

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2023年10月30日

【事業年度】 第24期(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

【会社名】 株式会社ランドネット

【英訳名】 LANDNET Inc.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 榮 章博

【本店の所在の場所】 東京都豊島区南池袋一丁目16番15号

【電話番号】 03-3986-3981(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営企画室長 仲内 好広

【最寄りの連絡場所】 東京都豊島区南池袋一丁目16番15号

【電話番号】 03-3986-3981(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営企画室長 仲内 好広

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月		2019年7月	2020年7月	2021年7月	2022年7月	2023年7月
売上高	(千円)	30,152,771	35,773,981	41,163,009	51,870,742	63,647,613
経常利益	(千円)	1,073,572	831,131	1,154,894	1,388,560	1,362,107
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	773,219	594,617	746,257	955,680	988,060
包括利益	(千円)	773,885	593,968	749,828	958,019	987,879
純資産額	(千円)	2,937,706	3,454,454	5,334,010	6,224,311	7,132,380
総資産額	(千円)	8,190,676	8,398,358	12,117,118	15,400,618	19,959,480
1株当たり純資産額	(円)	641.98	754.91	900.10	1,047.53	1,195.86
1株当たり当期純利益	(円)	168.97	124.94	161.72	161.11	166.09
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	-	-	159.05	159.21	164.28
自己資本比率	(%)	35.9	41.1	44.0	40.4	35.7
自己資本利益率	(%)	29.8	18.6	17.0	16.5	14.8
株価収益率	(倍)	-	-	6.2	5.7	7.2
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	279,010	638,924	189,273	1,073,357	2,391,352
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	427,860	357,070	940,614	1,133,392	1,299,740
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	894,466	484,202	2,386,063	2,008,856	3,081,684
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	1,862,518	1,660,466	3,296,978	3,101,990	2,492,681
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕	(名)	308 〔55〕	337 〔68〕	385 〔71〕	465 〔72〕	581 〔76〕

- (注) 1 第20期及び第21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、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
- 2 第22期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、当社株式が2021年7月21日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、新規上場日から第22期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。
- 3 当社は、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第20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、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
- 4 第20期及び第21期の株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
- 5 従業員数は就業人員であり、平均臨時雇用者数は年間の平均雇用数を〔 〕に外数で記載しております。
- 6 「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23期の期首から適用しており、第23期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	2019年7月	2020年7月	2021年7月	2022年7月	2023年7月
売上高 (千円)	30,116,530	35,732,630	41,102,862	51,805,895	63,579,609
経常利益 (千円)	1,048,673	803,957	1,177,136	1,362,364	1,345,157
当期純利益 (千円)	755,658	574,797	782,245	944,506	986,680
資本金 (千円)	100,000	100,000	694,607	696,886	700,606
発行済株式総数 (株)	1,144,000	1,144,000	1,481,500	2,967,900	5,951,800
純資産額 (千円)	2,871,953	3,369,531	5,281,503	6,158,291	7,065,162
総資産額 (千円)	8,107,903	8,357,426	12,035,950	15,321,590	19,879,570
1株当たり純資産額 (円)	627.61	736.35	891.24	1,036.41	1,184.57
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	67.50 (-)	52.00 (-)	51.50 (-)	32.25 (-)	18.50 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	165.14	125.61	169.52	159.22	165.86
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	166.72	157.35	164.05
自己資本比率 (%)	35.4	40.3	43.9	40.2	35.5
自己資本利益率 (%)	29.8	18.4	18.1	16.5	14.9
株価収益率 (倍)	-	-	5.9	5.8	7.2
配当性向 (%)	10.2	10.3	7.6	10.1	11.2
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	305 〔55〕	335 〔68〕	383 〔71〕	465 〔72〕	581 〔76〕
株主総利回り (%)	-	-	-	94.3	124.6
(比較指標: 配当込みTOPIX) (%)	(-)	(-)	(-)	(104.5)	(128.6)
最高株価 (円)	-	-	5,890	1,999 (6,970)	1,500 (2,460)
最低株価 (円)	-	-	3,800	1,730 (3,240)	980 (1,770)

- (注) 1 第20期及び第21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、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
- 2 第22期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、当社株式が2021年7月21日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、新規上場日から第22期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。
- 3 当社は、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第20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、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
- 4 第20期及び第21期の株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
- 5 従業員数は就業人員であり、平均臨時雇用人員は年間の平均雇用数を〔 〕に外数で記載しております。
- 6 「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23期の期首から適用しており、第23期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
- 7 第20期から第22期の株主総利回り及び比較指標は、当社株式が2021年7月21日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、記載しておりません。第23期の株主総利回り及び比較指標は、2021年7月期末を基準として算定しております。
- 8 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所の市場区分の見直しにより、2022年4月4日以降は東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。それ以前については、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。なお、第23期及び第24期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、株式分割前の最高株価及び最低株価を括弧内に記載しております。

2 【沿革】

当社は、1999年9月に、現代表取締役社長の榮章博により、東京都豊島区東池袋に、不動産の売買、賃貸管理及びその仲介を主要事業とする株式会社ランド・ネット（現株式会社ランドネット）として設立されました。首都圏の投資用中古ワンルームマンションの売買及び仲介を中心に事業を拡大し、現在では、関東一円、関西圏、九州圏及び全国主要都市の物件まで取扱いエリアを拡大しております。

また、近年は中古マンションのリフォーム・リノベーションも手掛け、中古不動産の再生にも力を入れております。さらに、外国籍の従業員を積極的に雇用し、台湾、香港の投資家向けに国内不動産の販売も行っております。

当社設立以後の企業集団に係る変遷は、次のとおりであります。

年月	概要
1999年9月	東京都豊島区東池袋三丁目において、不動産の販売、仲介及び賃貸管理等を目的として株式会社ランド・ネット（資本金1,000万円）を設立
1999年9月	東京都知事から宅地建物取引業免許を取得（免許番号：（1）第77906号）
2001年8月	本社を東京都豊島区西池袋五丁目に移転
2004年7月	不動産賃貸管理業を開始
2005年7月	本社を東京都豊島区西池袋三丁目に移転
2005年9月	商号を株式会社ランドネットに変更
2008年11月	中古不動産の再生を目的としてリフォーム・リノベーション事業を開始
2008年12月	仕入先拡大を目的として競売・公売の入札に参加
2009年10月	販路拡大を目的として不動産投資セミナーを開始
2010年6月	台湾・香港を中心とした海外向けに不動産売買事業を開始
2012年3月	国土交通省に賃貸住宅管理業者の登録（現登録番号：（2）第000083号）
2012年12月	不動産売買事業を目的として株式会社ランドインベストを東京都豊島区東池袋に設立
2013年1月	本社を東京都豊島区南池袋一丁目に移転
2013年4月	賃貸建物所有者に対する家賃保証業を目的として株式会社ランドインシュア（現連結子会社）を東京都練馬区に設立
2013年7月	台湾における不動産売買事業強化を目的として、現地法人（朗透地産有限公司）（現連結子会社）を設立
2013年7月	香港における不動産売買事業強化を目的として、現地法人（日商朗透房屋股份有限公司）（現連結子会社）を設立
2014年3月	国土交通省にマンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者の登録（登録番号：（2）第034068号）
2014年3月	東京都知事から一般建設業許可を取得（現許可番号：般-30 第150058号）
2014年6月	宅地建物取引業の国土交通大臣への免許換え（現免許番号：（2）第8622号）
2015年7月	株式会社ランドインベストを株式会社ランドネットに吸収合併
2015年10月	台湾現地法人の朗透地産有限公司の商号を日昇房屋有限公司に変更
2016年2月	神奈川県横浜市西区に横浜支店を開設
2017年12月	不動産売買事業強化を目的として、販売部を設立
2018年2月	大阪府大阪市北区に大阪支店を開設
2019年4月	東京都知事から不動産特定共同事業許可を取得（許可番号：東京都知事 第117号）
2019年5月	本社を東京都豊島区南池袋一丁目（別住所）に移転
2019年6月	ISO/IEC 27001（ISMS）認証を取得
2021年7月	東京証券取引所 J A S D A Q（スタンダード）に当社株式を上場
2021年12月	福岡県福岡市中央区に福岡支店を開設
2022年4月	株式会社ランドネット九州を設立
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の J A S D A Q（スタンダード）からスタンダード市場に移行
2022年5月	大阪支店を大阪府大阪市北区（別住所）に移転
2023年1月	横浜支店を神奈川県横浜市西区（同ビル内）で増床移転

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社（株式会社ランドインシュア、株式会社ランドネット九州、日昇房屋有限公司、日商朗透房屋股份有限公司）の計5社で構成されており、東京都豊島区の当社本店、横浜支店、大阪支店及び福岡支店を主たる拠点として中古不動産の買取販売、買取後のリフォーム・リノベーション、仲介及び賃貸不動産の管理を主たる事業としております。

当社グループの事業における各社の位置づけ及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。

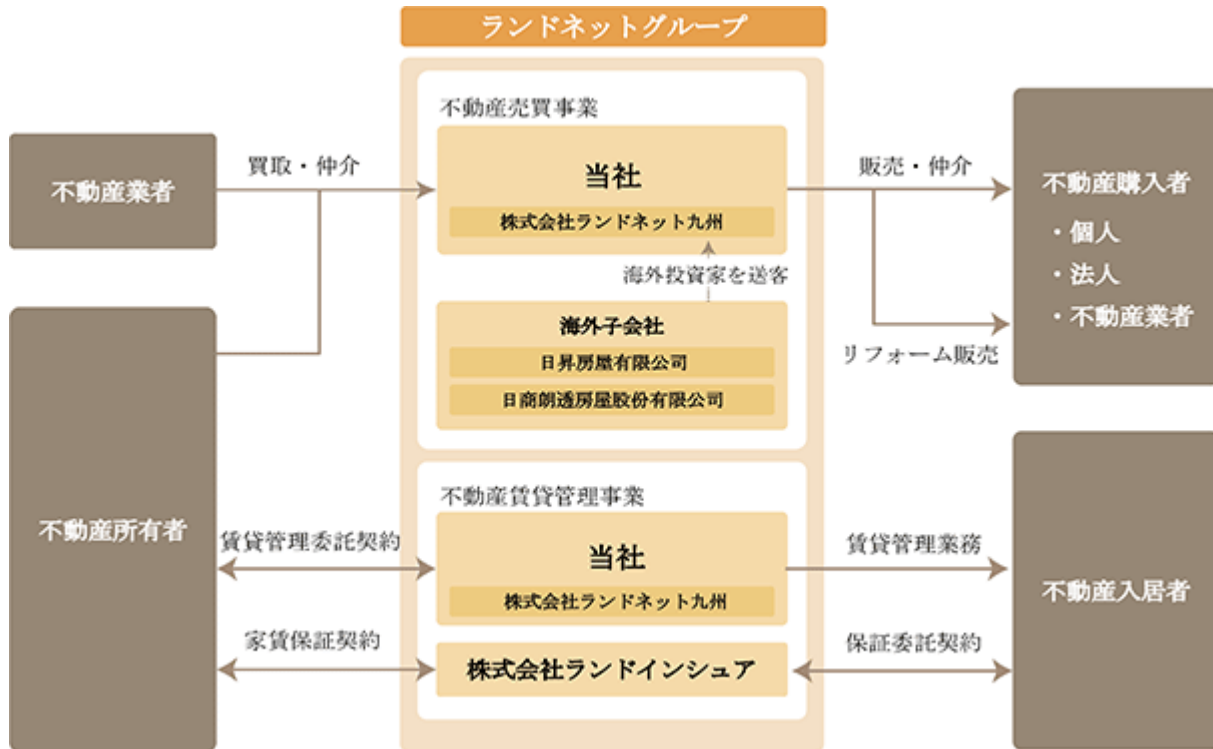
なお、次のセグメントは、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

（1）事業概要

セグメント	区分	担当会社	概要
不動産売買事業	買取販売 買取リフォーム販売	当社 株式会社ランドネット九州 日商朗透房屋股份有限公司 日昇房屋有限公司	<p>当社グループは、不動産所有者から中古マンション等を取得し、国内外の不動産業者や投資家及び実需層の顧客に販売しております。</p> <p>取扱い不動産は、専有面積を基準に「ワンルームタイプ」と「ファミリータイプ」に区分し管理しております。</p> <p>一般に単身世帯が利用する区分所有マンションで、各住戸の専有面積が30㎡未満のものを「ワンルームタイプ」と定義し、個人もしくは法人の顧客が投資を目的として購入する不動産を想定しております。</p> <p>一方、複数人が居住する区分所有マンションで、専有面積が30㎡以上のものを「ファミリータイプ」と定義しており、主に実需層のお客様が居住を目的として購入する不動産を想定しております。</p> <p>また、築年数を基準に「築浅」と「築古」に区分管理しており、竣工後20年以内の不動産を「築浅」、20年超の不動産を「築古」と定義しております。</p> <p>不動産の販売の際には、リフォームやリノベーションによる再生、ユニットバスやシステムキッチンなど設備類の刷新、間取りの変更等を積極的に顧客へ提案しております。</p> <p>不動産の仕入は、原則として不動産仲介会社を介さず、不動産所有者から直接買い取る方法によっておりますが、不動産所有者のニーズや交渉条件等により仲介の形態をとるなど、柔軟に対応しております。</p> <p>販売に関しては、顧客に対して当社グループが直接販売する形態と、提携する不動産仲介会社に仲介もしくは買取を依頼する形態のいずれも採用しております。</p> <p>国外の顧客に対しては、台湾及び香港の子会社が現地での投資動向や需要の変化等を見極めながら、日本の不動産の紹介を行っております。</p>
	仲介	当社 株式会社ランドネット九州	顧客のニーズや交渉条件などにより、当社グループを仲介会社とした、不動産の売買も行っております。
不動産賃貸管理事業	賃貸管理	当社 株式会社ランドネット九州	不動産売買事業にて取引のあった顧客を中心に賃貸管理業務を受託しております。
	家賃保証	株式会社ランドインシュア	当社が賃貸管理業務を受託した賃貸用不動産において家賃保証を行っております。

(2) 事業系統図

当社グループは、主に以下の系統図の流れにより企業活動を推進しております。



(注) 株式会社ランドネット九州は、2023年4月17日付で解散し、清算手続き中です。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
株式会社ランドインシュア	東京都豊島区	3百万円	不動産賃貸 管理事業	100.0	当社の賃貸管理物件に対する家賃保証を行っております。
株式会社ランドネット九州	福岡県福岡市中央区	10百万円	不動産売買 事業及び不動産賃貸 管理事業	100.0	当社の九州圏域物件の売買・賃貸広告活動を行っております。
日昇房屋有限公司	台北市中山区	1.5百万円	不動産売買 事業	100.0	当社の台湾居住の顧客に対する業務を代行しております。 役員の兼任 1名
日商朗透房屋股份有限公司	QUEENSWAY HONG KONG	1万HK\$	不動産売買 事業	100.0	当社の香港居住の顧客に対する業務を代行しております。

(注) 1 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2 当社代表取締役社長榮章博は、株式会社ランドネット九州の代表取締役を兼任しておりましたが、2023年4月17日付で同社が解散したことに伴い、同社代表取締役を退任し、兼任は解消されました。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売買事業	337 (2)
不動産賃貸管理事業	49 (6)
全社(共通)	195 (68)
合計	581 (76)

- (注) 1 従業員数は就業人員数であります。
 2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間の平均人数であります。
 3 臨時従業員は、パート及びアルバイト社員であります。
 4 全社(共通)は、管理部、人事部、総務部、プラットフォーム開発部、情報システム部、データ戦略部、経理部、審査部、経営企画室、営業企画部及び内部監査室の従業員数であります。
 5 前連結会計年度末に比べ従業員数が116名増加しております。主な理由は、営業活動の強化及びシステム開発の推進を目的とした採用活動の強化によるものであります。

(2) 提出会社の状況

2023年7月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
581 (76)	30.1	3.5	8,532

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売買事業	337 (2)
不動産賃貸管理事業	49 (6)
全社(共通)	195 (68)
合計	581 (76)

- (注) 1 従業員数は就業人員数であります。
 2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間の平均人数であります。
 3 臨時従業員は、パート及びアルバイト社員であります。
 4 平均年間給与には、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 5 全社(共通)は、管理部、人事部、総務部、プラットフォーム開発部、情報システム部、データ戦略部、経理部、審査部、経営企画室、営業企画部及び内部監査室の従業員数であります。
 6 前事業年度末に比べ従業員数が116名増加しております。主な理由は、営業活動の強化及びシステム開発の推進を目的とした採用活動の強化によるものであります。

(3) 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。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異
提出会社

当事業年度			
男性の育児休業取得率 (%) (注) 1	労働者の男女の賃金の差異 (%) (注) 2		
	全労働者	正規雇用労働者	パート・ 有期労働者
0.0	49.2	56.9	121.3

- (注) 1 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(1991年法律第76号。以下、「育児・介護休業法」という。)の規定に基づき算出したものであります。
- 2 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(2015年法律第64号。以下、「女性活躍推進法」という。)の規定に基づき算出したものであります。賃金は性別に関係なく、同一職掌・同一資格において、同一の給与制度を適用しておりますが、男性従業者と女性従業者の職掌・雇用形態等における人員構成の違いなどにより差が生じております。
- 3 管理職に占める女性労働者の割合については、女性活躍推進法の規定による公表項目として選択していないため、記載を省略しております。

連結子会社

連結子会社は、女性活躍推進法又は育児・介護休業法の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 経営の基本方針

当社グループは、「最新のテクノロジーと独自のデータベースを活用し、不動産を流通・再生・運用し、世界を変える。」という企業理念のもと、不動産の資産運用コンサルティングを行う総合不動産商社であります。不動産の売買・賃貸・リフォームに関し、「購入と売却」「再生と運用」という視点から様々なアイデアをご提案し、お客様のライフプランを豊かに実現することを企業目標として企業活動を行っております。

(2) 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

当社グループは、不動産の買収資金を主に借入金により調達していることを鑑み、金融コストが加味されている利益指標である経常利益を経営上の目標達成状況を判断するための客観的な指標として位置付けております。

また、セグメント別では取引規模の拡大が当面の経営課題と位置付けており、不動産売買事業においては取引件数を、不動産賃貸管理事業においては賃貸管理戸数を重要な経営管理指標と位置付けております。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループは、「お客様のライフプランを実現する不動産運用顧問」となることを企業目標とした2024年7月期を初年度とする3か年の「中期経営計画」を策定し、これを実現するために、特に以下を重要事項として考え、経営を推進していく予定であります。経営の基本方針、中期経営計画の達成のため当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題は以下のとおりであります。

(特に優先度の高い対処すべき事業上及び財務上の課題)

大都市圏中心の支店展開

人口の減少と少子高齢化が進行する中、今後3大都市圏や地方中核都市を中心とした生活圈や経済圏が一層構築されていくことが予想されております。当社グループでは、池袋本社・横浜支店を軸に東京都全域、神奈川、埼玉、千葉方面への営業活動を行ってまいりました。2024年秋には渋谷支店の開設を予定しており、首都圏での営業活動を一層強化してまいります。

その他の地域における支店展開の状況としては、2018年2月に大阪支店の開設、2021年12月に福岡支店の開設を行い、それぞれ関西圏、九州圏における営業展開が可能となりました。なお、福岡支店は2023年内に同ビル内にて増床移転を予定しており、九州圏での営業活動を一層強化してまいります。

当社グループでは売買と建築と賃貸の三位一体での拠点展開を考えており、多店舗（小規模な拠点）展開ではなく支店（規模の大きい拠点）展開を考えております。経済動向や人口動態に注視しながら将来的には、他の地方中核都市（名古屋市、札幌市、仙台市）への支店展開も検討してまいります。

幅広い商品の取扱い

現在、当社グループではワンルームタイプ（登記簿面積30㎡未満のマンションをワンルームタイプと定義しております。）の区分所有マンションを中心に事業を展開しておりますが、更なる収益拡大のため、ファミリータイプ（登記簿面積30㎡以上のマンションをファミリータイプと定義しております。）の区分所有マンションや1棟アパート、1棟賃貸マンション、戸建て、駐車場等、幅広い不動産についても積極的に取り扱ってまいります。

投資回収期間の短縮

仕入決済（売主から買主である当社への所有権移転）から売上決済（売主である当社から買主への所有権移転）までの投資回収期間の短縮を図るため、棚卸資産回転率の向上に努めております。また同時に、在庫滞留期間の長期化による商品評価損の計上等の在庫リスクの低減を図ってまいります。

更なる販路の拡大

当社グループでは多様な販売先を開拓することを対処すべき課題と捉えており、不動産業者の他、実需層や一般投資家向けに販売を行う体制の強化を目指してまいります。

また、2019年4月には不動産特定共同事業^(注)に参画し、現在新たなクラウドファンディングの開始に向けて準備を進めております。同事業を通じ、幅広い投資家に向けて不動産投資への門戸を開き、その魅力を伝える活動を積極的に行ってまいります。

(注) 2017年12月に施行された不動産特定共同事業法(2017年改正不特法)に基づくエクイティ型のクラウドファンディング事業。中古区分マンションを小口化し、共有持ち分として複数の会員から出資を募り、その賃貸運用収益及び売却益を配当として会員に分配することを想定しております。

仕入れ強化について

当社グループの主力事業である不動産売買事業は、首都圏1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、関西圏2府1県(大阪府、京都府、兵庫県)及び福岡県をはじめとする九州圏を中心に展開しておりますが、特に買取販売については、一般的には競合が多く優良な不動産の仕入競争は熾烈な状況にあると言えます。しかし、当社グループでは、約77万件の物件データ(2023年7月31日現在)を有しており、当該データベースに登録された不動産所有者に直接働きかけることで当該不動産所有者との直接取引が実現しており、競合他社との優位性を獲得しております。

当連結会計年度においては、多様な物件の取引を促進するための取組みとして、戸建やアパートのデータ取得を強化いたしました。今後も、「所有者情報」「物件情報」「売買取引事例」「賃貸取引事例」「パンフレット情報」といった情報を絶えず収集していくとともに、既存の情報は定期的に更新し、量・質の両面でデータベースをより強化してまいります。

台湾・香港市場及び海外市場での営業活動

当社グループは、2013年7月に台湾及び香港市場へ進出いたしました。現在においては、中国の景気減速の影響を鑑みつつ投資動向と需要を見極め、引き続き日本の不動産の紹介と賃貸管理を継続してまいります。

また、経済成長著しいアジア圏の投資意欲に応えながらも、人口増加の続くアメリカの不動産にも着目し、国内投資家への紹介などを視野に新事業の展開を検討してまいります。

優秀な人材の確保

当社グループでは、企業目標である「お客様のライフプランを実現する不動産運用顧問」となる人材の獲得及び育成のため、様々な経営課題を克服し事業を拡大していくために、優秀な人材を確保し育成していくことが重要な課題であると認識しております。そのために、当社グループでは新卒の定期的な採用や経験者の中途採用も積極的に実施しております。また従業員に対しては継続的に営業スキルの上昇やコンプライアンス、情報セキュリティ対策等の研修を実施し、人材の育成と強化に取り組んでおります。従業員一人一人の資質向上を図るとともに、今後も採用を継続し、優秀な人材の確保と育成に取り組んでいく方針であります。

社内システムの整備・再構築

今後も当社グループを飛躍的に成長させるためには、当社グループが保管している情報資産を最大限活用することが不可欠であると考えております。そのための施策として、各事業部のシステム統合及びデータ連携を行うための新システムであるRCP(Real estate Cloud Platform:リアルエステートクラウドプラットフォーム)の自社開発を行い、順次機能のリリースを進めております。

RCPの第1次開発では、情報資産の有効活用による経営戦略及びマーケティング戦略策定を迅速に行うと同時に、情報資産をクラウド上で複数所有することにより、事業継続計画(BCP)の強化を行うことが可能となりました。

さらに第2次開発では、賃貸事業部門に係る基幹システムの開発を進めることにより、事業部ごとに保管していた、創業当初から蓄積している約77万件の物件データ(2023年7月31日現在)を含む情報資産を融合させ、一層の収益力の向上を目指してまいります。

RCP開発を進めていくことは競争優位性の確保に大いに資するものと考えております。

コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループの継続的な事業の発展及び信頼性の向上のためには、コーポレート・ガバナンスの充実に取り組むことが重要であると認識しております。

当社グループでは、監査役と内部監査室及び会計監査人との連携の強化、定期的な内部監査の実施、経営陣や従業員に対する研修の実施等を通じて、内部管理体制の一層の強化に取り組んでいく方針であります。

リスク管理体制の強化

当社グループでは、主要なリスクとして、戦略リスク、災害リスク、オペレーショナルリスク、財務リスク、情報リスクの5つを認識し、これらのリスクを事前に回避すること及び万一リスクが顕在化した場合の当社グループの被害の最小化を図ることが必要であると考えております。そのために、リスクマネジメント活動を推進するとともに、リスク管理体制を強化するために、リスクごとに想定される動機、原因及び背景を踏まえて、リスクの洗い直しを実施してまいります。近年対応が急務となっている情報リスクに対する対応としては、体系的な情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）導入を目的としたISO/IEC27001を2018年5月に認証取得しており、情報リスクの低減に全社一丸となって取り組んでおります。

また、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、内部監査計画に基づく定期監査を実施し、リスク管理体制の継続的な強化を進めております。

資金調達力の強化

当社グループは、主に借入金により不動産の買取資金を調達しておりますが、市況の変化に左右されず、安定的な資金調達を行うためには、財務基盤の充実と適切な情報発信を行う必要があると考えております。そのために、常に様々な角度から当社グループの置かれている状況を分析した上で、定期的に金融機関への業況説明を行い、金融機関との相互理解の深化を図っております。その結果として、当連結会計年度末現在において、大手金融機関を含む各金融機関から当座貸越枠約定に基づく総額62.5億円の資金調達枠の確保をしております。今後も、更なる業務拡大のため、資金調達力強化を進めてまいります。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組み】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組みは、次のとおりであります。

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

(1) 当社グループのサステナビリティに関する考え方

当社グループでは、日本全国のあらゆる不動産の流通・再生・運用を通じ世界を応援することにより、限りある資源を有効に活用しつつ、お客様の住まい探しや資産形成に寄与してまいりました。その方針は企業理念として全従業員にも浸透させた上で、下記の企業目標を掲げております。

企業目標

お客様のライフプランを実現する不動産運用顧問 (Private Realtor) でありたい。

不動産オーナーに寄り添い、潜在的なニーズに応える。

不動産を住まいと、暮らしを支える資産 (もう一つの収入源) と考える。

不動産の資産価値を維持・拡大し、相続まで提案する。

今後も不動産市場の活性化を通じ、企業目標の実現、ひいては持続可能な社会の実現を目指してまいります。

(2) ガバナンス

当社では、経営会議においてサステナビリティに関する取組みとその進捗状況について審議を行った上で、その内容を取締役に報告しております。なお、当社代表取締役社長榮章博がサステナビリティ課題に関する経営判断の最終責任を有しております。

企業統治体制については、「第4 提出会社の状況 4 コーポレート・ガバナンスの状況等」に記載のとおりであります。

(3) 戦略

(サステナビリティに関する方針、戦略)

国土交通省発表の「既存住宅市場の活性化について」(2020年5月公表)によると、2018年の諸外国における既存住宅の流通比率は、アメリカが81.0%、イギリスが85.9%、フランスが69.8%と高水準である一方で、日本は14.5%に留まりました。

わが国の既存住宅流通の市場規模は少しずつ拡大する傾向にはあるものの、スクラップ&ビルドを前提とした不動産取引が優先される文化が根強いことが伺えます。

当社グループでは、その背景にある契約不適合責任に対する不安や、古い設備を忌避する文化に着目し、不動産の真の価値を見極めて有効活用・バリューアップを行いながら、不動産売買を積極的に行っております。

具体的な取組みは次のとおりです。

あんしん保証サービス

当社グループでは、不動産の購入やその後の運用に際して、誰もが抱く不安を低減するため以下のサービスを提供しております。

- ・当社から直接ご購入いただいた区分マンションに対しては、民法及び宅地建物取引業法により2年以上確保すべき契約不適合責任の通知期間を、築年数・面積を問わず3年間に延長しております。
- ・契約不適合責任ではカバーされにくいエアコンや給湯器等の付属設備についても、一定の金額を上限に最長3年間当社が修理費用を負担します。
- ・当社から直接ご購入いただいた物件の賃貸管理をお任せいただいた場合、引渡し日から1年間最大6か月分の家賃について当社が保証するとともに、これまでの実績に基づいた管理・運用のアドバイスを継続的に行っております。

リフォーム・リノベーション

中古不動産購入時の心理的ハードルの一つに、購入後の生活様式の変容や多様な文化の拡がりなどの変化への適応が挙げられます。当社はその解消方法の一つとして、リフォーム・リノベーションをご提案しております。

住宅の間取りや設備は、周辺環境や日照等の立地条件とは異なり可変的な要素であります。当社は、間取りの変更や設備の新設・交換により、中古不動産であっても新築と変わらない暮らしやすさの実現をサポートしております。

これらの取組みは、SDGs (Sustainable Development Goals : 持続可能な開発目標) に掲げられる「住み続けられるまちづくりを」「つくる責任 つかう責任」という各目標に寄与するものと認識しております。

(人材の育成及び社内環境整備に関する方針、戦略)

人材の育成に関する方針、戦略

当社グループは、「不動産流通業を革新するNo. 1 企業になる」という強い想いと向上心を持った従業員の採用を行っております。また、将来的には不動産業界のみならず日本の社会課題を解決する気概を持ち、自ら考え行動することができる自燃性の従業員に育てていくことを人材育成方針としております。

当社グループでは、毎朝、始業後に全従業員に学びの場を設け、仕事に対する価値観を養い、業界外にも目を向けることができるような視野と視座を持った人材に成長するよう、日経新聞の読み合わせと多様な電子書籍の輪読会を実施しております。新聞購読料と電子書籍の購入費は全て会社負担とし、従業員の生涯学習及び『自己実現』を応援しております。

社内環境整備に関する方針、戦略

当社グループは、「全従業員の心物両面の幸福を追求しながら、多様な人材が自己実現できる働きやすい職場環境」の構築のため以下の取組みを進めております。

a 全従業員の自己実現を後押し

- ・毎日全従業員出席の朝礼と終礼をWebミーティング形式で開催し、経営方針や業務に向き合う姿勢、経営者の想いや考えを伝えていきます。前述の日経新聞と輪読会に続き、学びの場、考える場を設けています。
- ・人生100年時代において、全従業員が常に学び、人格的にも優れた人材に成長してもらうことを意図し、事務部門を中心に様々な仕事を体験できるよう計画的なジョブローテーションを導入し始めております。

b やりがい、働きがいの醸成

- ・全従業員対象の社員旅行の開催や家族も参加できる運動会やバーベキュー、ファミリーデーなどを開催し、従業員同士のコミュニケーションの円滑化を推進しております。
- ・毎月及び半期に一度、会社業績に貢献した従業員を表彰し、モチベーションの向上及び成功体験の共有を推進しております。

c 柔軟な働き方の導入

- ・システムエンジニア職の従業員については、フレックスタイム制を導入しており柔軟な働き方を実現しております。
- ・育児休業、看護休暇、介護休暇など、ライフステージに合わせた休暇制度を整備することで、長期的に働くことが可能な体制を整えています。なお、出産後も家庭と職場の両立を図り、充実した生活を送ることができるよう、正社員から時給正社員^(注)、パート又はアルバイト社員へ雇用形態の変更も可能としております。

(注) 正社員と同様の昇格制度及び地位を確保しつつ、給与は時給で計算される従業員であります。

d 育成、資格取得の支援

営業職の従業員においては、新卒や未経験者でも早期に成果を挙げるための育成体系を整備しており、入社時研修や月2回の営業研修を実施しております。また、全従業員を対象に宅地建物取引士の資格取得を推奨しており、自社開発アプリでの問題演習や映像講義の提供など資格取得に向けたサポート体制の整備に取り組んでおります。

(4) リスク管理

当社グループは、サステナビリティに係るリスクを含む全社的なリスク管理体制として、リスクコンプライアンス委員会を設置するとともに、「経営危機対応規程」を制定し、組織横断的なリスクの管理を行う体制を構築しております。

「経営危機対応規程」には経営上のリスクが発生した際の対応方針が定められており、リスクコンプライアンス委員会は、潜在的なリスクを一元化し、整理・協議する場として社外役員(社外取締役2名、社外監査役2名)を含む、取締役、監査役、内部監査室長、管理部長、人事部長で構成され、原則毎月1回開催しております。

(5) 指標及び目標

サステナビリティに関する指標及び目標

企業理念に掲げる、「最新のテクノロジーと独自のデータベースを活用し、不動産を流通・再生・運用し、世界

を変える。」は、当社グループの信念であると同時に、サステナブルな社会の実現に向けて、事業を推進する上での指針でもあります。

当社グループでは、この指針のもと企業運営を継続していくことが、サステナブルな社会の実現に近づく一歩にもなるものと認識しており、今後も事業拡大に向けて邁進いたします。

なお、サステナビリティに関する具体的な指標及び目標については現在検討中であります。

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

当社グループでは、「(3) 戦略 (人材の育成及び社内環境整備に関する方針、戦略)」において記載した人事基本理念と人材育成方針を実現するために、池袋本社と大阪支店に人事組織を設け、拠点間の連携強化に努めております。

なお、人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針に関する指標として、下記を掲げております。

・係長級にある者に占める女性労働者の割合

当連結会計年度末の実績は、21.2%であります。今後はこの指標の更なる向上に向けた取組みを進め、管理職に占める女性労働者の増加に繋げてまいります。

・男女別の育児休業取得率

当連結会計年度の実績は、男性0%、女性100%であります。今後は女性の取得率を維持しつつ、男性の取得率向上のための施策を検討し、導入に向けて邁進いたします。

なお、現在のところ具体的な目標は設定しておりませんが、今後取組みを進めるとともに、その効果測定を行った上で策定に向けた検討を進めてまいります。

3 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると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、当連結会計年度末現在において入手可能な情報に基づき、合理的であると当社グループが判断したものであり、将来において発生の可能性のある全てのリスクを網羅するものではありません。

(1) 経済情勢、金利動向の変動について

当社グループの属する不動産業界は、景気動向、経済情勢、金利動向、地価の動向等の影響を受けやすい特性があり、これらの影響から購入者の需要動向が悪化した場合、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。当社グループといたしましては、市場動向の観測や不動産市況の悪化時の影響度合いを定期的に調査分析し、必要に応じて販売用不動産の種類、金額等を考慮しながら、当該リスクの発生・影響を最小限にとどめるよう対応に努めております。

(2) 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産売買事業における中古不動産の買取資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。当社グループは、特定の金融機関に依存することなく、個別案件ごとに販売計画の妥当性を分析した上で借入金の調達を行っておりますが、金融機関の融資姿勢や金融情勢の変動によって金利上昇や借入金の調達が困難になることがあり、その結果、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。なお、当連結会計年度末の有利子負債依存度は45.7%になります。

(3) 販売用不動産の評価損について

当社グループが保有する販売用不動産については、「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号2019年7月4日改正分)を適用しております。期末に保有している販売用不動産の取得原価と正味売却価額を比較し、正味売却価額が取得原価を下回っている場合には販売用不動産の評価損を計上することとしております。

当社グループについては、不動産市況動向を常に確認し事業活動を行っており、動向に合わせた仕入を適切に行うよう努めておりますが、今後、経済情勢や不動産市況の悪化による不動産価格の急激な変動等により、事業計画の遂行に重大な問題が生じ、販売価格の引き下げ等が発生する恐れがあります。また、販売用不動産の滞留期間が長期化した場合等は、期末における正味売却価額が取得原価を下回り、評価損を計上することも予測され、その結果、当社グループの経営成績や財政状況に影響を与える可能性があります。

(4) 投資用マンションの販売について

当社グループが販売する不動産は、資産運用を目的として購入されるものがありますが、一般的に不動産による資産運用(不動産投資)には、入居率の悪化や家賃相場下落による賃料収入の低下、金利上昇による借入金返済負担の増加等、収支の悪化につながる様々な投資リスクが内在しております。当社グループはこれらの投資リスクについて十分な説明を行い、顧客に理解していただいた上で売買契約を締結するよう営業社員及びこれをサポートする社員に教育を徹底しております。また、入居者募集や集金代行などの賃貸管理から修繕等の建物管理に至るまで一貫したサービスを提供することで、顧客の長期的かつ安定的な不動産投資を全面的にサポートし、空室の発生や資産価値下落等のリスク低減に努めております。しかしながら、営業社員の説明不足等が原因で投資リスクに対する理解が不十分なまま不動産購入に至ったことにより、顧客からの訴訟等が発生した場合、当社グループの信頼が損なわれることにつながり、その結果、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

また、社会情勢や経済情勢の変化により、入居率の悪化や家賃相場的大幅な下落、金融機関の融資姿勢の変化や急激な金利上昇等が発生した場合、顧客の不動産投資に支障をきたす可能性があります。特に金利上昇は、金融機関の融資を利用する顧客に対し、借入金返済負担の増加による収支の悪化をもたらすことから、顧客の購買意欲に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 固定資産の減損について

当社グループは、「固定資産の減損に係る会計基準」等に従い、決算期ごとに固定資産の減損の兆候の把握を行っております。当社グループでは、不動産市場動向を常に確認し事業活動を行っており、当該動向に合わせ、固定資産の取得を適切に行うよう努めておりますが、今後の地価動向や景気動向等によっては、固定資産の減損損失の認識が必要となる状況も予測され、その結果、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(6) 競合リスクについて

不動産業界は、事業を行うための許認可取得など新規参入に係る手続きが煩雑ではありますが、大手ハウスメーカーから個人事業主に至るまで大小様々な競合他社が多数存在しております。当社グループでは膨大な量の不動産所有者情報を有しており、当該情報を活用した不動産所有者からの直接仕入を企業活動の主軸としていることから、他社と比較して価格優位性があり、今後も差別化を強化する方針であります。しかしながら、今後、同様のビジネスモデルを有する他社の参入などにより十分な差別化ができなくなり、競争が激化した場合には価格競争や取扱い件数の減少等により、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(7) 特定人物への依存について

当社グループでは、役員及び幹部社員への情報共有や権限の移譲を進め、創業者である代表取締役社長榮章博に過度に依存しないような経営体制の整備を推進しておりますが、同氏は、当社設立以来、当社グループの経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動を展開していくにあたり重要な役割を担ってまいりました。特に当社グループの主力事業である不動産売買事業における売買方針の決定においては、同氏の資質に依存している部分があります。同氏が職務を遂行できなくなるような不測の事態が生じた場合は、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(8) 契約不適合責任について

売買対象不動産について、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものがある場合、民法及び宅地建物取引業法の規定により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。当社グループにおいては、販売用不動産の契約前に担当部署と管理部門において、リスクを可能な限り契約書に明記し、リスクの低減に努めておりますが、万が一当社グループの販売した不動産に当該不適合が確認された場合には、売主として契約不適合責任を負うことがあります。その結果、買主より契約解除や損害賠償請求を受け、また、履行の追完のための費用が生じるなど、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(9) 自然的・人為的災害について

当社グループが取り扱う中古不動産は、首都圏や関西圏、九州圏が中心となっておりますが、これら地域において、地震・火災・水害等の自然災害、大規模な事故やテロ等の人為的災害が発生した場合、当社グループの所有する中古不動産が滅失、毀損又は劣化し、販売価格や賃貸収入が著しく減少する可能性があります。また、これら以外の地域で自然的・人為的災害が発生した場合においても、消費マインドの冷え込みから当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(10) 人材の確保・育成について

当社グループは、様々な経営課題を克服し事業を拡大していくために、優秀な人材を継続的に確保・育成していくことが重要な課題であると認識しております。従って、今後も優秀な人材の中途採用、優秀な学生の新卒採用及び教育・研修制度の充実を図り、当社グループの経営理念を理解した社員の育成を行っていく方針であります。しかしながら、当社グループの求める人材の確保・育成が想定どおりに進まない場合は、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(11) 法的規制について

当社グループの属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」、「建築基準法」、「都市計画法」、「国土利用計画法」、「建物の区分所有等に関する法律」、「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」等の法的規制を受けております。当社グループではこれらの法的規制を遵守するように努めておりますが、法令違反が発生した場合や、今後これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社グループの事業活動が制約を受け、その結果、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

また、当社グループが事業活動を行うに際し、以下に記載の許認可を得ており、現在、許認可が取消となる事由は発生しておりません。しかしながら、将来何らかの理由により、法令違反等の事象が発生し、監督官庁より業務停止や免許の取消等の処分を受けた場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに当社グループの経営成績や財政状態に重大な影響を与える可能性があります。

(許認可等の内容)

許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期限	許認可等の取消又は更新拒否の事由
宅地建物取引業者免許 (許可)	国土交通大臣(2) 第8622号	2019年6月12日から 2024年6月11日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
建設業者免許(許可)	東京都知事(般-30) 第150058号	2019年3月25日から 2024年3月24日まで	建設業法第3条
マンション管理業者(登録)	国土交通大臣(2) 第034068号	2019年3月25日から 2024年3月24日まで	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第44条及び第47条
賃貸住宅管理業者(登録)	国土交通大臣(2) 第000083号	2021年7月29日から 2026年7月28日まで	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条及び第24条
二級建築士事務所(登録)	東京都知事 第15779号	2023年9月1日から 2028年8月31日まで	建築士法第23条第7項(廃業届出)
不動産特定共同事業第1号事業者(許可)	東京都知事 第117号	有効期限はありません	不動産特定共同事業法第36条
産業廃棄物収集運搬業 (許可)	東京都知事 第13-00-219874号	2021年3月12日から 2026年3月11日まで	産業廃棄物処理法第7条の4
	神奈川県知事 第01400219874号	2021年3月18日から 2026年3月17日まで	
	埼玉県知事 第01100219874号	2021年3月30日から 2026年3月29日まで	
	千葉県知事 第01200219874号	2021年3月23日から 2026年3月22日まで	
古物商(許可)	東京都公安委員会 第305512116337号	有効期限はありません	古物営業法第6条

(12) 情報漏洩のリスクについて

当社グループは、不動産売買事業、不動産賃貸管理事業において、事業上の重要情報、顧客・取引先等の機密情報や個人情報等を保有しております。当社グループでは、情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）を認証取得するとともに、これらの情報の外部への不正な流出、漏洩を防止するために、社内研修を通じた社員への啓蒙活動を継続的に実施するなどの施策を講じております。さらにデータベースへのアクセス環境、セキュリティシステムの継続的な改善等により、情報管理体制を強化するとともに情報管理の徹底を図っております。しかしながら、サイバー攻撃、不正アクセス、コンピューターウイルスの侵入等により、当社グループが保有する機密情報や個人情報等が外部へ流出、漏洩した場合等には、損害賠償請求等が発生するリスクや、信用が失墜するリスクがあり、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(13) システムトラブルについて

当社グループの事業運営は、コンピューターシステムを結ぶ通信ネットワークに依存しており、自然災害や事故、外部システムを含むシステムの何らかのトラブル等により、その通信ネットワークが切断された場合には、当社グループの事業活動に重大な影響を与える可能性があります。また、不動産流通機構（レインズ）等、当社グループが不動産売買事業において使用する外部システムがメンテナンスや何らかのシステムトラブル等により使用できなくなった場合には、仕入及び販売活動が滞る可能性があります。

当社グループではセキュリティ対策やシステムの安定性の確保に取り組むとともに、定期的にデータのバックアップを実施しており、システムトラブルによるデータの喪失を極力少なくする運用を行っております。また、不動産流通機構（レインズ）等の外部システムについては予め休止期間等を把握し、事業活動への影響を最小限にするよう努めておりますが、予期せぬシステムトラブル等が発生した場合、又は外部システムの休止期間等が長期化した場合には、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(14) 資金使途に関するリスクについて

当社グループの資金調達には、販売用不動産及び賃貸用不動産を機動的に取得するための資金、新システムの開発費用及び優秀な人材の確保を目的とした採用費用等に充当する予定であります。しかしながら、外部環境等の影響により、目論見どおりに事業計画が進展せず、調達資金が上記の予定どおりに使用されない可能性があります。また、予定どおりに使用された場合でも、想定どおりの効果を上げることができず、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(15) 借入金の財務制限条項について

当社グループは、安定的に資金運用を行うため、金融機関から資金調達を行っておりますが、一部の金融機関との取引について、借入契約に財務制限条項が付されたものがあります。「第5 経理の状況（追加情報）」に記載のとおり、当連結会計年度末において一部条項に抵触してはございましたが、関係金融機関から期限の利益喪失の権利行使をしない旨の同意を得ております。万が一再びこれらの条件に抵触した場合には、借入金利の上昇や期限の利益の喪失等、当社グループの経営成績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

なお、本書提出日現在において、財務制限条項の遵守状況は適切に管理されており、今後は、財務制限条項の要求基準を安定的に充足するべく業務運営を行っていることから、現状かかる財務制限条項抵触リスクは僅少であると認識しております。

(16) 新株予約権の行使による株式価値の希薄化について

当社は、役員及び従業員等に対するインセンティブを目的として、新株予約権を付与しております。これらの新株予約権が権利行使された場合、当社株式が新たに発行され、既存の株主が有する株式の価値及び議決権割合が希薄化する可能性があります。

当連結会計年度末時点における当社の発行済株式総数は5,951,800株であり、これらの新株予約権が全て行使された場合は、新たに155,600株の新株式が発行され、1株当たりの株式価値は希薄化する可能性があります。

(17) 訴訟の可能性について

当社グループは、事業運営にあたって法令遵守の徹底及び顧客とのトラブル回避に努めており、本書提出日現在において経営成績及び財政状態に影響を及ぼす重要な訴訟が提起されている事実はありませんが、当社グループが販売した物件における契約の不適合等を原因とするクレームや、賃貸管理する物件における管理状況や入退去時の状況に対する顧客からのクレーム等が訴訟に発展する可能性があります。これらの内容や結果によっては、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(18) 大株主について

当社の代表取締役社長である榮章博は、当社の大株主であり、自身の資産管理会社である株式会社ブレインネットの所有株式数を含めると、当連結会計年度末現在で発行済株式の72.0%を所有しております。同氏は、当社設立以来、当社の代表取締役社長として経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担っていることから、引き続き代表取締役社長として当社グループの経営を担うことは事業運営上望ましいと考えております。また、同氏は、安定株主として引き続き当社の一定の議決権を保有し、その議決権行使にあたっては、株主共同の利益を追求するとともに、少数株主の利益にも配慮する方針を有しております。

当社といたしましても、同氏は安定株主であると認識しておりますが、何らかの事情により、大株主である同氏の株式が減少した場合には、当社株式の市場価格及び議決権行使の状況等に影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループの経営成績や財政状況に影響を与える可能性があります。

(19) 地政学的リスクについて

本書の提出日現在、ロシアによるウクライナへの軍事侵攻及び関連するロシア経済制裁の広がりや収束時期を見通すことは困難な状況が続いております。

現状、ウクライナ情勢による当社グループの事業への影響は限定的ですが、同情勢が長期化することで引き起こされる物価の高騰や為替相場の変動等により景気動向が減速することで、顧客の業績悪化や購買行動が急激に変化した場合には、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社及び連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は以下のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症に関する各種制限の緩和及び5類感染症への移行により、インバウンド需要やサービス消費が回復傾向にあり、社会経済活動は緩やかに正常へと向かっております。一方で、ウクライナ情勢の長期化による世界的な原材料・エネルギー価格の高騰に起因する物価上昇の影響、円安の継続等、先行き不透明な状況が続いております。

当社グループが所属する不動産業界の中古マンション市場では、公益財団法人東日本不動産流通機構によると、2023年7月度の首都圏の中古マンションの成約価格は38か月連続で前年同月を上回る堅調ぶりを見せ、根強い需要が窺える状況であります。首都圏中古マンションの成約平米単価については39か月連続で前年同月を上回っているものの、その増加率は比較的落ち着きつつある傾向が見受けられます。

このような市場環境の中、当社グループでは、市場動向の機微を注視しながらも、物件種別やエリアを限定せず積極的に事業を展開しております。また、営業活動の促進を目的とした、先行投資としての採用活動も順調に進みました。その結果、当連結会計年度末における従業員数は、前連結会計年度末比116名増の581名となり、採用費は増加しました。

顧客に対しては、その居住エリアを問わず全国の不動産を取引いただけるよう、電子媒介契約やITを活用した重要事項説明（IT重説）を推進することにより、不動産取引のDX化に向けた取組みを継続しております。

その結果、当連結会計年度の業績は、売上高63,647百万円（前連結会計年度比22.7%増）、営業利益1,520百万円（同1.0%増）、経常利益1,362百万円（同1.9%減）、親会社株主に帰属する当期純利益988百万円（同3.4%増）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。

（不動産売買事業）

不動産売買事業の当連結会計年度における実績は、「買取販売及び買取りフォーム販売」件数が合計4,783件、「仲介」件数が1,177件となりました。これら取引件数の構成比率を取扱い不動産の種別でみると、「ワンルームタイプ」59%、「ファミリータイプ」41%となりました。同様に築年数別では、「築古」77%、「築浅」23%となりました。また、売上高の構成比率を販売先の属性別でみると、不動産業者向け52%、個人向け41%、法人向け7%となりました。

その結果、セグメント売上高は62,759百万円（前連結会計年度比22.7%増）、セグメント利益は4,317百万円（同18.0%増）となりました。

当社グループは、中古マンションを直接仕入れ、販売を行うケースを「買取販売及び買取りフォーム販売」とし、当社グループが仲介会社となるケースを「仲介」に区別しております。さらに取扱い不動産の種別を床面積（30㎡未満：「ワンルームタイプ」、30㎡以上：「ファミリータイプ」）、築年数（築20年以内：「築浅」、築20年超：「築古」）の区分で管理しております。

（不動産賃貸管理事業）

不動産賃貸管理事業では、賃貸管理戸数を重要な経営管理指標として、その戸数を月次で管理しながら、通期予算の達成に向けた管理物件の受託と解約防止に向けたサービス活動を実施しております。当連結会計年度における実績は、賃貸管理戸数が前連結会計年度末から959戸増加し、管理総戸数は7,279戸と好調に推移しました。その結果、セグメント売上高は888百万円（前連結会計年度比23.9%増）、セグメント利益は137百万円（同12.3%減）となりました。

当連結会計年度末における財政状態は、総資産19,959百万円（前連結会計年度末比29.6%増）、負債12,827百万円（同39.8%増）、純資産7,132百万円（同14.6%増）となりました。

（流動資産）

当連結会計年度末における流動資産は15,805百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,655百万円の増加となりました。主な要因は、取扱い物件の仕入れ強化に伴う販売用不動産の増加3,989百万円、前渡金の増加172百万円、現金及び預金の減少609百万円によるものであります。

（固定資産）

当連結会計年度末における固定資産は4,154百万円となり、前連結会計年度末に比べ903百万円の増加となりました。主な要因は、賃貸用不動産の取得による土地の増加401百万円及び建物の増加310百万円、新システム構築によるソフトウェア（ソフトウェア仮勘定を含む）の増加121百万円によるものであります。

（流動負債）

当連結会計年度末における流動負債は9,283百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,839百万円の増加となりました。主な要因は、販売用不動産の仕入を目的とした資金調達による短期借入金の増加2,252百万円でありませ

（固定負債）

当連結会計年度末における固定負債は3,543百万円となり、前連結会計年度末に比べ811百万円の増加となりました。主な要因は、賃貸用不動産の取得を目的とした資金調達による長期借入金の増加752百万円でありませ

（純資産）

当連結会計年度末における純資産は7,132百万円となり、前連結会計年度末に比べ908百万円の増加となりました。主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益の計上988百万円及び配当金の支払95百万円に伴う利益剰余金の増加892百万円によるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ609百万円減少し、2,492百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により使用した資金は2,391百万円（前年同期は1,073百万円の使用）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益の計上1,478百万円があった一方で、販売用不動産の買取強化に伴う棚卸資産の増加3,593百万円、法人税等の支払額548百万円があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により使用した資金は1,299百万円（前年同期は1,133百万円の使用）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入458百万円があった一方で、有形固定資産の取得による支出1,540百万円及び無形固定資産の取得による支出243百万円があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により獲得した資金は3,081百万円（前年同期は2,008百万円の獲得）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出1,003百万円があった一方で、短期借入金の純増加額2,252百万円及び長期借入による収入1,946百万円があったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a.生産実績

当社グループは生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

b.受注実績

当社グループは受注生産形態を行っていないため、該当事項はありません。

c.販売実績

当連結会計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	金額(百万円)	前期比(%)
不動産売買事業	62,759	22.7
不動産賃貸管理事業	888	23.9
合計	63,647	22.7

(注)セグメント間取引については相殺消去しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討事項

経営者の視点による当社グループ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、本文の将来や想定に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討事項

当社グループの当連結会計年度の財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討事項につきましては、「第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載されているとおりであります。

なお、経営成績の分析については、以下のとおりであります。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は、不動産売買事業における取扱い件数が増加したこと、不動産賃貸管理事業における賃貸管理戸数の増加等により、前連結会計年度に比べ11,776百万円増加し、63,647百万円(前連結会計年度比22.7%増)となりました。

(売上原価、売上総利益)

当連結会計年度における売上原価は、前連結会計年度に比べ10,263百万円増加し、54,686百万円(前連結会計年度比23.1%増)となりました。これは、主に不動産売買事業における取扱い件数が増加したことによります。この結果、当連結会計年度の売上総利益は8,961百万円(同20.3%増)となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、前連結会計年度に比べ1,498百万円増加し、7,440百万円(前連結会計年度比25.2%増)となりました。これは、主に不動産の仕入を目的とした広告宣伝費1,032百万円(同7.3%増)及び従業員増に伴う給料手当及び賞与2,870百万円(同24.8%増)によるものであります。この結果、当連結会計年度の営業利益は1,520百万円(同1.0%増)となりました。

(営業外収益、営業外費用、経常利益)

当連結会計年度における営業外収益は、前連結会計年度に比べ4百万円減少し、46百万円(前連結会計年度比8.5%減)となりました。これは、主に不動産売買契約の解約に伴う違約金収入29百万円(同16.6%減)によるものであります。また、営業外費用は、前連結会計年度に比べ37百万円増加し、205百万円(同22.4%増)となりました。これは、主に借入金及び社債に対する支払利息94百万円(同44.8%増)及び主に当座貸越枠のアレンジメントフィーに対する支払手数料75百万円(同67.6%増)によるものであります。この結果、当連結会計年度の経常利益は1,362百万円(同1.9%減)となりました。

(特別損益、法人税等、親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度における特別利益は、132百万円となりました。これは、賃貸用不動産の売却に伴う固定資産売却益132百万円によるものであります。法人税等は、前連結会計年度に比べ13百万円増加し、490百万円(前連結会計年度比2.8%増)となりました。この結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は988百万円(同3.4%増)となりました。

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

a. キャッシュ・フローの状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループのキャッシュ・フローの状況につきましては、「第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析(1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載されているとおりであります。

b. 資本の財源及び資金の流動性

(資金需要)

当社グループの事業活動における運転資金需要のうち主なものは、販売用不動産の仕入資金、従業員の賞与や法人税等の支払いのための短期資金であります。

今後は、引き続き販売用不動産の仕入を強化していく他、必要な設備投資を継続していく予定であります。

(財務政策)

当社グループの運転資金、設備投資については、原則として営業キャッシュ・フローで獲得した資金を投入し、必要に応じて金融機関からの借入による資金調達によっております。

運転資金に関しては、手許資金を勘案の上、不足が生じる場合は短期借入金による調達で賄っております。設備投資については、手許資金、長期借入金による調達を基本としておりますが、資金需要が短期間の場合には、短期借入金による調達で賄っております。

資金調達については、事業計画に基づく資金需要、金利動向等の資金調達環境、社債発行費用等の資金調達コスト、既存借入金の返済スケジュール等を勘案し、調達規模、調達手段を適宜判断して実施していくこととしております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表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。

連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 重要な会計上の見積り」に記載されているとおりであります。

損益及び資産の状況に影響を与える見積りは、過去の実績やその時点での情報に基づき合理的に判断しておりますが、見積りそのものに不確実性があるため、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。連結財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは以下のとおりであります。

a. 販売用不動産の評価

当社グループは、販売用不動産について、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額をもって連結貸借対照表価額としております。正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は販売見込額であり、近隣の取引事例や直近の販売実績等に基づき算出しております。経済情勢や不動産市況の悪化等により、正味売却価額が見込以上に下落した場合、又は滞留資産が増加した場合、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において評価損の追加計上が必要となる可能性があります。

b. 固定資産の減損

当社グループは、固定資産について、資産又は資産グループから得られる営業損益の継続的なマイナス、又は継続的なマイナスの見込等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定しております。判定には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。将来キャッシュ・フローを算出するにあたっては、事業計画を基準として合理的な見積りを行っております。事業計画や市場環境の変化により、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、減損処理が必要となる可能性があります。

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

当社グループが経営方針、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については「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(2) 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」に記載のとおり、経常利益、取引件数、賃貸管理戸数としております。

当連結会計年度における経常利益は1,362百万円(前連結会計年度比1.9%減)となりました。また、「買取販売及び買取りフォーム販売」の取引件数は4,783件(同18.2%増)、「仲介」の取引件数は1,177件(同5.6%減)となり、賃貸管理戸数は7,279戸(同15.2%増加)となりました。

引き続き当該経営指標の向上に努めてまいります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度の設備投資は、総額1,779百万円で、その主なものは賃貸用不動産の取得によるものであります。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

2023年7月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物	工具、 器具及び 備品	土地 (面積㎡)	リース 資産	ソフト ウェア		合計
本社 (東京都豊島区)	-	本社機能	71,170	39,811	- (-)	6,510	449,683	567,176	443 (74)
横浜支店 (神奈川県横浜市 西区)	不動産 売買事業	支店機能	13,742	8,021	- (-)	-	-	21,764	49 (1)
大阪支店 (大阪府大阪市北 区)	不動産 売買事業	支店機能	15,505	6,832	- (-)	-	-	22,337	63 (1)
福岡支店 (福岡県福岡市中 央区)	不動産 売買事業	支店機能	16,412	3,824	- (-)	-	-	20,237	26 (-)
賃貸物件 (東京23区)	不動産 賃貸管理 事業	賃貸用 不動産	468,143	-	1,003,400 (2,772.12)	-	-	1,471,543	-
賃貸物件 (その他)	不動産 賃貸管理 事業	賃貸用 不動産	413,832	-	501,979 (3,153.33)	-	-	915,812	-

- (注) 1 現在休止中の主要な設備はありません。
2 従業員数の()は、臨時従業員数を外書きしております。
3 上記の他、主要な賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (東京都豊島区)	-	本社オフィス	363,835
横浜支店 (神奈川県横浜市 西区)	不動産売買事業	事務所	44,712
大阪支店 (大阪府大阪市北 区)	不動産売買事業	事務所	64,518
福岡支店 (福岡県福岡市中 央区)	不動産売買事業	事務所	21,791

(2) 国内子会社

該当事項はありません。

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等は次のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了 予定年月		完了後の 増加能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
提出会 社	本社 (東京都豊島区)	-	ソフト ウェア 等	490,850	283,428	自己資金	2021年7 月	2024年2 月	(注)

(注) 完成後の増加能力については、計数的把握が困難であるため、記載を省略しております。

(2) 重要な設備の除却等

経常的な設備の更新のための除却等を除き、重要な設備の除却等の計画はありません。

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	23,743,200
計	23,743,200

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2023年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年10月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	5,951,800	5,951,800	東京証券取引所 スタンダード市場	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式であり ます。なお、単元株式数は 100株であります。
計	5,951,800	5,951,800		

(注) 提出日現在の発行数には、2023年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(2) 【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	2015年2月23日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社従業員 9
新株予約権の数(個)	1,525 (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 12,200 (注)1、6
新株予約権の行使時の払込金額(円)	465 (注)2、6
新株予約権の行使期間	2017年2月24日～2025年2月23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 465 資本組入額 232.5 (注)3、6
新株予約権の行使の条件	(注)4
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡、質入その他の処分は認めない。
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)5

当事業年度の末日(2023年7月31日)における内容を記載しております。なお、本書提出日の前月末現在(2023年9月30日)において、これらの事項に変更はありません。

(注)1 新株予約権1個につき目的となる株式数は、8株であります。

ただし、新株予約権の割当て日後、当社が株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下同じ。)、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 新株予約権の割当て日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当て日後に時価を下回る価額で新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行(処分)株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時 価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$

3 (1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

(2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4 (1) 当社普通株式にかかる株式公開があった場合に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) 新株予約権者が新株予約権を放棄した場合には、当該新株予約権を行使することができない。

5 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る)又は株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る)(以上を総称して以下、「組織再編行為」という)をする場合には、組織再編行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
 - (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、新株予約権発行要項（以下、「要項」という）に準じて決定する。
 - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、要項で定められる行使価額を調整して得られる再編後の行使価額に、要項に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
要項に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、要項に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
 - (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
要項に準じて決定する。
 - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
 - (8) 新株予約権の取得条項
要項に準じて決定する。
 - (9) その他の新株予約権の行使の条件
要項に準じて決定する。
- 6 当社は、2016年9月20日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。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。

決議年月日	2019年3月18日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社従業員 51
新株予約権の数(個)	236 [233] (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 94,400 [93,200] (注)1、6
新株予約権の行使時の払込金額(円)	465 (注)2、6
新株予約権の行使期間	2021年3月18日～2028年3月17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 465 資本組入額 232.5 (注)3、6
新株予約権の行使の条件	(注)4
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡、質入その他の処分は認めない。
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)5

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

(注)1 新株予約権1個につき目的となる株式数は、400株であります。

2 行使価額は、465円を下限としております。ただし、行使価額は下記に定める調整に服する。

割当て日以降、当社が当社普通株式につき、次の(1)又は(2)を行う場合、行使価額をそれぞれ次に定める算式(以下、「行使価額調整式」という)により調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げる。

(1) 当社が株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割又は株式併合の比率}}$$

(2) 当社が時価を下回る価額で新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合(会社法第194条の規定(単元未満株主による単元未満株式売渡請求)に基づく自己株式の売渡し、当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券の転換又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む)の行使による場合を除く)

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{調整前行使価額} \times \left(\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{ 株当たり払込金額}}{\text{時価}} \right)}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

行使価額調整式に使用する「時価」は、次に定める価額とする。

a. 当社の株式公開(下記b)に定める場合をいう)の日の前日以前の場合「調整後行使価額を適用する日」(以下、「適用日」という)の前日における調整前行使価額

b. 当社普通株式が、国内のいずれかの金融商品取引所に上場された場合(「株式公開」という)適用日に先立つ45取引日目に始まる30取引日における上場金融商品取引所(ただし、当社普通株式の上場する金融商品取引所が複数の場合は、当該期間における当社普通株式の出来高、値付率等を考慮して最も適切と判断される主たる取引所)における当社普通株式の普通取引の終値(気配表示を含む。以下同じ)の平均値(終値のない日を除く)とする。なお、「平均値」は、円位未満小数第2位を四捨五入して小数第1位まで算出する。

行使価額調整式に使用する「既発行株式数」は、基準日がある場合はその日、その他の場合は適用日の1か月前の日における当社の発行済普通株式総数から当社が保有する当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とする。

自己株式の処分を行う場合には、行使価額調整式に使用する「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替える。

- 3 (1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。
- (2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- 4 (1) 当社普通株式にかかる株式公開があった場合に限り、新株予約権を行使することができる。
- (2) 新株予約権者が新株予約権を放棄した場合には、当該新株予約権を行使することができない。
- 5 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る)又は株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る)(以上を総称して以下、「組織再編行為」という)をする場合には、組織再編行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。
 - (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
 - (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、新株予約権発行要項(以下、「要項」という)に準じて決定する。
 - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、要項で定められる行使価額を調整して得られる再編後の行使価額に、要項に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
要項に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、要項に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
 - (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
要項に準じて決定する。
 - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
 - (8) 新株予約権の取得条項
要項に準じて決定する。
 - (9) その他の新株予約権の行使の条件
要項に準じて決定する。
- 6 当社は、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。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。

決議年月日	2021年10月18日	2021年11月29日
付与対象者の区分及び人数(名)	社外協力者 1	社外協力者 1
新株予約権の数(個)	11 (注) 1	11 (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 4,400 (注) 1、6	普通株式 4,400 (注) 1、6
新株予約権の行使時の払込金額(円)	945 (注) 2、6	1,635 (注) 2、6
新株予約権の行使期間	2023年11月1日～2031年11月3日	2023年12月1日～2031年12月13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 945 資本組入額 472.5 (注) 3、6	発行価格 1,635 資本組入額 817.5 (注) 3、6
新株予約権の行使の条件	(注) 4	
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡、質入その他の処分は認めない。	
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) 5	

当事業年度の末日(2023年7月31日)における内容を記載しております。なお、本書提出日の前月末現在(2023年9月30日)において、これらの事項に変更はありません。

- (注) 1 新株予約権1個につき目的となる株式数は、400株であります。ただし、新株予約権の割当て日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割(又は併合)の比率

- 2 新株予約権の割当て日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割(又は併合)の比率}}$$

また、新株予約権の割当て日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

- 3 (1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。
- (2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- 4 (1) 新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は2023年7月期から2027年7月期までのいずれかの期において、当社の連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合においては損益計算書)に記載された経常利益が、1,580百万円を超過した場合にのみ、これ以降新株予約権を行使することができる。なお、上記における経常利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し当社の連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書)に記載された実績数値で判定を行うことが適切ではないと取締役会が判断した場合には、当社は合理的な範囲で当該企業買収等の影響を排除し、判定に使用する実績数値の調整を行うことができるものとする。
- (2) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (3) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなる時は、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

- 5 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
 - (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、新株予約権発行要項（以下、「要項」という）に準じて決定する。
 - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、要項で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、要項に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
要項に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から要項に定める行使期間の末日までとする。
 - (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
要項に準じて決定する。
 - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
 - (8) その他新株予約権の行使の条件
要項に準じて決定する。
 - (9) 新株予約権の取得事由及び条件
要項に準じて決定する。
 - (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。
- 6 当社は、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。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。

決議年月日	2021年12月10日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 37
新株予約権の数(個)	181 [180] (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 36,200 [36,000] (注) 1、6
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,522.5 (注) 2、6
新株予約権の行使期間	2023年12月11日～2031年12月10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 1,522.5 資本組入額 761.25 (注) 3、6
新株予約権の行使の条件	(注) 4
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡、質入その他の処分は認めない。
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) 5

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

- (注) 1 新株予約権1個につき目的となる株式数は、200株であります。
ただし、新株予約権の割当て日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。
- $$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割(又は併合)の比率}$$
- 2 新株予約権の割当て日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。
- $$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割(又は併合)の比率}}$$
- また、新株予約権の割当て日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。
- $$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$
- 3 (1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。
(2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- 4 (1) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
(2) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
(3) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなる時は、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
(4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

- 5 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
 - (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、新株予約権発行要項（以下、「要項」という）に準じて決定する。
 - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、要項で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、要項に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
要項に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から要項に定める行使期間の末日までとする。
 - (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
要項に準じて決定する。
 - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
 - (8) その他新株予約権の行使の条件
要項に準じて決定する。
 - (9) 新株予約権の取得事由及び条件
要項に準じて決定する。
 - (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。
- 6 当社は、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。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。

決議年月日	2021年12月10日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 2 当社監査役 1
新株予約権の数(個)	20 (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 4,000 (注)1、6
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,522.5 (注)2、6
新株予約権の行使期間	2023年12月11日～2031年12月10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 1,522.5 資本組入額 761.25 (注)3、6
新株予約権の行使の条件	(注)4
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡、質入その他の処分は認めない。
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)5

当事業年度の末日(2023年7月31日)における内容を記載しております。なお、本書提出日の前月末現在(2023年9月30日)において、これらの事項に変更はありません。

(注)1 新株予約権1個につき目的となる株式数は、200株であります。

ただし、新株予約権の割当て日後、当社が株式分割(当社普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割(又は併合)の比率

2 新株予約権の割当て日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割(又は併合)の比率}}$$

また、新株予約権の割当て日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

3(1) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

(2) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記(1)記載の資本金等増加限度額から上記(1)に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4(1) 新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という。)は2023年7月期から2027年7月期までのいずれかの期において、当社の連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合においては損益計算書)に記載された経常利益が、1,580百万円を超過した場合にのみ、これ以降新株予約権を行使することができる。なお、上記における経常利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し当社の連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書)に記載された実績数値で判定を行うことが適切ではないと取締役会が判断した場合には、当社は合理的な範囲で当該企業買収等の影響を排除し、判定に使用する実績数値の調整を行うことができるものとする。

(2) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

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

(5) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

- 5 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。
- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
 - (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、新株予約権発行要項（以下、「要項」という）に準じて決定する。
 - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、要項で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、要項に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
要項に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から要項に定める行使期間の末日までとする。
 - (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
要項に準じて決定する。
 - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
 - (8) その他新株予約権の行使の条件
要項に準じて決定する。
 - (9) 新株予約権の取得事由及び条件
要項に準じて決定する。
 - (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。
- 6 当社は、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。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。

【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)
2021年7月20日 (注)1	284,000	1,428,000	500,351	600,351	500,351	500,351
2021年7月30日 (注)2	53,500	1,481,500	94,256	694,607	94,256	594,607
2021年8月1日～ 2022年5月31日 (注)3	2,050	1,483,550	1,906	696,513	1,906	596,513
2022年6月1日 (注)4	1,483,550	2,967,100		696,513		596,513
2022年6月2日～ 2022年7月31日 (注)3	800	2,967,900	372	696,886	372	596,886
2022年8月1日～ 2022年11月30日 (注)3	7,200	2,975,100	3,348	700,234	3,348	600,234
2022年12月1日 (注)4	2,975,100	5,950,200		700,234		600,234
2022年12月2日～ 2023年7月31日 (注)3	1,600	5,951,800	372	700,606	372	600,606

(注)1 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 3,830円

引受価額 3,523.60円

資本組入額 1,761.80円

2 有償第三者割当て(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て増資)

発行価格 3,830円

資本組入額 1,761.80円

割当て先 S M B C 日興証券株式会社

3 新株予約権の権利行使によるものであります。

4 株式分割(1:2)によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

2023年7月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数 100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	-	2	13	12	14	3	519	563	-
所有株式数 (単元)	-	2,540	951	25,112	1,343	17	29,542	59,505	1,300
所有株式数 の割合(%)	-	4.27	1.60	42.20	2.26	0.03	49.64	100.00	-

(6)【大株主の状況】

2023年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社ブレインネット	東京都豊島区池袋三丁目34番7号	2,288,000	38.44
榮 章 博	東京都豊島区	1,996,000	33.54
片 貝 哲 太	東京都千代田区	327,300	5.50
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	249,400	4.19
ファーストヴィレッジ株式会社	東京都中央区銀座八丁目5番6号	160,000	2.69
ランドネット従業員持株会	東京都豊島区南池袋一丁目16番15号	124,100	2.09
芥 好 夫	香川県丸亀市	78,000	1.31
猪 俣 崇	東京都江戸川区	53,500	0.90
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋二丁目4番2号	51,000	0.86
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目6番21号	47,000	0.79
計		5,374,300	90.30

(注) 1 株式会社ブレインネットは、当社代表取締役社長榮章博の資産管理会社であります。

2 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は、小数点第3位を四捨五入して表示しております。

(7)【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 5,950,500	59,505	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	1,300	-	-
発行済株式総数	5,951,800	-	-
総株主の議決権	-	59,505	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主への還元を第一として、配当原資確保のための収益力を強化し、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本的な方針としており、配当の決定機関は、株主総会であります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、継続的な安定配当の基本方針のもと、1株当たり18.50円としております。

内部留保資金の用途につきましては、今後の事業展開への備えと経営基盤の強化、拡充に有効活用し、将来における株主の利益確保のために備えてまいります。

なお、当社は取締役会の決議によっ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。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たりの配当金 (円)
2023年10月27日 定時株主総会決議	110,108	18.50

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

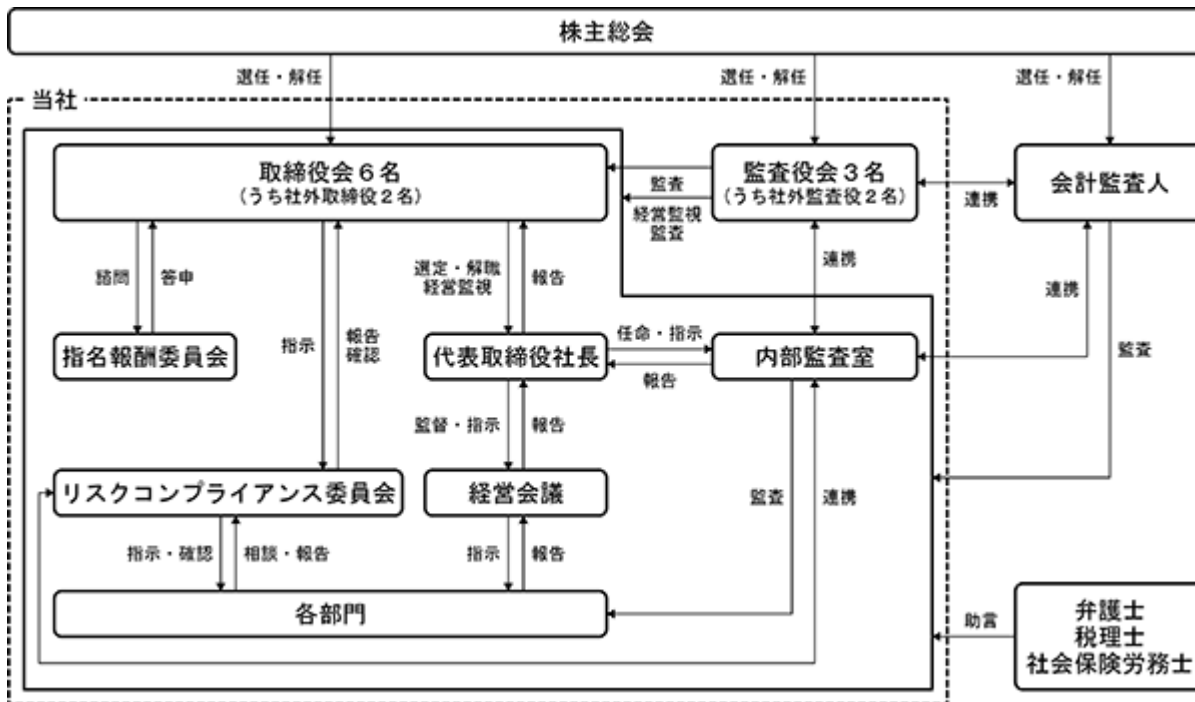
(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、急速に変化する経営環境の中で経営基盤を確立し、競争力の追求を強化するため、取締役による意思決定の迅速化を図るとともに、責任の明確化、内部統制システムを整備・運用し、コーポレート・ガバナンスの拡充を進めていくことを重要課題と位置づけております。会社法に基づいた株主総会、取締役会及び監査役会の運営を徹底するとともに、全社プロセス及び業務プロセス上の統制活動を充実させることによって、コーポレート・ガバナンスの強化に取り組んでまいります。

さらに、全てのステークホルダー（利害関係者）を尊重し、企業の健全性、透明性を高めるとともに、長期的かつ安定的な株主価値の向上に努めるため、効率性と透明性の高い経営体制を確立してまいります。

なお、会社の機関及び内部統制の企業統治体制は、以下のとおりであります。



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、透明性・健全性の確保、環境変化への迅速な対応のため、現在の体制を採用しております。業務執行においては、取締役会による監督と監査役による監査を行っております。また、社外取締役及び社外監査役は、客観的・中立的な立場からの助言・提言等を行い、監視・監督機能の強化を図っております。

また、当社は、代表取締役社長直轄の内部監査室を設置し、内部監査責任者1名及び内部監査室員1名の計2名が内部監査を実施しております。内部監査は、監査役と連携し、当社及び子会社の各部門の業務遂行状況を監査し、結果については、代表取締役社長に報告するとともに、改善指示を各部門へ周知し、そのフォローアップに努めております。

a 取締役会

当社の取締役会は、議長の榮章博、浦好之、塩尻直樹、仲内好広、藤川和之、高木友博（藤川和之、高木友博の2名は社外取締役）の6名で構成されており、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。取締役会は、原則として毎月1回の定期開催と必要に応じて臨時開催を行っております。取締役会は法令及び定款に則り、法的決議事項及び経営方針等、経営に関する重要事項や業務執行の意思決定を行う他、取締役の業務執行状況について監督を行っております。また、取締役会には監査役が原則毎回出席し、取締役の業務執行の状況監査を行っております。

（取締役会の活動状況）

個々の役員の出席状況は次のとおりであります。

地位	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役社長	榮 章博	28回	28回
取締役	浦 好之	28回	28回
取締役	塩尻 直樹	28回	28回
取締役	仲内 好広	28回	28回
社外取締役	藤川 和之	28回	27回
社外取締役	高木 友博	28回	28回
監査役	柳 久之	28回	26回
社外監査役	河野 次郎	28回	27回
社外監査役	亀田 茂	28回	27回

当事業年度の取締役会では、取締役会規程に定められた経営判断事項や個別決議の他、月次の業績報告、四半期ごとの連結決算報告、組織・人事に関する事項、有形固定資産並びに販売用不動産の購入に関する事項、規程の改定及び予算の策定等について、報告・検討いたしました。

b 監査役会

当社は会社法関連法令に基づき、常勤監査役1名（柳久之）及び非常勤社外監査役2名（東浩、森居達郎）で構成される監査役会を設置しております。監査役会は原則として毎月1回開催しており、ガバナンスのあり方とその運営状況を監視し、業務監査及び会計監査が有効に実施されるように努めております。また、監査役は、取締役会及び経営会議へ出席し、取締役の業務執行状況の把握に随時努めており、取締役の職務の執行を監査しております。

さらに、監査役は会計監査人及び内部監査室と緊密に連携するとともに、定期的な情報交換を行い、相互の連携を深め監査の実効性と効率性の向上に努めております。

c 経営会議

経営会議は、原則として毎週1回開催し、当社グループの経営に関する基本方針の決定、中期経営計画策定などの経営に関する重要事項について協議を行っております。

また、予算・実績及び経営全般にわたる重要な執行方針を協議する機関でもあります。

経営会議の構成メンバーは、取締役、執行役員、各部長、経営企画室長及び内部監査室長となっており、業務執行状況の把握のために常勤監査役が同席しております。

d リスクコンプライアンス委員会

法令等の違反や重大な事故を未然に防止するために、社外役員（社外取締役2名、社外監査役2名）を含む取締役、監査役、内部監査室長、管理部長を構成員とするリスクコンプライアンス委員会を設置しています。

同委員会では、リスク管理の推進体制を整備するために当社グループが認識すべきコンプライアンス上の問題や、潜在的なリスクを整理し協議する場として原則毎月1回開催しております。

e 指名報酬委員会

取締役会の諮問機関として任意の指名報酬委員会を設置しております。同委員会は社外取締役を委員長として代表取締役社長（榮章博）及び社外取締役2名（藤川和之、高木友博）の計3名で構成されております。

（指名報酬委員会の活動状況）

個々の委員の出席状況は次のとおりであります。

地位	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役社長	榮 章博	7回	7回
社外取締役	藤川 和之	7回	7回
社外取締役	高木 友博	7回	7回

当事業年度の指名報酬委員会では、取締役の選任・解任に関する事項の他、報酬制度に関する確認と審議を行っております。

企業統治に関するその他の事項

当社は2014年10月29日開催の取締役会において、会社法及び会社法施行規則に基づき、当社の業務の適正性を確保するための体制整備を目的として、以下の「内部統制システムの整備に関する基本方針」を決議しております。また、2019年9月16日開催の取締役会において、統括責任者となる担当役員を新たに選定するとともに、内部監査室を新設したことによる一部内容の変更を行いました。

a 取締役・使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は、コンプライアンスに係る社内規程を定めております。これに基づいて、統括責任者として担当役員を置き横断的に統括するとともに、企業倫理及び遵法精神に基づく企業行動の徹底を図っております。

取締役会を定期的開催するなど、取締役が相互に職務執行の法令・定款適合性を監視するための十分な体制を構築しております。

また、相談・通報体制を設け、役員及び従業員等が社内においてコンプライアンス違反行為を防止する体制を構築しております。なお、当社は、通報内容を秘守し、通報者に対し、不利益な扱いを行わないようにしております。

b 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

当社は、取締役の職務の執行に係る情報を社内規程に基づき、文書又は電磁的媒体に記録しております。また、総括責任者として担当役員を置き、その所轄下に事務局機能を有する部署を設けて全社的な管理を行っております。

なお、これらの情報を取締役及び監査役はいつでも閲覧できるものとしております。

c 損失の危険の管理に関する規定その他の体制

当社は、社内規程に基づき、事業活動全般にわたり発生する様々なリスクに対し、統括責任者として担当役員を置き、その所轄下に事務局機能を有する部署を設けて全社的な管理を行っております。

経営戦略上のリスクに関しては経営会議で、業務上のリスクについては関連部署と管理部で、それぞれリスク分析及びその対応策を検討し、取締役会において審議しております。

また、必要に応じて顧問弁護士等の外部専門家に照会し対処する体制をとっております。

d 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社は、取締役の意思決定を効率的に執行するために職務権限規程、稟議規程等を整備し、適正かつ効率的に職務の執行が行われる体制を確保しております。また、取締役会を定期的に開催することで各取締役の職務の執行に対する評価・分析を行っております。

さらに、取締役会の監督機能をより強化し経営効率を向上させるため、業務執行に関する事項及び重要事項に係るテーマについては、経営会議にて審議しております。

また、IT対応に係る内部統制を整備し、有効な社内コミュニケーション機能を構築しております。

e 企業集団の業務の適正を確保するための体制

当社は、グループ会社を管理する部署及び規程を定め、適正かつ効率的なグループ会社運営を行っております。

また、主要なグループ会社に対してはその業務等について、必要に応じて取締役会への報告を求めています。

f 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役が職務を補助すべき使用人を求めた場合、管理部、経営企画室、及び内部監査室に所属する使用人を随時監査役の職務にあたらせることが可能であります。当該使用人の人事については、取締役が監査役の同意を求めます。また、その独立性を確保するため、当該使用人に対する指揮命令は監査役に属することになっております。

g 監査役への報告体制及びその他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

取締役又は使用人は、法令・定款及び社内規程に違反する恐れのあることを発見した時は、直ちに監査役に報告することとしております。

また、監査役は社内規程に基づき、取締役の他、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、取締役会や経営会議等の重要な会議に出席するとともに、主要な稟議書その他業務執行に関する文書を閲覧し、必要に応じて取締役又は使用人にその説明を求めることとしております。

なお、監査役は、内部監査室や監査法人と情報の交換を行うなど連携を図っております。

h その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保する体制

監査役は、あらゆる会議へ出席する権限を有するものとし、代表取締役社長及び各取締役と定期的に意見交換会を開催し取締役及び使用人に対する調査・是正を行うとともに、コンプライアンス、情報保存・管理、リスク管理に関する部署、経営企画室及び内部監査室との連携を図るものとします。また、監査役は共有サーバへのアクセス等により各種会議の議事録等の情報を閲覧できるものとしております。

反社会的勢力排除に向けた基本的考え方及びその整備状況

当社グループは、反社会的勢力の排除の機運の社会的な高まりを受け、かねてより代表取締役社長以下従業員に至るまで、反社会的勢力との関わりを一切持たないよう努めてまいりました。

このような中、2011年10月1日に施行された「東京都暴力団排除条例」を受け、反社会的勢力との関わりを未然に防ぐべく、不動産販売等に関する契約書にいわゆる「暴排条項」を記載することを徹底するとともに、不動産売買、工事発注、物品購入等において新規取引を行う際は、新規取引先に対し、事前に新聞記事データベース等によるチェックを行う旨を社内規程に定めております。

また、株主におきましては、市場における取引を通じて反社会的勢力が当社の株式を取得する可能性があります。株主名簿管理人から定期的に情報を入手することにより、反社会的勢力が株主になっているか否かの把握に努めております。

役員候補の選考、従業員の採用の際には、内定前に新聞記事データベース等によるチェックを行っております。

上記のような社内チェック体制とは別に、当社は2014年6月に「公益社団法人警視庁管内特殊暴力防止対策連合会」へ加入し、所轄警察署との関係を深め、また必要に応じて取引先が反社会的勢力に該当するか照会するなど、反社会的勢力との関わりを防ぐあらゆる情報の入手に努めております。

リスク管理体制の整備

当社グループで発生しう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、「経営危機対応規程」を制定して、リスク管理体制を構築・強化しております。

取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨を定款に定めております。

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い、累積投票によらない旨を定款に定めております。

株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項

a 中間配当

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、中間配当ができる旨を定款に定めております。

b 自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

社外取締役及び社外監査役の責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、同法第423条第1項の損害賠償責任について、職務を行うにつき善意で重大な過失がない時には、法令が定めた額を限度とする契約を締結しております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(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	榮 章博	1960年2月19日	1987年9月 1988年12月 1998年11月 1999年9月 2013年7月 2013年7月 2017年5月 2022年4月	株式会社大京入社 株式会社大京住宅流通(現株式会社大京穴吹不動産)入社 株式会社サンクスレーベン入社 当社設立 代表取締役社長(現任) 日商朗透房屋股份有限公司設立 董事 朗透地産有限公司(現日昇房屋有限公司)設立 董事(現任) 株式会社ブレインネット 代表取締役(現任) 株式会社ランドネット九州 代表取締役	(注)3	4,284,000 (注)6
取締役 第1営業部長	浦 好之	1982年9月2日	2005年10月 2006年6月 2014年2月 2014年10月	有限会社エルドラド入社 当社入社 当社第1営業部長 当社取締役第1営業部長(現任)	(注)3	4,400
取締役 第2営業部長	塩尻 直樹	1981年11月22日	2008年5月 2009年12月 2014年2月 2017年11月 2019年2月 2020年2月	天洋産業有限会社入社 当社入社 当社第5営業部長 当社取締役第2営業部長 当社取締役横浜支店長 当社取締役第2営業部長(現任)	(注)3	2,200
取締役 経営企画室長	仲内 好広	1979年8月4日	2003年4月 2018年3月 2019年2月 2019年8月	株式会社大京入社 当社入社 当社経営企画室長 当社取締役経営企画室長(現任)	(注)3	0
取締役	藤川 和之	1974年1月24日	2001年5月 2016年7月 2018年10月	卓照総合法律事務所 入所 笹浪総合法律事務所 設立 パートナー弁護士(現任) 当社社外取締役(現任)	(注)3	0
取締役	高木 友博	1954年6月8日	1984年4月 1988年10月 1998年4月 2004年4月 2004年4月 2015年11月 2017年7月 2019年10月 2022年5月	インターフィールドシステムズInc.入社 松下電器産業株式会社(現パナソニック株式会社)入社 明治大学理工学部情報科学科 教授(現任) カリフォルニア大学バークレー校コンピューターサイエンス学科 客員研究員 日本学術振興会 学術システム研究センター 専門委員 株式会社デザインワン・ジャパン社外取締役(現任) Hamee株式会社社外取締役 当社社外取締役(現任) ソーバル株式会社社外取締役(現任)	(注)3	0

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	柳 久之	1952年 5月20日	1979年10月 1989年 8月 2005年 6月 2008年 4月 2017年 6月 2017年11月 2019年10月	大京観光株式会社（現株式会社大京）入社 株式会社大京住宅流通（現株式会社大京穴吹不動産） 転籍 同社 取締役 株式会社アセットウェーブ 取締役常務執行役員 当社入社 当社取締役営業推進部長 当社監査役（現任）	(注) 4	0
監査役	東 浩	1961年 1月26日	1985年 4月 2014年11月 2015年12月 2016年 7月 2019年10月 2022年 4月 2022年 8月 2023年 6月 2023年10月	株式会社東京銀行（現三菱UFJ銀行）入行 最高裁判所司法研修所 弁護士登録（第一東京弁護士会所属） 田辺総合法律事務所入所 パートナー弁護士（現任） 公認会計士登録 株式会社第一ビルディング 社外監査役（現任） 相互住宅株式会社 社外監査役（現任） 日本郵政株式会社グループコンダクト向上委員会委員（現任） 第一スマート少額短期保険株式会社 社外監査役 第一生命保険株式会社 社外監査役（現任） 当社社外監査役（現任）	(注) 4	0
監査役	森居 達郎	1964年 4月17日	1989年10月 1993年 3月 2002年 5月 2009年 5月 2022年 1月 2022年 9月 2023年 3月 2023年10月	監査法人朝日新和会計社（現有限責任 あずさ監査法人）入所 公認会計士登録 朝日監査法人（現有限責任 あずさ監査法人）社員 あずさ監査法人（現有限責任 あずさ監査法人）代表社員 森居総合公認会計士事務所 所長（現任） トレノケートホールディングス株式会社 社外監査役（現任） 株式会社ルックホールディングス 社外監査役（現任） 当社社外監査役（現任）	(注) 4	0
計						4,290,600

- (注) 1 取締役藤川和之及び高木友博は社外取締役であります。
- 2 監査役東浩及び森居達郎は社外監査役であります。
- 3 2023年10月27日開催の定時株主総会終結の時から、2024年7月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 4 2023年10月27日開催の定時株主総会終結の時から、2027年7月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- 5 当社は取締役会の一層の活性化を促し、取締役会の意思決定及び業務執行の監督機能と各事業部の業務執行機能を明確に区分し、経営の効率化を図るため執行役員制度を導入しております。執行役員は、賃貸事業部長徳永光泰、プラットフォーム開発部長川上真澄の2名であります。
- 6 代表取締役社長榮章博の所有株式数は、同氏の資産管理会社である株式会社ブレインネットが所有する株式数を含めて表示しております。

社外役員の状況

当社では、社外取締役を2名、社外監査役を2名選任しております。

社外取締役の藤川和之は、弁護士として法律分野に係る豊かな経験と幅広い見識を有しており、当社の社外取締役として適任であると判断しております。なお、同氏は、当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役の高木友博は、大学教授として人工知能及びマーケティングにおける豊富な研究経験と相当程度の知見を有しており、当社の社外取締役として適任であると判断しております。なお、同氏は、当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役の東浩は、弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士として法務、会計、税務及び不動産に相当程度の知見を有しており、当社の社外監査役として適任であると判断しております。なお、同氏は、当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役の森居達郎は、公認会計士として財務、経理及び会計に相当程度の知見を有しており、当社の社外監査役として適任であると判断しております。なお、同氏は、当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

また、当社においては、社外取締役又は社外監査役を選任するための会社からの独立性に関する基準を定めておりませんが、選任にあたっては、見識やその専門的知見に基づく客観的かつ適切な監督・監査ができることを求めるとともに、一般株主との利益相反が生じることのないよう東京証券取引所の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

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

当社では、社外取締役及び社外監査役と内部監査、監査役監査とが連携し、定期的に会議を行い、各部門における法令、定款及び社内規程の遵守状況及びグループ内で発生した様々な事案について問題点の洗い出し及び改善策の検討を行っております。なお、会計監査との関係においても定期的に会議を行い、適宜情報共有を行っております。

(3)【監査の状況】

監査役監査の状況

当社における監査役監査は、3名の監査役（常勤監査役1名、非常勤社外監査役2名）で監査役会を構成し、監査役会は原則として毎月1回開催しており、監査の方針と分担を定め、監査計画に基づいて取締役の職務執行を監査しております。特にコンプライアンスやリスク管理等に関しては、重点的に監査を行っております。

当事業年度において当社は、毎月1回の監査役会に加え、臨時監査役会を2回開催いたしました。各監査役の出席状況は次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
柳 久之	14回	14回
河野 次郎	14回	14回
亀田 茂	14回	14回

監査役会における主な検討事項として、重要な意思決定並びに業務執行の適正性を確保するための体制や情報の保全の状況の監査等があります。

また、常勤監査役の活動として、重要な会議への出席、重要な決裁書類・資料の閲覧、社長との会合、取締役・執行役員・会計監査人・コンプライアンス部門等に対し、説明・報告の要請等があります。さらに、内部監査室からの監査結果について適宜報告を受け、情報の共有、連携を図ることにより、監査の有効性や効率性の向上に努めております。

内部監査の状況

当社における内部監査は、代表取締役社長直属の組織である内部監査室を設置し、内部監査責任者1名及び内部監査室員1名の計2名によって当社及び子会社に対し内部監査を行っております。内部監査室は年度監査計画に基づき内部監査を実施し、定期的に代表取締役社長、監査役及び取締役会に報告しております。また、当社の監査体制は、監査役監査、監査法人による専門的な立場からの会計監査を主体とした監査及び内部監査から構成される三様監査を採用しております。

監査役監査及び会計監査は法定監査であり、内部監査は経営トップの意思に基づき、内部統制システムについて独立的評価を行うとともに社内不祥事を防止することを主眼にする任意監査であります。内部監査室、監査役及び会計監査人は、適宜監査役会においてそれぞれの監査の方法や結果について情報の共有を行う他、それぞれが、個別に情報交換を行うことで相互連携を図っております。

会計監査の状況

a 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

b 継続監査期間

2016年7月期以降の8年間

c 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員・業務執行社員	公認会計士	奥見正浩
指定有限責任社員・業務執行社員	公認会計士	齋藤克宏

d 監査業務に係る補助者の構成

当社グループの会計監査業務に係る補助者は、公認会計士10名、その他18名の監査チーム体制であります。

e 監査法人の選定方針と理由

当社は、監査法人の選定にあたって、日本監査役協会の「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に基づき、監査法人の品質、監査チームの独立性・専門性、監査報酬の妥当性、コミュニケーション、経営者との関係、不正リスク等を踏まえて検討しております。また、監査法人には、当社グループを取り巻くビジネス環境が日々変化する中において、その変化の把握や今後の動向の予測、異常点の分析を最新の技術を駆使することにより、より迅速に深度ある監査を実現していくことを期待しております。内部統制やガバナンスの観点からは、当社の経営者、監査役、内部監査室及び取締役、各事業部長との積極的な意見交換を実施し、当社グループの永続的な企業価値向上に貢献していただける監査法人を選定しております。

なお、当社の監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当すると認められる場合、監査役全員の同意により、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

加えて、監査役会は、会計監査人による適正な監査の遂行に支障がある場合等、その他必要があると判断した場合は、会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会が監査役会の決定に基づき当該議案を株主総会に提出いたします。

f 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っており、監査法人の業務執行体制、品質管理体制、監査業務執行の妥当性及び職務の遂行状況について定期的に報告を受け、また必要に応じて説明を受けることとし、これらを総合的に判断した結果、当監査法人を選任しております。

監査報酬の内容等

a 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	34,500	-	37,200	-
連結子会社	-	-	-	-
計	34,500	-	37,200	-

b 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬 (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

当社の連結子会社である日商朗透房屋股份有限公司は、NAC SX. & COに対して、香港会社法が定める監査証明業務に基づく報酬として当連結会計年度に3万HK\$を支払っております。

d 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針といたしましては、監査公認会計士と監査計画、必要監査時間等を協議の上、合理的な見積りに基づき決定しております。なお、決定にあたっては、監査役会の同意を得ております。

e 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、前連結会計年度の実績に基づいて、監査時間を合理的かつ適正に算出しているためであります。また、監査役会では監査計画時間数と実績時間数を対比し、増減理由について確認した上で合理性を審議しております。

(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

当社は役員の報酬等の額の決定に関する方針を定めており、代表取締役社長、取締役（常勤、非常勤）、監査役（常勤、非常勤）それぞれに上限と下限を設けた役員報酬規程を2014年8月1日に制定しております。その決定方針は世間水準、経営内容及び従業員給与とのバランス等を考慮することとしております。なお、当社の役員報酬は原則として定期同額の固定報酬のみを支給することとしており、業績連動報酬は定めておりません。

また、当社は指名委員会等設置会社ではありませんが、取締役の報酬決定にあたっては、任意の諮問機関として、代表取締役社長及び社外取締役で構成される指名報酬委員会を設置しており、同委員会の審議を経ることで客観性及び透明性を担保しております。

当事業年度の取締役報酬に係る指名報酬委員会は2022年10月3日に開催され、同委員の全員が出席いたしました。同委員会では、各取締役の報酬案について審議され、当該審議の結果を踏まえ、同月28日の取締役会にて取締役の報酬を決議しております。

なお、取締役の報酬総額の枠は、2014年8月1日開催の臨時株主総会において、年間150百万円以内と決議されており、当該株主総会終結時点の取締役の員数は3名であります。

監査役の報酬額は、報酬総額の枠内で監査役会にて協議決定しております。

なお、監査役の報酬総額の枠は、2005年9月20日開催の定時株主総会において、年間30百万円以内と決議されており、当該株主総会終結時点の監査役の員数は1名であります。

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	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	67,719	67,719	-	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く)	6,000	6,000	-	-	-	1
社外役員	21,600	21,600	-	-	-	4

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(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 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

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

2 監査証明について

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

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には会計基準等の内容を適正に把握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、また、社内規程・マニュアル等の整備をするとともに、セミナーへの参加及び財務・会計の参考図書の購読等を行って会計基準等の変更等を適切に把握することに努めております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,882,000	1 3,272,694
売掛金	19,476	29,847
販売用不動産	1 7,506,805	1 11,496,600
未成工事支出金	105,759	122,776
前渡金	465,279	637,496
前払費用	128,732	139,111
その他	49,681	106,514
貸倒引当金	8,280	-
流動資産合計	12,149,456	15,805,040
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1、 2 848,768	1、 2 1,158,854
工具、器具及び備品（純額）	2 59,444	2 58,490
土地	1 1,103,772	1 1,505,379
リース資産（純額）	2 8,685	2 6,510
有形固定資産合計	2,020,671	2,729,234
無形固定資産		
ソフトウェア	393,556	449,683
ソフトウェア仮勘定	131,019	196,747
その他	400	400
無形固定資産合計	524,976	646,832
投資その他の資産		
長期前払費用	81,498	121,036
敷金及び保証金	462,699	473,677
繰延税金資産	134,272	155,977
その他	46,194	58,031
貸倒引当金	19,150	30,348
投資その他の資産合計	705,514	778,373
固定資産合計	3,251,162	4,154,440
資産合計	15,400,618	19,959,480

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	42,532	98,988
短期借入金	1、4 3,435,756	1、4 5,688,288
1年内償還予定の社債	23,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	1 223,488	1、4 414,072
リース債務	2,377	2,377
未払金	825,424	852,319
未払法人税等	316,095	284,527
前受金	324,447	355,769
預り金	695,951	845,985
預り保証金	384,827	400,779
賞与引当金	66,758	88,141
その他	103,202	232,143
流動負債合計	6,443,861	9,283,392
固定負債		
社債	30,000	10,000
長期借入金	1、4 2,230,490	1、4 2,982,655
リース債務	7,119	4,741
退職給付に係る負債	50,953	68,468
資産除去債務	205,029	220,803
長期預り保証金	-	33,020
賃貸事業預り敷金	208,853	224,017
固定負債合計	2,732,445	3,543,707
負債合計	9,176,307	12,827,099
純資産の部		
株主資本		
資本金	696,886	700,606
資本剰余金	596,886	600,606
利益剰余金	4,917,834	5,810,179
株主資本合計	6,211,606	7,111,391
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	6,239	6,842
退職給付に係る調整累計額	96	687
その他の包括利益累計額合計	6,336	6,155
新株予約権	6,369	14,834
純資産合計	6,224,311	7,132,380
負債純資産合計	15,400,618	19,959,480

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月 31日)		当連結会計年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月 31日)	
売上高	1	51,870,742	1	63,647,613
売上原価	2	44,423,105	2	54,686,467
売上総利益		7,447,636		8,961,145
販売費及び一般管理費	3	5,942,242	3	7,440,421
営業利益		1,505,394		1,520,724
営業外収益				
受取利息及び配当金		39		47
違約金収入		35,227		29,372
不動産取得税還付金		15		-
貸倒引当金戻入額		8,450		9,480
その他		7,091		7,618
営業外収益合計		50,823		46,517
営業外費用				
支払利息		65,190		94,379
違約金		29,972		20,856
支払手数料		45,247		75,846
支払保証料		8,164		8,963
その他		19,084		5,089
営業外費用合計		167,658		205,134
経常利益		1,388,560		1,362,107
特別利益				
固定資産売却益	4	44,714	4	132,151
特別利益合計		44,714		132,151
特別損失				
固定資産売却損		-	5	1,269
固定資産除却損	6	618	6	14,790
特別損失合計		618		16,060
税金等調整前当期純利益		1,432,655		1,478,199
法人税、住民税及び事業税		511,009		511,498
法人税等調整額		34,034		21,358
法人税等合計		476,975		490,139
当期純利益		955,680		988,060
親会社株主に帰属する当期純利益		955,680		988,060

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 7 月31日)
当期純利益	955,680	988,060
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	4,285	602
退職給付に係る調整額	1,946	783
その他の包括利益合計	2,339	180
包括利益	958,019	987,879
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	958,019	987,879

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	694,607	594,607	4,040,798	5,330,013	1,954	2,042	3,997	-	5,334,010
会計方針の変更による累積的影響額			2,347	2,347					2,347
会計方針の変更を反映した当期首残高	694,607	594,607	4,038,450	5,327,665	1,954	2,042	3,997	-	5,331,662
当期変動額									
新株の発行	2,278	2,278		4,557					4,557
剰余金の配当			76,297	76,297					76,297
親会社株主に帰属する当期純利益			955,680	955,680					955,680
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					4,285	1,946	2,339	6,369	8,708
当期変動額合計	2,278	2,278	879,383	883,940	4,285	1,946	2,339	6,369	892,648
当期末残高	696,886	596,886	4,917,834	6,211,606	6,239	96	6,336	6,369	6,224,311

当連結会計年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				その他の包括利益累計額			新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	696,886	596,886	4,917,834	6,211,606	6,239	96	6,336	6,369	6,224,311
当期変動額									
新株の発行	3,720	3,720		7,440					7,440
剰余金の配当			95,714	95,714					95,714
親会社株主に帰属する当期純利益			988,060	988,060					988,060
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					602	783	180	8,464	8,283
当期変動額合計	3,720	3,720	892,345	899,785	602	783	180	8,464	908,069
当期末残高	700,606	600,606	5,810,179	7,111,391	6,842	687	6,155	14,834	7,132,380

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,432,655	1,478,199
減価償却費	158,791	226,673
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,750	2,918
賞与引当金の増減額(は減少)	40,964	21,383
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	13,233	16,385
受取利息及び受取配当金	39	47
支払利息	64,927	94,209
社債利息	262	169
固定資産除売却損益(は益)	44,095	116,091
売上債権の増減額(は増加)	3,823	12,299
棚卸資産の増減額(は増加)	2,132,409	3,593,943
仕入債務の増減額(は減少)	32,402	56,455
未払消費税等の増減額(は減少)	116,800	112,220
その他	100,638	35,215
小計	447,393	1,748,981
利息及び配当金の受取額	39	45
利息の支払額	65,190	94,379
法人税等の支払額	560,813	548,037
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,073,357	2,391,352
投資活動によるキャッシュ・フロー		
担保預金の預入による支出	120,002	-
定期預金の預入による支出	50,000	-
定期預金の払戻による収入	40,000	-
有形固定資産の取得による支出	849,172	1,540,854
有形固定資産の売却による収入	232,015	458,744
無形固定資産の取得による支出	290,108	243,843
長期預り保証金の返還による支出	-	3,001
長期預り保証金の受入による収入	-	36,022
預り保証金の返還による支出	317,554	411,606
預り保証金の受入による収入	438,412	427,557
敷金及び保証金の差入による支出	175,548	42,084
敷金及び保証金の回収による収入	27	31,123
資産除去債務の履行による支出	40,430	11,160
その他	1,032	637
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,133,392	1,299,740

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月 31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	1,696,970	2,252,532
長期借入れによる収入	847,500	1,946,400
長期借入金の返済による支出	396,040	1,003,650
社債の償還による支出	50,500	23,000
リース債務の返済による支出	4,604	2,377
株式の発行による支出	5,273	-
新株予約権の発行による収入	118	-
新株予約権の行使による株式の発行による収入	4,557	7,440
上場関連費用の支出	7,574	-
配当金の支払額	76,297	95,660
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,008,856	3,081,684
現金及び現金同等物に係る換算差額	2,905	99
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	194,988	609,308
現金及び現金同等物の期首残高	3,296,978	3,101,990
現金及び現金同等物の期末残高	1 3,101,990	1 2,492,681

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

全ての子会社を連結しております。

連結子会社の数

4社

連結子会社の名称

株式会社ランドインシュア

株式会社ランドネット九州

日昇房屋有限公司

日商朗透房屋股份有限公司

2 連結子会社の事業年度等に関する事項

全ての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

3 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、建物(建物附属設備を除く)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す。

建物 3年~39年

工具、器具及び備品 3年~20年

無形固定資産

定額法

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

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は、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) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異の費用処理方法

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

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

不動産売買事業

a. 買取販売、買取りリフォーム販売

当社グループは、不動産所有者から中古マンション等を取得し、必要に応じてリフォームを実施することで資産価値を高めた後、主に不動産業者や投資家等に販売しております。

買取販売、買取りリフォーム販売では、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点で収益を計上しております。

b. 仲介

当社グループは、中古マンション等の売買について売主と買主の間に立ち売買契約を成立させております。

仲介では、顧客との媒介契約に基づき対象物件の販売活動から契約条件の調整、契約関連書類の作成・交付、重要事項説明、物件の引き渡しに至る一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は、仲介により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点で収益を計上しております。

c. リフォーム工事

当社グループは、マンション等のリフォーム工事を請け負っております。

リフォーム工事では、顧客との工事請負契約に基づき、工事を完成させる義務を負っております。

当該履行義務は、工事期間がごく短いため、工事完了時点で収益を計上しております。

不動産賃貸管理事業

a. 賃貸管理

当社グループは、顧客が所有する賃貸不動産の賃貸管理を行っております。

賃貸管理では、入居者の募集、賃料等の徴収、契約更新等に係る事務業務を遂行する義務を負っております。

当該履行義務は、それぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。

b. 賃貸リフォーム工事

当社グループは、賃貸不動産のリフォーム工事を請け負っております。

賃貸リフォーム工事では、顧客との工事請負契約に基づき、工事を完成させる義務を負っております。

当該履行義務は、工事期間がごく短いため、工事完了時点で収益を計上しております。

c. 家賃保証

当社グループは、顧客が所有する賃貸不動産の家賃保証を行っております。

家賃保証では、賃貸不動産の入居者の賃料等を保証する義務を負っております。

当該履行義務は、契約で定められた保証期間にわたり充足されるものであり、当該期間にわたり均等に収益を計上しております。

(6) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。なお、在外子会社等の資産及び負債は、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定に含めております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ負わない取得日から3か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。

(重要な会計上の見積り)

1 販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
販売用不動産	7,506,805千円	11,496,600千円
売上原価(棚卸資産評価損)	19,038 "	89,020 "

(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

算出方法

当社グループは、販売用不動産について、正味売却価額が販売用不動産の帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額をもって連結貸借対照表価額としております。

主要な仮定

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は販売見込額であり、近隣の取引事例や直近の販売実績等に基づき算出しております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

経済情勢や不動産市況の悪化等により、正味売却価額が見込以上に下落した場合、又は滞留資産が増加した場合、翌連結会計年度以降の連結財務諸表において評価損の追加計上が必要となる可能性があります。

2 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
有形固定資産	2,020,671千円	2,729,234千円
無形固定資産	524,976 "	646,832 "
減損損失	- "	- "

(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

算出方法

当社グループは、固定資産について、資産又は資産グループから得られる営業損益の継続的なマイナス、又は継続的なマイナスの見込等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定しております。判定には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。

主要な仮定

将来キャッシュ・フローを算出するにあたっては、事業計画を基準として合理的な見積りを行っております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

事業計画や市場環境の変化により、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、減損処理が必要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。) を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。これによる連結財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・ 「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・ 「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・ 「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」) が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・ 税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・ グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式) の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年7月期の期首から適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(追加情報)

1 有形固定資産から販売用不動産への振替

保有目的変更により、有形固定資産のうち413,529千円を、販売用不動産に振替いたしました。

2 財務制限条項について

当社が2022年12月23日に締結した融資契約(当連結会計年度末短期借入金残高623,200千円)には、下記の財務制限条項が付されております。

- (1) 各事業年度の末日及び第2四半期末日において、貸借対照表の純資産を2020年7月期及び直前決算期の末日における純資産の75%以上に維持すること
- (2) 各事業年度の末日及び第2四半期末日において、損益計算書の経常損益を2期連続で損失としないこと
- (3) 各事業年度の末日及び第2四半期末日において、貸借対照表における在庫回転期間(販売用不動産土地+販売用不動産建物+仕掛品+貯蔵品)÷(売上高÷損益計算書の対象月数)を6か月を超過させないこと
- (4) 各事業年度の末日及び第2四半期末日において、貸借対照表におけるデットキャパシティーレシオ(有利子負債÷(現預金+有価証券+有形固定資産+投資有価証券))を150%以下に維持すること

当連結会計年度末において(4)の条項に抵触しておりますが、関係金融機関と財務状態及び資金計画等の協議を行った結果、期限の利益喪失の権利行使をしない旨の同意を得ております。

3 連結子会社の解散決議

当社は、2023年4月17日の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社ランドネット九州を解散及び清算することを決議しております。

当該子会社は、2023年4月17日付で解散し、現在清算手続き中であります。

当該子会社の概要

(1) 商号	株式会社ランドネット九州
(2) 所在地	福岡県福岡市中央区天神五丁目9番2号
(3) 代表者	代表取締役社長 榮 章博(当社代表取締役)
(4) 主な事業内容	不動産の売買・売買仲介事業 賃貸・賃貸仲介・賃貸管理事業 リフォーム事業・リノベーション事業
(5) 資本金	10百万円
(6) 設立年月日	2022年4月15日
(7) 大株主及び持株比率	株式会社ランドネット(100.0%)

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
現金及び預金	780,010千円	780,012千円
販売用不動産	3,814,890 "	5,812,422 "
建物	510,553 "	772,209 "
土地	951,129 "	1,344,441 "
計	6,056,584千円	8,709,086千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
短期借入金	1,538,320千円	4,588,850千円
1年内返済予定の長期借入金	85,434 "	134,651 "
長期借入金	1,508,507 "	2,131,192 "
計	3,132,261千円	6,854,693千円

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	272,650千円	327,502千円

3 保証債務

当社グループは、契約に基づき、家賃等保証をしております。なお、連結子会社である株式会社ランドインシュアの保証業務に係る債務保証については、全額、他社から再保証を受けております。

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
保証業務に係る債務保証残高	4,227,182千円	4,774,414千円
(うち、他社が再保証している債務保証残高)	4,207,764千円	4,742,154千円

4 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	5,100,000千円	7,050,000千円
借入実行残高	2,400,720 "	4,380,290 "
差引額	2,699,280千円	2,669,710千円

(連結損益計算書関係)

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、連結財務諸表「注記事項（セグメント情報等）」に記載しておりません。

2 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下げ額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
売上原価	19,038千円	89,020千円

3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
給料手当及び賞与	2,299,854千円	2,870,223千円
賞与引当金繰入額	48,439 "	63,642 "
広告宣伝費	961,982 "	1,032,285 "
退職給付費用	13,526 "	17,452 "

4 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
土地及び建物	44,714千円	132,151千円

5 固定資産売却損の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
工具、器具及び備品	- 千円	1,269千円

6 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
建物	- 千円	14,362千円
工具、器具及び備品	420 "	398 "
ソフトウェア	198 "	30 "

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
為替換算調整勘定		
当期発生額	4,285千円	602千円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	2,199 "	963 "
組替調整額	605 "	165 "
税効果調整前	2,804 "	1,129 "
税効果額	858 "	345 "
退職給付に係る調整額	1,946 "	783 "
その他の包括利益合計	2,339 "	180 "

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,481,500	1,486,400	-	2,967,900

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

株式分割(1:2)による増加	1,483,550株
新株予約権の権利行使による増加	2,850株

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	増加	減少	当連結 会計年度末	
提出会社	ストック・オプション及び自社株式オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	6,369
合計			-	-	-	-	6,369

4 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株当たりの 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	76,297	51.50	2021年7月31日	2021年10月29日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額 (千円)	1株当たりの 配当額 (円)	基準日	効力発生日
----	-------	-------	--------------------	----------------------	-----	-------

2022年10月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	95,714	32.25	2022年7月31日	2022年10月31日
-----------------------	------	-------	--------	-------	------------	-------------

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	2,967,900	2,983,900	-	5,951,800

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

株式分割(1:2)による増加	2,975,100株
新株予約権の権利行使による増加	8,800株

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	増加	減少	当連結 会計年度末	
提出会社	ストック・オプション及び自社株式オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	14,834
合計			-	-	-	-	14,834

4 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株当たりの 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年10月28日 定時株主総会	普通株式	95,714	32.25	2022年7月31日	2022年10月31日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の 総額 (千円)	1株当たりの 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年10月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	110,108	18.50	2023年7月31日	2023年10月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
現金及び預金	3,882,000千円	3,272,694千円
預入期間が3か月を超える定期預金 及び担保預金	780,010 "	780,012 "
現金及び現金同等物	3,101,990千円	2,492,681千円

2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月 31日)
重要な資産除去債務の計上額	65,905千円	33,793千円

(リース取引関係)

1 ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

有形固定資産

主として事務用機器であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「3 会計方針に関する事項(2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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

	前連結会計年度 (2022年 7月 31日)	当連結会計年度 (2023年 7月 31日)
1年内	490,123千円	333,443千円
1年超	578,615 "	173,785 "
合計	1,068,739千円	507,228千円

(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み方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また資金調達については銀行借入や社債発行による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

金融資産である預金は、主に普通預金であり、預入先の信用リスクに晒されておりますが、預入先は信用度の高い銀行であります。

借入金及び社債の用途は、運転資金及び設備投資資金であり、資金調達に係る流動性リスクに晒されておりますが、適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することなどにより当該リスクを管理しております。

(3) 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があります。

2 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(2022年7月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 社債 2	53,000	52,887	112
(2) 長期借入金 2	2,453,978	2,453,887	90
負債計	2,506,978	2,506,775	203

- 現金は注記を省略しており、預金、短期借入金、未払金、預り金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。
- 社債及び長期借入金には、1年以内償還予定分又は1年以内返済予定分を含めて表示しております。

当連結会計年度(2023年7月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 社債 2	30,000	29,958	41
(2) 長期借入金 2	3,396,727	3,396,682	45
負債計	3,426,727	3,426,641	86

- 現金は注記を省略しており、預金、短期借入金、未払金、預り金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。
- 社債及び長期借入金には、1年以内償還予定分又は1年以内返済予定分を含めて表示しております。

(注) 1 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(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)
預金	3,837,335	-	-	-
合計	3,837,335	-	-	-

当連結会計年度(2023年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	3,223,252	-	-	-
合計	3,223,252	-	-	-

2 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（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	3,435,756	-	-	-	-	-
社債	23,000	20,000	10,000	-	-	-
長期借入金	223,488	206,269	233,966	434,386	167,279	1,188,590
合計	3,682,244	226,269	243,966	434,386	167,279	1,188,590

当連結会計年度（2023年7月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,688,288	-	-	-	-	-
社債	20,000	10,000	-	-	-	-
長期借入金	414,072	389,732	779,462	242,372	306,972	1,264,116
合計	6,122,360	399,732	779,462	242,372	306,972	1,264,116

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。

時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2022年7月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	52,887	-	52,887
長期借入金	-	2,453,887	-	2,453,887
負債計	-	2,506,775	-	2,506,775

当連結会計年度（2023年7月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	-	29,958	-	29,958
長期借入金	-	3,396,682	-	3,396,682
負債計	-	3,426,641	-	3,426,641

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

社債

社債の時価については、元利金の合計額を新規に同様の発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しておりレベル2の時価に分類しております。

長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて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、確定給付型の制度として退職一時金制度を設けております。

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
退職給付債務の期首残高	34,914千円	50,953千円
勤務費用	15,621 "	21,695 "
利息費用	- "	10 "
数理計算上の差異の発生額	2,199 "	963 "
退職給付の支払額	1,781 "	5,153 "
退職給付債務の期末残高	50,953千円	68,468千円

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

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
非積立型制度の退職給付債務	50,953千円	68,468千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	50,953千円	68,468千円
退職給付に係る負債	50,953千円	68,468千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	50,953千円	68,468千円

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
勤務費用	15,621千円	21,695千円
利息費用	- "	10 "
数理計算上の差異の費用処理額	605 "	165 "
確定給付制度に係る退職給付費用	15,015千円	21,539千円

(4) 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
数理計算上の差異	2,199千円	963千円
合計	2,199千円	963千円

(5) 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
未認識数理計算上の差異	139千円	990千円
合計	139千円	990千円

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
割引率	0.02%	0.16%

(ストック・オプション等関係)

1 スtock・オプション等にかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
販売費及び一般管理費の 株式報酬費用	6,251千円	8,464千円

2 スtock・オプション等の内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプション等の内容

第1回新株予約権(ストック・オプション)	
会社名	提出会社
決議年月日	2015年2月23日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 9名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 34,200株
付与日	2015年3月2日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2017年2月24日～2025年2月23日

第2回新株予約権(ストック・オプション)	
会社名	提出会社
決議年月日	2019年3月18日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 51名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 154,400株
付与日	2019年3月25日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2021年3月18日～2028年3月17日

第3回新株予約権（自社株式オプション）	
会社名	提出会社
決議年月日	2021年10月18日
付与対象者の区分及び人数	社外協力者 1名
株式の種類及び付与数（注）	普通株式 4,400株
付与日	2021年11月4日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2023年11月1日～2031年11月3日

第4回新株予約権（自社株式オプション）	
会社名	提出会社
決議年月日	2021年11月29日
付与対象者の区分及び人数	社外協力者 1名
株式の種類及び付与数（注）	普通株式 4,400株
付与日	2021年12月14日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2023年12月1日～2031年12月13日

第5回新株予約権（ストック・オプション）	
会社名	提出会社
決議年月日	2021年12月10日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 37名
株式の種類及び付与数（注）	普通株式 41,000株
付与日	2021年12月27日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2023年12月11日～2031年12月10日

第6回新株予約権（ストック・オプション）	
会社名	提出会社
決議年月日	2021年12月10日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社監査役 1名
株式の種類及び付与数（注）	普通株式 4,000株
付与日	2021年12月27日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2023年12月11日～2031年12月10日

（注）2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、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・オプション等の規模及びその変動状況

当連結会計年度(2023年7月期)において存在したストック・オプション等を対象とし、ストック・オプション等の数については、株式数に換算して記載しております。なお、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、以下は、当該株式分割を反映した数値を記載しております。

ストック・オプション等の数

	第1回 新株予約権 (ストック・ オプション)	第2回 新株予約権 (ストック・ オプション)	第3回 新株予約権 (自社株式 オプション)	第4回 新株予約権 (自社株式 オプション)	第5回 新株予約権 (ストック・ オプション)	第6回 新株予約権 (ストック・ オプション)
権利確定前(株)						
前連結会計年度末	-	48,800	4,400	4,400	41,000	4,000
付与	-	-	-	-	-	-
失効	-	5,200	-	-	4,800	-
権利確定	-	-	-	-	-	-
未確定残	-	43,600	4,400	4,400	36,200	4,000
権利確定後(株)						
前連結会計年度末	21,000	58,000	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	-	-
権利行使	8,800	7,200	-	-	-	-
失効	-	-	-	-	-	-
未行使残	12,200	50,800	-	-	-	-

(注) 2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	第1回 新株予約権 (ストック・ オプション)	第2回 新株予約権 (ストック・ オプション)	第3回 新株予約権 (自社株式 オプション)	第4回 新株予約権 (自社株式 オプション)	第5回 新株予約権 (ストック・ オプション)	第6回 新株予約権 (ストック・ オプション)
権利行使価格(円)	465	465	945	1,635	1,522.5	1,522.5
行使時平均株価(円)	951	1,058	-	-	-	-
付与日における 公正な評価単価(円)	-	-	537	278.5	328.25	328.25

(注) 2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、分割後の株式数に換算して記載しております。

3 ストック・オプション等の権利確定数の見積り方法

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。

4 ストック・オプションの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び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

当連結会計年度末における本源的価値の合計額	78,564千円
当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額	8,546千円

(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

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
繰延税金資産		
前受保証料	7,142千円	7,853千円
未払事業税	18,716 "	19,266 "
資産除去債務	62,789 "	67,620 "
未払法定福利費	11,728 "	13,720 "
未払不動産取得税	16,276 "	13,625 "
賞与引当金	20,444 "	26,993 "
退職給付に係る負債	15,647 "	20,665 "
未払事業所税	2,779 "	3,191 "
貸倒引当金	8,400 "	9,294 "
減価償却費	4,581 "	5,282 "
棚卸資産	3,334 "	10,943 "
地代家賃	9,727 "	7,033 "
その他	4,213 "	2,498 "
繰延税金資産合計	185,783千円	207,988千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	48,523千円	49,014千円
前払金	2,218 "	2,160 "
その他	768 "	836 "
繰延税金負債合計	51,510千円	52,010千円
繰延税金資産純額	134,272千円	155,977千円

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

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.11%	0.26%
住民税均等割等	0.48%	0.49%
留保金課税	7.06%	6.62%
法人税等の特別控除額	5.73%	5.55%
その他	0.74%	0.72%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.29%	33.16%

(資産除去債務関係)

1 当該資産除去債務の概要

建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

2 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から10年～15年と見積り、割引率は0.00%～0.51%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

3 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
期首残高	169,922千円	205,029千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	65,905 "	33,793 "
時の経過による調整額	24 "	230 "
資産除去債務の履行による減少額	30,823 "	18,250 "
期末残高	205,029千円	220,803千円

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のマンションを有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は45,398千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、売却益は44,714千円（特別利益に計上）であります。

当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は50,334千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、売却益は132,151千円（特別利益に計上）であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,405,541	1,685,028
期中増減額	279,487	702,327
期末残高	1,685,028	2,387,355
期末時価	1,757,032	2,484,635

(注) 1 連結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、前連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の取得（768,441千円）であり、主な減少額は、棚卸資産への振替（295,629千円）及び不動産の売却（164,680千円）であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の取得（1,475,875千円）であり、主な減少額は、棚卸資産への振替（413,529千円）及び不動産の売却（326,302千円）であります。

3 期末の時価は、主要な物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定することとしており、その他の物件については、固定資産税評価額等を基に合理的に調整した価額を用いております。

(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

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

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

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は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）3 会計方針に関する事項（5）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 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前連結会計年度(自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前連結会計年度	
	期首残高	期末残高
契約負債	280,244	324,447

契約負債は、主に不動産売買契約に基づいて顧客から受け取った手付金等の前受金及び工事請負契約に基づく顧客から受け取った未成工事受入金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、280,234千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループは、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、家賃保証は契約期間が1年以内であることから、また、賃貸管理における履行義務については、履行義務の充足から生じる収益を「収益認識に関する会計基準の適用指針」第19項に従って認識していることから、それぞれ注記を省略しております。

当連結会計年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当連結会計年度	
	期首残高	期末残高
契約負債	324,447	355,769

契約負債は、主に不動産売買契約に基づいて顧客から受け取った手付金等の前受金及び工事請負契約に基づく顧客から受け取った未成工事受入金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、323,637千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループは、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、家賃保証は契約期間が1年以内であることから、また、賃貸管理における履行義務については、履行義務の充足から生じる収益を「収益認識に関する会計基準の適用指針」第19項に従って認識していることから、それぞれ注記を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、経営者が、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。

当社グループは、当社及び当社の連結子会社等を基礎とした業種別のセグメントから構成されており、「不動産売買事業」及び「不動産賃貸管理事業」の2つを報告セグメントとしております。

なお、報告セグメントの主な内容は以下のとおりであります。

- (1) 不動産売買事業・・・不動産買取販売事業、不動産仲介事業、リフォーム・リノベーション事業
- (2) 不動産賃貸管理事業・・・不動産賃貸管理事業、不動産賃貸事業、家賃保証事業

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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
	不動産 売買事業	不動産 賃貸管理事業	計		
売上高					
顧客との契約から 生じる収益	50,953,593	579,416	51,533,009	-	51,533,009
その他の収益	200,233	137,498	337,732	-	337,732
外部顧客への売上高	51,153,827	716,915	51,870,742	-	51,870,742
セグメント間の内部 売上高又は振替高	668	70,907	71,575	71,575	-
計	51,154,495	787,822	51,942,317	71,575	51,870,742
セグメント利益	3,659,512	157,146	3,816,658	2,311,263	1,505,394
セグメント資産	8,698,003	1,818,175	10,516,178	4,884,440	15,400,618
その他の項目					
減価償却費	82,370	37,956	120,326	38,465	158,791
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	280,866	798,103	1,078,969	133,947	1,212,917

(注)1 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 2,311,263千円には、セグメント間取引消去 63,076千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,248,187千円が含まれております。全社費用は主に管理部門の一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額4,884,440千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額38,465千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額133,947千円は、報告セグメントに配分していない本社の建物の設備投資額であります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産 売買事業	不動産 賃貸管理事業	計		
売上高					
顧客との契約から 生じる収益	62,563,182	715,055	63,278,237	-	63,278,237
その他の収益	195,996	173,378	369,375	-	369,375
外部顧客への売上高	62,759,178	888,434	63,647,613	-	63,647,613
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	92,186	92,186	92,186	-
計	62,759,178	980,620	63,739,799	92,186	63,647,613
セグメント利益	4,317,075	137,775	4,454,850	2,934,126	1,520,724
セグメント資産	12,916,778	2,542,215	15,458,993	4,500,486	19,959,480
その他の項目					
減価償却費	99,845	56,119	155,965	70,708	226,673
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	177,810	1,508,520	1,686,331	126,943	1,813,274

(注) 1 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 2,934,126千円には、セグメント間取引消去 72,145千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 2,861,980千円が含まれております。全社費用は主に管理部門の一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額4,500,486千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額70,708千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額126,943千円は、報告セグメントに配分していない本社の建物の設備投資額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(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

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(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

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

前連結会計年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
1株当たり純資産額	1,047円53銭	1,195円86銭
1株当たり当期純利益	161円11銭	166円09銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	159円21銭	164円28銭

(注) 1 当社は、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

2 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	955,680	988,060
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	955,680	988,060
普通株式の期中平均株式数(株)	5,931,991	5,949,001
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	70,716	65,624
(うち新株予約権(株))	(70,716)	(65,624)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権4種類(新株予約権53,800株)なお、新株予約権の概要は「第4提出会社の状況1株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権3種類(新株予約権49,400株)なお、新株予約権の概要は「第4提出会社の状況1株式等の状況(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

3 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (2022年7月31日)	当連結会計年度末 (2023年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	6,224,311	7,132,380
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	6,369	14,834
(うち新株予約権(千円))	6,369	14,834
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,217,942	7,117,546
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(株)	5,935,800	5,951,800

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	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
(株)ランドネット	第5回無担保社債	2017年 9月29日	3,000 (3,000)	-	0.19	無担保社債	2022年 9月29日
(株)ランドネット	第7回無担保社債	2019年 10月25日	50,000 (20,000)	30,000 (20,000)	0.32	無担保社債	2024年 10月25日
合計	-	-	53,000 (23,000)	30,000 (20,000)	-	-	-

(注) 1 「当期首残高」及び「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 連結決算日後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)
20,000	10,000	-	-	-

【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	3,435,756	5,688,288	1.26	-
1年以内に返済予定の長期借入金	223,488	414,072	1.25	-
1年以内に返済予定のリース債務	2,377	2,377	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	2,230,490	2,982,655	1.29	2024年～ 2058年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	7,119	4,741	-	2024年～ 2027年
合計	5,899,231	9,092,135	-	-

(注) 1 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 当社及び主な連結子会社は、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に記載しているため、リース債務については「平均利率」の記載を行っておりません。

3 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後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	389,732	779,462	242,372	306,972
リース債務	2,320	1,486	863	71

【資産除去債務明細表】

明細表に記載すべき事項が連結財務諸表規則第15条の23に規定する注記事項として記載されているため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	13,906,818	30,784,783	46,353,231	63,647,613
税金等調整前四半期(当期)純利益 (千円)	214,402	892,114	1,078,885	1,478,199
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	138,601	561,955	687,298	988,060
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	23.32	94.50	115.55	166.09

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益 (円)	23.32	71.15	21.06	50.53

(注) 当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益を算定しております。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 3,800,045	1 3,188,134
売掛金	19,476	30,713
販売用不動産	1 7,506,805	1 11,496,600
未成工事支出金	105,759	122,776
前渡金	458,673	631,063
前払費用	127,818	138,516
立替金	4 37,809	4 51,360
その他	12,571	57,010
貸倒引当金	8,280	-
流動資産合計	12,060,680	15,716,174
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1 848,768	1 1,158,854
工具、器具及び備品（純額）	59,444	58,490
土地	1 1,103,772	1 1,505,379
リース資産（純額）	8,685	6,510
有形固定資産合計	2,020,671	2,729,234
無形固定資産		
ソフトウェア	393,556	449,683
ソフトウェア仮勘定	131,019	196,747
その他	400	400
無形固定資産合計	524,976	646,832
投資その他の資産		
関係会社株式	18,218	18,218
長期前払費用	80,793	121,036
敷金及び保証金	460,201	471,222
繰延税金資産	129,005	149,169
その他	4 46,194	4 58,031
貸倒引当金	19,150	30,348
投資その他の資産合計	715,262	787,329
固定資産合計	3,260,910	4,163,395
資産合計	15,321,590	19,879,570

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	41,832	98,213
短期借入金	1、2 3,435,756	1、2 5,688,288
1年内償還予定の社債	23,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	1 223,488	1、2 414,072
リース債務	2,377	2,377
未払金	4 838,732	4 873,325
未払法人税等	310,271	274,245
前受金	303,181	332,386
預り金	4 698,530	4 848,682
預り保証金	384,827	400,779
賞与引当金	66,758	88,141
その他	101,956	231,177
流動負債合計	6,430,714	9,271,690
固定負債		
社債	30,000	10,000
長期借入金	1、2 2,230,490	1、2 2,982,655
リース債務	7,119	4,741
退職給付引当金	51,092	67,478
資産除去債務	205,029	220,803
長期預り保証金	-	33,020
賃貸事業預り敷金	208,853	224,017
固定負債合計	2,732,584	3,542,717
負債合計	9,163,299	12,814,407
純資産の部		
株主資本		
資本金	696,886	700,606
資本剰余金		
資本準備金	596,886	600,606
資本剰余金合計	596,886	600,606
利益剰余金		
利益準備金	25,000	25,000
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,833,150	5,724,116
利益剰余金合計	4,858,150	5,749,116
株主資本合計	6,151,922	7,050,328
新株予約権	6,369	14,834
純資産合計	6,158,291	7,065,162
負債純資産合計	15,321,590	19,879,570

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月 31日)	当事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月 31日)
売上高	51,805,895	63,579,609
売上原価	44,403,362	54,665,254
売上総利益	7,402,533	8,914,355
販売費及び一般管理費	1、 5 5,948,703	1、 5 7,443,152
営業利益	1,453,829	1,471,203
営業外収益		
受取利息及び配当金	5 18,102	5 30,111
違約金収入	35,227	29,372
受取手数料	352	197
関係会社業務受託料	5 1,320	5 1,320
貸倒引当金戻入額	8,450	9,480
不動産取得税還付金	15	-
その他	8,449	7,394
営業外収益合計	71,916	77,875
営業外費用		
支払利息	64,927	94,209
社債利息	262	169
違約金	29,972	20,856
支払手数料	45,247	75,846
支払保証料	8,164	8,963
その他	14,807	3,876
営業外費用合計	163,381	203,921
経常利益	1,362,364	1,345,157
特別利益		
固定資産売却益	2 44,714	2 132,151
特別利益合計	44,714	132,151
特別損失		
固定資産売却損	-	3 1,269
固定資産除却損	4 618	4 14,790
特別損失合計	618	16,060
税引前当期純利益	1,406,459	1,461,248
法人税、住民税及び事業税	497,629	494,732
法人税等調整額	35,675	20,164
法人税等合計	461,953	474,568
当期純利益	944,506	986,680

【売上原価明細書】

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
	金額	構成比	金額	構成比
土地原価	22,654,032千円	51.0%	27,578,790千円	50.5%
建物原価	18,571,506 "	41.8%	23,252,235 "	42.5%
賃貸原価	587,987 "	1.3%	786,839 "	1.4%
その他	2,589,834 "	5.8%	3,047,389 "	5.6%
合計	44,403,362千円	100.0%	54,665,254千円	100.0%

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本							新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	694,607	594,607	594,607	25,000	3,967,288	3,992,288	5,281,503	-	5,281,503
会計方針の変更による累積的影響額					2,347	2,347	2,347		2,347
会計方針の変更を反映した当期首残高	694,607	594,607	594,607	25,000	3,964,940	3,989,940	5,279,155	-	5,279,155
当期変動額									
新株の発行	2,278	2,278	2,278				4,557		4,557
剰余金の配当					76,297	76,297	76,297		76,297
当期純利益					944,506	944,506	944,506		944,506
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								6,369	6,369
当期変動額合計	2,278	2,278	2,278	-	868,209	868,209	872,766	6,369	879,135
当期末残高	696,886	596,886	596,886	25,000	4,833,150	4,858,150	6,151,922	6,369	6,158,291

当事業年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本							新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			株主資本合計		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	696,886	596,886	596,886	25,000	4,833,150	4,858,150	6,151,922	6,369	6,158,291
当期変動額									
新株の発行	3,720	3,720	3,720				7,440		7,440
剰余金の配当					95,714	95,714	95,714		95,714
当期純利益					986,680	986,680	986,680		986,680
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								8,464	8,464
当期変動額合計	3,720	3,720	3,720	-	890,965	890,965	898,405	8,464	906,870
当期末残高	700,606	600,606	600,606	25,000	5,724,116	5,749,116	7,050,328	14,834	7,065,162

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

2 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

3 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

ただし、建物(建物附属設備を除く)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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年～39年

工具、器具及び備品 3年～20年

(2) 無形固定資産

定額法

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

(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は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4 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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当事業年度負担額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。退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

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

5 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）不動産売買事業

買取販売、買取リフォーム販売

当社は、不動産所有者から中古マンション等を取得し、必要に応じてリフォームを実施することで資産価値を高めた後、主に不動産業者や投資家等に販売しております。

買取販売、買取リフォーム販売では、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点で収益を計上しております。

仲介

当社は、中古マンション等の売買について売主と買主の間に立ち売買契約を成立させております。

仲介では、顧客との媒介契約に基づき対象物件の販売活動から契約条件の調整、契約関連書類の作成・交付、重要事項説明、物件の引き渡しに至る一連の業務に関する義務を負っております。

当該履行義務は、仲介により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点で収益を計上しております。

リフォーム工事

当社は、マンション等のリフォーム工事を請け負っております。

リフォーム工事では、顧客との工事請負契約に基づき、工事を完成させる義務を負っております。

当該履行義務は、工事期間がごく短いため、工事完了時点で収益を計上しております。

（２）不動産賃貸管理事業

賃貸管理

当社は、顧客が所有する賃貸不動産の賃貸管理を行っております。

賃貸管理では、入居者の募集、賃料等の徴収、契約更新等に係る事務業務を遂行する義務を負っております。

当該履行義務は、それぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。

賃貸リフォーム工事

当社は、賃貸不動産のリフォーム工事を請け負っております。

賃貸リフォーム工事では、顧客との工事請負契約に基づき、工事を完成させる義務を負っております。

当該履行義務は、工事期間がごく短いため、工事完了時点で収益を計上しております。

6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

退職給付に係る会計処理

退職給付に係る未認識数理計算上の差異の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理の方法と異なっております。

(重要な会計上の見積り)

1 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
販売用不動産	7,506,805千円	11,496,600千円
売上原価(棚卸資産評価損)	19,038 "	89,020 "

(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

連結財務諸表の「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。

2 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
有形固定資産	2,020,671千円	2,729,234千円
無形固定資産	524,976 "	646,832 "
減損損失	- "	- "

(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

連結財務諸表の「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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27 - 2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。これによる財務諸表への影響はありません。

(追加情報)

1 有形固定資産から販売用不動産への振替

保有目的変更により、有形固定資産のうち413,529千円を、販売用不動産に振替いたしました。

2 財務制限条項について

当社が2022年12月23日に締結した融資契約（当事業年度末短期借入金残高623,200千円）には、下記の財務制限条項が付されております。

- (1) 各事業年度の末日及び第2四半期末日において、貸借対照表の純資産を2020年7月期及び直前決算期の末日における純資産の75%以上に維持すること
- (2) 各事業年度の末日及び第2四半期末日において、損益計算書の経常損益を2期連続で損失としないこと
- (3) 各事業年度の末日及び第2四半期末日において、貸借対照表における在庫回転期間（販売用不動産土地＋販売用不動産建物＋仕掛品＋貯蔵品）÷（売上高÷損益計算書の対象月数）を6か月を超過させないこと
- (4) 各事業年度の末日及び第2四半期末日において、貸借対照表におけるデットキャパシティレシオ（有利子負債÷（現預金＋有価証券＋有形固定資産＋投資有価証券））を150%以下に維持すること

当事業年度末において（4）の条項に抵触しておりますが、関係金融機関と財務状態及び資金計画等の協議を行った結果、期限の利益喪失の権利行使をしない旨の同意を得ております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
現金及び預金	780,010千円	780,012千円
販売用不動産	3,814,890 "	5,812,422 "
建物	510,553 "	772,209 "
土地	951,129 "	1,344,441 "
計	6,056,584千円	8,709,086千円

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
短期借入金	1,538,320千円	4,588,850千円
1年内返済予定の長期借入金	85,434 "	134,651 "
長期借入金	1,508,507 "	2,131,192 "
計	3,132,261千円	6,854,693千円

2 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	5,100,000千円	7,050,000千円
借入実行残高	2,400,720 "	4,380,290 "
差引額	2,699,280千円	2,669,710千円

3 保証債務

当社は、契約に基づき家賃保証をしております。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
保証業務に係る債務保証残高	19,417千円	32,259千円

4 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
短期金銭債権	968千円	3,119千円
長期金銭債権	13,500 "	13,500 "
短期金銭債務	15,946 "	24,000 "

(損益計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
給料手当及び賞与	2,292,682千円	2,870,223千円
賞与引当金繰入額	48,439 "	63,642 "
広告宣伝費	961,836 "	1,032,285 "
退職給付費用	13,067 "	17,452 "
減価償却費	98,712 "	144,847 "
おおよその割合		
販売費	27.2%	25.0%
一般管理費	72.8%	75.0%

2 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
土地及び建物	44,714千円	132,151千円

3 固定資産売却損の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
工具、器具及び備品	- 千円	1,269千円

4 固定資産除却損の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
建物	- 千円	14,362千円
工具、器具及び備品	420 "	398 "
ソフトウェア	198 "	30 "

5 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
営業取引による取引高		
販売費及び一般管理費	30,717千円	23,339千円
営業取引以外の取引による取引高	19,383 "	31,387 "

(有価証券関係)

前事業年度(2022年7月31日)

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。なお、市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2022年7月31日)
子会社株式	18,218
計	18,218

当事業年度(2023年7月31日)

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。なお、市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	当事業年度 (2023年7月31日)
子会社株式	18,218
計	18,218

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	18,329千円	18,454千円
資産除去債務	62,789 "	67,620 "
未払法定福利費	11,728 "	13,720 "
未払不動産取得税	16,276 "	13,625 "
賞与引当金	20,444 "	26,993 "
退職給付引当金	15,647 "	20,665 "
未払事業所税	2,779 "	3,191 "
貸倒引当金	8,400 "	9,294 "
減価償却費	4,581 "	5,282 "
棚卸資産	3,334 "	10,943 "
地代家賃	9,727 "	7,033 "
その他	4,213 "	2,195 "
繰延税金資産合計	178,254千円	199,019千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	48,523千円	49,014千円
その他	725 "	836 "
繰延税金負債合計	49,249千円	49,850千円
繰延税金資産純額	129,005千円	149,169千円

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある時の、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 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
法定実効税率	30.62%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.11%	0.26%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	0.39%	0.63%
住民税均等割等	0.48%	0.49%
留保金課税	7.19%	6.70%
法人税等の特別控除額	5.83%	5.62%
その他	0.66%	0.65%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.85%	32.48%

(収益認識関係)

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は、「連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
有形固定資産	建物	848,768	687,937	301,947	75,903	1,158,854	179,918
	工具、器具及び備品	59,444	26,116	1,959	25,111	58,490	111,349
	土地	1,103,772	853,853	452,245	-	1,505,379	-
	リース資産	8,685	-	-	2,175	6,510	36,234
	計	2,020,671	1,567,906	756,152	103,190	2,729,234	327,502
無形固定資産	ソフトウエア	393,556	179,639	30	123,483	449,683	265,112
	ソフトウエア仮勘定	131,019	244,088	178,359	-	196,747	-
	その他	400	-	-	-	400	-
	計	524,976	423,728	178,389	123,483	646,832	265,112

(注) 1 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物及び土地	賃貸用不動産の取得	1,475,875千円
ソフトウエア	ソフトウエア仮勘定からの振替	178,359千円
ソフトウエア仮勘定	基幹システム開発等	244,088千円

2 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物及び土地	所有目的変更のための振替	413,529千円
建物及び土地	賃貸用不動産の売却	326,302千円
ソフトウエア仮勘定	ソフトウエアへの振替	178,359千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	27,430	12,398	9,480	30,348
賞与引当金	66,758	88,141	66,758	88,141

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年8月1日から翌年7月31日まで
定時株主総会	毎年10月
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 取扱い場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 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 無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じた時は、日本経済新聞に掲載しております。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 https://landnet.co.jp/
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、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有しておりません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 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23期(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)2022年10月31日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2022年10月31日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

事業年度 第24期第1四半期(自 2022年8月1日 至 2022年10月31日)2022年12月12日関東財務局長に提出。

事業年度 第24期第2四半期(自 2022年11月1日 至 2023年1月31日)2023年3月10日関東財務局長に提出。

事業年度 第24期第3四半期(自 2023年2月1日 至 2023年4月30日)2023年6月9日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

2022年10月31日関東財務局長に提出。

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

2023年9月21日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の4（監査公認会計士等の異動）に基づく臨時報告書であります。

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

2023年10月27日

株式会社ランドネット
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 奥 見 正 浩

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齋 藤 克 宏

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ランドネットの2022年8月1日から2023年7月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ランドネット及び連結子会社の2023年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当連結会計年度の連結貸借対照表に計上されている販売用不動産は11,496,600千円であり、総資産の58%を占めている。</p> <p>また、連結財務諸表【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、販売用不動産について、正味売却価額が販売用不動産の帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額をもって連結貸借対照表価額としている。</p> <p>会社が保有する販売用不動産の多くは中古不動産であり、経済情勢や不動産市況の悪化による不動産価格の急激な変動等により、評価損が発生する可能性がある。また、会社は在庫回転期間を重視し販売用不動産の在庫滞留リスクの回避を図っているものの、仕入から販売までの期間が長期化し、収益性の低下により評価損が発生する可能性がある。販売用不動産の評価は、近隣の取引事例や直近の販売実績等に基づく販売見込額を基礎としており、経営者による主観的な判断を伴う。</p> <p>以上より、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に相当する事項であると判断した。</p>	<p>当監査法人は販売用不動産の評価について、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>当連結会計年度の取引について、前連結会計年度末の販売見込額と実績額を比較し、乖離している物件については所管部署に質問を行って要因を分析することにより、経営者の見積りプロセスの有効性を評価した。</p> <p>財務諸表作成時点において顧客と販売契約を締結している物件は、契約書により契約金額を確認し、販売見込額との整合性を検討した。</p> <p>財務諸表作成時点において顧客と販売契約が締結されていない物件は、外部機関で公表されている類似物件または近隣物件の販売情報等と販売見込額を比較した。</p> <p>仕入から一定期間を経過している物件は、所管部署に質問を行って滞留要因を把握し、販売見込額の見直しが必要ないか検討した。</p>

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、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれら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。

当監査法人の連結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。

連結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連結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。

連結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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

利害関係

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

以上

- (注) 1 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2023年10月27日

株式会社ランドネット
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 奥 見 正 浩

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 齋 藤 克 宏

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ランドネットの2022年8月1日から2023年7月31日までの第24期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ランドネットの2023年7月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価

当事業年度の貸借対照表に計上されている販売用不動産は11,496,600千円であり、総資産の58%を占めている。
当該事項について、監査人が監査上の主要な検討事項と決定した理由及び監査上の対応は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項と同一内容であるため、記載を省略している。

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、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

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

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 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2 X B R L データは監査の対象には含まれていません。