払費用	470,628	339,984
未払法人税等	99,880	498,021
前受金	9,947	766,389
預り金	197,495	317,721
前受収益	58,867	21,851
賞与引当金	57,310	24,937
その他	137,533	93,113
流動負債合計	20,839,697	17,420,789
<b>固定負債</b>		
社債	74,000	46,000
長期借入金	1 15,732,643	1 11,287,160
リース債務	9,593	905
その他	313,876	154,197
固定負債合計	16,130,114	11,488,263
負債合計	36,969,811	28,909,053
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	790,016	791,396
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	700,016	701,396
その他資本剰余金	-	49,732
資本剰余金合計	700,016	751,129
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金	2,522,178	3,112,925
利益剰余金合計	2,522,178	3,112,925
自己株式	36	48
株主資本合計	4,012,175	4,655,402
純資産合計	4,012,175	4,655,402
負債純資産合計	40,981,987	33,564,455

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当事業年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	23,974,334	16,813,889
賃貸収入	1,541,072	959,746
その他の売上高	1,188,300	1,283,990
売上高合計	26,703,707	19,057,626
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	1 20,217,082	1 13,563,117
賃貸原価	735,281	591,734
その他の原価	937,548	1,055,328
売上原価合計	21,889,912	15,210,180
売上総利益	4,813,795	3,847,446
販売費及び一般管理費	2 3,033,332	2 2,624,389
営業利益	1,780,463	1,223,056
<b>営業外収益</b>		
受取利息	111	54
受取配当金	882	868
補助金収入	5,308	10,643
違約金収入	-	6,161
保険解約返戻金	53,536	81
その他	12,085	6,354
営業外収益合計	71,924	24,164
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,097,754	856,670
支払手数料	107,731	61,410
その他	22,562	47,240
営業外費用合計	1,228,048	965,321
経常利益	624,339	281,899
<b>特別利益</b>		
関係会社株式売却益	-	4 657,025
特別利益合計	-	657,025
<b>特別損失</b>		
解約違約金	410,000	-
固定資産除却損	3 18,143	3 1,205
特別損失合計	428,143	1,205
税引前当期純利益	196,196	937,720
法人税、住民税及び事業税	279,235	597,039
法人税等調整額	183,518	268,969
法人税等合計	95,717	328,069
当期純利益	100,479	609,650

【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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)		当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産仕入高		10,494,278	100.0	6,004,589	100.0
期首たな卸高		37,997,852		30,945,559	
合計		48,492,130		36,950,149	
期末たな卸高		30,945,559		24,538,800	
他勘定振替高	1	2,719,137		-	
他勘定受入高	2	5,389,648		1,151,769	
不動産売上原価		20,217,082		13,563,117	

(注) 1 他勘定振替高の内容は、保有目的の変更による有形固定資産への振替であります。  
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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)		当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
減価償却費		173,813	23.6	135,685	22.9
水道光熱費		73,212	10.0	42,337	7.2
衛生管理費		254,915	34.7	181,953	30.7
租税公課		159,732	21.7	111,161	18.8
その他		73,608	10.0	120,595	20.4
賃貸原価		735,281	100.0	591,734	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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)		当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
リフォーム工事費		202,181	21.5	291,972	27.7
介護原価		463,793	49.5	494,391	46.8
施設管理費		268,847	28.7	268,927	25.5
その他		2,725	0.3	35	0.0
その他原価		937,548	100.0	1,055,328	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 2019年 8月 1日 至 2020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	651,924	561,924	-	561,924	2,436,125	-	3,649,975	3,649,975
当期変動額								
新株の発行	138,091	138,091		138,091			276,183	276,183
剰余金の配当					14,426		14,426	14,426
当期純利益					100,479		100,479	100,479
自己株式の取得						36	36	36
自己株式の処分							-	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								-
当期変動額合計	138,091	138,091	-	138,091	86,053	36	362,200	362,200
当期末残高	790,016	700,016	-	700,016	2,522,178	36	4,012,175	4,012,175

当事業年度(自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本							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	790,016	700,016	-	700,016	2,522,178	36	4,012,175	4,012,175
当期変動額								
新株の発行	1,380	1,380		1,380			2,760	2,760
剰余金の配当					18,903		18,903	18,903
当期純利益					609,650		609,650	609,650
自己株式の取得						35	35	35
自己株式の処分			49,732	49,732		22	49,755	49,755
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								-
当期変動額合計	1,380	1,380	49,732	51,112	590,746	12	643,226	643,226
当期末残高	791,396	701,396	49,732	751,129	3,112,925	48	4,655,402	4,655,402



## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当事業年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
<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	196,196	937,720
減価償却費	201,156	160,839
株式報酬費用	112,401	152,776
貸倒引当金の増減額 ( は減少 )	989	1,535
受取利息及び受取配当金	994	922
支払利息	1,097,754	856,670
支払手数料	107,731	61,410
解約違約金	410,000	-
固定資産除却損	18,143	1,205
売上債権の増減額 ( は増加 )	86,535	22,447
たな卸資産の増減額 ( は増加 )	9,661,942	7,563,962
仕入債務の増減額 ( は減少 )	244,377	409,093
関係会社株式売却損益 ( は益 )	-	657,025
長期前払費用の増減額 ( は増加 )	149,970	11,707
預り保証金の増減額 ( は減少 )	271,210	143,279
前受金の増減額 ( は減少 )	2,092	756,441
未払金の増減額 ( は減少 )	48,212	46,333
未払費用の増減額 ( は減少 )	270,248	80,397
その他	253,208	632,960
小計	11,364,585	8,533,289
利息及び配当金の受取額	995	922
利息の支払額	1,098,670	822,537
解約違約金の支払額	310,000	-
法人税等の支払額	477,483	206,271
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,479,427	7,505,403
<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	966,902	209,881
定期預金の預入による支出	302,500	67,150
定期預金の払戻による収入	381,267	48,813
関係会社株式の取得による支出	-	1,000
関係会社株式の売却による収入	-	2 775,000
出資金の払込による支出	100,000	-
その他	200,760	29,730
投資活動によるキャッシュ・フロー	787,373	516,052
<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 )	2,380,233	3,014,094
長期借入れによる収入	7,503,000	3,777,162
長期借入金の返済による支出	12,606,124	9,174,542
社債の償還による支出	53,000	28,000
ストックオプションの行使による収入	16,050	2,760
自己株式の取得による支出	36	35
配当金の支払額	12,454	18,826
リース債務の返済による支出	9,496	7,658
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,542,295	8,463,234
現金及び現金同等物の増減額 ( は減少 )	1,149,758	441,778
現金及び現金同等物の期首残高	489,955	1,639,713
現金及び現金同等物の期末残高	1 1,639,713	1 1,197,935

## 【注記事項】

(重要な会計方針)

### 1. たな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 3～50年

機械及び装置 15～17年

工具、器具及び備品 3～15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 5年

#### (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。

### 4. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

時価法

### 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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期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

税抜方式によっております。なお、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)

## たな卸資産の評価

## 1. 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
販売用不動産	17,247,986
仕掛販売用不動産	7,290,813

## 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みて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として計上しております。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、類似不動産の取引事例、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、必要に応じて不動産鑑定士による不動産鑑定評価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。

## (未適用の会計基準等)

## 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)

## (1) 概要

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

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

## (2) 適用予定日

2022年7月期の期首より適用予定であります。

## (3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

## 時価の算定に関する会計基準等

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

## (1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス (国際財務報告基準 (IFRS) においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」) を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

## (2) 適用予定日

2022年7月期の期首より適用予定であります。

なお、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(2021年改正) については、2023年7月期の期首より適用予定であります。

## (3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において未定であります。

## (表示方法の変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

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

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

#### 損益計算書関係

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「補助金収入」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当事業年度より独立掲記することとしております。また、前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「受取保険金」は、営業外収益総額の100分の10以下となったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。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、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「受取保険金」に表示していた3,073千円、「その他」に表示していた14,320千円は、「補助金収入」5,308千円、「その他」12,085千円として組み替えております。

#### (追加情報)

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大による影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状態にありますが、当社は、ホテル・民泊施設等のインバウンド関連事業に2022年12月末頃までは本感染症の影響が続くという仮定に基づき、販売用不動産の評価及び固定資産の減損会計並びに繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

なお、本感染症による影響は不確定要素が多く、翌事業年度の当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(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 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
現金及び預金	265,595千円	250,101千円
販売用不動産	10,401,862 "	17,247,986 "
仕掛販売用不動産	19,879,747 "	7,067,810 "
建物	2,913,526 "	2,596,945 "
土地	3,420,751 "	2,576,807 "
計	36,881,484千円	29,739,651千円

(注) 上記資産のうち、前事業年度において長期借入金873,987千円に対する譲渡担保として販売用不動産509,127千円を差し入れております。

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021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)	17,900,056千円	14,596,201千円
長期借入金	14,806,958 "	10,536,910 "
計	32,707,015千円	25,133,112千円

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	369,283千円	483,497千円

3 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 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
建物	2,344,394千円	236,262千円
土地	3,045,254 "	915,506 "
計	5,389,648千円	1,151,769千円

保有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資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 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
販売用不動産	2,719,137千円	-千円

4 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 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021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	950,000千円	1,330,000千円
借入実行残高	756,768 "	461,000 "
差引額	193,232千円	869,000千円

(損益計算書関係)

1 たな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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
不動産売上原価	54,972千円	10,894千円

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

	前事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
役員報酬	384,468千円	283,488千円
給料	446,140 "	421,972 "
賞与	526,354 "	331,346 "
株式報酬費用	91,259 "	98,038 "
賞与引当金繰入額	53,860 "	24,937 "
租税公課	362,491 "	484,640 "
支払手数料	617,937 "	496,198 "
減価償却費	27,343 "	25,154 "
貸倒引当金繰入額	3,537 "	1,543 "

おおよその割合

販売費	62%	68%
一般管理費	38 "	32 "

3 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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
建物	17,552千円	280千円
工具、器具及び備品	348 "	28 "
その他	242 "	896 "
計	18,143千円	1,205千円

4 関係会社株式売却益

当事業年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

当社の介護事業を、新設した株式会社西日本ヘルスケアに対し会社分割(簡易吸収分割)の方法により承継し、当該会社の株式の全てを譲渡したことによるものであり、株式譲渡対価と譲渡にかかる付随費用及び継承する債権債務を相殺のうえ計上しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	2,885,200	267,778	-	3,152,978

(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 214,278株  
ストック・オプションの権利行使による増加 53,500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)	-	2,332	-	2,332

(変動事由の概要)

譲渡制限付株式の無償取得による増加 2,300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

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
2019年10月30日 定時株主総会	普通株式	14,426	5.00	2019年 7月31日	2019年10月31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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年10月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	18,903	6.00	2020年 7月31日	2020年10月30日

当事業年度(自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	3,152,978	9,200	-	3,162,178

(変動事由の概要)

ストック・オプションの権利行使による増加 9,200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)	2,332	87,976	48,400	41,908

(変動事由の概要)

譲渡制限付株式の無償取得による増加 87,946株  
単元未満株式の買取りによる増加 30株  
譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分による減少 48,400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
2020年10月29日 定時株主総会	普通株式	18,903	6.00	2020年7月31日	2020年10月30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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年10月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	21,841	7.00	2021年7月31日	2021年10月29日

#### (キャッシュ・フロー計算書関係)

#### 1 現金及び現金同等物の期末残高と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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
現金及び預金	1,982,825千円	1,544,650千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	343,112 "	346,715 "
現金及び現金同等物	1,639,713千円	1,197,935千円

#### 2 現金及び現金同等物を対価とする事業の譲渡にかかる資産及び負債の主な内訳

当事業年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

当社の介護事業の会社分割、当該会社の株式譲渡に伴う資産及び負債の内訳並びに事業の譲渡価額と関係会社株式の売却による収入は次のとおりであります。

流動資産	109,536千円
固定資産	1,777 "
流動負債	51,242 "
固定負債	16,400 "
付随費用	74,302 "
関係会社株式売却益	657,025 "
事業の譲渡価額	775,000千円
現金及び現金同等物	- "
差引：関係会社株式の売却による収入	775,000千円

#### (リース取引関係)

#### 1. ファイナンス・リース取引

##### (借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産 主として事業部門等で使用する社有車(車両運搬具)及び本社設備(工具、器具及び備品)であります。

リース資産の減価償却の方法

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。

#### 2. 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 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
1年内	164,086千円	109,526千円
1年超	2,573,799 "	468,033 "
合計	2,737,886千円	577,559千円



(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

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

2 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません((注2)をご参照ください)。

前事業年度(2020年7月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,982,825	1,982,825	-
(2) 営業未収入金	215,835		
貸倒引当金 1	3,670		
	212,165	212,165	-
資産計	2,194,991	2,194,991	-
(1) 営業未払金	514,613	514,613	-
(2) 短期借入金	5,813,636	5,813,636	-
(3) 長期借入金 2	29,064,902	29,060,658	4,243
(4) 社債 3	102,000	102,237	237
負債計	35,495,151	35,491,145	4,005
デリバティブ取引	(-)	(-)	-

1. 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。
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(2021年7月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,544,650	1,544,650	-
(2) 営業未収入金	84,591		
貸倒引当金 1	5,206		
	79,385	79,385	-
資産計	1,624,036	1,624,036	-
(1) 営業未払金	82,445	82,445	-
(2) 短期借入金	2,799,542	2,799,542	-
(3) 長期借入金 2	23,667,522	23,614,259	53,262
(4) 社債 3	74,000	72,412	1,587
負債計	26,623,509	26,568,659	54,850
デリバティブ取引	(-)	(-)	-

1. 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。
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) 金融商品の時価の算定方法に関する事項  
資 産

(1) 現金及び預金及び(2) 営業未収入金

これらはすべて短期で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負 債

(1) 営業未払金及び(2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金及び(4) 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ます。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	2020年7月31日	2021年7月31日
出資金	139,431	139,431
その他(預り保証金)	313,876	154,197

- 1 出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしておりません。
- 2 固定負債のその他には各借入人からの預り保証金が含まれておりますが、市場価格がなく、かつ返済時期が確定できないため将来キャッシュ・フローを見積ることができません。したがって、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2020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	1,982,825	-	-	-
営業未収入金	215,835	-	-	-
合計	2,198,661	-	-	-

当事業年度(2021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	1,544,650	-	-	-
営業未収入金	84,591	-	-	-
合計	1,629,242	-	-	-

(注4) 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(2020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	5,813,636	-	-	-	-	-
長期借入金	13,332,258	5,119,087	3,319,903	391,914	395,132	6,506,606
社債	28,000	28,000	28,000	18,000	-	-
合計	19,173,894	5,147,087	3,347,903	409,914	395,132	6,506,606

当事業年度(2021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	2,799,542	-	-	-	-	-
長期借入金	12,380,361	4,569,321	1,665,375	361,137	402,770	4,288,557
社債	28,000	28,000	18,000	-	-	-
合計	15,207,903	4,597,321	1,683,375	361,137	402,770	4,288,557

(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tock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	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(2021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	79,500	14,500
権利確定	-	-
権利行使	6,700	2,500
失効	-	-
未行使残	72,800	12,000

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)	1,241	1,234
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. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

5. ストック・オプションの単位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 59,868千円
- (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 8,636千円

(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 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
株式報酬費用	24,133千円	40,112千円
賞与引当金	24,590 "	34,272 "
未払不動産取得税	31,049 "	24,352 "
たな卸資産評価減	4,614 "	4,107 "
減損損失	5,358 "	5,324 "
資産調整勘定	101 "	- "
見積原価否認額	53,635 "	- "
共同事業に係る調整額	153,510 "	162,620 "
税務上の収益認識額	- "	225,180 "
未払事業税	11,091 "	26,276 "
その他	8,617 "	3,846 "
繰延税金資産小計	316,704千円	526,093千円
評価性引当額	5,062 "	5,062 "
繰延税金資産合計	311,642千円	521,031千円
<b>繰延税金負債</b>		
子会社合併時土地評価	59,580千円	- 千円
その他	822 "	822 "
繰延税金負債合計	60,403千円	822千円
繰延税金資産純額	251,239千円	520,208千円

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

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.6%	0.5%
株式報酬費用	5.2%	3.1%
住民税均等割	6.0%	0.9%
その他	2.4%	0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	48.8%	35.0%

(企業結合等関係)

## 事業分離

当社は、介護事業（以下「対象事業」という。）を新設した株式会社西日本ヘルスケアに対し会社分割（簡易吸収分割）の方法により承継させることを決議し、当該会社の株式の全てを譲渡することについて株式会社ニチイ学館と合意し、2021年7月1日付で会社分割及び株式譲渡を行っております。

### 1. 事業分離の概要

#### (1) 会社分割による事業分離先企業及び株式譲渡先企業の名称

会社分割による事業分離先企業の名称

株式会社西日本ヘルスケア

株式譲渡先企業の名称

株式会社ニチイ学館

#### (2) 分離した事業の内容

有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の設置・運営・管理、介護保険法に基づくグループホームの設置・運営・管理、小規模多機能型居宅介護、訪問介護事業を含む指定介護及び介護予防事業

#### (3) 事業分離を行った主な理由

当社における対象事業は、2015年11月に住宅型有料老人ホーム「サンライフ栗東」（滋賀県栗東市）を開設して以来、順調に拡大を続け、滋賀県、京都府及び大阪府に合計7施設の住宅型有料老人ホーム、グループホーム・小規模多機能型居宅介護及びサービス付き高齢者向け住宅を運営するに至っております。

当社の経営資源の最適配置を実行するとともに、対象事業に関する資本政策の自由度の向上を目的として、簡易吸収分割の方法により対象事業を株式会社西日本ヘルスケアに移管し、介護事業専門の法人として運営することを決議いたしました。当社が展開している中核事業とのシナジーが見込みづらいことから、施設利用者への安定的なサービス供給を第一義として、対象事業をさらに成長させ得る企業への譲渡を模索しておりました。

株式会社ニチイ学館は、「社業の発展を通して豊かな人間生活の向上に貢献する」という経営理念のもと、教育、介護、医療、保育等の人々の生活に関わりの深い分野で事業活動を行っております。当社は、株式会社ニチイ学館が有する訪問介護などの在宅系介護サービス及び有料老人ホーム等の居住系介護サービスに係る運営ノウハウと安定的な財務基盤により、株式譲渡が施設利用者への安定的なサービス供給及び株式会社西日本ヘルスケアの中長期的な成長に資するものと考え、譲渡することを決議いたしました。

#### (4) 会社分割日及び株式譲渡日

2021年7月1日

#### (5) 法的形式を含むその他取引の概要に関する事項

会社分割

当社を吸収分割会社とし、新設会社を吸収分割承継会社とする吸収分割

株式譲渡

受取対価を現金等の財産のみとする株式譲渡

### 2. 実施した会計処理の概要

#### (1) 移転損益の金額

関係会社株式売却益 657,025千円

#### (2) 移転した事業に係る資産及び負債の適正な帳簿価額並びにその主な内訳

流動資産	109,536千円
固定資産	1,777 "
資産合計	111,313 "
流動負債	51,242 "
固定負債	16,400 "
負債合計	67,642 "



(3) 会計処理

「企業結合に関する会計基準」、「事業分離等に関する会計基準」及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、処理しております。

3. 分離した事業が含まれていた報告セグメント

報告セグメントには含まれず、「その他」に区分しております。

4. 当事業年度の損益計算書に計上されている分離した事業に係る損益の概算額

売上高	901,904千円
営業利益	66,393 "

(賃貸等不動産関係)

当社は、大阪府及びその他の地域において、賃貸用のオフィスビルや賃貸用住居棟（土地を含む）を所有しております。

2020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665,374千円(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。

2021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298,032千円(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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
貸借対照表計上額	期首残高	8,165,188	6,342,551
	期中増減額	1,822,636	1,160,667
	期末残高	6,342,551	5,181,884
期末時価		6,840,361	5,824,985

(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(1,038,513千円)及び販売用不動産から固定資産への振替(2,719,137千円)であり、減少は、収益物件から販売用不動産への振替(5,389,648千円)であります。

当事業年度の主な増加は、不動産の取得(131,522千円)であり、減少は、収益物件から販売用不動産への振替(1,151,769千円)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評価額を用いて算出した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(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を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、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。

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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計
	不動産 ソリューション事業 (注)2	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	23,989,336	1,800,442	25,789,779	913,928	26,703,707
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	23,989,336	1,800,442	25,789,779	913,928	26,703,707
セグメント利益	2,252,383	665,374	2,917,757	93,223	3,010,981
経常利益	-	-	1,843,961	89,939	1,933,900
セグメント資産	-	-	38,120,991	107,172	38,228,164
その他の項目					
減価償却費	-	-	180,282	296	180,579
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	-	3,758,996	958	3,759,954

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産コンサルティング事業及び介護事業を含んでおります。

2. 報告セグメントの不動産ソリューション事業において、営業戦略及び経営体制の強化を図るため人員配置を変更した結果、販売費及び一般管理費が減少しております。

当事業年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)1	合計
	不動産 ソリューション事業 (注)2	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,813,889	1,326,031	18,139,921	917,705	19,057,626
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	16,813,889	1,326,031	18,139,921	917,705	19,057,626
セグメント利益	2,036,203	298,032	2,334,235	61,912	2,396,147
経常利益	-	-	1,520,065	71,035	1,591,101
セグメント資産	-	-	31,070,946	137	31,071,083
その他の項目					
減価償却費	-	-	141,085	387	141,472
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	-	131,635	-	131,635

(注) 1. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産コンサルティング事業及び介護事業を含んでおります。

なお、「その他」を構成していた介護事業を2021年7月1日付で会社分割及び株式譲渡したことにより、譲渡した事業の業績は2021年6月末日までを含んでおります。

2. 報告セグメントの不動産ソリューション事業において、意思決定の迅速化と経営活動の更なる効率化を図るため人員配置を変更した結果、販売費及び一般管理費が一部増加しております。

## 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	25,789,779	18,139,921
「その他」の区分の売上高	913,928	917,705
セグメント間取引消去	-	-
財務諸表の売上高	26,703,707	19,057,626

(単位:千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	2,917,757	2,334,235
「その他」の区分の利益	93,223	61,912
セグメント間取引消去	-	-
全社費用(注) 1、2	1,230,518	1,173,091
財務諸表の営業利益	1,780,463	1,223,056

(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、営業戦略及び経営体質の強化を図るため人員配置を変更した結果、販売費及び一般管理費が増加しております。

当事業年度の全社費用において、意思決定の迅速化と経営活動の更なる効率化を図るため人員配置を変更した結果、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	38,120,991	31,070,946
「その他」の区分の資産	107,172	137
全社資産(注)	2,753,823	2,493,371
財務諸表の資産合計	40,981,987	33,564,455

(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	180,282	141,085	296	387	20,576	19,366	201,156	160,839
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,758,996	131,635	958	-	7,300	6,982	3,767,255	138,617

(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 2019年 8月 1日 至 2020年 7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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
特定目的会社 L E G A L 1	5,917,347	不動産ソリューション事業

当事業年度(自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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
A P J N R P 2 特定目的会社	3,821,008	不動産ソリューション事業
積水ハウス株式会社	2,273,767	不動産ソリューション事業
写楽特定目的会社	1,958,666	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】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

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。

## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
1株当たり純資産額	1,273.45円	1,491.99円
1株当たり当期純利益	33.07円	196.05円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	32.35円	192.32円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	100,479	609,650
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	100,479	609,650
普通株式の期中平均株式数(株)	3,038,500	3,109,691
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
普通株式増加数(株)	67,822	60,315
(うち新株予約権(株))	(67,822)	(60,315)
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		-

## 【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	3,272,215	57,213	266,140	3,063,288	423,700	139,429	2,639,587
機械及び装置	23,729	-	-	23,729	20,281	528	3,447
工具、器具及び備品	20,884	3,987	2,288	22,583	11,089	3,546	11,493
土地	3,425,424	74,309	918,252	2,581,481	-	-	2,581,481
リース資産	44,677	-	11,496	33,180	28,424	6,910	4,755
有形固定資産計	6,786,931	135,509	1,198,177	5,724,262	483,497	150,415	5,240,765
無形固定資産							
ソフトウェア	49,889	3,108	1,436	51,561	25,729	10,294	25,831
その他	1,689	-	-	1,689	281	130	1,407
無形固定資産計	51,578	3,108	1,436	53,250	26,011	10,424	27,238
投資その他の資産							
長期前払費用	548,411	27,136	366,137	209,409	143,681	182,847	65,727

(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。

建物	収益不動産の取得	57,213千円
土地	収益不動産の取得	74,309 "

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	保有目的の変更による販売用不動産への振替	236,262千円
土地	保有目的の変更による販売用不動産への振替	915,506 "
工具、器具及び備品	介護事業の会社分割に伴う承継	1,437 "
ソフトウェア	介護事業の会社分割に伴う承継	1,436 "

【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	102,000	74,000 (28,000)	1.3	-	2023年 9月30日
合計	-	102,000	74,000 (28,000)	-	-	-

- (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)
28,000	28,000	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	5,813,636	2,799,542	3.8	-
1年以内に返済予定の長期借入金	13,332,258	12,380,361	2.7	-
1年以内に返済予定のリース債務	8,522	4,867	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	15,732,643	11,287,160	2.6	2022年～2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	9,593	905	-	2022年
其他有利子負債	-	-	-	-
合計	34,896,654	26,472,837	-	-

- (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。  
なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各事業年度に配分しているため、「平均利率」を記載しておりません。  
2. 長期借入金及びリース債務(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	4,569,321	1,665,375	361,137	402,770
リース債務	905	-	-	-

【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	3,670	5,206	8	3,662	5,206
賞与引当金	57,310	24,937	57,310	-	24,937

- (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	357
預金	
当座預金	616
普通預金	1,196,960
定期預金	310,715
積立定期預金	36,000
計	1,544,292
合計	1,544,650

営業未収入金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社センチュリオンインターナショナル	30,250
株式会社 RENOSY ASSET MANAGEMENT	11,712
グローバルコミュニティ株式会社	9,270
株式会社長谷工ライブネット	6,328
大和リビング株式会社	5,855
その他	21,174
合計	84,591

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)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(B)}{365}$
215,835	1,071,855	1,203,099	84,591	93.4	51.2

(注) 消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

販売用不動産

区分	数量 (㎡)	金額(千円)
大阪府	4,080.14	14,206,855
東京都	677.74	1,860,492
京都府	870.19	1,168,396
その他	781.47	12,242
合計	6,409.54	17,247,986

仕掛販売用不動産

区分	数量 (㎡)	金額(千円)
東京都	3,140.30	5,545,974
大阪府	3,556.24	1,744,839
合計	6,696.54	7,290,813

営業未払金  
相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社金山工務店	28,512
TRUST	12,990
株式会社ウイルリード	5,944
インテリアオオタ	5,125
ワイズワークス	4,802
その他	25,070
合計	82,445

(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)	5,640,327	11,943,104	15,240,140	19,057,626
税引前 四半期(当期)純利益 (千円)	70,327	509,016	179,861	937,720
四半期(当期)純利益 (千円)	35,298	290,903	106,341	609,650
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	11.26	93.66	34.25	196.05

(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)	11.26	83.10	59.48	161.14

## 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	<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) 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

## 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20期(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日) 2020年10月30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

2020年10月30日近畿財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第21期第1四半期(自 2020年8月1日 至 2020年10月31日) 2020年12月15日近畿財務局長に提出。

第21期第2四半期(自 2020年11月1日 至 2021年1月31日) 2021年3月16日近畿財務局長に提出。

第21期第3四半期(自 2021年2月1日 至 2021年4月30日) 2021年6月14日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

2020年11月2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7号(吸収分割の決定)の規定に基づく臨時報告書

2021年5月18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12号(財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象)の規定に基づく臨時報告書

2021年7月27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

2021年10月29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 野村 利宏

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 池田 哲雄

### 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2020年8月1日から2021年7月31日までの第21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2021年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する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合理性	
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2021年7月31日現在の貸借対照表において、販売用不動産17,247百万円及び仕掛販売用不動産7,290百万円（以下「販売用不動産等」という。）が計上されており、これらの合計金額の総資産に占める割合は73%である。</p> <p>販売用不動産等の評価に関しては、注記事項の「会計上の見積りに関する注記」に記載されている。貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定しており、期末における正味売却価額が取得価額よりも下落している場合には、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の基礎となる販売見込額は、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案し算定されているが、経営者の主観的な判断を伴うものである。また、経営者が利用する不動産評価の専門家による評価結果には、将来における不動産市況について最有効使用の仮定等が含まれる。このため、販売見込額の算定には、見積りに関する高い不確実性を伴う経営者の主観的な判断が内在する。</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合理性が、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合理性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経営者の利用した不動産評価の専門家の適性、能力及び客観性を評価した。そのうえで、当該専門家が評価額算定に際し、採用した対象不動産に係る最有効使用の仮定等を検討し、不動産評価額が販売見込額として合理的か検討した。</li> <li>・ 主な販売用不動産等に関し、会社の作成した評価資料を閲覧し、販売見込額に経営者の偏向が含まれていないか検討した。</li> <li>・ 開発中の販売用不動産等について、開発計画の進捗状況に関連する資料を閲覧し、工期遅延理由とその解消策を確かめ、販売見込額修正の是非を検討した。</li> <li>・ 必要に応じ物件視察を行い、会社の作成した販売見込額算定資料に反映されていない事象等がないか検討した。</li> <li>・ 前事業年度末の販売用不動産で、当事業年度の販売済物件については、実際販売額と前事業年度末における販売見込額を比較し、経営者の見積りの精度を評価した。</li> </ul>

不動産販売に係る収益認識の適切性	
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>会社の当事業年度の損益計算書に計上されている不動産売上高は16,813百万円であり、売上高に占める割合は88%である。</p> <p>不動産販売は、取引の個性が高く、一件当たりの金額が比較的大きい。特に、契約上特殊な条件が付されている取引や特別目的会社を利用した複雑なスキームの取引については、経済的な実質の移転といってもさまたぎであり、売却条件の経済合理性、売却価額の妥当性及びリスクと経済価値の移転に関して経営者による重要な判断を伴う。</p> <p>以上から、当監査法人は、不動産販売に係る収益認識の適切性が、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、会社の行った不動産販売に係る収益認識の適切性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産売買契約書、引渡書、入金証憑の閲覧及び仕訳承認が適切に行われていることを確かめることにより、収益認識の実在性、計上額の妥当性、期間帰属の妥当性を検討した。</li> <li>・ 契約上特殊な条件が付されている取引に関しては、不動産売買契約書等を閲覧するとともに、適切な管理者と討議を行い、売却条件の経済合理性や売却価額の妥当性を検討したうえで、特殊条件による収益実現への影響を確かめ、会社の行った収益認識の適切性を評価した。</li> <li>・ 特別目的会社を利用した取引については、不動産売買契約書等を閲覧するとともに、当該取引のスキーム全体の説明を適切な管理者へ求め、リスクと経済価値の移転の充足を検討したうえで、経済的な実質の移転時期を判断し、会社の行った収益認識の適切性を評価した。</li> </ul>

#### 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。

## 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。