

【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】 2022年10月28日

【事業年度】 第22期(自 2021年8月1日 至 2022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 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】 取締役管理本部長兼経営企画部長 松木 高茂

【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経営企画部長 松木 高茂

【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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	2018年7月	2019年7月	2020年7月	2021年7月	2022年7月
売上高 (千円)	19,263,467	23,727,964	26,703,707	19,057,626	18,202,986
経常利益又は経常損失( ) (千円)	861,659	1,118,803	624,339	281,899	3,957,179
当期純利益 又は当期純損失( ) (千円)	584,064	694,644	100,479	609,650	4,688,026
持分法を適用した 場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	90,000	651,924	790,016	791,396	851,517
発行済株式総数 (株)	2,000,000	2,885,200	3,152,978	3,162,178	3,295,138
純資産額 (千円)	1,817,726	3,649,975	4,012,175	4,655,402	65,774
総資産額 (千円)	46,599,978	48,416,791	40,981,987	33,564,455	18,823,600
1株当たり純資産額 (円)	908.86	1,265.07	1,273.45	1,491.99	20.30
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又は 1株当たり当期純損失( ) (円)	292.03	259.74	33.07	196.05	1,470.04
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 (%)	3.9	7.5	9.8	13.9	0.3
自己資本利益率 (%)	38.4	25.4	2.6	14.1	198.6
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)	7,798,872	1,999,293	9,479,427	7,505,403	6,263,624
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	5,285,509	282,847	787,373	516,052	2,004,460
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	12,826,344	2,296,080	7,542,295	8,463,234	8,969,179
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	476,016	489,955	1,639,713	1,197,935	496,840
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕 (名)	132 〔52〕	158 〔65〕	157 〔87〕	83 〔4〕	73 〔0〕
株主総利回り (%) (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	- (-)	- (-)	71.3 (98.1)	89.7 (127.3)	69.8 (133.0)
最高株価 (円)	-	1,991	1,400	1,409	1,030
最低株価 (円)	-	950	534	754	705

(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、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18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。
7. 第18期の株価収益率については、当社株式が非上場であったため記載しておりません。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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ものです。  
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。

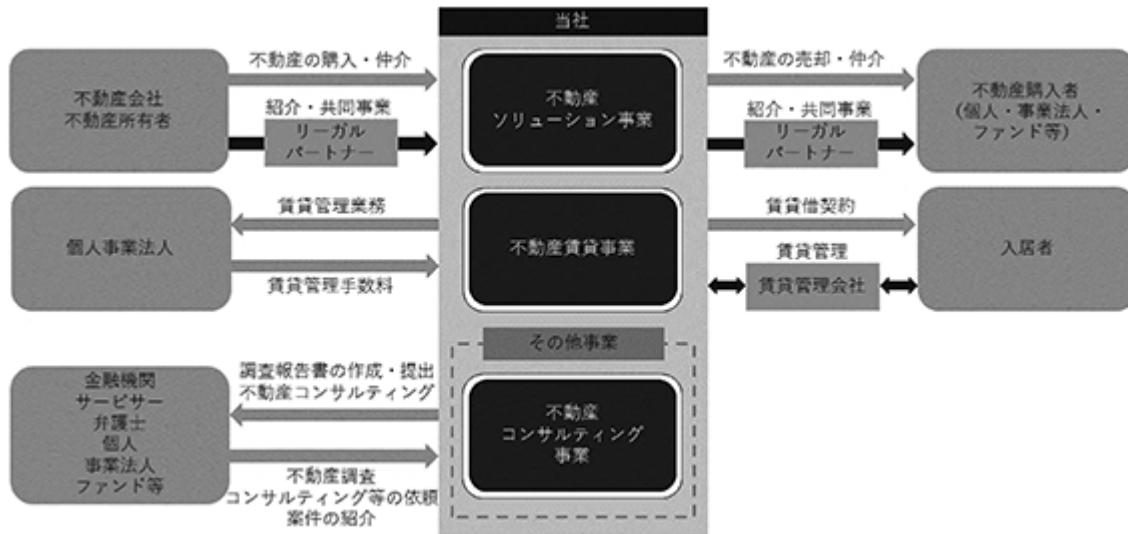
## 2 【沿革】

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。



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）

#### (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



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

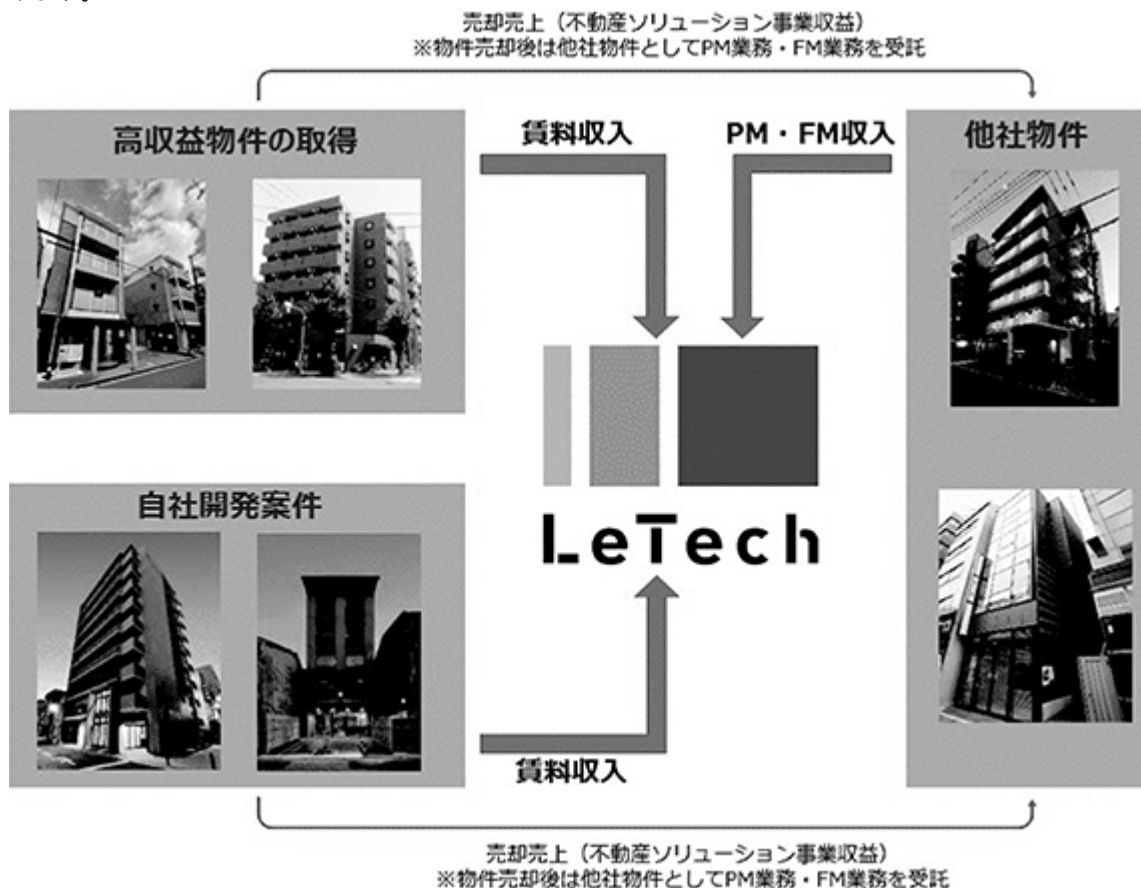


LEGALAND高円寺



## (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、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。

	2021年7月末	2022年7月末
事務所ビル	3棟	1棟
マンション	15棟	9棟
ホテル	3棟	3棟
倉庫	1棟	0棟
計	22棟	13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。

#### 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

2022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)
73 (0)	40.3	5.2	8,769

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	41 (0)
不動産賃貸事業	
その他事業	4 (-)
全社(共通)	28 (0)
合計	73 (0)

- (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、区別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. 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

当社は、早期に業績の回復及び財務安全性を高めることに注力し、不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、不動産コンサルティング事業について、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まいります。そのために、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によるインバウンド需要の減少の影響を受け、売却が先送りになっているホテル物件の処分も含め、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ます。
- ・不動産DXによる収益化を実現させ、利益の下支え及び不動産事業の拡大を支援していきます。

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こと、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ことに加え、2022年7月期においては当期純損失46億88百万円を計上したことにより自己資本比率が0.3%と著しく低下しており、有利子負債比率も26,756.7%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。

2022年9月30日に第三者割当増資の実行により純資産及び自己資本比率は改善したものの、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。

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20%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2022年7月期においては当期純損失46億88百万円を計上したことにより自己資本比率が0.3%と著しく低下し、有利子負債比率も26,756.7%と高い水準となっており、このような場合特に財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

2022年9月30日に第三者割当増資の実行により純資産及び自己資本比率は改善したものの、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・フローの改善を図る必要があります。

(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	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84,000株であり、2022年7月31日現在の発行済株式総数の2.5%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。なお、上記の潜在株式数84,000株は、2022年9月30日現在の発行済株式総数では1.7%に相当し、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、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。

(20) 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。

(21) 継続企業の前提に関する重要事象等

当社は、インバウンド需要向け大型開発物件の売却を行い、28億36百万円の損失が発生したこと等により、当事業年度において営業損失32億32百万円、当期純損失46億88百万円となりました。

旺盛なインバウンド需要を前提に2019年5月に大型開発物件に関する用地取得を行い、開発のための既存物件の解体等を進めておりましたが、その後新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の発生・拡大により市場環境に大きな変動があり、当該物件の対象市場となるインバウンド需要についても極めて大きな影響を受けることとなりました。

インバウンド需要の回復を見据えて当該物件の売却に注力してまいりましたが、変異株の拡大等により未だ新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の収束が見えない状況を鑑み、当該物件を保有し続けることは今後の事業運営の大きな足かせとなっているため、当該物件について損失を生じさせてでも早期に売却処分を進めることこそが経営体質を身軽にし、他の物件の開発を加速させ、会社利益の最大化を図ることができる最良の手段であると判断いたしました。当初想定の高い引き合い価格ではないものの、購入の意向をいただいた相手先と協議を進め、2022年2月16日に信託受益権譲渡契約を締結し、2022年2月17日に当該物件を引渡しております。

その結果、大型開発物件の当初想定価格による譲渡でなかったことにより当社の財政状態が悪化したため、今後の事業運営のための十分な資金確保が懸念され、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が存在しております。

このような状況を解消すべく、当社は以下の対応策を講じることにより、財務基盤の安定及び業績回復に取り組んでおります。

自己資本の増強

毀損した自己資本を補填すべく、2022年9月30日払込期限による、第三者割当増資の方法により30億円の資金調達を行っており、財務基盤の増強を図っております。

主力商品である「LEGALAND」を中心とした物件開発の加速による業績回復

2022年2月4日公表の「販売用不動産の売却に関するお知らせ」のとおり、「LEGALAND」は新型コロナウイルス感染症（COVID-19）禍においても堅調な販売実績を上げており、「LEGALAND」を中心とした物件開発を加速させております。

物件仕入リスク基準の明確化によるリスクコントロール及びリスク分散

物件仕入のリスク基準を明確にし、適切なリスクコントロールを行ったうえで仕入を行うことを原則とし、これまでよりも一段厳しい基準でのリスクヘッジ対策を行っております。

仕入段階で物件の種類及び物件規模によってリスク評価を行い、安全性に注視したリスク分析により安全性の高いポートフォリオを構築しております。また、仕入の規模をコントロールしながら中小規模の物件仕入を複数行うことによるリスク分散を行っております。

報酬制度や業務委託内容の見直しによる経費削減

販売費及び一般管理費において、報酬制度や業務委託内容の見直しに取り組み、経費削減を実施しております。

上記施策は既に順次対応し一定の効果を出しており、貸借対照表日の翌日から少なくとも1年間における事業運営に必要な資金を確保できていることから継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められないと判断しております。



### 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

2022年7月期におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の新規感染者の減少に伴う行動制限の緩和や海外からの新規入国者の拡大に向けた実証実験の開始等、徐々に正常化に向けた動きがみられております。

当社の属する不動産業界におきましても、東京都におけるオフィスの平均空室率は東京オリンピックを見据えた需要拡大により、2020年2月に1.49%となっておりましたが、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）拡大以降、平均空室率は徐々に拡大し、2021年10月には平均空室率は6.47%となる一方、建築価額の高騰に伴いオフィス向け不動産価額は高止まりする等の不安定要素も見受けられます。他方で、リモートワークの拡大、住宅ローン金利が歴史的な低水準にあることを背景に、居住用物件の不動産価格指数（国土交通省）はコロナ禍前の2020年2月の113.6から、2022年2月に128.2と上昇傾向にあり、需要は根強い状況にあります。

このような事業環境のもと、当社では「中期経営計画（2022年7月期 - 2024年7月期）」に基づき、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。

当社は2022年2月16日開示の「棚卸資産の評価減の計上に関するお知らせ」のとおり、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）による市場減少の大きな影響を受けたインバウンド需要向け大型開発物件の売却を行い、28億36百万円の損失が発生いたしました。その結果、当事業年度におきましては、売上高182億2百万円（前年同期比4.5%減）、営業損失32億32百万円（前年同期は営業利益12億23百万円）、経常損失39億57百万円（前年同期は経常利益2億81百万円）、当期純損失46億88百万円（前年同期は当期純利益6億9百万円）となりました。

なお、2022年3月17日開示の「繰延税金資産の取崩しに関するお知らせ」のとおり、将来の課税所得を見積もることができないため、保守的に繰延税金資産の全額を取崩し、法人税等調整額として5億21百万円を計上しております。

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188億23百万円（前年同期比43.9%減）、負債187億57百万円（前年同期比35.1%減）、純資産65百万円（前年同期比98.6%減）となり、自己資本比率は0.3%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170億75百万円（前年同期比1.6%増）、セグメント損失24億41百万円（前年同期はセグメント利益20億36百万円）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、当社の主力商品「LEGALAND」が堅調な売上を計上するとともに、報酬制度・業務委託費の見直し等により経費削減に取り組んだものの、インバウンド需要向け大型開発物件による多額の損失が発生したことから、前年同期と比較して増収減益となりました。

#### 不動産賃貸事業

売上高は11億20百万円（前年同期比15.5%減）、セグメント利益1億72百万円（前年同期比42.2%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感染症（COVID-19）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7百万円（前年同期比99.2%減）、セグメント損失7百万円（前年同期はセグメント利益61百万円）となりました。

前事業年度まで介護事業及び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を行っていましたが、前事業年度末に売上高の大半を占める介護事業を事業譲渡したことにより、前年同期と比較して減収減益となりました。

(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7億1百万円減少し、4億96百万円となりました。

(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62億63百万円（前事業年度は75億5百万円の増加）となりました。主な増加要因は、「棚卸資産の減少額」107億25百万円であります。主な減少要因は、「税引前当期純損失」41億45百万円及び「前受金の減少額」4億34百万円並びに「利息の支払額」6億29百万円であります。

(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20億4百万円（前事業年度は5億16百万円の増加）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」19億29百万円であります。主な減少要因は、「定期預金の預入による支出」1億19百万円であります。

(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89億69百万円（前事業年度は84億63百万円の減少）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」159億40百万円であります。主な増加要因は、「短期借入金の増加額」28億26百万円及び「長期借入れによる収入」41億99百万円であります。

(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	22,956,995	+48.91	8,291,364	+87.75
不動産賃貸事業（ファシリティマネジメント事業）	342,604	7.97	8,848	+35.69
その他事業（不動産コンサルティング事業）	6,131	87.21	31,200	2.94
合計	23,305,732	+47.16	8,331,413	+87.01

(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	17,075,463	+1.6
不動産賃貸事業	1,120,356	15.5
その他事業	7,166	99.2
合計	18,202,986	4.5

(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信和不動産株式会社、R A S 合同会社及び当事業年度における 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(%)
信和不動産株式会社	-	-	7,500,000	41.2
写楽特定目的会社	1,958,666	10.3	1,977,000	11.6
R A S 合同会社	-	-	1,761,000	10.3
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	-	-

(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、182億2百万円(前年同期比4.5%減)の減収となりました。当事業年度に売却処分を行った大型開発物件が当初想定していた売却価格に至らなかったこともあり、その他の不動産販売の実行による売上の補填を行ったものの、売上計画における大型開発物件の比率が高く、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170億75百万円(前年同期比1.6%増)、不動産賃貸事業11億20百万円(前年同期比15.5%減)、その他事業7百万円(前年同期比99.2%減)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28億36百万円が発生したため、売上高全体に対して売上原価が増加しており、売上原価195億5百万円(前年同期比28.2%増)、売上総損失は13億2百万円(前年同期は売上総利益38億47百万円)となりました。販売費及び一般管理費は、報酬制度・業務委託費の見直し等により経費削減に取り組んだことにより、19億30百万円(前年同期比26.5%減)となりました。この結果、営業損失は32億32百万円(前年同期は営業利益12億23百万円)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13百万円(前年同期比44.0%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7億38百万円(前年同期比23.5%減)となりました。以上の結果、経常損失は39億57百万円(前年同期は経常利益2億81百万円)となっております。なお、将来の課税所得を見積もることができないため、保守的に繰延税金資産の全額を取崩し、法人税等調整額として5億21百万円を計上したことにより、法人税等負担額は5億42百万円(前年同期比65.3%増)、当期純損失は46億88百万円(前年同期は当期純利益6億9百万円)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188億23百万円となり、前事業年度末に比べ147億40百万円減少しました。

流動資産は180億43百万円となり、前事業年度末に比べ92億92百万円減少しました。これは主として、「現金及び預金」の7億74百万円減少及び「販売用不動産」の63億80百万円減少並びに開発用不動産完成等に伴う「仕掛販売用不動産」の15億51百万円減少によるものであります。

固定資産は7億80百万円となり、前事業年度末に比べ54億48百万円減少しました。これは主として、保有目的変更等に伴う「土地」の25億8百万円減少、「建物」の24億67百万円減少及び税効果会計における一時差異の取崩しに伴う「繰延税金資産」の5億20百万円減少によるものであります。

## 負債

負債は187億57百万円となり、前事業年度末に比べ101億51百万円減少しました。

流動負債は118億22百万円となり、前事業年度末に比べ55億98百万円減少しました。これは主として、「短期借入金」の28億26百万円増加及び売却に伴う販売用不動産減少による借入金返済のため、「1年内返済予定の長期借入金」の72億76百万円減少、販売用不動産の引渡に伴う「前受金」の4億34百万円減少並びに「未払法人税等」の4億89百万円減少によるものであります。

固定負債は69億35百万円となり、前事業年度末に比べ45億52百万円減少しました。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44億64百万円減少したことによるものであります。

## 純資産

純資産は65百万円となり、前事業年度末に比べ45億89百万円減少しました。これは主として、「当期純損失」46億88百万円の計上及び剰余金の配当21百万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13.9%から0.3%と減少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 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）(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7億1百万円減少（前年同期比58.5%減）し4億96百万円となりました。

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、有形固定資産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およ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、社債及びリース債務を含む有利子負債の残高は175億99百万円となっております。また現金及び現金同等物の残高は4億96百万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。

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(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

## (6) 経営戦略の現状と見通し

2022年7月期については新型コロナウイルス感染症(COVID-19)を発端とする大型開発物件の損失及び開発ボリュウムのコントロール等の影響により業績を大きく落とすことになりましたが、2023年7月期については財務基盤の強化を進め、開発用地の取得を加速させることで業績回復を達成してまいります。

当社は2022年8月29日公表の「資本業務提携契約の締結、第三者割当による普通株式及び種類株式の発行、定款の一部変更、主要株主及び主要株主である筆頭株主並びにその他の関係会社の異動に関するお知らせ」のとおり、株式会社キーストン・パートナーズ(以下「キーストン・パートナーズ」)との間で資本業務提携契約を締結しております。これにより、キーストン・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エメラルドが100%出資する株式会社エルティーに対し、第三者割当増資の方法により総額約10億円の普通株式の発行及び総額20億円のA種種類株式を発行(以下「本第三者割当増資」)し、総額約30億円の資金調達を行っております。

本第三者割当増資による調達資金については主に不動産ソリューション事業における不動産開発資金として充当し、特に堅調な販売実績を上げている「LEGALAND」を中心とした物件開発を加速させることで、早期に業績を回復させてまいります。また、資本業務提携契約に定める、キーストン・パートナーズとの不動産アセットに対する共同投資、デッドサービスの提供による金融取引の安定化等により収益性の高い事業基盤の確立を進めると共に、不動産DX各種サービスの事業化によって更なる当社独自の強みを創造してまいります。

上記の方針で事業を進め、2023年7月期については、売上高199億43百万円(前年同期比9.6%増)、営業利益10億13百万円(前年同期は営業損失32億32百万円)、経常利益3億30百万円(前年同期は経常損失39億57百万円)、当期純利益2億79百万円(前年同期は当期純損失46億88百万円)を見込んでおります。

## (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の経常損失14億76百万円に対して経常損失39億57百万円(前年同期は経常利益2億81百万円)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20%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、インバウンド需要向け大型開発物件の損失により当期純損失46億88百万円を計上したことにより、2022年7月期末自己資本比率目標の10.4%に対して0.3%(前年同期比13.6ポイント減少)となり、目標を下回りました。

なお、2022年9月30日の第三者割当増資の実行により、純資産及び自己資本比率は改善していますが、財務基盤の安定を図るため、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20期(実績)	第21期(実績)	第22期(実績)	第23期(計画)
経常利益又は 経常損失( ) (千円)	624,339	281,899	3,957,179	330,129
自己資本比率 (%)	9.8	13.9	0.3	16.1

## (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】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

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11百万円であり、主に収益不動産の取得にかかる5百万円（不動産賃貸事業5百万円）であります。

また、設備の売却または除却による減少額は18億99百万円であり、主に不動産賃貸事業での収益不動産の売却による減少18億99百万円であります。

#### 2 【主要な設備の状況】

2022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	16,791	- (-)	664	6,797	24,253	54
東京支社 (東京都港区)	-	支社機能	12,324	- (-)	-	799	13,123	19
神戸支店 (神戸市 中央区)	-	営業所	-	- (-)	-	11	11	-
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	121,518	61,698 (374.87)	-	-	183,217	-
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	12,263	6,558 (253.12)	-	-	18,822	-
賃貸不動産 (横浜市) ほか6件	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	9,677	4,673 (13.67)	-	3,066	17,417	-

(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	8,000,000
計	8,000,000

(注) 2022年9月26日開催の臨時株主総会決議により、同日付で定款変更が行われ、発行可能株式総数は、普通株式3,998,000株増加し11,998,000株、A種種類株式2,000株、計12,000,000株となっております。

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2022年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2022年10月28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	3,295,138	4,843,138	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	非上場	(注) 2
計	3,295,138	4,845,138		

- (注) 1. 提出日現在発行数には、2022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において、第三者割当増資の方法による普通株式及びA種種類株式の発行が決議され、同年9月30日に普通株式及びA種種類株式の発行が行われており、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)	725 [725](注) 1	115 [115](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 72,500 [72,500](注) 1	普通株式 11,500 [11,500](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(2022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(2022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
2021年12月21日 (注) 7	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) 6	800	3,295,138	120	851,517	120	761,517

(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。

7. 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

8. 2022年9月30日に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。

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)
2022年9月30日 (注)1	1,548,000	4,843,138	500,004	1,351,521	500,004	1,261,521
2022年9月30日 (注)2	2,000	4,845,138	1,000,000	2,351,521	1,000,000	2,261,521

(注)1. 普通株式

発行価格 646円

資本組入額 323円

割当先 株式会社エルティ-

2. A種種類株式

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-

## (5) 【所有者別状況】

2022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	12	33	8	4	1,752	1,811	-
所有株式数(単元)	-	5	114	11,483	61	34	21,242	32,939	1,238
所有株式数の割合(%)	-	0.01	0.35	34.86	0.19	0.10	64.49	100.0	-

(注) 自己株式55,708株は、「個人その他」に557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】

2022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	34.57
平野 哲司	大阪府大阪市北区	430,000	13.27
藤原 寛	大阪府大阪市住之江区	206,206	6.37
水向 隆	兵庫県川辺郡猪名川町	116,206	3.59
富田 和成	東京都目黒区	90,000	2.78
山田 隆弘	大阪府大阪市北区	77,900	2.40
川名 貴行	東京都台東区	20,400	0.63
桑原 聡	京都府長岡京市	20,000	0.62
LeTech従業員持株会	大阪府大阪市北区堂山町3番3号	12,400	0.38
西 大輔	和歌山県和歌山市	11,800	0.36
計	-	2,104,912	64.97

- (注) 1. 持株比率は、自己株式(55,708株)を控除して計算しております。  
 2. 2022年9月30日に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、株式会社エルティーが普通株式1,548,000株、A種種類株式2,000株を所有しております。  
 3. 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%引き受けたことにより、主要株主になっております。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2022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 55,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,238,200	32,382	-
単元未満株式	普通株式 1,238	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	3,295,138	-	-
総株主の議決権	-	32,382	-

(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8株含まれております。

2. 2022年9月30日に第三者割当増資の方法によって普通株式1,548,000株及びA種種類株式2,000株の発行が行われております。なお、A種種類株式は無議決権株式であります。

【自己株式等】

2022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	55,700	-	55,700	1.69
計		55,700	-	55,700	1.69

(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	13,800	-
当期間における取得自己株式	0	-

(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13,800株であります。

2. 当期間における取得自己株式には、2022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	0	-	0	-
消却の処分を行った取得自己株式	0	-	0	-
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	0	-	0	-
その他(譲渡制限付株式報酬としての自己株式の処分)	0	-	0	-
保有自己株式数	55,708	-	55,708	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2022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。

しかしながら、当社を取り巻く事業環境は大変厳しく、2022年7月期の業績を鑑み、2022年9月14日開示の「配当予想の修正に関するお知らせ」のとおり、無配とすることを決定しました。株主の皆様には深くお詫びを申し上げますとともに、業績及び財務基盤を回復させ、早期に復配できるよう努めてまいりますので、引き続きご支援を賜りますようお願い申し上げます。

#### 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

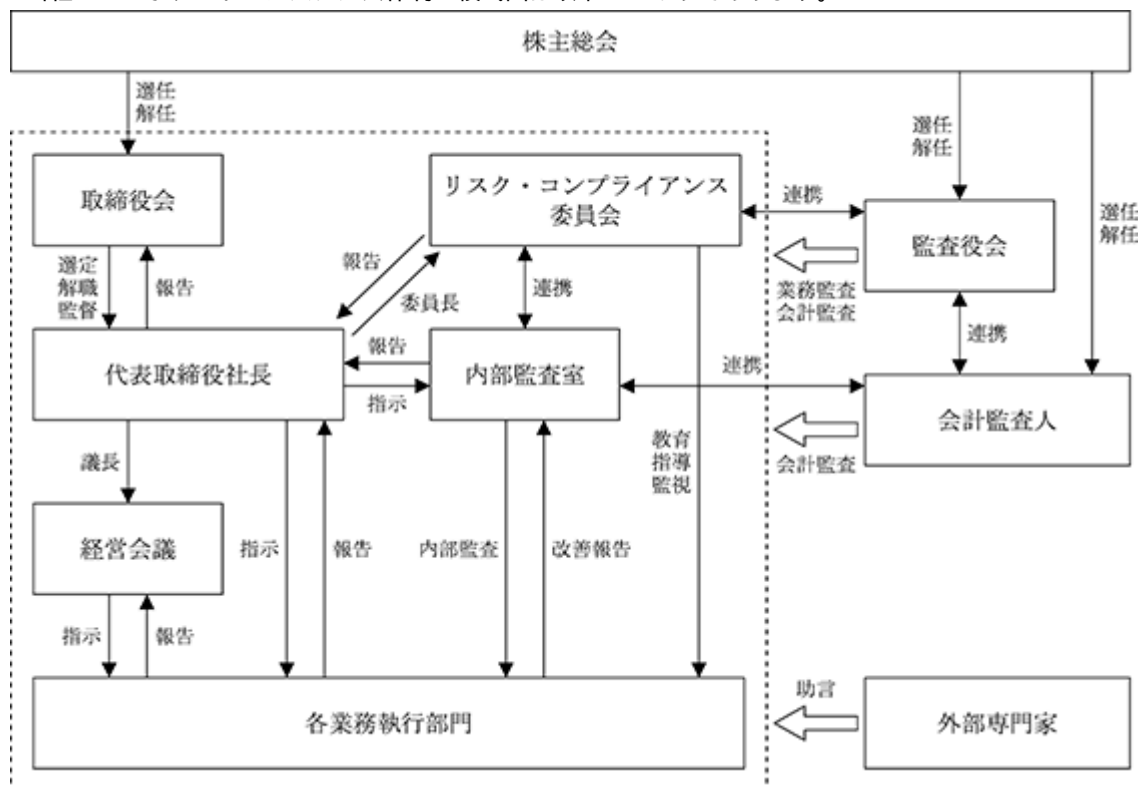
当社は、不動産業という専門的な業務を通じ、地域社会に貢献しつつ、株主の利益や企業価値を最大化することを目標とするとの基本的認識とコンプライアンスの重要性を、コーポレート・ガバナンスの基本方針としております。具体的には、コンプライアンス意識を徹底すべく、会社法上の各種機関等を設置するほか、経営環境の変化に柔軟に対応でき、かつ牽制が利いた内部統制・開示体制を構築し、適切に運営することにあります。株主の権利を重視し、社会的信頼に応え、持続的成長と発展を遂げていくことが重要であるとの認識に立ち、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

###### 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、弁護士である社外取締役、異業種である銀行出身の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 (注)5
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 JR西日本SC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 業本部長就任 取締役営業本部長就任(現任)	(注)1	206,206 (注)5
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 不動産事業部長就任 経営戦略本部営業戦略部長就任 営業本部営業戦略部長就任 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 (注)5
取締役管理本部長兼 経営企画部長	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	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 株式会社ミュートス入社 企画管 理部 部長就任 当社入社 事業統括部経営企画室 室長就任 管理部業務課課長就任 経営企画部部長就任 取締役経営企画部長就任(現任)	(注)1	9,591 (注)5

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	山田 庸男 (注) 3	1943年12月15日生	1967年4月 1970年4月 1974年4月 1994年4月 1997年7月 1999年8月 2004年4月 2007年4月 2007年8月 2008年10月 2014年6月 2015年6月 2019年6月 2019年2月 2022年6月 2022年10月	大阪市内勤務 弁護士登録(22期) 山田法律事務所(現弁護士法人 梅ヶ枝中央法律事務所)所長就任 (現任) 大阪弁護士会副会長就任 日本弁護士連合会民事介入暴力対 策委員会委員長就任 なみはや銀行金融整理管財人就任 国立大学法人奈良先端科学技術大 学院大学監事就任 大阪弁護士会会長 日本弁護士連 合会副会長就任 日本司法支援センター推進本部本 部長代行就任 日本CSR普及協会近畿支部長就任 株式会社池田泉州銀行社外監査役 就任 岩井コスモホールディングス株式 会社社外監査役就任 ウェルス・マネジメント株式会社 社外取締役就任 シンエナジー株式会社社外監査役 就任(現任) ウェルス・マネジメント株式会社 社外取締役監査等委員就任(現 任) 当社社外取締役就任(現任)	(注) 1	-
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 (注) 5

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 同社常勤監査役就任 同社常勤監査役退任 当社常勤監査役就任(現任)	(注) 2	916 (注) 5
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 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	5,583 (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						661,396

- (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 山田庸男氏及び久保田洋氏は、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名を第21回定時株主総会において選任しており、その任期は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。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. 所有株式は、全て普通株式であります。  
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、2022年7月31日現在で表示しております。

#### 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。

取締役山田庸男氏は、弁護士資格を有し、長年に渡る法律に関する専門的な知識と経験を有することから、当社の持続的な企業価値向上及びコーポレートガバナンス強化を期待して選任しております。

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。

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7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 池田 哲雄  
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10名、その他21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	-	21,500	-

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や適切性等を確認し、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。

( ) 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と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)	272,393	144,006	64,935	-	63,452	4
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	14,450	14,450	-	-	-	5

- (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. 上記の取締役の報酬等については、2022年10月27日開催の第22回定時株主総会の終結の時をもって辞任により退任した取締役1名の報酬が含まれております。
3. 上記の社外取締役の報酬等については、2022年10月26日に辞任により退任した社外取締役1名の報酬が含まれております。
4. 上記の社外監査役の報酬等については、2021年9月14日に辞任により退任した社外監査役1名及び2021年10月28日開催の第21回定時株主総会の終結の時をもって退任した社外監査役1名の報酬が含まれております。
5. 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(2021年8月1日から2022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

前事業年度においては、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。

当事業年度においては、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 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 1,544,650	1 770,611
営業未収入金	84,591	2 80,477
販売用不動産	1、5 17,247,986	1、5 10,867,754
仕掛販売用不動産	1 7,290,813	1 5,739,635
前渡金	109,905	53,682
前払費用	79,654	129,942
その他	983,818	405,547
貸倒引当金	5,206	4,230
流動資産合計	27,336,214	18,043,421
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1、5 2,639,587	1、5 172,575
機械及び装置（純額）	3,447	2,989
工具、器具及び備品（純額）	11,493	7,684
土地	1、5 2,581,481	1、5 72,930
リース資産（純額）	4,755	664
有形固定資産合計	4 5,240,765	4 256,845
無形固定資産		
ソフトウェア	25,831	21,457
その他	1,407	1,277
無形固定資産合計	27,238	22,734
投資その他の資産		
出資金	139,431	139,431
長期前払費用	65,727	135,575
繰延税金資産	520,208	-
その他	234,868	225,592
投資その他の資産合計	960,236	500,598
固定資産合計	6,228,240	780,178
資産合計	33,564,455	18,823,600



(単位：千円)

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	82,445	215,581
短期借入金	1 2,799,542	1 5,625,870
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 12,380,361	1 5,104,142
リース債務	4,867	905
未払金	63,554	53,810
未払費用	339,984	230,869
未払法人税等	498,021	8,064
前受金	766,389	3 331,570
預り金	317,721	179,155
前受収益	21,851	3 20,681
賞与引当金	24,937	23,707
その他	93,113	-
流動負債合計	17,420,789	11,822,359
<b>固定負債</b>		
社債	46,000	18,000
長期借入金	1、6 11,287,160	1、6 6,822,298
退職給付引当金	-	9,657
リース債務	905	-
繰延税金負債	-	822
その他	154,197	84,687
固定負債合計	11,488,263	6,935,465
負債合計	28,909,053	18,757,825
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	791,396	851,517
資本剰余金		
資本準備金	701,396	761,517
その他資本剰余金	49,732	49,732
資本剰余金合計	751,129	811,249
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,112,925	1,596,943
利益剰余金合計	3,112,925	1,596,943
自己株式	48	48
株主資本合計	4,655,402	65,774
純資産合計	4,655,402	65,774
負債純資産合計	33,564,455	18,823,600

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)	当事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月 31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	16,813,889	17,075,463
賃貸収入	959,746	780,078
その他の売上高	1,283,990	347,444
売上高合計	19,057,626	18,202,986
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	2 13,563,117	2 18,672,331
賃貸原価	591,734	562,898
その他の原価	1,055,328	270,139
売上原価合計	15,210,180	19,505,369
売上総利益又は売上総損失 ( )	3,847,446	1,302,383
販売費及び一般管理費	3 2,624,389	3 1,930,046
営業利益又は営業損失 ( )	1,223,056	3,232,430
<b>営業外収益</b>		
受取利息	54	50
受取配当金	868	834
補助金収入	10,643	2,369
違約金収入	6,161	-
保険解約返戻金	81	1,918
その他	6,354	8,354
営業外収益合計	24,164	13,527
<b>営業外費用</b>		
支払利息	856,670	634,676
支払手数料	61,410	94,331
その他	47,240	9,269
営業外費用合計	965,321	738,277
経常利益又は経常損失 ( )	281,899	3,957,179
<b>特別利益</b>		
受取和解金	-	7 39,689
固定資産売却益	-	4 30,272
関係会社株式売却益	6 657,025	-
特別利益合計	657,025	69,961
<b>特別損失</b>		
過年度消費税等	-	8 52,789
固定資産除却損	5 1,205	5 206
減損損失	-	9 205,370
特別損失合計	1,205	258,366
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 ( )	937,720	4,145,584
法人税、住民税及び事業税	597,039	21,410
法人税等調整額	268,969	521,031
法人税等合計	328,069	542,441
当期純利益又は当期純損失 ( )	609,650	4,688,026

【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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)		当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022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	6,004,589	100.0	7,947,352	100.0
期首棚卸高		30,945,559		24,538,800	
他勘定受入高	2	1,151,769		2,793,568	
合計		38,101,917		35,279,720	
期末棚卸高		24,538,800		16,607,389	
不動産売上原価		13,563,117		18,672,331	

(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10,894千円、当事業年度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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)		当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
減価償却費		135,685	22.9	79,818	14.2
水道光熱費		42,337	7.2	50,367	8.9
衛生管理費		181,953	30.7	216,904	38.5
租税公課		111,161	18.8	68,499	12.2
その他		120,595	20.4	147,309	26.2
賃貸原価		591,734	100.0	562,898	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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)		当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022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		291,972	27.7	270,139	100.0
介護原価		494,391	46.8	-	-
施設管理費		268,927	25.5	-	-
その他		35	0.0	-	-
その他原価		1,055,328	100.0	270,139	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 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

当事業年度(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
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							-	-
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	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

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)	当事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022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 ( )	937,720	4,145,584
減価償却費	160,839	101,737
減損損失	-	205,370
株式報酬費用	152,776	82,797
貸倒引当金の増減額 ( は減少 )	1,535	975
受取利息及び受取配当金	922	884
支払利息	856,670	634,676
支払手数料	61,410	94,331
固定資産売却損益 ( は益 )	-	30,272
固定資産除却損	1,205	206
売上債権の増減額 ( は増加 )	22,447	4,114
棚卸資産の増減額 ( は増加 )	7,563,962	10,725,075
仕入債務の増減額 ( は減少 )	409,093	133,135
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 )	11,707	97,796
預り保証金の増減額 ( は減少 )	143,279	69,509
前受金の増減額 ( は減少 )	756,441	434,818
未払金の増減額 ( は減少 )	46,333	9,743
未払費用の増減額 ( は減少 )	80,397	105,145
その他	632,960	289,026
小計	8,533,289	7,375,740
利息及び配当金の受取額	922	884
利息の支払額	822,537	629,596
法人税等の支払額	206,271	483,404
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,505,403	6,263,624
<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	209,881	6,577
有形固定資産の売却による収入	-	1,929,707
定期預金の預入による支出	67,150	119,000
定期預金の払戻による収入	48,813	233,852
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	<sup>2</sup> 775,000	-
その他	29,730	33,521
投資活動によるキャッシュ・フロー	516,052	2,004,460
<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 )	3,014,094	2,826,328
長期借入れによる収入	3,777,162	4,199,700
長期借入金の返済による支出	9,174,542	15,940,781
社債の償還による支出	28,000	28,000
ストックオプションの行使による収入	2,760	240
自己株式の取得による支出	35	-
配当金の支払額	18,826	21,799
リース債務の返済による支出	7,658	4,867
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,463,234	8,969,179
現金及び現金同等物の増減額 ( は減少 )	441,778	701,094
現金及び現金同等物の期首残高	1,639,713	1,197,935
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 1,197,935	<sup>1</sup> 496,840

## 【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 3～15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。

#### (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、収益を認識しています。

### 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

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	17,247,986	10,867,754
仕掛販売用不動産	7,290,813	5,739,635

## 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、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等に基づき算定しております。

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2023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、会計上の見積りを行っております。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。

## 固定資産の減損

## 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
建物	2,639,587	172,575
機械及び装置	3,447	2,989
工具、器具及び備品	11,493	7,684
土地	2,581,481	72,930
リース資産	4,755	664
ソフトウェア	25,831	21,457
その他の無形固定資産	1,407	1,277
長期前払費用	65,727	135,575

## 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

当社では、減損の判定にあたって、概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小の単位を基礎とした資産グループ単位により、共用資産についてはより大きな単位により行っております。

資産グループごとに継続的な営業損益のマイナスや市場価格の著しい下落などにより減損の兆候の有無を把握し、兆候が識別された資産グループに関して、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローを見積り、当該見積り総額が帳簿価額を下回る場合に、その「回収可能価額」を「正味売却価額」又は「使用価値」との比較により決定し、「回収可能価額」が固定資産の帳簿価額を下回るものについて減損損失を認識、回収可能額まで帳簿価額を減額、当該減少額を減損損失として計上することとしております。減損損失の認識の判定及び使用価値の算定に用いられる将来キャッシュ・フローは、経営環境などの外部要因や当社が用いている内部情報等に基づいて合理的な仮定をおいて算定しております。

将来の経営環境の変化などにより、将来キャッシュ・フローの見積り額と実績に乖離が生じた場合、また、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の収束の遅れなどにより資産グループの収益が悪化した場合、翌事業年度において新たに減損の兆候が識別され、減損損失を計上する可能性があります。

(会計方針の変更)

収益認識に関する会計基準等の適用

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の繰越利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しておりますが、当該期首残高に与える影響はありません。

この結果、当事業年度の売上高は26,518千円減少しておりますが、売上原価も同額減少しているため、営業損失、経常損失及び税引前当期純損失に与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度について新たな表示方法による組替えを行っておりません。

また、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(表示方法の変更)

時価の算定に関する会計基準等の適用

「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。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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)第44-2項に定める経過的な取り扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。ただし、「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 2019年7月4日)第7-4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前事業年度に係るものについては記載しておりません。なお、時価をもって貸借対照表価額とする金融商品を保有しておらず、財務諸表に与える影響はありません。



## (貸借対照表関係)

## 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
現金及び預金	250,101千円	150,106千円
販売用不動産	17,247,986 "	10,867,754 "
仕掛販売用不動産	7,067,810 "	5,668,179 "
建物	2,596,945 "	133,782 "
土地	2,576,807 "	68,257 "
計	29,739,651千円	16,888,079千円
	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022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)	14,596,201千円	9,274,180千円
長期借入金	10,536,910 "	5,893,467 "
計	25,133,112千円	15,167,647千円

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 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	483,497千円	212,799千円

(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 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
建物	236,262千円	1,599,021千円
土地	915,506 "	1,194,546 "
計	1,151,769千円	2,793,568千円

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 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022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	1,330,000千円	1,200,000千円
借入実行残高	461,000 "	300,000 "
差引額	869,000千円	900,000千円

(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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
不動産売上原価	10,894千円	2,896,641千円

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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
役員報酬	283,488千円	231,791千円
給料	421,972 "	530,568 "
賞与	331,346 "	24,462 "
株式報酬費用	98,038 "	82,797 "
賞与引当金繰入額	24,937 "	23,707 "
退職給付費用	- "	10,031 "
租税公課	484,640 "	301,562 "
支払手数料	496,198 "	294,445 "
減価償却費	25,154 "	21,919 "
貸倒引当金繰入額	1,543 "	692 "

おおよその割合

販売費	68%	63%
一般管理費	32 "	37 "

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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
建物	- 千円	19,930千円
土地	- "	10,341 "
計	- 千円	30,272千円

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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
建物	280千円	- 千円
工具、器具及び備品	28 "	206 "
その他	896 "	- "
計	1,205千円	206千円

6 関係会社株式売却益

前事業年度(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。

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

7 受取和解金

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。

8 過年度消費税等

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。

9 減損損失

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。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度(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。

(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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
現金及び預金	1,544,650千円	770,611千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	346,715 "	273,771 "
現金及び現金同等物	1,197,935千円	496,840千円

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

前事業年度(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

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

(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 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
1年内	109,526千円	113,235千円
1年超	468,033 "	370,361 "
合計	577,559千円	483,597千円

(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(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) 長期借入金 2	23,667,522	23,614,259	53,262
(2) 社債 3	74,000	72,412	1,587
負債計	23,741,522	23,686,671	54,850

- 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。
- 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。
- 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(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

- 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。
- 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。
- 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) 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

前事業年度(2021年7月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)
出資金	139,431
その他(預り保証金)	154,197

- 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いません。
- 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いません。

(注2) 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

当事業年度(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。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(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	-	-	-

当事業年度(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	-	-	-

(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(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

当事業年度(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



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

当事業年度(2022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

当事業年度(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

(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 2020年 8月 1日 至 2021年 7月31日)	当事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)
退職給付引当金の期首残高	-	-
退職給付費用	-	10,031
退職給付の支払額	-	374
退職給付引当金の期末残高	-	9,657

(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 (2021年 7月31日)	当事業年度 (2022年 7月31日)
非積立型制度の退職給付債務	-	9,657
退職給付引当金	-	9,657

(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 - 千円 当事業年度 10,031千円

(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(2022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	72,800	12,000
権利確定	-	-
権利行使	300	500
失効	-	-
未行使残	72,500	11,500

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)	888	913
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 40,152千円

(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 482千円

(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 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
税務上の繰越欠損金 (注) 2	- 千円	1,417,250千円
株式報酬費用	40,112千円	64,017 "
賞与引当金	34,272 "	7,249 "
未払不動産取得税	24,352 "	37,161 "
棚卸資産評価減	4,107 "	1,549 "
減損損失	5,324 "	49,163 "
共同事業に係る調整額	162,620 "	63,834 "
税務上の収益認識額	225,180 "	91,921 "
未払事業税	26,276 "	1,295 "
その他	3,846 "	33,170 "
繰延税金資産小計	526,093千円	1,766,614千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注) 1, 2	- "	1,417,250 "
将来減算一時差異の合計に係る評価性引当額 (注) 1	5,062 "	349,363 "
繰延税金資産合計	521,031千円	- 千円
<b>繰延税金負債</b>		
その他	822 "	822 "
繰延税金負債合計	822千円	822千円
繰延税金資産純額又は繰延税金負債( )純額	520,208千円	822千円

(注) 1. 評価性引当額が1,761,552千円増加しております。この増加の内容は、繰延税金資産の回収可能性を検討する際の会社区分を変更したことに伴い、将来減算一時差異に係る評価性引当額を344,301千円追加的に認識し、税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額を1,417,250千円追加的に認識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(2021年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(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。

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 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	- %
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%	- %
株式報酬費用	3.1%	- %
住民税均等割	0.9%	- %
その他	0.1%	- %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.0%	- %

(注) 当事業年度は、税引前当期純損失であるため注記を省略しております。

(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。

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。

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。

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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
貸借対照表計上額	期首残高	6,342,551	5,181,884
	期中増減額	1,160,667	4,971,856
	期末残高	5,181,884	210,027
期末時価		5,824,985	389,790

- (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(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。  
当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。
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

当事業年度(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。

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

(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。



(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、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。

会計方針の変更に記載のとおり、当事業年度の期首から収益認識会計基準等を適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの売上高及び利益又は損失の測定方法を同様に変更しております。

当該変更により、従来の方と比べて、当事業年度の不動産ソリューション事業の売上高が26,518千円減少しております。なお、売上原価も同額減少しているため、セグメント利益に与える影響はありません。

## 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 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。

当事業年度(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。

## 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	18,139,921	18,195,819
「その他」の区分の売上高	917,705	7,166
セグメント間取引消去	-	-
財務諸表の売上高	19,057,626	18,202,986

(単位:千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	2,334,235	2,269,215
「その他」の区分の利益又は損失( )	61,912	7,378
セグメント間取引消去	-	-
全社費用(注)1、2	1,173,091	955,835
財務諸表の営業利益又は損失( )	1,223,056	3,232,430

(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. 当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	31,070,946	17,582,797
「その他」の区分の資産	137	66
全社資産(注)	2,493,371	1,240,737
財務諸表の資産合計	33,564,455	18,823,600

(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	141,085	84,403	387	-	19,366	17,334	160,839	101,737
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	131,635	5,858	-	-	6,982	6,035	138,617	11,893

(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 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

当事業年度(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

【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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(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	短期借入金	-
							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。

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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
1株当たり純資産額	1,491.99円	20.30円
1株当たり当期純利益又は1株 当たり当期純損失( )	196.05円	1,470.04円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	192.32円	-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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022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)(千円)	609,650	4,688,026
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又は当期純損失( ) (千円)	609,650	4,688,026
普通株式の期中平均株式数(株)	3,109,691	3,189,057
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)	60,315	-
(うち新株予約権(株))	(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		-

(注) 当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)

(第三者割当による新株式の発行及び資本業務提携契約の締結)

当社は、2022年8月29日開催の取締役会において、株式会社キーストーン・パートナーズ(以下「キーストーン・パートナーズ」といいます。)との間で、資本業務提携契約(以下「本資本業務提携」といいます。)を締結すること並びに第三者割当増資の方法により総額約10億円の普通株式を発行すること及び総額20億円のA種類株式を発行することについて、2022年9月26日開催予定の臨時株主総会に付議することを決議し、同日付で本資本業務提携に関する契約を締結いたしました。

その後、2022年9月26日に開催した臨時株主総会において第三者割当に関連する議案が承認可決され、2022年9月30日に払込が完了いたしました。

1. 本資本業務提携の目的・理由

当社の中核事業は、堅調な販売実績を上げている「LEGALAND」を中心とした不動産ソリューション事業となっており、「LEGALAND」を中心とした物件開発を加速させ、業績を回復させることが必要と考え、資本増強による資金繰り・財務状況の抜本的な改善及び金融機関に対する与信向上が必要と判断し、エクイティ・ファイナンスによる資金調達を行うこととしました。

今回、資本業務提携先であるキーストーン・パートナーズは、以前から当社へ不動産開発資金の融資を実施しており、当社事業及び財務状況に関する理解が高く、エクイティ出資を伴う事業再生に関し経験が豊富、また当社のビジネスを再拡大していくだけの知見・ノウハウを有している会社であり、資金調達だけではなく様々な支援を受けることが可能と考えました。

そのため、当社の資金需要に合わせた、迅速な資金調達が可能であったキーストーン・パートナーズと資本業務提携契約を締結することとしました。

2. 本資本業務提携の内容

(1) 業務提携の内容

当社とキーストーン・パートナーズは、両社の事業の発展及び企業価値向上のため、以下の各項目について業務提携を行います。業務提携の具体的な内容については、当社及びキーストーン・パートナーズの間で今後協議のうえ、個別契約を取り交わす予定です。

キーストーン・パートナーズによる当社への投資案件情報の紹介、共有、優先交渉権の付与等

キーストーン・パートナーズ又は当社による当社又はキーストーン・パートナーズへの共同投資の機会の付与  
当社の組成する投資案件へのキーストーン・パートナーズグループのファイナンス  
投資家・金融機関の紹介

(2) 資本提携の内容

キーストーン・パートナーズが管理・運営するファンド(日本リバイバルスポンサーファンド四号投資事業有限責任組合、2019年5月7日組成。)が匿名組合出資を行っている合同会社エメラルドが100%出資する株式会社エルティーに対して、第三者割当の方式により、当社普通株式及びA種類株式を割り当てます。株式会社エルティーは、当社普通株式1,548,000株(本第三者割当増資後の総議決権に対する議決権保有割合32.34%)及び種類株式2,000株を引き受ける予定です。なお、種類株式については、株主総会における議決権がありませんが、普通株式を対価とする取得請求権の行使により、種類株式の全部について転換価額にて普通株式を対価とする取得請求権が行使されたと仮定すると、最大で議決権数57,142個の普通株式が交付されることになり、種類株式の普通株式転換後の議決権保有割合については、69.16%となる予定です。

本第三者割当増資の募集の概要は以下の通りです。

募集株式の種類	普通株式	A種種類株式
発行のスケジュール	臨時株主総会決議：2022年9月26日 払込期日：2022年9月30日	臨時株主総会決議：2022年9月26日 払込期日：2022年9月30日
発行新株式数	1,548,000株	2,000株
発行価額	1株につき646円	1株につき1,000,000円
発行価額の総額	1,000,008,000円	2,000,000,000円
募集又は割当方法（割当予定先）	第三者割当の方法により、株式会社エルティーにすべての株式を割り当てます。	第三者割当の方法により、株式会社エルティーにすべての株式を割り当てます。
増加する資本金及び準備金の額	増加する資本金の額 500,004,000円 増加する準備金の額 500,004,000円	増加する資本金の額 1,000,000,000円 増加する準備金の額 1,000,000,000円
資金の使途	<p>. 物件の取得及び開発費用 1,923百万円 (支出予定時期 2022年9月～2023年7月)</p> <p>. 既存の借入金の返済 1,000百万円 (支出予定時期 2022年9月)</p>	
その他の重要な事項	<p>金融商品取引法に基づく届出の効力発生並びに2022年9月26日開催予定の当社臨時株主総会において本第三者割当増資及び普通株式発行に係る定款変更に係る各議案の承認が得られることを条件としております。</p>	<p>. A種種類株式の優先配当率は、3.0%で設定されており、A種種類株主は普通株主に先立って配当を受けることができます。ある事業年度において、A種種類株主への優先配当金が不足した場合、当該不足額は翌事業年度以降に累積します。A種種類株主は、当該優先配当を超えて、当社の剰余金の配当を受けることはできません。</p> <p>. A種種類株式には、株主総会について議決権が付されておりません。</p> <p>. A種種類株式には、金銭を対価とする取得請求権が付されており、A種種類株主は、2022年9月30日以降いつでも行使することができるかとされております。</p> <p>. A種種類株式には、普通株式を対価とする取得請求権が付されており、A種種類株主は、2022年9月30日以降いつでも行使することができるかとされております。</p> <p>. A種種類株式には、金銭を対価とする取得条項が付されており、2024年3月31日以降いつでも、当社の取締役会が別途定める日が到来することをもって、行使することができるかとされております。</p> <p>なお、A種優先株式の発行は、金融商品取引法に基づく届出の効力発生並びに2022年9月26日開催予定の当社臨時株主総会において本第三者割当増資及びA種優先株式発行に係る定款変更に係る各議案の承認が得られることを条件としておりません。</p>



( 資本金の額の減少及び剰余金の処分 )

当社は、2022年9月27日取締役会において資本金の額の減少及び剰余金の処分について、2022年10月27日開催の定時株主総会に付議することを決議し、同株主総会で承認されました。

1 . 資本金の額の減少及び剰余金の処分を行う目的

当社は、コロナ禍において財務体質の健全化を推し進めてまいりました。このような中で、当社の繰越利益剰余金の欠損を補填し、更なる財務体質の健全化を図り、効率的な経営を推進するため、資本金の額の減少並びに剰余金の処分を行うものであります。

2 . 資本金の減少の要領

2022年9月30日の第三者割当増資後の資本金2,351,521,133円のうち、2,301,521,133円を減少し、50,000,000円といたします。払戻を行わない無償減資とし、発行済株式総数の変更は行わず、減少する額の全額をその他資本剰余金に振り替えます。なお、当社が発行している新株予約権が減資の効力発生日までに行使された場合、当該新株予約権の行使に伴う新株発行により増加する資本金と同額分を合わせて減少いたします。

3 . 剰余金の処分の要領

会社法第452条の規定に基づき、資本金の額の減少の効力発生を条件として、資本金の額の減少により生じるその他資本剰余金1,596,943,130円を繰越利益剰余金に振り替え、欠損補填に充当いたします。

( 1 ) 減少する剰余金の項目及びその額

その他資本剰余金 1,596,943,130円

( 2 ) 増加する剰余金の項目及びその額

繰越利益剰余金 1,596,943,130円

4 . 日程

- |                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| ( 1 ) 取締役会決議日     | 2022年9月27日         |
| ( 2 ) 定時株主総会決議日   | 2022年10月27日        |
| ( 3 ) 債権者異議申述公告日  | 2022年11月7日 ( 予定 )  |
| ( 4 ) 債権者異議申述最終期日 | 2022年12月7日 ( 予定 )  |
| ( 5 ) 効力発生日       | 2022年12月12日 ( 予定 ) |



【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	74,000	46,000 (28,000)	1.3	-	2023年 9月30日
合計	-	74,000	46,000 (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	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	2,799,542	5,625,870	3.1	-
1年以内に返済予定の長期借入金	12,380,361	5,104,142	3.2	-
1年以内に返済予定のリース債務	4,867	905	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	11,287,160	6,822,298	2.6	2023年～2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	905	-	-	-
其他有利子負債	-	-	-	-
合計	26,472,837	17,553,215	-	-

- (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(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	3,801,568	882,721	277,177	157,700

【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	5,206	4,230	283	4,922	4,230
賞与引当金	24,937	23,707	24,937	-	23,707

- (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	312
預金	
当座預金	1,059
普通預金	495,469
定期預金	206,971
積立定期預金	66,800
計	770,299
合計	770,611

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	23,650
株式会社エスコンリビングサービス	14,593
グローバルコミュニティ株式会社	7,698
東急住宅リース株式会社	7,394
株式会社 RENOSY ASSET MANAGEMENT	4,831
その他	22,310
合計	80,477

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) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
84,591	660,841	664,955	80,477	89.2	45.6

## 販売用不動産

区分	数量 (㎡)	金額(千円)
大阪府	4,822.19	7,055,081
東京都	981.96	2,637,535
京都府	458.10	1,175,137
合計	6,262.25	10,867,754

## 仕掛販売用不動産

区分	数量 (㎡)	金額(千円)
東京都	2,928.86	4,714,883
大阪府	2,362.21	1,024,752
合計	5,291.07	5,739,635

## 営業未払金

## 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社エイチ・イン・ソリューション	83,111
株式会社井本興業	41,640
T R U S T	16,981
関電不動産開発株式会社	10,846
株式会社A E 総合計画	7,359
その他	55,642
合計	215,581

(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)	657,851	4,092,954	14,914,405	18,202,986
税引前四半期 (当期)純損失 ( ) (千円)	502,919	3,347,714	3,457,512	4,145,584
四半期(当期) 純損失 ( ) (千円)	352,531	3,872,236	3,983,571	4,688,026
1株当たり四半期 (当期)純損失 ( ) (円)	113.24	1,233.23	1,255.81	1,470.04

(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 四半期純損失 ( ) (円)	113.24	1,111.44	34.38	217.47

## 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21期(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日) 2021年10月29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

2021年10月29日近畿財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第22期第1四半期(自 2021年8月1日 至 2021年10月31日) 2021年12月14日近畿財務局長に提出。

第22期第2四半期(自 2021年11月1日 至 2022年1月31日) 2022年3月17日近畿財務局長に提出。

第22期第3四半期(自 2022年2月1日 至 2022年4月30日) 2022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

2021年11月1日、2022年9月26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

2022年2月16日、2022年3月17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1項及び第2項第2号(有価証券の私募等による発行)及び同項第4号(主要株主の異動)に基づく臨時報告書

2022年6月28日、2022年8月29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 2022年6月28日の企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び第2項第2号(有価証券の私募等による発行)及び同項第4号(主要株主の異動)に基づく臨時報告書の訂正報告書)  
2022年7月22日近畿財務局長に提出。

訂正報告書(上記(4)臨時報告書 2022年8月29日の企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第1項及び第2項第2号(有価証券の私募等による発行)及び同項第4号(主要株主の異動)に基づく臨時報告書の訂正報告書)  
2022年9月20日、2022年9月26日近畿財務局長に提出。

#### (6) 有価証券届出書(有価証券の私募等による発行)及びその添付書類

2021年11月26日、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報告書

訂正報告書(上記(6)有価証券届出書 2021年11月26日提出の有価証券届出書の訂正報告書)  
2021年12月14日近畿財務局長に提出。

訂正報告書(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報告書)  
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

2022年10月28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 池田 哲雄

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2021年8月1日から2022年7月31日までの第22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2022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。

#### 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は2022年8月29日開催の取締役会において、株式会社キーストーン・パートナーズとの間で、資本業務提携契約（以下「本資本業務提携」という。）を締結すること並びに第三者割当増資の方法により総額約10億円の普通株式を発行すること及び総額20億円のA種種類株式を発行することについて、2022年9月26日開催予定の臨時株主総会に付議することを決議し、同日付で本資本業務提携に関する契約を締結した。

その後、2022年9月26日に開催した臨時株主総会において第三者割当に関連する議案が承認可決され、2022年9月30日に払込が完了している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

#### 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。

## 継続企業の前提に関する重要な不確実性の有無についての経営者による判断の妥当性の評価

監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、インバウンド需要向け大型開発物件の売却によって売却損が生じたこと等により、当事業年度において営業損失3,232,430千円、及び当期純損失4,688,026千円を計上しており、会社の財政状態が悪化したため、今後の事業運営のための十分な資金確保が懸念され、当事業年度末において、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が存在していると判断している。</p> <p>当該事象又は状況を解消し、又は改善するための対応をしてもなお継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められるときは、継続企業の前提に関する事項を財務諸表に注記することが必要となる。</p> <p>経営者は、このような事象又は状況を解消するための対応策として、物件開発の加速、物件仕入リスク基準の明確化によるリスクコントロール及びリスク分散並びに経費削減に取り組んでいる。また、財務基盤の安定化を図るための自己資本の増強を行っている。</p> <p>経営者は、これらの対応策を講じることにより、貸借対照表日の翌日から少なくとも1年間における事業運営に必要な資金を確保できていることから、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないと判断している。</p> <p>経営者は、継続企業の前提に関する重要な不確実性の有無についての判断に当たり、2023年7月31日までの資金繰り計画、及びその基礎となる事業計画に基づき検討を行っている。当該資金繰り計画及び事業計画には、不動産物件ごとの収支計画、費用の見積り、及び第三者割当増資等の重要な仮定が含まれるが、これらの重要な仮定は不確実性を伴う。</p> <p>以上から、当監査法人は、継続企業の前提に関する重要な不確実性の有無についての経営者による判断の妥当性の評価が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であるため、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、継続企業の前提に関する重要な不確実性の有無についての経営者の判断の妥当性を評価するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過年度の事業計画と実績との比較分析を行い、経営者の見積りプロセスの有効性を評価した。</li> <li>・ 資金繰り計画における重要な仮定について以下の手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 不動産物件ごとの収支計画について、販売可能性を検討するため、経営者及び営業責任者への質問、各物件の引合情報の把握等を実施した。</li> <li>- 費用の見積りについては、費目別の内訳や積算根拠資料を閲覧するとともに、過去の実際発生額と比較した。</li> <li>- 第三者割当増資について、取締役会において第三者割当てによる株式の発行に関する意思決定がなされていることを確認するとともに、2022年9月26日に開催された臨時株主総会において、株式の発行に関する議案が可決されていること及びその後の入金の実事実を確かめた。</li> </ul> </li> <li>・ 上記の手続結果や当事業年度を含む過去の事業計画と実績の差異の要因についての検討結果を踏まえて、経営者が作成した資金繰り計画に、一定の不確実性を考慮し、その影響を資金収支の見積りに反映させることにより、会社の資金収支の見積りの実行可能性を批判的に検討した。</li> </ul>

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2022年7月31日現在の貸借対照表において、販売用不動産10,867,754千円及び仕掛販売用不動産5,739,635千円（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88%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、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、過去の実績等を総合的に勘案し算定されるが、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>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見積り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>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、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て、経営者の見積りプロセスの有効性を評価した。</li> <li>販売用不動産等の販売見込額に関し、会社の作成した評価資料の閲覧、担当者への質問により、近隣または条件が類似する不動産の取引情報、過去の実績等をどのように反映させているかを把握した。</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について、遅延理由とその解消策を確かめ、販売見込額修正の要否に関する会社の主張を検討した。</li> <li>一定の要件に基づき抽出した販売用不動産等について以下の手続を行った。 <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に基づき妥当性を検討した。</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検討した。</li> <li>販売見込額の見積りを行う上で利回り等を用いている場合は、類似の事例の利回り等との比較に基づく検討を行った。</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を検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的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2022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2022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。