

【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31日

【事業年度】 第55期(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

【会社名】 株式会社明豊エンタープライズ

【英訳名】 MEIHO ENTERPRISE Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役会長兼社長 矢吹 満

【本店の所在の場所】 東京都目黒区目黒二丁目10番11号

【電話番号】 03(5434)7653

【事務連絡者氏名】 取締役専務執行役員 管理担当 安田 俊治

【最寄りの連絡場所】 東京都目黒区目黒二丁目10番11号

【電話番号】 03(5434)7653

【事務連絡者氏名】 取締役専務執行役員 管理担当 安田 俊治

【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51期	第52期	第53期	第54期	第55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)	10,638,169	9,907,392	10,181,094	11,160,825	15,247,891
経常利益 (千円)	291,092	444,693	961,915	932,664	968,619
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	138,134	305,985	825,330	640,248	637,940
包括利益 (千円)	123,984	302,676	832,089	645,277	627,272
純資産額 (千円)	4,190,365	4,372,984	5,085,005	5,530,203	7,006,090
総資産額 (千円)	11,521,222	11,448,357	11,607,015	13,987,584	22,480,374
1株当たり純資産額 (円)	176.98	184.69	214.75	234.19	237.55
1株当たり 当期純利益 (円)	5.85	12.96	34.95	27.11	23.73
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	36.3	38.1	43.7	39.5	31.2
自己資本利益率 (%)	3.3	7.2	17.5	12.1	10.2
株価収益率 (倍)	45.0	15.7	6.5	6.9	9.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,538,603	1,099,280	1,454,217	1,888,134	5,670,459
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	371,524	936	144,981	667,916	244,510
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,208,645	438,541	494,061	1,337,919	5,363,386
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	1,617,535	2,277,337	3,382,474	3,500,175	3,437,612
従業員数 (人)	75	75	71	88	133

(注1) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

(注2) 「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54期の期首から適用しており、第54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51期	第52期	第53期	第54期	第55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)	7,967,911	7,435,735	7,737,011	8,585,215	11,363,244
経常利益 (千円)	189,123	254,747	717,520	1,614,619	1,169,749
当期純利益 (千円)	47,932	212,199	657,053	1,405,087	935,246
資本金 (千円)	100,000	100,000	100,000	100,000	614,403
発行済株式総数 (千株)	普通株式 24,661	普通株式 24,661	普通株式 24,661	普通株式 24,661	普通株式 30,539
純資産額 (千円)	2,025,155	2,113,330	2,655,080	3,874,157	5,647,351
総資産額 (千円)	7,260,000	7,230,369	7,405,890	10,322,720	17,635,473
1株当たり純資産額 (円)	85.76	89.50	112.44	164.06	191.48
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	普通株式 5.00 (-)	普通株式 5.00 (-)	普通株式 8.00 (-)	普通株式 8.00 (-)	普通株式 9.00 (-)
1株当たり 当期純利益 (円)	2.03	8.99	27.82	59.50	34.79
潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	27.9	29.2	35.9	37.5	32.0
自己資本利益率 (%)	2.3	10.3	27.6	43.0	19.6
株価収益率 (倍)	129.6	22.7	8.2	3.1	6.5
配当性向 (%)	246.3	55.6	28.8	13.4	25.9
従業員数 (人)	32	31	29	33	43
株主総利回り (比較指標：配当込 TOPIX) (%)	46.61 (91.41)	37.22 (89.64)	42.61 (116.34)	36.87 (121.62)	45.57 (149.57)
最高株価 (円)	641	292	304	233	263
最低株価 (円)	213	110	178	169	171

(注1) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注2) 「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54期の期首から適用しており、第54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。

(注3) 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日までは、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、2022年4月4日から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。

2 【沿革】

年月	事項
1968年9月	東京都渋谷区に長栄不動産株式会社として資本金10,000千円で設立、仲介・賃貸を主力とした宅地建物取引業を開始
1977年11月	社名を株式会社明豊エンタープライズに変更
1995年2月	伊藤忠商事株式会社との共同事業物件として「イトピア梶ヶ谷パークサイド」を販売、不動産分譲事業に進出
2001年2月	不動産仲介を主たる業務とする株式会社明豊を吸収合併、大阪支店を新たに設置
2001年10月	「サンフル豊洲ベイステージ」において当社初の自社単独分譲事業に進出
2001年12月	賃貸物件管理を主な業務とする株式会社豊英エンタープライズ及び不動産売買・仲介を主な業務とするサンフルリアルエステート株式会社をそれぞれ100%出資の子会社とする
2002年2月	株式会社豊英エンタープライズとサンフルリアルエステート株式会社を合併し、株式会社メイホーリアルエステートとする
2002年7月	「サンフル豊洲ベイステージ」の入居者に対し、「リビング・サービス・システム(L.S.S.)」のサービスを開始
2003年1月	一級建築士事務所登録
2003年2月	「サンフル高井戸プロセンチュリー」において、「強硬度コンクリート」・水回りの設備変更を容易にする「二重床」を採用し、「100年住宅」を目指した当社初の外断熱工法賃貸マンションに進出
2003年3月	賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする関連会社の株式会社東京テナントセンター(現株式会社明豊プロパティーズ)を100%出資の子会社とする
2003年7月	株式会社メイホーリアルエステートと株式会社東京テナントセンター(現株式会社明豊プロパティーズ)を合併し、賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする100%出資子会社の株式会社東京テナントセンターとする
2004年6月	日本証券業協会に株式を店頭登録
2004年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
2005年12月	外断熱分譲マンション第一号「サンフル池上シェルゼ」の竣工
2006年5月	目黒シェルゼパビリオンオープン
2006年6月	不動産分譲事業のうち共同分譲事業および不動産流動化を目的とした開発事業と不動産仲介事業を担う100%出資子会社として株式会社明豊コーポレーションを設立
2006年7月	業務拡大のため、本社を東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号に移転
2006年10月	「シェルゼ木場公園」において東京都環境局マンション環境性能表示オール三ツ星(満点)取得
2007年7月	学校法人早稲田大学との産学共同研究の開始
2009年5月	株式会社明豊コーポレーションを吸収合併
2009年11月	本社を東京都目黒区目黒三丁目11番3号に移転
2010年10月	大阪証券取引所JASDAQ市場、同取引所ヘラクレス市場及び同取引所NEO市場の各市場の統合に伴い、「大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)」に株式を上場
2012年9月	本社を東京都目黒区目黒二丁目10番11号に移転
2013年7月	大阪証券取引所と東京証券取引所の市場統合に伴い、「東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)」に株式を上場
2014年2月	賃貸アパートメントブランド「MIJAS(ミハス)」第一号「ミハス池上」の竣工
2015年10月	関西地区にて賃貸代理・仲介を主な業務とする、株式会社ハウスセゾンエンタープライズに出資し、子会社化
2017年8月	不動産特定共同事業許可を取得
2018年6月	不動産開発・管理を主な業務とする、株式会社ムーンアセットを設立し、子会社化
2019年6月	賃貸マンションブランド「EL FARO(エルファーロ)」第一号「エルファーロ練馬」の竣工
2022年4月	東京証券取引所の市場再編により、JASDAQ(スタンダード)からスタンダード市場に移行
2022年8月	総合建設会社である株式会社協栄組を子会社化
2023年2月	株式会社明豊エンジニアリングに当社と明豊プロパティーズの建築に係る経営資源を一本化

3 【事業の内容】

当社のグループは、当社と連結子会社5社（株式会社明豊プロパティーズ、株式会社ハウスセゾンエンタープライズ、株式会社ムーンアセット、株式会社協栄組、株式会社明豊エンジニアリング）の6社により構成されております。

当社グループ（当社及び連結子会社）は、不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業及び請負事業に係る業務を行っております。

当社グループの事業に係わる位置付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、事業の区分内容は、セグメントと同一であります。

（1）不動産分譲事業(当社及び連結子会社)

不動産分譲事業は、自社単独事業『シェルゼ』の形態と、他のデベロッパーとの共同事業によりマンション分譲を展開する事業、不動産再生事業『ME BLD.（エムイービルド）』ならびに『MIJAS（ミハス）』・『EL FARO（エルファール）』ブランドによる投資用不動産開発事業等であります。当事業は、当社グループの主力事業として、主に当社が事業を展開しております。

マンション分譲事業

当社は、事業理念である「Partner For Life ～一生涯のお付き合い～」の追求に向け、マンション購入後においても、購入者と一生涯に亘る関係を構築するため、管理組合の支援を通して長寿命で高い資産価値を維持したマンションを実現するため、健康と環境に配慮した外断熱工法を採用した超長期耐用型エコロジーマンションを融合させた『シェルゼ』を当社独自ブランドとして、自社単独によるマンション開発・分譲を展開しております。

投資用不動産開発事業

早期資金の運用・回収を目的としてエンドユーザーニーズを十分に反映しながら環境配慮型分譲マンション『シェルゼ』同様、『エコロジー』・『エコノミー』に根ざした戸建、賃貸アパートメントブランドであります『MIJAS（ミハス）』および賃貸マンションブランド『EL FARO（エルファール）』等の開発事業を展開しております。

不動産再生事業

収益不動産の買取を実行し、リニューアル、室内リフォーム等により資産価値、居住快適性の向上を行い、『ME BLD.（エムイービルド）』シリーズ等の再販事業を展開しております。

共同事業

共同事業物件は、不動産分譲事業の一つの主力形態であり、都内を中心とした首都圏エリア及び大阪を中心とした関西エリアにおいて、デベロッパーに対してマンション用地情報を主体とした物件企画を提案し、共同事業としてマンション分譲を展開しております。

当社は、相手先デベロッパーのブランド力、資金力及びプロジェクト遂行に係るノウハウ等を活用することにより、マンション分譲に伴う投資リスクの低減を図っております。当社は、親密取引先で組織されている明豊会を中心として入手する土地情報のうちマンション分譲に適した物件の選別を行い、各デベロッパーが得意とする地域及び物件特性等を考慮し最適と考えられる相手先に対して提案・事業化しております。

（2）不動産賃貸事業(連結子会社)

当事業は、マンション及びビル等の賃貸を行っており、子会社が賃貸マンション等のオーナーより建物管理を受託し、オーナーに代わって家賃回収・建物管理等を行う不動産管理事業を中心に展開しております。

自社保有物件

マンション又はビル等を一棟又は区分所有により自社保有し、一般に賃貸しております。

不動産管理受託

子会社において、オーナーと賃貸建物管理委託契約を締結し、家主に代わって家賃回収・建物管理等を行っております。

サブリース物件

子会社において、賃貸マンション等のオーナーより一括賃借を行い、オーナーに対して賃料収入を保証すると共に一定の利潤を加算した家賃により一般に賃貸(転貸)しております。

(3) 不動産仲介事業(当社及び連結子会社)

当事業は、主に不動産分譲事業に関連して発生するマンション用地等の仲介業務を行っており、加えて、取引先等からの依頼による仲介業務も行っております。

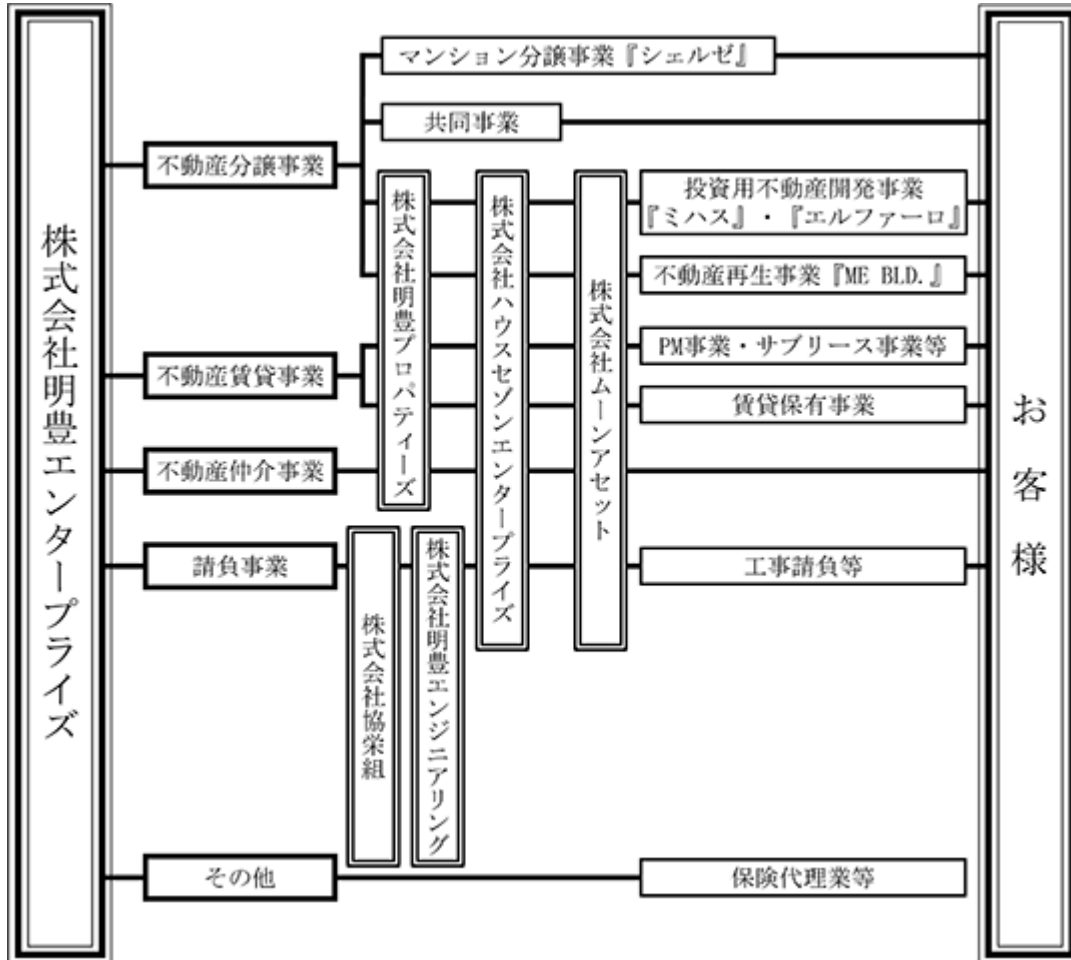
(4) 請負事業(連結子会社)

当事業は、子会社において工事請負、リフォーム工事に係る施工及び工事監理が含まれております。

(5) その他(当社及び連結子会社)

その他には、主に保険代理業が含まれております。

[事業系統図]



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金または 出資金	主要な事業の内容 (注1)	議決権の所有 又は被所有 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社明豊プロパティーズ (注2)(注3)	東京都目黒区	33百万円	不動産賃貸事業、 不動産分譲事業、 不動産仲介事業、 請負事業	所有 100.00	資金援助、債務被保証、債務保証 当社取締役1名が同社の取締役を兼任 当社取締役1名が同社の監査役を兼任 当社が所有する賃貸用不動産の管理を同 社に委託
(連結子会社) 株式会社ハウスセゾンエン タープライズ	京都市上京区	15百万円	不動産賃貸事業、 不動産分譲事業、 不動産仲介事業、 請負事業	所有 100.00	当社取締役1名が同社の監査役を兼任
(連結子会社) 株式会社ムーンアセット	京都市上京区	0百万円	不動産分譲事業	所有 100.00	債務保証
(連結子会社) 株式会社協栄組(注2)	東京都世田谷区	90百万円	請負事業	所有 92.00	債務保証 当社取締役2名が同社の取締役を兼任
(連結子会社) 株式会社明豊エンジニアリ ング	東京都目黒区	60百万円	請負事業	所有 100.00	当社取締役2名が同社の取締役を兼任

(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. 特定子会社であります。

3. 株式会社明豊プロパティーズについては、売上高(連結会社相互間の内部売上を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等(1) 売上高	2,918百万円
(2) 経常利益	186百万円
(3) 当期純利益	123百万円
(4) 純資産額	748百万円
(5) 総資産額	1,539百万円

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)
不動産分譲事業	34
不動産賃貸事業	41
不動産仲介事業	
請負事業	45
その他	
全社(共通)	13
合計	133

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループから社外への出向者を除き、社外から当社グループへの出向者を含む。)であります。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
3. 前連結会計年度末に比べ従業員数が45名増加しておりますが、主として2022年8月に株式会社協栄組を子会社化したこと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(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
43	34.2	5.9	7,870

2023年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産分譲事業	34
不動産賃貸事業	
不動産仲介事業	
請負事業	
その他	
全社(共通)	9
合計	43

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
4. 前連結会計年度末に比べ従業員数が10名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い期中採用が増加したこと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

提出会社及び連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定による公表義務の対象でないため、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) 会社の経営の基本方針

当社グループは基本理念である『Partner For Life ～一生涯のお付き合い～』を実現すべく、幾世代の生活を守り続けるエコロジーマンション『シェルゼ』ならびに賃貸アパートメントブランド『MIJAS（ミハス）』および賃貸マンションブランド『EL FARO（エルファール）』を主力商品として、他社との差別化を図り安定的な企業成長を続けていくことを経営目標としております。

この経営目標を実現するための基本方針は以下のとおりです。

住宅系不動産業を中核とし、少数精鋭にて、高い収益率を生み出すプロ集団を目指す。

お客様からの高い評価、信頼を得るために、常に新しいものへチャレンジする企業として、常にお客様のニーズを先取りし、柔軟に対応していく。

高い収益、安定した収益を確保するために、お客様ニーズを先取りしたマーケティングを実現し、これに付加価値を加えていく発想・アイデアを生み出していく。

近年、環境・建築・安全に対するお客様の関心が高まりを見せる中、当社グループはお客さまのあらゆるニーズに真摯に応え、コミュニティ支援も行っていくことで真に満足戴けるマンションライフを提供してまいります。そのために幾世代の生活を守り続けるエコロジーマンション『シェルゼ』として、他社とは差別化した健康・快適・省エネで資産価値の維持が図れる外断熱工法を採用した分譲マンション、投資用不動産として賃貸アパートメントブランド『MIJAS（ミハス）』および賃貸マンションブランド『EL FARO（エルファール）』の供給拡大に積極的に取り組んでまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、安定的な企業成長を目指し、収益性を重視した経営を行っております。具体的な経営指標としましては、売上高経常利益率及び自己資本比率に主眼を置き、安定的な業績の実現を目指しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、企業活動を継続していくために、開発事業用地や中古物件の調達力・情報力が特に重要であることから、業務効率の高い少数精鋭の組織の構築、人的リソースの確保によって事業拡大と組織力強化を継続し、当社グループの主力事業である不動産開発市場で資金効率の高い事業を中心に取り組み、経営の安定と成長を実現してまいります。

具体的な事業推進の方針は、以下のとおりです。

不動産分譲事業

分譲事業については、短期間での資金回収が見込める投資用不動産シリーズとして、賃貸アパートメントブランド『MIJAS（ミハス）』シリーズ、賃貸マンションブランド『EL FARO（エルファール）』シリーズ、不動産開発再生事業として『ME BLD.（エムイービルド）』シリーズなどを中心に展開し営業基盤を固め、収益性の高い分譲マンション事業についても、他社と共同にて事業に着手してまいります。

・物件調達力の強化

主力事業である不動産開発事業において、開発事業用地や中古物件の調達力が特に重要であることから、人的リソースの確保や関係業者とのリレーション強化などにより、「モノ創りにこだわった総合デベロッパー」として情報分析力、事業企画力など強みを最大限に生かし、立地を厳選し、仕入コストを低減することによる市況変動リスクへの耐性強化を図りながら、物件調達力を強化してまいります。また、人的リソースの活用によって更なる生産性向上を図るため、必要とされる領域を見極めた上でDX（デジタルトランスフォーメーション）推進にも取り組んでまいります。

不動産賃貸事業

子会社の株式会社明豊プロパティーズ、株式会社ハウスセゾンエンタープライズにおいては、安定した収益確保を目的とした収益不動産の取得及びプロパティーマネジメント業務の受託戸数の増加による収益の拡大を図ってまいります。

・カスタマーサクセスの更なる強化

不動産による資産運用にはお客様との信頼関係が特に重要であることから、当社グループでは、CS活動に積極的に取り組み、多様化するお客様のニーズを先取りしたサービスの提供・提案を行うことで、お客様満足度の向上に努めております。昨今では、新型コロナウイルスの影響により、対面での接点もちづらい環境にありますが、お客様との信頼関係の維持・向上に向けて、これまで以上にカスタマーリレーションに注力してカスタマーサクセスの強化を図り、もって当社グループの事業成長につなげていけるよう具体的施策に取り組んでまいります。

請負事業

子会社の株式会社協栄組、株式会社明豊エンジニアリングにおいては、当社グループによる『MIJAS（ミハス）』『EL FARO（エルファール）』シリーズの竣工・引渡し、設計・施工、その他管理物件の特性に合わせたりフォーム・リノベーションを行い収益獲得に努めてまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社の賃貸アパートメントブランド『MIJAS（ミハス）』事業を中心とする投資用賃貸不動産市場においては、地方都市を中心として空家数の増加が続いており、全国的な需要回復が難しい中で安定した入居率を確保するには、将来的にも高い入居率が見込める都心エリアへの重点的な物件供給、また付加価値サービスの提供による差別化戦略が求められております。

これらの状況を踏まえ、当社及び当社グループは主力の『MIJAS（ミハス）』事業に加え、多様な顧客ニーズに対応した商品開発に取り組み、プレミアム賃貸マンション事業『EL FARO（エルファール）』シリーズをはじめとし、不動産再生事業『ME BLD.（エムイービルド）』、不動産小口化事業など、安定した収益の更なる確保を目指し事業活動を展開してまいります。

また、新型コロナウイルス感染症による経済活動への影響は多岐にわたり、景気の先行きは依然として不透明な状況にあります。このような環境下において当社グループは、安定的に事業継続を行うべく、強固な財務体質の構築と流動性資金の確保を図ってまいります。なお、当社グループの主力事業である不動産分譲事業、不動産賃貸事業への影響については、緊急事態宣言下での販売活動は縮小せざるをえなかったものの、本報告書提出日現在において、賃貸住宅市場と賃貸住宅向け不動産投資市場における需要は減退しておらず、また、当社の主力事業への一定の評価も得られており、今後も影響を最小限に留めるよう努めてまいります。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

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当社グループが判断したものであります。

当社は、お客様との「一生涯のお付き合い」を大切にするという企業理念を掲げ、経営活動の柱である1棟投資用賃貸不動産の開発事業を通じて、良質な住空間の提供、収益性の高い資産の提供、そして地域や社会と一体となり、都市の快適な住空間の創造の一端を担うことで、持続可能な社会の実現に貢献するため、サステナビリティを巡る課題解決に取り組んでおります。

(1) ガバナンス

当社では、取締役会において、当社グループのサステナビリティに関する重要課題を特定し、その解決に向けた方針や施策を決定しております。当社の取締役は、当社グループ各社の取締役を兼任しているため、各取締役を通じて、当社グループのサステナビリティに関する重要課題を各社の取締役会で共有し、その解決に向けた施策の実行を指示し、その進捗状況の監督を行っております。

(2) 戦略

当社は、建物で消費する年間のエネルギー量を実質ゼロにする事を目指したネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)を推進するため、「ZEHデベロッパー」の登録認定を受けており、今後の開発において、当社グループの建設会社2社をはじめとする各取引先と連携し、省エネ性能の高い建材や設備を積極的に活用するなど環境へ配慮した1棟投資用賃貸不動産の開発を検討しております。

当社グループが担う不動産業・建設業は、住空間の提供を通じて多くの人に関与する事業であり、今後の経営活動においても、それらは大きく変わらないものであると考えております。

このため、サステナビリティ経営の実践に際しては、特に人材が最も重要な経営資源であると考えており、人的資本を強化することで当社グループの企業価値の持続的な向上を図ってまいります。

(人材の育成及び社内環境整備に関する方針、戦略)

人材育成方針

当社グループは、次世代を担う人材の育成に取り組むとともに、個々人の能力、意欲さらにはライフステージに応じた活躍ができるように、自律的な学び合いやキャリア形成、資格取得、スキルアップ、スキルシフトを後押しするためのマネジメント施策の拡充に積極的に取り組みます。

社内環境整備に関する方針

当社グループは、性別や、新卒・中途採用の区別なく、雇用、昇進、異動、報酬、研修等の機会を公平に提供することで、従業員が能力を最大限に発揮し、生き生きと働ける環境づくりに努めます。そして、適切な労働環境の提供、公正な労働条件の実現に努め、お互いの個性を認め合い、お互いに尊重し合うことで、ハラスメントのない安全で健康に配慮した職場の実現に取り組みます。

(3) リスク管理

当社グループにおけるリスク管理は、グループ各社の経営、人事を統括する当社の経営企画室にて行っております。経営企画室においてリスクを特定し、その影響度や発生可能性等を分析し、重要と判断されたリスクについては各社の取締役会に報告がなされ、対応が実施されております。また、当該リスクへの対応状況は当社の取締役会にも報告され、進捗等の監督を行っております。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、優秀な人材の確保と多様な人材が活躍できる機会の提供や環境づくりを目指しております。従業員エンゲージメント向上を目的とした給与ベースアップや新卒初任給の引き上げ、社員自身の成長を早期に実感してもらうため、教育・訓練活動に力を注いでおり、これにより、入社3年目までの離職率0を実現しています。今後も従業員が長年に渡って働ける環境を整備し、知識や経験を蓄積し、深めることを通じて中長期的な企業価値の向上に努めてまいります。

サステナビリティ関連のリスク及び機会に関する連結会社の実績を長期的に評価し、管理し、及び監視するために用いられる情報のうち、重要なものについては、該当事項はございませんので記載を省略しております。

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の内容並びに当該指標を用いた目標及び実績については現時点において定めておりません。指標及び目標につきましては今後必要に応じて検討・協議してまいります。

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して認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当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。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避に努め、また万が一発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針であります。また、以下の記載は当社株式への投資に関するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点にご留意ください。

(1) 不動産分譲事業における市況、金利動向および税制について

不動産分譲事業においては、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給動向及び不動産に係る税制等の影響を受けやすいため、景気の悪化や大幅な金利上昇、新規大量供給による販売価格の下落など経済情勢に変化があった場合には、お客様の購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、上記経済情勢の変化は、事業用地の仕入価格の変動要因にもなり、事業用地の仕入れが計画通りに進まない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性もあります。

また不動産分譲事業は、建設業者との間にて工事請負契約を締結し、建物の建設工事を行っております。そのため建設業者の資材・部材の調達費や労務コストにおいて、国内外の経済情勢により価格高騰などが発生した場合には、当社グループの建築費上昇という結果をもたらす可能性があり、その場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 有利子負債への依存について

当社グループは不動産分譲事業における事業資金を主に金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債への依存度が高い水準にあることから、現行の金利水準が大幅に変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

	2021年7月期	2022年7月期	2023年7月期
有利子負債残高(千円)(A)	5,497,989	7,046,032	12,903,176
総資産額(千円)(B)	11,607,015	13,987,584	22,480,374
有利子負債依存度(%) (A)/(B)	47.4	50.4	57.4

(3) 物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産分譲事業においては、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、引渡時期につきましては、一般的に転勤や転居の多い、2月から3月に集中することが多くっており、その結果、売上高の計上が下期に集中する傾向にあります。また天災など不測の事態により物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合や期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が翌期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 瑕疵担保責任について

当社グループは独自に「標準仕様書」「品質管理基準」「アフターサービス基準」を定め、設計段階から建設工事・竣工に至る各過程での重要なポイントを各現場で検査・確認し、高品質な住宅づくりに努めております。

しかしながら、建物竣工後、ある一定期間内において、設計・施工上の問題等に起因する瑕疵など、不具合が生じた場合には、間接的な損害を含め、不具合が原因で生じた損害に対する責任として、損害賠償等による費用が発生する可能性があります。その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用による業績への影響について

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 2019年7月4日 企業会計基準第9号)を適用しておりますが、この会計基準は、期末に保有している棚卸資産について、時価(正味売却価格)が取得原価よりも下落している場合には、その差額について売上原価に費用処理するものであります。今後、景気変動及び不動産市況の悪化等により、時価(正味売却価額)が取得原価よりも下落する棚卸資産が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 法的規制について

不動産取引については、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「都市計画法」、「不動産特定事業法」などの法的規制があります。当社グループは宅地建物取引業者としてこれらの規制を受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、事業を展開しております。

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等においては、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災が発生した場合、当社グループが所有する不動産の価値が著しく下落する可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループが保有する不動産は、経済規模や顧客のニーズを考慮に入れ、東京を中心とする首都圏エリアが中心であり、当該地域における地震その他の災害、首都圏経済の悪化等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 新型コロナウイルス感染症について

新型コロナウイルス感染症による各種規制の緩和・解除に伴い、イベント等の開催や国内旅行需要の回復、訪日観光客の増加によるインバウンド需要などにより、社会全体の経済活動は回復基調で推移しております。当社グループは、新型コロナウイルス感染症に係る対応方針を策定し、感染防止に努めております。しかしながら、感染者発生による事業所の閉鎖、在宅勤務等により、当社社員の出勤が制限された場合、事業を継続するために必要な人員を確保できなくなるなど、事業及び販売活動への支障や生産性の低下が発生し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 特定役員への依存について

当社の代表取締役である矢吹満は、経営責任者として経営方針や経営戦略の決定等、当社の事業活動上の重要な役割を果たしております。また本書提出日現在において矢吹満は筆頭株主であり、持株比率は44.82%となっております。取締役会等において役員及び社員への情報共有や権限移譲を進めるなど組織体制の強化を図りながら、同氏に過度に依存しない経営体制の整備を進めております。しかしながら、同氏による株式の売却について、当社の定款上特に制限が設けられておらず、これを制限する合意を当社との間で持っているものでもないことから、その保有する株式の売却状況等により、株式の需給関係及び市場価格等に重大な影響を与える可能性があります。また、現時点において、同氏が何らかの理由により経営者として業務を遂行できなくなった場合には、当社の業務推進及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

4 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(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の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

経営成績の状況

当連結会計年度（2022年8月1日～2023年7月31日）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による各種規制の緩和・解除に伴い、イベント等の開催や国内旅行需要の回復、訪日観光客の増加によるインバウンド需要などにより、社会全体の経済活動は回復基調で推移しております。一方、ウクライナ情勢の長期化に伴う原材料・原油価格の高騰や、過度な円安による物価上昇、各業態での人手不足が恒常化が懸念されるなど、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界においては、コロナ禍による影響は見受けられず、アフターコロナの段階を迎え、国内経済の回復と継続する円安や低金利環境を背景として、国内投資家に加えて海外投資家の国内不動産への旺盛な購入意欲は高い水準で推移しております。

このような事業環境下、当社グループは、各事業セグメントにおいて、以下のような取り組みを行いました。不動産分譲事業においては、東京23区内でも特に立地の良い城南・城西地区を中心に、情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、1棟投資用不動産の開発事業を推進しております。また主要ブランド『MIJAS（ミハス）』『EL FARO（エルファーロ）』シリーズの販売活動においては、「エルファーロ大岡山」（東京都目黒区）を含め17棟の引渡し、その他開発事業用地7物件の引渡しを行いました。

不動産賃貸事業においては、既存オーナー様の利益を最大化していくため、エリアマーケティングに加え、AI査定システム及び成約事例に基づいたベストな賃料設定、首都圏仲介会社とのネットワークを活かしたリーシング戦略の提案によって空室解消を目指し、当社グループの管理物件における高稼働率を実現しております。またオーナー様との情報交換アプリを導入し、CSアンケートを実施するなど継続的な情報共有・情報交換を図っております。また、主要ブランドである『MIJAS（ミハス）』『EL FARO（エルファーロ）』シリーズにつきましては、商品創りから管理まで当社グループにて一貫した「ワンストップサービス」をご提供することにより、高品質、高稼働率を維持し、収益性の高い投資用不動産商品として高評価を得ており、1棟投資用不動産シリーズのリピート購入に繋がるなど、グループ内の相乗効果を発揮しております。

不動産仲介事業においては、不動産分譲事業など他事業を含めた独自の情報網を活用し、顧客ニーズに合わせた物件紹介を行うことで、収益拡大に努めております。

請負事業においては、当社グループによる『MIJAS(ミハス)』『EL FARO(エルファール)』シリーズ9棟の竣工・引渡し、13棟の設計・施工、その他管理物件の特性に合わせたリフォーム・リノベーションを行うなど収益獲得に努めました。

また、当社グループは当連結会計年度において、株式会社協栄組、株式会社明豊エンジニアリング2社の建設会社を新たなグループメンバーとして迎えております。これはグループ全体の企業価値向上のため、各事業の連携をより強めていくと同時に、グループ各社の事業に特化することで、用地仕入、企画から建設、販売、物件売却後の管理に加え仲介や賃貸募集、リノベーション提案など、グループで一貫したサービスを提供する体制を構築することを企図しております。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における売上高は、主要ブランド『MIJAS(ミハス)』『ELFARO(エルファール)』など投資用不動産の販売案件が、当初予想を上回る高い利益率・利益額を確保することができ、売上高は、152億47百万円(前連結会計年度比36.6%増)となり、各段階利益はそれぞれ、営業利益は13億4百万円(前連結会計年度比16.9%増)、経常利益は9億68百万円(前連結会計年度比3.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は6億37百万円(前連結会計年度比0.4%減)となりました。

セグメント別の業績は、次のとおりであります。

[不動産分譲事業]

不動産分譲事業においては、賃貸アパート開発事業『MIJAS(ミハス)』シリーズを2棟、賃貸マンション『EL FARO(エルファール)』シリーズを15棟売却、その他開発事業用地を7物件の売却を行いました。その結果、売上高は116億47百万円(前連結会計年度比36.2%増)、セグメント利益は16億13百万円(前連結会計年度比53.7%増)となりました。

[不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業においては、グループ会社である不動産管理会社の管理事業におけるプロパティーマネージメント報酬等により、売上高は20億81百万円(前連結会計年度比2.2%増)、セグメント利益は1億79百万円(前連結会計年度比18.5%減)となりました。

[不動産仲介事業]

不動産仲介事業においては、不動産媒介報酬等により、売上高は16百万円(前連結会計年度比40.7%減)、セグメント利益は16百万円(前連結会計年度比33.7%減)となりました。

[請負事業]

請負事業につきましては、工事請負の施工及びリフォーム工事等により、売上高は14億65百万円(前連結会計年度比189.5%増)、セグメント損失は2億48百万円(前連結会計年度のセグメント利益は21百万円)となりました。

[その他]

その他につきましては、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業等により、売上高は45百万円(前連結会計年度比0.5%増)、セグメント利益は37百万円(前連結会計年度比14.1%減)となりました。

財政状態の状況

当連結会計年度末の総資産残高は、前連結会計年度末と比較して84億92百万円増加し、224億80百万円となりました。主たる変動要因としては、新規開発事業用地の取得により棚卸資産が71億69百万円増加したこと、株式会社協栄組の株式取得に伴い資産額が19億87百万円増加したこと等によるものです。

負債の残高は前連結会計年度末と比較して70億16百万円増加し、154億74百万円となりました。主たる変動要因としては、開発事業用地等の取得資金として長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。以下同様。)が48億62百万円、短期借入金が9億32百万円増加したこと、株式会社協栄組の株式取得に伴い負債額が7億55百万円増加したこと等によるものです。

純資産は、前連結会計年度末に比べ14億75百万円増加し、70億6百万円となり、自己資本比率においては8.3ポイント減少し、31.2%となりました。主たる要因としては、新株の発行により10億28百万円増加したこと、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により6億37百万円増加したこと、配当金として1億88百万円支出したこと等によるものです。

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)の残高は、前連結会計年度末に比べ62百万円減少し、34億37百万円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

[営業活動によるキャッシュ・フロー]

営業活動により使用した資金は56億70百万円(前連結会計年度は18億88百万円の支出)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益により9億86百万円、物件売却に係る売買契約手付金の受け取りにより3億39百万円増加した一方で、棚卸資産の取得により69億60百万円減少したこと等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]

投資活動により得られた資金は、2億44百万円(前連結会計年度は6億67百万円の収入)となりました。これは主に、株式会社協栄組の株式取得により1億91百万円増加したこと、貸付金の回収により81百万円を回収したこと等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]

財務活動により得られた資金は53億63百万円(前連結会計年度は13億37百万円の収入)となりました。これは主に、開発事業用地等取得のための資金として、短期借入金及び長期借入金の収入、物件売却による返済等により合計で45億48百万円増加したこと、新株発行による収入のため10億21百万円増加したこと、配当金支払いにより1億88百万円減少したこと等によるものであります。

生産、受注及び販売の状況

a. 生産実績

当社グループは、主として不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業及び請負事業を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

b. 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

c. 販売実績

当連結会計年度に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。

[連結セグメント別業績]

セグメントの 名称		当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
		金額(千円)	前期比増減率(%)
不動産分譲事業	共同事業物件	-	-
	自社単独物件	11,647,936	36.2
	小計	11,647,936	36.2
不動産賃貸事業		2,080,805	2.2
不動産仲介事業		16,927	40.7
請負事業		1,456,841	192.8
その他		45,380	0.5
合計		15,247,891	36.6

(注) 1.セグメント間取引については、相殺消去しております。
2.不動産分譲事業における共同事業物件の売上高は各物件の総売上高に対し、当社グループ事業シェアに応じた当社グループの売上高であります。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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、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判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、我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されております。この連結財務諸表の作成にあたっては、経営者による会計方針の選択・適用並びに過去の実績や合理的な方法に基づく見積りが行われ、資産・負債や収益・費用の数値に反映されております。なお、これらの見積りについては継続して評価し、必要に応じて見直しを行っておりますが、見積り特有の不確実性が伴うため、実際の結果と異なる場合があります。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1.連結財務諸表等 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しております。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する分析・検討内容

1) 財政状態の分析

(資産合計)

当連結会計年度末の総資産残高は前連結会計年度末と比較して84億92百万円増加し、224億80百万円となりました。主たる変動要因としては、短期貸付金の回収によって2億27百万円減少したものの、新規事業用地購入により棚卸資産が71億69百万円、現金及び預金が1億33百万円増加したこと等によるものです。

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、202億19百万円となり、前連結会計年度末に比べ72億38百万円増加いたしました。これは、短期貸付金の回収によって2億27百万円減少したものの、賃貸アパートメントブランド事業(MIJAS)及び賃貸マンションブランド(EL FARO)の新規事業用地購入により棚卸資産等が合計で71億69百万円、現金及び預金が1億33百万円増加したこと等によるものです。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、22億61百万円となり、前連結会計年度末に比べ12億53百万円増加いたしました。これは、株式会社協栄組の株式取得に伴い建物及び構築物が6億61百万円、土地が5億40百万円増加したこと等によるものです。

(負債合計)

負債の残高は前連結会計年度末に比べ70億16百万円増加し、154億74百万円となりました。主たる変動要因としては、開発事業用地等の取得資金として長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。以下同様。)が48億62百万円、短期借入金が9億32百万円、株式会社協栄組の株式取得に伴い支払手形及び買掛金が4億70百万円、繰延税金負債が1億8百万円増加したこと等によるものです。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、89億15百万円となり、前連結会計年度末に比べ48億95百万円増加いたしました。これは、新規事業用地購入に伴い、一年内返済予定の長期借入金が28億83百万円、短期借入金 が9億32百万円増加したこと等によるものです。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、65億58百万円となり、前連結会計年度末に比べ21億21百万円増加いたしました。これは、新規事業用地購入のための資金として長期借入金 が19億79百万円増加したこと等によるものです。

(純資産合計)

純資産は、前連結会計年度末に比べ14億75百万円増加し、70億6百万円となり、自己資本比率においては8.3ポイント減少し、31.2%となりました。主たる要因としては、新株の発行により10億28百万円増加したこと、親会社株主に帰属する当期純利益の計上により6億37百万円増加したこと、配当金として1億88百万円支出したこと等によるものです。

2) 経営成績の分析

(売上高)

詳細につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要、 経営成績の状況」及び「(1) 経営成績等の状況の概要、 生産、受注及び販売の状況」をご参照ください。

なお、当連結会計年度におきましては売上高が152億47百万円と前連結会計年度と比較して36.6%の増加となり、売上原価121億66百万円(前連結会計年度比36.8%増)を差し引き、売上総利益は、30億80百万円(前連結会計年度比35.7%増)となり増収・増益となりました。

これは、当社グループ全体の売上高の約8割を占める不動産分譲事業セグメントにおきまして、情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、立地を厳選し、仕入れコストを低減することによる市況変動リスクへの耐性強化を図りながら物件調達力の強化を推進したこと、販売案件はいずれも安定した利益率・利益額を確保できたこと、販売費・管理費の削減に積極的に取り組んだことが増収増益の要因となりました。当連結会計年度において主力の賃貸用アパートメントブランド『MIJAS(ミハス)』シリーズは2棟、賃貸マンション事業『EL FARO(エルファール)』シリーズは15棟の引渡し、その他開発事業用地7物件の売却など、多様な顧客ニーズに対応した商品開発に取り組み、主力事業の基盤は変わらず堅調に推移しております。

(売上総利益)

当連結会計年度の売上原価は、121億66百万円(前連結会計年度比36.8%増)となりました。この結果、売上総利益は、30億80百万円(前連結会計年度比35.7%増)となりました。

(営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、17億76百万円(前連結会計年度比54.0%増)となりました。主な増加要因は、新規社員の採用に伴う人件費の増加等によるものであります。

この結果、売上総利益から販売費及び一般管理費を減算した営業利益は、13億4百万円(前連結会計年度比16.9%増)となりました。

(経常利益)

当連結会計年度の営業外損益について、営業外収益が1億13百万円(前連結会計年度比128.7%増)、営業外費用が4億49百万円(前連結会計年度比92.7%増)となりました。当連結会計年度の内容は、営業外収益が受取利息、営業外費用が支払利息であります。

この結果、営業利益に営業外損益を加減算した経常利益は、9億68百万円(前連結会計年度比3.9%増)、売上高経常利益率は、2.0ポイント減少し、6.4%となりました。

(税金等調整前当期純利益)

税金等調整前当期純利益は、9億86百万円(前連結会計年度比6.2%増)となりました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

法人税、住民税及び事業税、法人税等調整額等を計上したことにより、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は、6億37百万円(前連結会計年度比0.4%減)となりました。

3) キャッシュ・フローの状況の分析

キャッシュ・フローの状況の分析につきましては、「第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績およびキャッシュ・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」に記載のとおりであります。

4) 資本の財源および資金の流動性

当社グループの事業活動における資金需要の主なものは、不動産分譲事業における事業用地等の購入費用であり、その調達手段は主として金融機関からの借入れによっております。事業用地等の購入費用以外の運転資金につきましては、自己資金で対応することを原則とし、借入れに係る費用を低減するよう努めております。金融機関による借入れにつきましては、現状は比較的低コストで調達できているものの、将来の金融環境によっては、コストを含む調達環境が大きく変動するリスクがあります。

5) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの経営成績等に重要な影響を与える要因につきましては、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

6) 経営者の問題意識と今後の方針について

当社の賃貸アパートメントブランド『MIJAS (ミハス)』事業を中心とする投資用賃貸不動産市場においては、地方都市を中心として空家数の増加が続いており、将来的にも高い入居率が見込める都心エリアへの重点的な物件供給、また付加価値サービスの提供による差別化戦略が求められております。

このような事業課題に対して、当社は企業理念である一生涯のお付き合いをいただける様、「物創りにこだわった、総合デベロッパー」として、1棟投資用不動産ブランドMIJAS (ミハス)、『EL FARO (エルファール)』シリーズ(2023年7月期17棟供給済)を、年間約25棟前後の供給を計画目標としております。これら主力事業の開発地域を、東京23区内でも特に立地の良い城南・城西地区を中心に、情報分析力、事業企画力などの強みを最大限に生かし、事業の用地仕入れ活動および販売活動を積極的に展開してまいります。

当社グループの主力事業の市場を含む事業基盤は変わらず堅調であります。今後の事業展開として、新たなグループメンバーを含めたグループ各社が、独自に成長戦略を描き、各社の体制構築、権限と責任の明確化、意思決定の迅速化により、経営のスピードをさらに引き上げることで、グループ全体の成長を促進し、事業基盤を強化・拡大していき、更なる収益拡大に向け当社グループ一丸となって事業活動を推進してまいります。

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】

該当する開発活動等はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

2 【主要な設備の状況】

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(単位:千円)				従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都目黒区)	全社	本社事務所	21,936	()	10,461	32,397	43

(注) 1 帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品及びリース資産であります。

2 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は28,046千円であります。なお、当該本社事務所の一部を㈱明豊プロパティーズ及び㈱明豊エンジニアリングに転貸しております。

(2) 国内子会社

2023年7月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(単位:千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
㈱明豊プロパティーズ	本社 (東京都目黒区)	全社	本社事務所	20,464	()	8,449	28,914	26

(注) 1 帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品であります。

2 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は18,995千円であります。

2023年7月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(単位:千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
㈱ハウスセゾンエンタープライズ	本社 (京都府京都市)	不動産賃貸 事業	本社事務所	145,167	428,215 (348.5)	1,149	574,532	19

(注) 帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品及び車両運搬具であります。

2023年6月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(単位:千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
㈱協栄組	本社 (東京都世田谷区)	請負事業	本社事務所	318,194	437,750 (504.15)	13,271	769,215	29

(注) 帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品及び車両運搬具であります。

2023年7月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(単位:千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
㈱明豊エンジニアリング	本社 (東京都目黒区)	請負事業	本社事務所	366	()	3,200	3,566	16

(注) 1 帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品であります。

2 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は7,127千円であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

特記すべき事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	98,644,000
計	98,644,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2023年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年10月31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	30,539,900	30,539,900	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株であります。
計	30,539,900	30,539,900	-	-

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2023年1月10日 (注1)	5,878,900	30,539,900	514,403	614,403	514,403	514,403

(注) 1. 有償第三者割当

発行価格 175円
資本組入額 87.5円
割当先 矢吹満 5,347,000株、桑畑智 531,900株

(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)		1	19	40	15	21	5,940	6,036	
所有株式数(単元)		19	1,627	51,837	1,114	749	249,993	305,339	6,000
所有株式数の割合(%)		0.01	0.53	16.98	0.36	0.25	81.87	100.00	

(注) 1. 自己株式1,047,160株は「個人その他」に10,471単元及び「単元未満株式の状況」に60株を含めて記載しております。

2. 「その他の法人」の欄には、名義書換失念株式が4単元含まれております。

(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(千株)	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(%)
矢吹 満	東京都目黒区	13,218	44.82
株式会社ハウスセゾン	京都府京都市上京区河原町通今出川下る2丁目栄町364	3,400	11.53
株式会社プリマベアラ	東京都港区赤坂8丁目2番10号	900	3.05
田中 成奉	東京都千代田区	600	2.03
桑畑 智	宮城県都市	532	1.80
木村 鉄三	愛知県名古屋市東区	500	1.70
株式会社翔栄	愛知県名古屋市東区泉1丁目17番3号	428	1.45
石原 勝	新潟県佐渡市	289	0.98
山本 伸世	東京都杉並区	164	0.56
倭田 稔	東京都西東京市	155	0.53
計	-	20,186	68.45

(注) 上記のほか当社所有の自己株式1,047千株があります。

(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)	普通株式 1,047,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 29,486,800	294,868	-
単元未満株式	普通株式 6,000	-	-
発行済株式総数	普通株式 30,539,900	-	-
総株主の議決権	-	294,868	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が400株含まれております。

「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数4個が含まれております。

2. 単元未満株式には当社所有の自己株式60株が含まれております。

【自己株式等】

2023年7月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社明豊エンター プライズ	東京都目黒区目黒二丁目 10番11号	1,047,100		1,047,100	3.43
計	-	1,047,100		1,047,100	3.43

(注)上記の株式数には、「単元未満株式」60株は含めておりません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】普通株式

(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】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他()	-	-	-	-
保有自己株式数	1,047,160	-	1,047,160	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主への利益還元を重要な使命として認識しており、利益配当につきましては将来の事業展開と経営体質強化のために必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当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9円としております。

内部留保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体質強化のために投入していくこととしております。

なお、当社は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株当たり配当額 (円)
2023年10月26日 定時株主総会決議	265,434	9.00

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業を通じてより良い社会を建設することともに、株主・顧客・従業員など様々なステークホルダーの皆様から信頼される企業として継続的に企業価値を高めていくことを目指しております。

このような認識のもと、当社は経営上の重要な課題の一つであるコーポレート・ガバナンスの充実とともに経営の健全性・透明性・効率性の確保に努め、的確な経営の意思決定とそれに基づく迅速な業務執行及び適正な監督・監視・牽制機能の強化・充実に努めてまいります。

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、2015年5月1日に「会社法の一部を改正する法律」（2014年法律第90号）が施行されたことに伴い、2015年10月29日開催の第47期定時株主総会の決議に基づき、監査等委員会設置会社へ移行いたしました。

これにより、当社における企業統治の体制は、取締役会、取締役の監査・監督機能の充実を図るため、監査等委員会設置会社の体制を採用しております。

イ 企業統治の体制の概要

（取締役会）

取締役会は、矢吹満、安田俊治、吉田茂樹の監査等委員である取締役を除く取締役3名と、社外取締役である萱野唯、島村和也、木村鉄三、山本泰史、松本悠平の監査等委員である取締役5名で構成し、議長は、代表取締役会長矢吹満が務めております。

取締役会は、原則月1回の定例取締役会と必要に応じて臨時取締役会を開催し、相互に他の取締役の業務執行の監督を行っております。また、経営に関する重要事項の決定、ならびに法令又は定款で定められた事項の決定を行っております。

（監査等委員会）

監査等委員会は、社外取締役である萱野唯、島村和也、木村鉄三、山本泰史、松本悠平の監査等委員である取締役5名（社外取締役5名）で構成し、委員長である萱野唯が議長を務め、原則月1回開催することとしております。監査等委員は、取締役会等の重要会議に出席し、独立した立場での意見表明、経営監視、議決権の行使を行うことにより監査等委員でない取締役の職務遂行を監督するとともに、監査等委員でない取締役の業務の執行状況について適法性及び妥当性の観点から内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査等委員会規程及び年間監査計画に基づいて監査を行うこととしております。

（執行役員会）

当社と子会社の常勤取締役・執行役員・各部門長が出席する執行役員会を月1回以上開催しており、業務執行に関する重要事項の協議や決議を行っております。また、常勤の監査等委員である取締役も出席し業務の意思決定並びに業務の執行状況について、法令・定款に違反していないかなどのチェックを行っております。

（会計監査人）

当社の会計監査人は城南監査法人であります。会計監査人は当社の監査を行うとともに、グループ各社の監査を定期的実施しております。

（内部監査室）

内部監査室は、代表取締役直属の内部監査室（専任者1名）を設置し年間計画に基づき、法令、定款及び社内規定の遵守状況や職務執行の手続き及び内容の妥当性につき、子会社の各業務執行部門もその対象として定期的に監査を実施しております。

監査の結果は、随時代表取締役、取締役会および監査等委員会に報告され、必要に応じて被監査部門に対して是正・改善指導を行います。

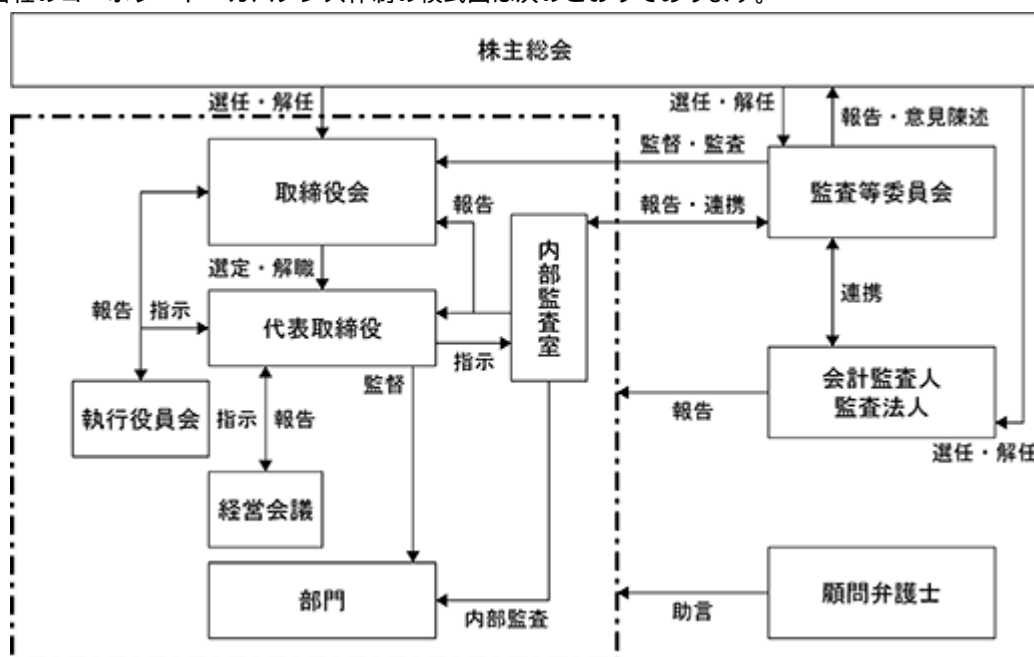
ロ 当該体制を採用する理由

当社は、社外取締役で構成する監査等委員会を設置し、監査等委員である取締役は、取締役会における議決権行使を通じて、業務執行の適法性・妥当性の監査・監督機能の強化とコーポレート・ガバナンスの一層の充実を図っております。

有価証券報告書提出日（2023年10月31日）現在、取締役8名のうち過半数の5名が監査等委員である社外取締役であり、経営監視機能の客観性・中立性は十分確保される体制となっております。また、監査等委員である取締役は、内部監査室及び会計監査人と密接に連携し監査の有効性・効率性を高めることとしております。

当社の子会社の管理は、関係会社管理規程に従っており、その経営状況に関する情報は随時当社の経営会議に報告され、その経営にかかる重要な意思決定には当社の意思が反映される体制となっております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりであります。



企業統治に関するその他の事項

イ 内部統制システムの整備の状況

当社は、2006年5月23日開催の取締役会において会社法第362条第4項第6号に基づいて当社の内部統制システムの構築における基本方針を決議し、遵守すべき基本方針を明確にし、会社法施行規則第100条に定める内部統制システムの体制整備に必要とされる各条項に関する基本原則を定めました。本基本方針に基づく内部統制システムの構築を速やかに実行し、定期に見直しを行い、改善することにより、適法で効率的な企業体制を目指します。

ロ リスク管理体制の整備の状況

企業経営に重大な影響を及ぼす可能性のあるリスクについての確に対処していくため、管理部に法務事項を統括する部門を設置し、法令遵守に関する指導や損失リスクを未然に回避する審査を担当させています。

また、事業活動上の重大な事態が発生した場合には、緊急対策会議を招集、損失・被害を最小限にとどめることとしております。更に必要に応じて、社外の専門家たる顧問弁護士等にリスクに対する公正・適切な助言指導を受けております。

八 取締役の責任免除

当社は、取締役が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第426条第1項の規定により、取締役会決議をもって、取締役（取締役であった者を含む）の当会社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で免除することができる旨定款に定めております。

なお、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第427条第1項の規定により、取締役会決議をもって、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間に、当会社に対する損害賠償責任に関する契約を締結することができます。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が定める金額とする旨定款に定めております。

二 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、当社及び子会社の取締役、監査役及び執行役員を被保険者として、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が職務の執行に関し責任を負うこと、または、当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害について、填補することとしております。ただし、法令違反の行為のあることを認識して行った行為に起因して生じた損害は填補されないなど、一定の免責事由があります。保険料は当社が全額負担しており、被保険者の実質的な保険料負担はありません。

ホ 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は8名以内とする旨定款に定めております。
また、当社の監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。

ヘ 取締役の選任の決議要件

当社の取締役選任は、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して、株主総会において、議決権の行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

なお、取締役の選任については、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

ト 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定によ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以上に当たる多数をもって行う旨定款に定めております。

チ 株主総会決議事項を取締役会で決議できることとした事項

a 自己株式の取得

当社は、機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議により、市場取引等による自己株式の取得を行うことができる旨定款に定めております。

b 取締役の責任免除

当社は、取締役が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第426条第1項の規定により、取締役会決議をもって、取締役（取締役であった者を含む）の当会社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で免除することができる旨定款に定めております。

なお、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第427条第1項の規定により、取締役会決議をもって、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間に、当会社に対する損害賠償責任に関する契約を締結することができます。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が定める金額とする旨定款に定めております。

c 中間配当

当社は、会社法第454条第1項の規定により、株主総会の決議により、毎事業年度末日の株主名簿に記載または記録された株主もしくは登録株式質権者に対し、期末配当を行うことができる旨定款に定めておりますが、配当政策の円滑な実行に資するため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議により、毎年1月31日の株主名簿に記載または記録された株主もしくは登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

リ 支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方針に関する指針

当社は、支配株主等との取引については、当社と関連を有さない第三者との取引における一般的取引条件と同様に決定いたします。また、当社と支配株主との間に支出あるいは契約を伴う事項が発生する場合は、当社規程に規定する手続きを経て、適正な審議の上、決定いたします。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を22回（会社法第370条及び当社定款第23条の規定に基づき、取締役会決議があったものとみなす書面決議については8回）開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
矢吹 満	22回	22回
安田 俊治	22回	22回
吉田 茂樹	22回	22回
菅野 唯	22回	22回
島村 和也	22回	21回
木村 鉄三	22回	19回
山本 泰史	22回	22回
松本 悠平	22回	21回

取締役会における具体的な活動内容として、業績見通しに関する定例的な議題を踏まえ、今後の成長戦略や、コーポレート・ガバナンスの強化、コンプライアンス及びリスク管理を含めた内部統制システムの運用状況等について、重点的に審議しております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長兼社長	矢 吹 満	1969年9月5日生	2000年8月 2007年3月 2020年9月 2022年10月	㈱麻布ビルディング 代表取締役社長(現任) ランド・キャピタルパートナーズ㈱ 代表取締役社長(現任) 当社代表取締役会長 当社代表取締役会長兼社長(現任)	(注)3	13,218,600
取締役専務 執行役員 管理担当	安 田 俊 治	1960年1月6日生	1983年4月 2003年10月 2006年4月 2008年8月 2010年10月 2012年2月 2015年8月 2015年10月 2017年10月 2017年10月 2020年9月 2020年9月 2021年10月 2022年9月 2023年1月	大豊建設㈱入社 同社経営企画室経営企画課長 兼法務課長 当社入社 当社執行役員 法務部長 当社取締役 管理部長 当社執行役員 管理部長 ㈱ハウスセゾンエンタープライズ 監査役 当社取締役執行役員 当社取締役常務執行役員 ㈱ハウスセゾンエンタープライズ 取締役 ㈱明豊プロパティーズ 監査役 (現任) ㈱ハウスセゾンエンタープライズ 監査役(現任) 当社取締役専務執行役員(現任) ㈱協栄組 取締役(現任) ㈱明豊エンジニアリング 取締役 (現任)	(注)3	7,500
取締役 執行役員 営業本部長	吉 田 茂 樹	1957年8月17日生	1980年4月 1982年7月 2002年6月 2013年6月 2015年6月 2016年8月 2021年10月 2022年9月 2022年10月 2023年1月	日本新都市開発㈱入社 近鉄不動産㈱入社 近鉄不動産㈱ 首都圏事業本部部長 近鉄不動産㈱執行役員 名古屋支 店 支店長 当社入社 営業統括部長 当社執行役員営業本部長 ㈱明豊プロパティーズ 取締役 (現任) ㈱協栄組 取締役(現任) 当社取締役営業本部長(現任) ㈱明豊エンジニアリング 取締役 (現任)	(注)3	24,100

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	萱野 唯	1985年4月28日生	2013年12月 2013年12月 2020年1月 2020年9月	弁護士登録 ヴァスコ・ダ・ガマ法律会計事務所 入所 同所パートナー(現任) 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	
取締役 (監査等委員)	島村 和也	1972年10月20日生	1995年10月 1998年4月 2004年10月 2004年10月 2008年3月 2008年6月 2008年7月 2012年7月 2014年3月 2015年6月 2017年1月 2017年1月 2019年10月 2022年3月	監査法人トーマツ (現有限責任監査法人トーマツ)入所 公認会計士登録 弁護士登録 阿部・井窪・片山法律事務所入所 島村法律会計事務所開設 代表(現任) ㈱ソディックプラスチック 社外監査役 ㈱スリー・ディー・マトリックス 社外監査役 同社 社外取締役(現任) コスモ・バイオ㈱ 社外取締役 アイビームシステム㈱ 社外監査役 ㈱アズーム 社外監査役(現任) ㈱SJI(現㈱CAICA DIGITAL) 社外取 締役(現任) 当社取締役(監査等委員)(現任) コスモ・バイオ㈱ 社外取締役(監 査等委員)(現任)	(注)5	
取締役 (監査等委員)	木村 鉄三	1970年2月13日生	1993年4月 1995年2月 2006年4月 2008年1月 2020年9月	㈱鏡不動産入社 (有)翔栄設立 代表取締役 ㈱ランドサポート 取締役 ㈱翔栄 代表取締役(現任) 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	928,400 (注)7
取締役 (監査等委員)	山本 泰史	1976年6月19日生	2001年4月 2008年1月 2013年9月 2015年4月 2020年9月 2022年4月	ゴールドマン・サックス証券㈱入社 ㈱ローン・スター・ジャパン・アク イジッションズ入社 ㈱シグマクシス入社 ㈱SXA 転籍 当社取締役(監査等委員)(現任) ㈱SXA 代表取締役(現任)	(注)4	
取締役 (監査等委員)	松本 悠平	1984年9月9日生	2008年4月 2008年11月 2012年4月 2013年5月 2014年12月 2015年6月 2019年3月 2021年10月	㈱リーマン・ブラザーズ証券入社 ㈱アドバンテッジパートナーズ ヴァイスプレジデント ㈱カチタス 監査役 ㈱ほくおうホールディングス 監査役 ㈱カチタス 取締役 ㈱ウェイブダッシュ 監査役 ㈱フィットライフ 代表取締役社長 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)5	
計						14,178,600

- (注) 1. 当社は、監査等委員会設置会社であります。
2. 取締役 萱野唯、島村和也、木村鉄三、山本泰史及び松本悠平は、監査等委員である社外取締役であります。
3. 監査等委員以外の取締役の任期は、2023年10月26日開催の定時株主総会終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査等委員である取締役の任期は、2022年10月27日開催の定時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 監査等委員である取締役の任期は、2023年10月26日開催の定時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
6. 取締役の島村和也、山本泰史は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
7. 取締役木村鉄三の所有株式数には、木村鉄三が代表取締役を務める株式会社翔栄の所有株式数428,400株を含んでおります。
8. 当社の監査等委員会の体制は、以下のとおりであります。
委員長 萱野唯 委員 島村和也 委員 木村鉄三 委員 山本泰史 委員 松本悠平
9. 当社は、法令に定める監査等委員である取締役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠の監査等委員である取締役1名を選任しております。補欠の監査等委員の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数(株)
内橋 徹	1978年11月27日	2007年9月 2007年9月	弁護士登録 田宮合同法律事務所入所	

- (注) 1. 補欠監査等委員と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 補欠監査等委員内橋徹氏は、補欠の社外取締役であります。

社外役員の状況

当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、その選定に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

当社の社外取締役は5名であります。

社外取締役萱野唯氏は、弁護士としての職歴を通じて、豊富な経験と高い見識・専門性を有しており、法律に関する専門家として、経営から独立した立場で取締役会の意思決定機能や監督機能の実効性を強化していただけると判断し、選任しております。その他の特段の利害関係はありません。

社外取締役島村和也氏は、長年にわたる弁護士及び公認会計士としての職歴を通じて豊富な経験と高い見識・専門性を有しており、法律及び財務・会計に関する専門家として、経営から独立した立場で取締役会の意思決定機能や監督機能の実効性を強化していただけると判断し選任しております。また、当社との間に特別な利害関係はなく、一般株主との間に利益相反が生じるおそれがない独立した立場にあると判断し、本人の同意を得たうえで独立役員として選任しております。

社外取締役木村鉄三氏は、経営者として長年培ってきた経験を当社の監査等委員会体制に活かしていただけると判断し、選任しております。また、当社株式500,000株(持株比率2.12%)を保有しており、また当社株式428,400株(持株比率1.81%)を保有する株式会社翔栄の代表取締役を務めておりますが、それ以外に当社との間に特別な人的関係、資本関係または取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役山本泰史氏は、複数の企業で培ってきた経験と幅広い見識を中立的及び客観的な立場から当社の監査等委員会体制に活かしていただけると判断し、選任しております。また、当社との間に特別な利害関係はなく、一般株主との間に利益相反が生じるおそれがない独立した立場にあると判断し、本人の同意を得たうえで独立役員として選任しております。

社外取締役松本悠平氏は、企業経営について知識と経験を有しており、客観的な視点から取締役の職務遂行を監視していただけると判断し選任しております。その他の特段の利害関係はありません。

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

社外取締役は、取締役会に出席し独立した立場で適宜、意見表明、経営監視を行うとともに、内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査等委員会規程及び年間監査計画に基づいて監査を実施しております。

また、取締役8名中過半数の5名を社外取締役とすることで、外部から客観的、中立的な経営監視の機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

(3) 【監査の状況】

内部監査及び監査等委員会監査の状況

当社は、代表取締役直属の内部監査室(専任者1名)を設置し、年間監査計画に基づき、法令、定款及び社内規程の遵守状況や職務執行の手続き及び内容の妥当性につき内部監査を実施しております。監査結果は随時代表取締役、取締役会および監査等委員会に報告され、必要に応じて被監査部門に対して是正・改善指導を行います。

当社は、経営監督機能として、監査等委員会制度を採用しており、監査等委員会が取締役の職務遂行の監査を実施しております。

当社における監査等委員会は、監査等委員である社外取締役5名で構成され、取締役会等の重要会議に出席し、独立した立場での意見表明、経営監視、議決権の行使を行うことにより監査等委員でない取締役の職務遂行を監督するとともに、監査等委員でない取締役の業務の執行状況及び内部統制システムの運用状況について適法性及び妥当性の観点から内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査等委員会規程及び年間監査計画に基づいて監査することとしております。

当事業年度において当社は定例の監査等委員会を月1回開催しており、必要に応じて臨時の監査等委員会を開催しております。個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
萱野 唯	12回	12回
島村 和也	12回	12回
木村 鉄三	12回	10回
山本 泰史	12回	12回
松本 悠平	12回	12回

監査等委員会における主な検討事項は、監査計画や監査方針、業務の適正を確保するための体制の整備及び運用の状況、会計監査人の職務執行の適切性評価、再任適否及び報酬等に関する同意等であります。

会計監査の状況

イ 監査法人の名称

城南監査法人

ロ 継続監査期間

2年間

ハ 業務を執行した公認会計士

公認会計士 山川 貴生

公認会計士 塩野 治夫

なお、審査体制につきましては、当社の監査に従事していない公認会計士（審査担当者）による審査を受けております。

ニ 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 2名

ホ 監査法人の選定方針と理由

日本監査役協会が公表する「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」を参考に、会計監査人の評価、関係者からのヒアリング等を行い、会計監査人の職務の遂行状況、監査体制、独立性及び専門性などが適切であるか確認しております。

監査等委員会は会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、会計監査人の選任又は不再任に関する議案を決定し、取締役会は、当該決定に基づき、当該議案を株主総会に提出いたします。

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

ヘ 監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「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」に基づき会計監査人の職務の遂行状況、監査体制、独立性及び専門性などが適切であるか評価しております。

ト 監査法人の異動

当社の監査法人は次のとおり異動しております。

第53期（連結・個別） 城南公認会計士共同事務所

第54期（連結・個別） 城南監査法人

なお、臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

城南監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

城南公認会計士共同事務所

(2) 異動の年月日

2021年10月27日

(3) 退任する監査公認会計士等の就任年月日

2021年2月25日

(4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事由はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である城南公認会計士共同事務所は、2021年10月27日開催予定の第53期定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。

監査等委員会が城南監査法人を会計監査人の候補とした理由は、同監査法人は城南公認会計士共同事務所を母体として設立されたことから適正な監査体制を継続できること、会計監査人に必要な専門性、独立性および品質管理体制等を有していること、並びに監査報酬額が相当であることなどを総合的に勘案した結果、同監査法人が当社に適した効率的かつ効果的な監査業務を遂行できると判断したためであります。

以上の理由により新たに城南監査法人を会計監査人として選任することといたしました。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任する監査公認会計士等の意見

退任する公認会計士等の意見

特段の意見はない旨の回答を得ております。

監査等委員会の意見

妥当であるとの回答を得ております。

監査報酬の内容等

イ 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	26,444		23,000	
連結子会社				
計	26,444		23,000	

ロ 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（イを除く）
該当事項はありません。

ハ その他重要な報酬の内容
該当事項はありません。

ニ 監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容
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。

ホ 監査報酬の決定方針

監査公認会計士等の監査計画の内容、従前の職務執行状況や監査報酬の見積り根拠などを検討し、また、監査の有効性及び効率性を踏まえ、必要な監査を十分行うことができる報酬額となっているか否かを検証し、監査等委員会の同意を得て決定しております。

へ 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は日本監査役協会が定めた「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、取締役、社内関係部署及び会計監査人から必要な資料を入手しかつ報告を受け、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるか検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社の役員の報酬等の額は、株主総会の決議によって監査等委員である取締役とそれ以外の業務執行取締役とを区別して上限を定めております。なお、当社の役員報酬は、固定報酬のみとしており、業績連動報酬は採用しておりません。

イ 当該方針の決定方法

当社は、2021年2月25日開催の取締役会において取締役の個人別の報酬等の内容の決定に関する方針を決議しております。

ロ 取締役報酬の算定方法の決定方針を決定する機関、権限の内容及び裁量の範囲

業務執行取締役の報酬は、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲において取締役会により代表取締役会長矢吹満への委任としております。委任された代表取締役は、担当職務、貢献度等、経済情勢等を総合的に勘案し、社外取締役の意見を踏まえたうえで、各取締役の報酬額を決定しております。

監査等委員である取締役の報酬は、株主総会にて承認された報酬限度額の範囲内で、監査等委員会の協議にて決定しております。

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

取締役会は当該権限が代表取締役によって適切に行使されるよう、取締役の個人別報酬額の案について、社外取締役からの意見を十分に勘案し、その内容を踏まえて決定されていることから、当該方針に沿うものであると判断しております。

ニ 取締役報酬等に関する株主総会の決議年月日及び当該決議内容

当社は、2015年10月29日開催の定時株主総会にて監査等委員会設置会社に移行し、取締役報酬については、業務執行取締役（監査等委員である取締役を除く。）は年額200万円以内、取締役（監査等委員である取締役）は年額20万円以内と決議いただいております。提出日現在、対象となる役員は、業務執行取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名、取締役（監査等委員である取締役）5名となります。

ホ 当事業年度の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会等の活動内容

当事業年度の取締役の報酬は、以下のとおり協議・決定いたしました。

2021年10月27日の取締役会にて取締役（監査等委員を除く。）、監査等委員会にて社外役員それぞれの報酬額を協議し、決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役(監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	76,334	76,334				4
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)						
社外役員	17,790	17,790				5

イ 役員ごとの連結報酬等の総額等

報酬総額が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。

ロ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、株式の価値の変動または株式に係る配当によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

政策保有株式については、保有先企業との取引関係の維持強化を通じて当社の中長期的な企業価値向上に資する場合に取得・保有することとしております。また、その保有意義について、当社の取締役会で定期的に検証を行い、保有意義が乏しい株式については、市場への影響等に配慮しつつ売却を進めることとしております。

ロ 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	1	0
非上場株式以外の株式	1	16,550

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式減少に係る売却価格の 合計額(千円)
非上場株式		
非上場株式以外の株式		

八 特定投資株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
南海辰村建設株式会社	50,000	50,000	共同で外断熱工法の開発等を行っており、今後のマンション開発における相乗効果を勘案し、同社との取引関係の維持・強化を目的として、株式を保有しております。また、外断熱工法について、共同特許を取得するとともに業務提携も行っております。定量的な保有効果の記載は困難ですが、保有方針、保有意義を検証しており、当事業年度末日において保有する意義があるものと判断しております。	有
	16,550	18,500		

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。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」(昭和38年大蔵省令第59号。以下、「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

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、城南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切に把握するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また、経理部門にて会計基準等の動向を解説した機関誌の定期購読のほか、外部セミナーへの参加、外部講師を招聘しての経理セミナーの開催などを行っております。

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	2 3,528,925	2 3,662,815
売掛金及び契約資産	1 93,625	1 274,663
販売用不動産	2 2,222,879	2 2,209,126
仕掛販売用不動産	2 6,075,515	2 13,259,154
短期貸付金	725,500	498,123
その他	334,414	315,833
貸倒引当金	668	643
流動資産合計	12,980,191	20,219,074
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	220,443	1,344,314
減価償却累計額	29,494	491,948
建物及び構築物（純額）	2 190,949	2 852,365
土地	2 428,215	2 968,944
リース資産	8,061	8,061
減価償却累計額	5,294	6,906
リース資産（純額）	2,766	1,154
建設仮勘定	5,060	-
その他	34,476	76,336
減価償却累計額	15,344	39,237
その他（純額）	19,132	37,099
有形固定資産合計	646,123	1,859,563
無形固定資産		
投資その他の資産	4,993	19,072
投資有価証券	19,800	16,550
長期貸付金	428,349	425,940
長期未収入金	395,440	385,440
繰延税金資産	66,770	55,110
その他	266,355	310,063
貸倒引当金	820,440	810,440
投資その他の資産合計	356,276	382,663
固定資産合計	1,007,393	2,261,300
資産合計	13,987,584	22,480,374

(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		
支払手形及び買掛金	278,927	749,304
短期借入金	² 884,500	² 1,816,630
1年内返済予定の長期借入金	² 1,994,094	² 4,877,309
1年内償還予定の社債	16,000	16,000
リース債務	1,807	854
未払法人税等	258,723	229,745
賞与引当金	72,973	100,432
完成工事補償引当金	-	964
その他	513,161	1,124,551
流動負債合計	4,020,187	8,915,792
固定負債		
長期借入金	² 4,212,341	² 6,191,871
社債	16,000	-
退職給付に係る負債	-	70,735
リース債務	1,365	511
繰延税金負債	-	108,028
その他	207,486	187,345
固定負債合計	4,437,193	6,558,491
負債合計	8,457,381	15,474,284
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	614,403
資本剰余金	1,500,411	2,014,814
利益剰余金	4,306,266	4,755,296
自己株式	380,474	380,474
株主資本合計	5,526,203	7,004,040
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	4,000	2,050
その他の包括利益累計額合計	4,000	2,050
純資産合計	5,530,203	7,006,090
負債純資産合計	13,987,584	22,480,374

【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	11,160,825	1	15,247,891
売上原価	2	8,890,851	2	12,166,983
売上総利益		2,269,974		3,080,908
販売費及び一般管理費	3	1,153,556	3	1,776,034
営業利益		1,116,417		1,304,873
営業外収益				
受取利息		26,934		37,431
違約金収入		3,275		2,591
保険解約返戻金		1,775		11,133
貸倒引当金戻入額		10,000		10,000
損害賠償収入		3,000		49,162
その他		4,637		3,183
営業外収益合計		49,623		113,502
営業外費用				
支払利息		158,022		271,429
支払手数料		74,620		168,802
その他		734		9,525
営業外費用合計		233,377		449,756
経常利益		932,664		968,619
特別利益				
固定資産売却益		-		1,249
投資有価証券売却益		-		245
負ののれん発生益		-		16,183
特別利益合計		-		17,679
特別損失				
固定資産除却損	4	3,691		-
特別損失合計		3,691		-
税金等調整前当期純利益		928,973		986,299
法人税、住民税及び事業税		312,928		346,925
法人税等調整額		26,332		10,150
法人税等合計		286,595		357,076
当期純利益		642,377		629,222
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失()		2,128		8,717
親会社株主に帰属する当期純利益		640,248		637,940

【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	642,377	629,222
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	2,900	1,950
その他の包括利益合計	1 2,900	1 1,950
包括利益	645,277	627,272
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	643,148	635,990
非支配株主に係る包括利益	2,128	8,717

【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				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100,000	1,495,610	3,854,929	380,474	5,070,065
当期変動額					
新株の発行					-
親会社株主に帰属する当期純利益			640,248		640,248
剰余金の配当			188,910		188,910
子会社株式の追加取得		4,800			4,800
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	4,800	451,337	-	456,138
当期末残高	100,000	1,500,411	4,306,266	380,474	5,526,203

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	1,100	1,100	13,840	5,085,005
当期変動額				
新株の発行				-
親会社株主に帰属する当期純利益				640,248
剰余金の配当				188,910
子会社株式の追加取得				4,800
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	2,900	2,900	13,840	10,940
当期変動額合計	2,900	2,900	13,840	445,198
当期末残高	4,000	4,000	-	5,530,203

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				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	100,000	1,500,411	4,306,266	380,474	5,526,203
当期変動額					
新株の発行	514,403	514,403			1,028,807
親会社株主に帰属する当期純利益			637,940		637,940
剰余金の配当			188,910		188,910
子会社株式の追加取得					-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	514,403	514,403	449,029	-	1,477,837
当期末残高	614,403	2,014,814	4,755,296	380,474	7,004,040

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	4,000	4,000	-	5,530,203
当期変動額				
新株の発行				1,028,807
親会社株主に帰属する当期純利益				637,940
剰余金の配当				188,910
子会社株式の追加取得				-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,950	1,950	-	1,950
当期変動額合計	1,950	1,950	-	1,475,887
当期末残高	2,050	2,050	-	7,006,090

【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	928,973	986,299
減価償却費	15,161	42,630
負ののれん発生益	-	16,183
投資有価証券売却損益(は益)	-	245
固定資産売却損益(は益)	-	1,249
株式交付費	-	7,195
受取利息及び受取配当金	27,567	37,905
支払利息及び社債利息	158,183	271,429
貸倒引当金の増減額(は減少)	9,520	10,024
賞与引当金の増減額(は減少)	2,420	19,799
その他の引当金の増減額(は減少)	-	28,226
売上債権の増減額(は増加)	61,955	19,511
棚卸資産の増減額(は増加)	2,597,638	6,960,096
前渡金の増減額(は増加)	127,529	39,377
仕入債務の増減額(は減少)	173,383	241,154
前受金の増減額(は減少)	15,042	339,661
預り金の増減額(は減少)	63,005	30,931
その他	203,709	26,326
小計	1,701,838	5,068,639
利息及び配当金の受取額	27,386	38,086
利息の支払額	169,070	273,300
法人税等の支払額	68,596	415,820
法人税等の還付額	20,983	52
賠償金の受取額	3,000	49,162
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,888,134	5,670,459
投資活動によるキャッシュ・フロー		
その他預金の預入による支出	34,230	95,022
その他預金の払戻による収入	27,320	86,722
有形及び無形固定資産の取得による支出	68,134	23,360
有形固定資産の売却による収入	-	1,250
投資有価証券の売却による収入	20,000	1,545
貸付けによる支出	150,000	-
貸付金の回収による収入	874,960	81,341
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	2 191,344
保険積立金の積立による支出	-	2,001
保険積立金の解約による収入	-	3,690
出資による支出	2,000	1,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	667,916	244,510

(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）	397,000	448,123
リース債務の返済による支出	1,759	1,807
長期借入れによる収入	5,026,500	8,868,900
長期借入金の返済による支出	3,857,742	4,768,531
社債の償還による支出	26,000	16,000
株式の発行による収入	-	1,021,612
配当金の支払額	188,910	188,910
非支配株主への配当金の支払額	2,000	-
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出	9,168	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,337,919	5,363,386
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	117,701	62,563
現金及び現金同等物の期首残高	3,382,474	3,500,175
現金及び現金同等物の期末残高	1 3,500,175	1 3,437,612

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(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 5社

連結子会社の名称

株式会社明豊プロパティーズ

株式会社ハウスセゾンエンタープライズ

株式会社ムーンアセット

株式会社協栄組

株式会社明豊エンジニアリング

株式会社協栄組の株式を取得したことに伴い、当連結会計年度より同社を連結の範囲に含めております。また、株式会社明豊エンジニアリングを新たに設立したことにより、当連結会計年度より同社を連結の範囲に含めております。

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち株式会社協栄組の決算日は9月30日であります。連結財務諸表の作成にあたっては、6月30日現在の仮決算に基づく財務諸表を使用しております。なお、連結決算日との間に生じた重要な取引については、必要な調整を行っております。

なお、その他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

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法(連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

貯蔵品(流動資産「その他」に含む)

移動平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産除く)

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 7～50年

無形固定資産（リース資産除く）

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）に基づく定額法によっておりません。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 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

従業員に対して支給する賞与と支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保の損失に備えるため、過去の実績等を勘案して見積った金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

一部の連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(5) 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。

不動産分譲事業

不動産分譲事業においては、共同事業及び自社単独によるマンション分譲を行っております。自社単独マンション分譲は顧客に財を引き渡した時点で履行義務は充足されると考え、当該時点で収益を認識しております。

不動産賃貸事業

不動産賃貸事業においては、住宅・事務所及び店舗等の賃貸並びに他者所有不動産に係る契約関連業務及び建物管理業務を行っております。なお、住宅・事務所及び店舗等の賃貸に係る収益は「リース取引に関する会計基準」に従って認識しております。契約関連業務及び建物管理業務は入退去等契約の完了した時点で、建物管理業務はサービスの提供が完了した時点で、それぞれ履行義務は充足されると考え、当該時点で収益を認識しております。

不動産仲介事業

不動産仲介事業においては、不動産分譲事業に関連し発生するマンション用地等の仲介を行っております。仲介事業は顧客における売買契約の成立時点で履行義務は充足されると考え、当該時点で収益を認識しております。

請負事業

請負事業においては、工事請負、リフォーム工事の施工を行っております。当該事業は工事の進捗に従って当社の履行義務は充足されると考え、一定の期間にわたって収益を認識しております。ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合には、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

(6) 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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資であります。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

繰延資産の処理方法

社債発行費は支出時に全額費用処理しております。

株式交付費は支出時に全額費用処理しております。

消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等は、一括して投資その他の資産の「その他」に計上して5年間均等償却し、販売費及び一般管理費に計上しております。

連結納税制度から単体納税制度への移行に係る税効果会計の適用

当社及び連結子会社は、当連結会計年度から単体納税制度へ移行しております。そのため、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」(実務対応報告第42号 2021年8月12日)第33項及び第69項の取扱いにより、当連結会計年度から単体納税制度を適用するものとして、前連結会計年度末以降の繰延税金資産及び繰延税金負債の額を計上しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 貸付金の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した(株)ハウスセゾンに対する貸付金の金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
短期貸付金	575,500千円	494,773千円
貸倒引当金	千円	千円
合計	575,500千円	494,773千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループは、主要株主である(株)ハウスセゾンに対して貸付を行っております。当該貸付金は同社を通じて同社の子会社 (House Saison Enterprise Asia Co.,Ltd.) がタイ王国に保有する開発用不動産の取得資金に充当されております。

当社グループの貸付金の評価及び貸倒引当金の計上基準につきましては、債務者の経営状態や返済能力等に応じて適切に債権の区分を行い、その債権区分に従って貸倒引当金の計上を行う方法を採用しております。

当該貸付金の評価は財務内容評価法により行っており、当該貸付金に対しては同社が所有する債権の譲渡担保の設定、同社の子会社の連帯保証、上記の開発用不動産への抵当権の設定、同社が保有する他の収益用不動産への抵当権設定、同社代表者が保有する投資有価証券への担保設定及び同社代表者の個人保証などの方法で債権の保全が十分に図られており、よって当社としては貸倒引当金の設定は不要であると判断しております。しかしこの判断は担保対象物の売却の実現等の将来事象の発生が前提となるため、現時点においてその回収時期及び回収額において不確実性は存在しており、今後の将来事象の発生が予想と異なった場合、翌連結会計年度の連結財務諸表において会計上の見積りに係る判断が変更される可能性があります。

2. 不動産分譲事業に関する販売用不動産及び仕掛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

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	2,222,879	2,209,126
仕掛販売用不動産	6,075,515	13,259,154
棚卸資産の簿価切下げ額	3,068	

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、販売用不動産等について、当連結会計年度末における帳簿価額と正味売却価額のいずれか低い方の金額で評価しており、また、正味売却価額は売価から見積追加工事原価及び見積販売直接経費（以下「見積追加コスト」という。）を控除することにより算定しております。

正味売却価額の算定に当たっては、売価については、売買契約締結済みの物件では契約金額を使用し、売買契約未締結の物件の場合は当該物件を賃貸に供した場合に得られると見積もられる収入（以下「予測賃貸収入」という。）を期待利回りで割り戻すことにより算定した金額を使用し見積りを行っております。当該見積りには、販売エリアの販売単価及び当社グループの実績に基づく工事単価等の仮定を用いております。

上記の予測賃貸収入及び期待利回りは不動産市況の変化の影響を受け、また、見積追加コストは、主に開発の遅延等に伴う工事原価の変動の影響を受けることから、販売用不動産等に関する評価損の計上が必要と判断された場合の連結財務諸表に対する影響は重要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「賠償金の受取額」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた 200,709千円は、「賠償金の受取額」3,000千円、「その他」 203,709千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

- 1 売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）3.（1）契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。
- 2 担保に供している資産及びこれに対応する債務

(1)担保に供している資産

	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	- 千円	163,000千円
販売用不動産	1,925,547千円	2,026,982千円
仕掛販売用不動産	5,938,962千円	12,810,899千円
建物	146,095千円	665,937千円
土地	428,215千円	868,253千円
計	8,438,821千円	16,535,072千円

(2)上記に対応する債務

	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	884,500千円	1,354,480千円
1年内返済予定の長期借入金	1,870,906千円	4,697,817千円
長期借入金	3,979,465千円	5,915,348千円
計	6,734,872千円	11,967,645千円

(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（収益認識関係）1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

- 2 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性低下による簿価切下額

	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)
売上原価	3,068千円	- 千円

- 3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、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)
役員報酬	132,252千円	154,341千円
給与手当	362,193千円	511,828千円
賞与引当金繰入額	72,973千円	100,432千円
報酬費用	61,279千円	121,649千円
租税公課	87,556千円	222,017千円

- 4 前連結会計年度（自 2021年8月1日至 2022年7月31日）における固定資産除却損は、本社リニューアル工事に伴う既存建物等の除却によるものであります。

(連結包括利益計算書関係)

1 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)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	2,900千円	1,950千円
組替調整額	- 千円	- 千円
税効果調整前	2,900千円	1,950千円
税効果額	- 千円	- 千円
その他有価証券評価差額金	2,900千円	1,950千円
その他の包括利益合計	2,900千円	1,950千円

(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. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	24,661,000	-	-	24,661,000
自己株式				
普通株式	1,047,160	-	-	1,047,160

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年10月27日 定時株主総会	普通株式	188,910	8.00	2021年 7月 31日	2021年10月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年10月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	188,910	8.00	2022年 7月 31日	2022年10月28日

当連結会計年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月 31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	24,661,000	5,878,900	-	30,539,900
自己株式				
普通株式	1,047,160	-	-	1,047,160

(変動事由の概要)

第三者割当増資による新株発行により5,878,900株増加しております。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年10月27日 定時株主総会	普通株式	188,910	8.00	2022年7月31日	2022年10月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年10月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	265,434	9.00	2023年7月31日	2023年10月27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

	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)
現金及び預金勘定	3,528,925千円	3,662,815千円
預入期間が3か月を超える預金等	28,750千円	225,203千円
現金及び現金同等物	3,500,175千円	3,437,612千円

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに株式会社協栄組を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳は次のとおりです。なお、株式の取得価格については、相手方との守秘義務契約により非開示としております。

流動資産	846,061	千円
固定資産	1,285,157	千円
資産合計	2,131,218	千円
流動負債	1,052,911	千円
固定負債	968,406	千円
負債合計	2,021,318	千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引(借主側)

(1) 所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

イ 有形固定資産

主として、本社における事務関連設備(工具、器具及び備品)であります。

ロ 無形固定資産

会計システムのソフトウェアであります。

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。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、事業計画及び設備投資計画に基づき、必要な資金を主に銀行等金融機関からの借入や社債の発行により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

売掛金は、取引先の信用リスクに晒されております。

短期貸付金は、主として主要株主である㈱ハウスセゾンに対する新規開発事業に係る貸付けであり、主要株主の財務状況、事業の進捗状況により回収が遅延するリスクに晒されております。

投資有価証券は、主として株式であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されております。

長期貸付金及び長期未収入金は、従業員に対する長期貸付金と取引先に対する長期貸付金及び長期未収入金であります。取引先に対する長期貸付金及び長期未収入金(以下、「長期債権」という。)は、中国において不動産開発事業に出資をしている取引先に対する債権であり、中国経済の減速、カントリーリスク及び当該不動産開発事業の進捗状況等による回収懸念リスク及び取引先の信用リスクに晒されております。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債の用途は主に運転資金であり、一部の長期借入金及び社債は金利変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権については、当社グループ社内管理規程に沿ってリスク低減を図っております。また、各部が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

主要株主に対する債権については、当社グループ社内管理規程に沿って、財務部門が相手先の状況を把握し、その用途、期日及び残高を管理するとともに、その他財務状況等に関する参考事項を元に回収懸念の早期把握を行い、定期的に取締役会及び執行役員会に報告しております。

長期債権については、中国経済の動向及びカントリーリスクの分析、中国における不動産開発事業の進捗状況の把握、及び取引先の財務諸表を入手し財務状況等の分析を行うことにより、回収懸念の早期把握を行い、取締役会及び執行役員会に報告しております。

市場リスク(株価や金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、投資有価証券については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し取締役会に報告しております。また、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

借入金及び社債については、各金融機関ごとに借入金利の一覧を作成し、借入金利の変動状況をモニタリングしております。

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

当社グループは、各部署からの報告に基づき管理部財務グループが適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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)
投資有価証券			
その他有価証券	19,800	20,560	760
長期債権			
長期貸付金	428,349		
長期未収入金	395,440		
貸倒引当金(2)	820,440		
	3,349	3,349	-
資産計	23,149	23,909	760
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	6,206,436	6,163,246	43,189
社債(1年内償還予定の社債を含む)	32,000	31,979	20
負債計	6,238,436	6,195,225	43,210

- (1) 「現金及び預金」「売掛金及び契約資産」「短期貸付金」「支払手形及び買掛金」「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (2) 長期貸付金及び長期未収入金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。
- (3) 市場価格のない株式等はありません。

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)
投資有価証券			
その他有価証券	16,550	16,550	-
長期債権			
長期貸付金	425,940		
長期未収入金	385,440		
貸倒引当金(2)	810,440		
	940	974	34
資産計	17,490	17,524	34
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)	11,069,180	10,989,628	79,551
社債(1年内償還予定の社債を含む)	16,000	16,008	8
負債計	11,085,180	11,005,637	79,543

- (1) 「現金及び預金」「売掛金及び契約資産」「短期貸付金」「支払手形及び買掛金」「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
- (2) 長期貸付金及び長期未収入金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。
- (3) 市場価格のない株式等はありません。

(注1) 金銭債権又は満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2022年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	3,528,925	-	-	-
売掛金及び契約資産	93,625	-	-	-
短期貸付金	725,500	-	-	-
長期貸付金	-	426,909	1,440	-
長期未収入金	10,000	40,000	345,440	-
資産計	4,358,050	466,909	346,880	-

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)
現金及び預金	3,662,815	-	-	-
売掛金及び契約資産	274,663	-	-	-
短期貸付金	498,123	-	-	-
長期貸付金	282	425,657	-	-
長期未収入金	10,000	40,000	335,440	-
資産計	4,445,885	465,657	335,440	-

(注2) 短期借入金、長期借入金及び社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	884,500	-	-	-	-	-
長期借入金	1,994,094	2,462,585	576,585	81,585	81,585	1,009,999
社債	16,000	16,000	-	-	-	-
合計	2,894,594	2,478,585	576,585	81,585	81,585	1,009,999

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	1,816,630	-	-	-	-	-
長期借入金	4,877,309	4,220,740	600,952	137,712	137,712	1,094,755
社債	16,000	-	-	-	-	-
合計	6,709,939	4,220,740	600,952	137,712	137,712	1,094,755

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使用した時価

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た算定の時価

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属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融商品

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
投資有価証券 その他有価証券 株式	18,500	-	-	18,500
資産計	18,500	-	-	18,500

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
投資有価証券 その他有価証券 株式	16,550	-	-	16,550
資産計	16,550	-	-	16,550

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融商品

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
投資有価証券 その他有価証券 その他	-	2,060	-	2,060
長期債権	-	3,349	-	3,349
資産計	-	5,409	-	5,409
長期借入金	-	6,163,246	-	6,163,246
社債	-	31,979	-	31,979
負債計	-	6,195,225	-	6,195,225

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
長期債権	-	974	-	974
資産計	-	974	-	974
長期借入金	-	10,989,628	-	10,989,628
社債	-	16,008	-	16,008
負債計	-	11,005,637	-	11,005,637

(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

投資有価証券

上場株式は主に取引所の価格によっており、その時価をレベル1の時価に分類しております。

株式形態のゴルフ会員権の時価は取引所相場によっておりますが市場での取引頻度が低く活発な市場における相場価格とは認められないため、その時価をレベル2の時価に分類しております。

長期債権(長期貸付金及び長期未収入金)

長期貸付金のうち、「従業員に対する長期貸付金」の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

その他の長期貸付金及び長期未収入金については、貸倒懸念債権であり、担保及び債務者の財務内容に基づく回収見込額等を用いた割引現在価値により時価を算定しております。

これらについては算定された時価はレベル2の時価に分類しております。

長期借入金、社債

長期借入金及び社債の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入又は社債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する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2022年7月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	18,500	14,500	4,000
	(2) 債券	-	-	-
	国債・ 地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	18,500	14,500	4,000
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	1,300	1,300	-
	(2) 債券	-	-	-
	国債・ 地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,300	1,300	-
合計		19,800	15,800	4,000

当連結会計年度(2023年7月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	16,550	14,500	2,050
	(2) 債券	-	-	-
	国債・ 地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	16,550	14,500	2,050
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	国債・ 地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		16,550	14,500	2,050

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(2022年7月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	20,000		
合計	20,000		

当連結会計年度(2023年7月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	1,545	245	
合計	1,545	245	

3. 減損処理を行った有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、退職金手当を組込んだ年俸制を採用しておりますが、これに加えて総合設立型厚生年金基金(全国不動産業厚生年金基金)に加入しております。このうち、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができない制度については、確定拠出制度と同様に会計処理しております。

また、当連結会計年度(自2022年8月1日至2023年7月31日)において取得した一部の連結子会社については、退職一時金制度を採用しておりますが、小規模企業等(従業員300人未満)に該当するため、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法(簡便法)により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計上しております。

2. 複数事業主制度

確定拠出制度と同様に会計処理する、複数事業主制度の厚生年金基金制度への要拠出額は、前連結会計年度5,268千円、当連結会計年度6,026千円でありました。

(1) 複数事業主制度の直近の積立状況

	前連結会計年度 2022年3月31日現在	当連結会計年度 2023年3月31日現在
年金資産の額	13,366,825千円	12,982,565千円
年金財政計算上の数理債務の額と最低責任準備金の額との合計額	13,533,656千円	13,835,998千円
差引額	166,830千円	853,432千円

(2) 複数事業主制度の給与総額に占める当社グループの割合

前連結会計年度(2022年3月分) 0.4%

当連結会計年度(2023年3月分) 0.8%

(3) 補足説明

上記(1)の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高であります。

本制度における過去勤務債務の償却方法は期間20年の元利均等償却であります。

なお、上記(2)の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致しません。

3. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	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
退職給付に係る負債の期首残高	-	千円	-	千円
株式取得時の退職給付に係る負債の残高	-	千円	77,000	千円
退職給付費用	-	千円	1,131	千円
退職給付の支払額	-	千円	7,396	千円
退職給付に係る負債の期末残高	-	千円	70,735	千円

(2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 1,131千円

(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		
税務上の繰越欠損金	- 千円	177,123千円
貸倒引当金	283,882千円	280,412千円
未払事業税	26,522千円	- 千円
賞与引当金	19,981千円	34,742千円
投資有価証券	16,203千円	16,203千円
減価償却費調整	- 千円	52,709千円
退職給付に係る負債	- 千円	24,474千円
その他	21,804千円	15,917千円
繰延税金資産小計	368,395千円	601,584千円
税務上の繰越欠損金に係る評価 性引当金額	- 千円	177,123千円
将来減算一時差異等の合計に係 る評価性引当額	301,624千円	363,276千円
評価性引当額小計	301,624千円	540,400千円
繰延税金資産合計	66,770千円	61,183千円
繰延税金負債との相殺額	- 千円	6,073千円
繰延税金資産の純額	66,770千円	55,110千円
繰延税金負債		
未収還付事業税	- 千円	6,073千円
有形固定資産時価評価差額	- 千円	108,028千円
繰延税金負債合計	- 千円	114,102千円
繰延税金資産との相殺額	- 千円	6,073千円
繰延税金負債の純額	- 千円	108,028千円

(注) 1. 評価性引当額が238,776千円増加しております。この増加の主な内容は取得した子会社の有する税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額177,123千円を認識したことによるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2022年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2023年7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	-	-	-	-	-	177,123	177,123千円
評価性引当額	-	-	-	-	-	177,123	177,123千円
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	(b) -

(a)税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b)当該税務上の繰越欠損金(法定実効税率を乗じた額)については、繰延税金資産を計上しておりません。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当事業年度(2023年7月31日)

法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2022年8月25日開催の取締役会において、株式会社協栄組(以下「協栄組」という。)の株式を取得することを決議し、2022年8月31日に株式を取得しております。

(1) 企業結合の概要

被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社協栄組

事業の内容 建築工事の請負他

企業結合を行った主な理由

協栄組は東京都世田谷区に本店を置く総合建設会社で、1952年の創業以来70年の社歴を有しております。

協栄組には多数の建築関連の有資格者や技術者が在籍しており、公共建築物、分譲マンション、商業建築物、大規模改修工事などの建設を中心に数多くの施工実績を有しております。

現在、当社グループは、当社及び連結子会社3社で構成されており、1棟投資用不動産の企画・販売事業、不動産管理事業、工事請負事業等を展開しております。

特に当社子会社である株式会社明豊プロパティーズは、当社の主力商品である新築1棟投資用賃貸住宅『MIJAS(ミハス)』『EL FARO(エルファール)』シリーズを、年間7~8棟を建築しておりますが、これからの建設技術者の人手不足や高齢化問題、建設費の高騰等に対応していくと共に、今後、当社が更に供給棟数を増加させ、売上規模の拡大を図る為には、継続的、かつ、安定的な請負が可能な建設会社の確保が必要となります。協栄組の当社グループへの参画がこの点において大きく寄与するものと考えております。

また、当社グループと商業建築事業や不動産開発事業で協働し、設計施工技術の共有を図ると共に、当社グループにおける技術者を中心とした人材交流等により、グループ全体での建設技術の向上や売上規模の拡大が可能となります。

以上の理由から、協栄組の子会社化が今後の当社グループの事業基盤の充実及び中長期的な事業拡大に寄与するものと判断し、株式取得を行うことといたしました。

企業結合日

2022年8月31日(株式取得日)

2022年9月30日(みなし取得日)

企業結合の法的形式

現金を対価とした株式の取得

結合後企業の名称

変更ありません。

取得した議決権比率

92%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

(2) 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2022年10月1日から2023年6月30日まで

(3) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

相手先との守秘義務契約により、非開示とさせていただきます。

(4) 主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザー等に対する報酬・手数料等 32,450千円

(5) 発生した負ののれん発生益の金額、発生原因

発生した負ののれん発生益の金額

16,183千円

発生原因

結合時の時価純資産額が取得価額を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

(6) 企業結合日に受け入れた資産及び負債の額並びにその主な内訳

流動資産	846,061	千円
固定資産	1,285,157	千円
資産合計	2,131,218	千円
流動負債	1,052,911	千円
固定負債	968,406	千円
負債合計	2,021,318	千円

(7) 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

売上高	723,781千円
営業利益	139,137千円

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(共通支配下の取引)

当社は、2022年10月26日開催の取締役会において、当社子会社である株式会社明豊プロパティーズの工事請負部門を分割独立させ事業承継させるために新規子会社(株式会社明豊エンジニアリング)を設立すること、及び分割会社を株式会社明豊プロパティーズ、承継会社を株式会社明豊エンジニアリングとする吸収分割(以下「本会社分割」という。)を行うことを決議いたしました。これに伴い2022年10月26日付で株式会社明豊エンジニアリングを設立するとともに、2022年12月15日の取締役会決議で吸収分割契約の締結を承認し、同日付で吸収分割契約書を締結しております。その後、2023年1月26日に開催の分割会社及び承継会社双方の臨時株主総会において関連議案が承認可決され、2023年2月1日をもって吸収分割の効力が発生しております。

なお、承継会社は、本会社分割に際して、承継会社の普通株式15株を発行し、その全てを分割会社に対して割当交付しております。分割会社は、本会社分割の効力発生日に、当該株式を、当社に対して剰余金として分配(現物分配)しております。

この結果、株式会社明豊プロパティーズが取得した株式会社明豊エンジニアリングの株式は全て当社に譲渡され、株式会社明豊エンジニアリングは当社の100%子会社になっております。

(1) 本会社分割の取引の概要

対象となった事業の名称及びその事業の内容

事業の名称：当社の連結子会社である株式会社明豊プロパティーズの行う請負事業

事業の内容：主として土木建築工事の設計、監理、請負及びこれらに係るコンサルタント業務

企業結合日

2023年2月1日

会社分割の法的形式

株式会社明豊プロパティーズを吸収分割会社とし、株式会社明豊エンジニアリングを吸収分割承継会社とする吸収分割であります。

結合後企業の名称

株式会社明豊エンジニアリング

その他取引の概要に関する事項

当社グループの属する不動産・建設業界においては、人員不足や建設コストの高騰、少子高齢化・人口減少の進展に伴う賃貸住宅市場の縮小等により、厳しい経営環境が予測されております。このような状況において、今後当社グループが総合的な不動産・建設会社として、更にグループを発展させていくためには、各事業の連携をより強めていくと同時に、各事業が独自に成長戦略を描き、事業基盤を強化・拡大していくことが必要となります。そのためには、それぞれの事業に特化した体制構築と、権限と責任を明確化し、意思決定の迅速化により経営のスピードを更に引き上げることで、グループ全体の成長を促進することが可能となることから、本会社分割を決定いたしました。

(2) 実施した会計処理の概要

本会社分割は、「企業結合に関する会計基準」および「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

当社グループは、建物賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができず、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当連結会計年度（自 2022年8月1日 至 2023年7月31日）

当社グループは、建物賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができず、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

一部の連結子会社は、京都府京都市の中心地に賃貸用ビル（土地を含む。）を保有しております。

また一部の連結子会社は東京都内その他に賃貸不動産（1棟マンション、区分所有マンション）を保有しております。

2022年7月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は29,327千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

2023年7月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は42,232千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）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、以下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	582,947	574,310
	期中増減額	8,636	390,977
	期末残高	574,310	965,288
期末時価		574,310	965,288

- (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、前連結会計年度の減少は、減価償却費（8,636千円）であります。
当連結会計年度の増加は新規取得(2,585千円)及び新規連結子会社の増加に伴う賃貸不動産の増加（402,530千円）、減少は減価償却費（14,138千円）であります。
3. 当連結会計年度末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づいております。ただし、第三者からの取得時点及び直近の評価時点から、適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じておらず時価の変動が軽微であると考えられるため、連結貸借対照表計上額をもって時価としております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(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					その他 (注1)	合計
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	請負事業	計		
売上高							
MIJAS・EL FARO	7,275,929	-	-	-	7,275,929	-	7,275,929
その他	1,277,327	529,785	28,555	497,517	2,333,185	45,154	2,378,340
顧客との契約から生じる収益	8,553,257	529,785	28,555	497,517	9,609,115	45,154	9,654,270
その他の収益(注2)	-	1,506,555	-	-	1,506,555	-	1,506,555
外部顧客に対する売上高	8,553,257	2,036,340	28,555	497,517	11,115,670	45,154	11,160,825

(注1)「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業を含んでおります。

(注2)その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。当該履行義務については「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づき、収益を認識しております。

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	請負事業	計		
売上高							
MIJAS・EL FARO	8,965,513	-	-	-	8,965,513	-	8,965,513
その他	2,682,422	596,068	16,927	1,456,841	4,752,260	45,380	4,797,640
顧客との契約から生じる収益	11,647,936	596,068	16,927	1,456,841	13,717,774	45,380	13,763,154
その他の収益(注2)	-	1,484,736	-	-	1,484,736	-	1,484,736
外部顧客に対する売上高	11,647,936	2,080,805	16,927	1,456,841	15,202,510	45,380	15,247,891

(注1)「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業を含んでおります。

(注2)その他の収益の主なものは、不動産賃貸収入であります。当該履行義務については「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づき、収益を認識しております。

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

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 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)(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业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）

	当連結会計年度	
	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	27,664	25,756
契約資産	3,696	67,589
契約負債	31,231	15,271

契約資産は、工事契約において期末日時点で完了しているが未請求の履行義務に係る対価に対する権利に関するものです。契約資産は、対価に対する権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、販売用物件に係る不動産売買契約に基づき顧客から受け取った手付金等の前受金及び不動産賃貸事業における契約関連業務及び建物管理業務に係る前受金であります。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、収益の期首現在の契約負債残高に含まれていた額は31,231千円であります。

また当連結会計年度において、契約資産が増加した主な理由は、工事進行基準を適用する請負工事案件の増加によるものです。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社および連結子会社では、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、残存履行義務に配分した取引価格の記載を省略しています。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な変動対価の額等はありません。

当連結会計年度（自 2022年8月1日 至 2023年7月31日）

(1) 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
顧客との契約から生じた債権	25,756	27,018
契約資産	67,589	247,645
契約負債	15,271	512,337

契約資産は、工事契約において期末日時点で完了しているが未請求の履行義務に係る対価に対する権利に関するものです。契約資産は、対価に対する権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、販売用物件に係る不動産売買契約に基づき顧客から受け取った手付金等の前受金及び不動産賃貸事業における契約関連業務及び建物管理業務に係る前受金であります。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、収益の期首現在の契約負債残高に含まれていた額は15,271千円であります。

また当連結会計年度において、契約資産が増加した主な理由は、工事進行基準を適用する請負工事案件の増加によるものです。

なお当連結会計年度において、契約負債が増加した主な理由は、販売用物件に係る不動産売買契約に基づき顧客から受け取った手付金等の前受金の増加によるものです。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社および連結子会社では、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、残存履行義務に配分した取引価格の記載を省略しています。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な変動対価の額等はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

当社グループは、共同事業及び自社単独によるマンション分譲を行っている「不動産分譲事業」、住宅・事務所及び店舗等の賃貸を行っている「不動産賃貸事業」、不動産分譲事業に関連し発生するマンション用地等の仲介を行っている「不動産仲介事業」、工事請負、リフォーム工事の施工を行っている「請負事業」の4つを報告セグメントとしております。

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

報告されている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。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び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					その他	合計	調整額(注)	連結財務諸表 計上額
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	請負事業	計				
売上高									
外部顧客に対する売上高	8,553,257	2,036,340	28,555	497,517	11,115,670	45,154	11,160,825	-	11,160,825
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	8,585	8,585	-	8,585	8,585	-
計	8,553,257	2,036,340	28,555	506,103	11,124,256	45,154	11,169,411	8,585	11,160,825
セグメント利益	1,050,118	219,691	25,101	21,075	1,315,987	43,255	1,359,242	242,825	1,116,417
セグメント資産	10,941,889	1,524,375	17,334	472,064	12,955,663	14,573	12,970,237	1,017,347	13,987,584
その他の項目									
減価償却費	64	9,110	-	-	9,174	-	9,174	5,986	15,161
支払利息	145,854	4,675	-	-	150,530	-	150,530	7,491	158,022
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	-	-	-	-	-	-	68,134	68,134

(注) 1 . 調整額は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額 242,825千円は、セグメント間取引消去11,493千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 254,319千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2)セグメント資産の調整額1,017,347千円は、セグメント間取引消去 2,657千円、各報告セグメントに配分していない全社資産1,020,004千円が含まれております。全社資産は、短期貸付金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
 - (3)減価償却費の調整額5,986千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額68,134千円は、全て全社資産に係るものであります。
 - (4)支払利息の調整額7,491千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。
- 2 . 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業を含んでおります。
- 3 . セグメント利益は、連結財務諸表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					その他	合計	調整額(注)	連結財務諸表 計上額
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	請負事業	計				
売上高									
外部顧客に対する売上高	11,647,936	2,080,805	16,927	1,456,841	15,202,510	45,380	15,247,891	-	15,247,891
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	977	-	8,242	9,220	-	9,220	9,220	-
計	11,647,936	2,081,782	16,927	1,465,084	15,211,731	45,380	15,257,111	9,220	15,247,891
セグメント利益又は損失()	1,613,665	179,036	16,630	248,804	1,560,528	37,163	1,597,692	292,818	1,304,873
セグメント資産	17,476,164	1,610,089	2,932	2,673,236	21,762,422	29,634	21,792,057	688,317	22,480,374
その他の項目									
減価償却費	16	10,915	-	21,995	32,926	-	32,926	9,703	42,630
支払利息	250,066	4,460	-	8,504	263,031	-	263,031	8,397	271,429
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	-	11,260	-	1,249,094	1,260,354	-	1,260,354	16,430	1,276,784

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益又は損失()の調整額 292,818千円は、セグメント間取引消去11,069千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 303,888千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2)セグメント資産の調整額688,317千円は、セグメント間取引消去 0千円、各報告セグメントに配分していない全社資産688,317千円が含まれております。全社資産は、短期貸付金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。

(3)減価償却費の調整額9,703千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額16,430千円は、全て全社資産に係るものであります。

(4)支払利息の調整額8,397千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。

2. 「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業を含んでおります。

3. セグメント利益又は損失は、連結財務諸表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

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

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

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%以上を占める相手先がないため、記載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 製品及びサービスごとの情報

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

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
合同会社Yotei One	3,868,013	不動産分譲事業
合同会社Yotei Two 1	2,252,274	不動産分譲事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

「請負事業」セグメントにおいて、株式会社協栄組を当社の連結子会社としたことに伴い、負ののれん発生益を計上しております。なお、当該事象による負ののれん発生益の計上額は16,183千円であります。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	矢吹満			当社 代表取締役	(被所有) 直接 30.69	債務被保証	債務被保証 (注)1	104,024		-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)1. 当社の金融機関からの金銭消費貸借契約に対して、債務の保証を受けております。なお、債務被保証の取引金額は2022年7月31日の借入残高を記載しております。また、保証料の支払いは行っておりません。

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	矢吹満			当社 代表取締役会 長兼社長	(被所有) 直接 44.82	債務被保証	債務被保証 (注)1	91,316		-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)1. 当社の金融機関からの金銭消費貸借契約に対して、債務の保証を受けております。なお、債務被保証の取引金額は2023年7月31日の借入残高を記載しております。また、保証料の支払いは行っておりません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要株主	(株)ハウスセゾン	京 都 府 京 都 市 上 京 区	97,000	賃貸不動産業	(被所有) 直接 14.47	資金の貸付	貸付の返済 利息の受取 (注)2	874,500 28,485	短期貸付金 (注)1 その他流動 資産	575,500 -

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注)1.(株)ハウスセゾンに対する貸付金については、2019年8月に契約締結した同社が所有する債権の譲渡担保の設定、同社の子会社(House Saison Enterprise Asia Co.,Ltd.)の連帯保証及び同子会社がタイ王国に保有する開発用不動産への抵当権の設定により債権を保全しておりましたが、当連結会計年度においてはこれに加えて、同社が日本国内に所有する収益用不動産への抵当権設定、同社代表者が保有する投資有価証券への担保設定及び同社代表者の個人保証などの債権の保全を追加しております。なお当連結会計年度において貸付金の元本につき内入れ弁済を受けております。
- 2.資金の貸付については、貸付利率は市場金利を勘案して合理的に決定しております。

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要株主	(株)ハウスセゾン	京 都 府 京 都 市 上 京 区	97,000	賃貸不動産業	(被所有) 直接 11.53	資金の貸付	貸付の返済 利息の受取 (注)2	80,726 33,755	短期貸付金 (注)1 その他流動 資産	494,773 -

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注)1.(株)ハウスセゾンに対する貸付金については、2019年8月に契約締結した同社が所有する債権の譲渡担保の設定、同社の子会社(House Saison Enterprise Asia Co.,Ltd.)の連帯保証及び同子会社がタイ王国に保有する開発用不動産への抵当権の設定により債権を保全しておりましたが、前連結会計年度においてはこれに加えて、同社が日本国内に所有する収益用不動産への抵当権設定、同社代表者が保有する投資有価証券への担保設定及び同社代表者の個人保証などの債権の保全を追加しております。なお当連結会計年度において貸付金の元本につき担保処分等により弁済を受けております。
- 2.資金の貸付については、貸付利率は市場金利を勘案しつつも、早期弁済を促すために貸付先と協議のうえ当連結会計年度より貸付利率をアップしております。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む)	(株)麻布ビルディング (注)1	東 京 都 洪 谷 区	3,000	不動産の賃貸 及び管理		販売用不動産 の取引	工事の受注 (注)2	61,130		

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注)1.当社代表取締役会長矢吹満が議決権の100%を直接保有しております。
- 2.工事の受注については、独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

当連結会計年度（自 2022年8月1日 至 2023年7月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社（当該会社の子会社を含む）	㈱麻布ビルディング (注)1	東京都渋谷区	3,000	不動産の賃貸及び管理		販売用不動産の取引	工事の受注 (注)2	40,107	完成工事未収入金	1,188

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 当社代表取締役会長兼社長矢吹満が議決権の100%を直接保有しております。
2. 工事の受注については、独立第三者間取引と同様の一般的な取引条件で行っております。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

前連結会計年度（自 2021年8月1日 至 2022年7月31日）

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

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）

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

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	234.19円	237.55円
1株当たり当期純利益	27.11円	23.73円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 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)	640,248	637,940
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)	640,248	637,940
普通株式の期中平均株式数(株)	23,613,840	26,883,474

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。

項目	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)
純資産の部の合計額(千円)	5,530,203	7,006,090
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
(うち非支配株主持分(千円))	(-)	(-)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	5,530,203	7,006,090
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)	23,613,840	29,492,740

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

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
株式会社明豊エンタープライズ	第2回無担保利付私募債	2019年 4月25日	32,000	16,000 (16,000)	0.3	無担保社債	2024年 4月25日
合計			32,000	16,000 (16,000)			

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 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)
16,000	-	-	-	-

【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	884,500	1,816,630	3.0	
1年以内に返済予定の長期借入金	1,994,094	4,877,309	2.8	
1年以内に返済予定のリース債務	1,807	854	-	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	4,212,341	6,191,871	2.3	2024年～2048年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	1,365	511	-	2025年
その他有利子負債	-	-	-	
合計	7,094,109	12,887,176		

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高等に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、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計上しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	4,220,740	600,952	137,712	137,712
リース債務	511	-	-	-

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	1,686,296	3,385,244	9,727,433	15,247,891
税金等調整前四半期(当期)純利益又は四半期純損失(千円)	31,119	51,151	672,814	986,299
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益又は四半期純損失(千円)	28,077	46,198	433,817	637,940
1株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失(円)	1.19	1.90	16.68	23.73

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失(円)	1.19	2.97	16.28	6.92

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	2,421,065	1,760,705
売掛金	2,163	-
販売用不動産	1 1,157,267	1 1,477,647
仕掛販売用不動産	1 5,938,962	1 12,989,466
貯蔵品	1,940	1,346
前渡金	178,421	139,044
前払費用	13,970	20,353
未収入金	51,581	11
その他	295,803	726,911
流動資産合計	10,061,175	17,115,485
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,096	25,462
減価償却累計額	2,525	3,526
建物(純額)	22,571	21,936
工具、器具及び備品	12,526	16,901
減価償却累計額	3,353	6,616
工具、器具及び備品(純額)	9,173	10,285
リース資産	5,264	5,264
減価償却累計額	4,036	5,089
リース資産(純額)	1,228	175
有形固定資産合計	32,972	32,397
無形固定資産		
投資その他の資産	16	1,450
投資有価証券	18,500	16,550
関係会社株式	82,769	320,169
長期貸付金	425,000	425,000
従業員に対する長期貸付金	3,349	-
長期未収入金	395,440	385,440
繰延税金資産	52,207	38,613
その他	71,728	110,808
貸倒引当金	820,440	810,440
投資その他の資産合計	228,555	486,141
固定資産合計	261,544	519,988
資産合計	10,322,720	17,635,473

(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	85,825	99,854
短期借入金	¹ 884,500	¹ 1,717,450
1年内返済予定の長期借入金	¹ 1,942,688	¹ 4,725,471
1年内償還予定の社債	16,000	16,000
リース債務	1,179	198
未払金	22,269	86,449
未払費用	8,454	10,336
前受金	10,117	410,726
預り金	28,608	39,273
賞与引当金	53,325	64,327
未払法人税等	246,179	141,442
その他	3,691	10,455
流動負債合計	3,302,838	7,321,985
固定負債		
長期借入金	¹ 3,108,876	¹ 4,645,488
社債	16,000	-
リース債務	198	-
預り保証金	20,649	20,649
固定負債合計	3,145,724	4,666,137
負債合計	6,448,562	11,988,122
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	614,403
資本剰余金		
資本準備金	-	514,403
その他資本剰余金	1,488,913	1,488,913
資本剰余金合計	1,488,913	2,003,316
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	2,636,718	3,383,055
利益剰余金合計	2,661,718	3,408,055
自己株式	380,474	380,474
株主資本合計	3,870,157	5,645,301
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	4,000	2,050
評価・換算差額等合計	4,000	2,050
純資産合計	3,874,157	5,647,351
負債純資産合計	10,322,720	17,635,473

【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		
不動産売上高	8,535,503	11,272,791
不動産賃貸収益	36,876	40,468
不動産仲介収益	149	15,085
その他	12,685	34,900
売上高合計	8,585,215	11,363,244
売上原価		
不動産売上原価	7,009,403	9,078,405
不動産賃貸原価	24,185	46,476
不動産仲介原価	-	18
その他	-	1
売上原価合計	7,033,588	9,124,901
売上総利益	1,551,626	2,238,343
販売費及び一般管理費	¹ 662,484	¹ 1,052,255
営業利益	889,141	1,186,088
営業外収益		
受取利息	686	12,029
損害賠償収入	3,000	30,326
受取配当金	² 930,818	² 362,144
保険解約返戻金	1,770	1,222
貸倒引当金戻入額	10,000	10,000
その他	157	480
営業外収益合計	946,431	416,203
営業外費用		
支払利息	147,135	257,015
支払手数料	73,083	167,859
その他	734	7,668
営業外費用合計	220,953	432,542
経常利益	1,614,619	1,169,749
特別損失		
固定資産除却損	1,906	-
特別損失合計	1,906	-
税引前当期純利益	1,612,713	1,169,749
法人税、住民税及び事業税	237,571	220,907
法人税等調整額	29,944	13,594
法人税等合計	207,626	234,502
当期純利益	1,405,087	935,246

【売上原価明細書】

不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		4,090,797	58.4	5,516,815	60.8
建物等		2,918,605	41.6	3,561,589	39.2
計		7,009,403	100.0	9,078,405	100.0

不動産賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託費		11,388	47.1	25,332	54.5
広告宣伝費		9,364	38.7	17,824	38.4
修繕費		160	0.7	1,460	3.1
インターネット利用料		441	1.8	621	1.3
その他		2,830	11.7	1,237	2.7
計		24,185	100.0	46,476	100.0

不動産仲介原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託費				17	93.9
租税公課				1	6.1
計				18	100.0

その他原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
租税公課				1	100.0
計				1	100.0

【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						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	100,000	-	1,488,913	1,488,913	25,000	1,420,542	1,445,542
当期変動額							
新株の発行							
当期純利益						1,405,087	1,405,087
剰余金の配当						188,910	188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	1,216,176	1,216,176
当期末残高	100,000	-	1,488,913	1,488,913	25,000	2,636,718	2,661,718

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	380,474	2,653,980	1,100	1,100	2,655,080
当期変動額					
新株の発行		-			-
当期純利益		1,405,087			1,405,087
剰余金の配当		188,910			188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			2,900	2,900	2,900
当期変動額合計	-	1,216,176	2,900	2,900	1,219,076
当期末残高	380,474	3,870,157	4,000	4,000	3,874,157

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						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	100,000	-	1,488,913	1,488,913	25,000	2,636,718	2,661,718
当期変動額							
新株の発行	514,403	514,403		514,403			
当期純利益						935,246	935,246
剰余金の配当						188,910	188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	514,403	514,403	-	514,403	-	746,336	746,336
当期末残高	614,403	514,403	1,488,913	2,003,316	25,000	3,383,055	3,408,055

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	380,474	3,870,157	4,000	4,000	3,874,157
当期変動額					
新株の発行		1,028,807			1,028,807
当期純利益		935,246			935,246
剰余金の配当		188,910			188,910
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			1,950	1,950	1,950
当期変動額合計	-	1,775,143	1,950	1,950	1,773,193
当期末残高	380,474	5,645,301	2,050	2,050	5,647,351

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

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

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産

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により算定)

(2) 貯蔵品

移動平均法による原価法

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、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	8～50年
----	-------

工具、器具及び備品	4～15年
-----------	-------

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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)に基づく定額法によっております。

(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

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

従業員に対して支給する賞与支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

5. 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) 不動産分譲事業

不動産分譲事業においては、共同事業及び自社単独によるマンション分譲を行っております。自社単独マンション分譲は顧客に財を引き渡した時点で履行義務は充足され则认为、当該時点で収益を認識しております。

(2) 不動産賃貸事業

当社における不動産賃貸事業に係る収益は「リース取引に関する会計基準」に従って認識しております。

(3) 不動産仲介事業

不動産仲介事業においては、不動産分譲事業に関連し発生するマンション用地等の仲介を行っております。仲介事業は顧客における売買契約の成立時点で履行義務は充足され则认为、当該時点で収益を認識しております。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

社債発行費は支出時に全額費用処理しております。

株式交付費は支出時に全額費用処理しております。

(2) 消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等は、一括して投資その他の資産の「その他」に計上して5年間均等償却し、販売費及び一般管理費に計上しております。

(3) 連結納税制度から単体納税制度への移行に係る税効果会計の適用

当社は当事業年度から単体納税制度へ移行しております。そのため、「グループ通算制度を適用する場合の会計処理及び開示に関する取扱い」（実務対応報告第42号 2021年8月12日）第33項及び第69項の取り扱いにより、当事業年度から単体納税制度を適用するものとして、前事業年度末以降の繰延税金資産及び繰延税金負債の額を計上しております。

(重要な会計上の見積り)

不動産分譲事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	1,157,267	1,477,647
仕掛販売用不動産	5,938,962	12,989,466
棚卸資産の簿価切下げ額		

(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

(1)の金額の算出方法は、「1. 連結財務諸表等 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載されている内容と同一のため、記載を省略しています。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(損益計算書関係)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「損害賠償収入」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた3,157千円は、「損害賠償収入」3,000千円、「その他」157千円として組み替えております。

(売上原価明細書「不動産賃貸原価」)

前事業年度において、売上原価明細書の不動産賃貸原価「その他」に含めて表示してありました「修繕費」及び「インターネット利用料」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。また、前事業年度において、区分掲記してありました「固定資産税」及び「水道光熱費」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。

これらの表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の売上原価明細書の不動産賃貸原価において表示していた「固定資産税」1,454千円、「水道光熱費」839千円及び「その他」1,137千円は、「インターネット利用料」441千円、「修繕費」160千円及び「その他」2,830千円として組み替えを行っております。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

(1) 担保に供している資産

	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	1,033,582千円	1,293,090千円
仕掛販売用不動産	5,938,962千円	12,810,899千円
計	6,972,544千円	14,103,989千円

(2) 上記に対応する債務

	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	884,500千円	1,257,000千円
1年内返済予定の長期借入金	1,819,500千円	4,555,683千円
長期借入金	2,876,000千円	4,445,000千円
計	5,580,000千円	10,257,683千円

2. 保証債務

下記の連結子会社の金融機関からの借入に対して、債務保証を行っております。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
株式会社明豊プロパティーズ	267,472千円	162,000千円
株式会社ムーンアセット	377,400千円	361,800千円
株式会社協栄組	- 千円	64,000千円
計	644,872千円	587,800千円

(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)
役員報酬	93,855千円	93,787千円
給与手当	179,502千円	221,302千円
賞与引当金繰入額	53,325千円	64,327千円
租税公課	67,284千円	203,120千円
減価償却費	3,389千円	5,333千円
広告宣伝費	31,699千円	48,757千円
報酬費用	49,197千円	166,027千円
おおよその割合		
販売費	3.2%	3.0%
一般管理費	96.8%	97.0%

2 . 各科目に含まれている関係会社に対する営業外収益は、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)
受取配当金	930,200千円	361,900千円

(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、子会社株式の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次のとおりです。

区分	前事業年度 (千円)
子会社株式	82,769

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、子会社株式の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次のとおりです。

区分	当事業年度 (千円)
子会社株式	320,169

(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		
貸倒引当金	283,872千円	280,412千円
投資有価証券	16,203千円	16,203千円
その他	51,150千円	26,642千円
繰延税金資産小計	351,226千円	323,258千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	299,018千円	284,644千円
評価性引当額小計	299,018千円	284,644千円
繰延税金資産合計	52,207千円	38,613千円
繰延税金資産の純額	52,207千円	38,613千円

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 (調整)	34.60%	34.60%
評価性引当額増減	0.05%	1.23%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.15%	0.12%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	4.29%	3.02%
未払事業税	-	2.57%
適格現物配当益金不算入項目	15.66%	7.69%
税額控除	-	3.06
その他	1.55%	2.25%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	12.8%	20.04%

(企業結合等関係)

企業結合等関係に係る注記(取得による企業結合及び共通支配下の取引)については、「第5 経理の状況 1. 連結財務諸表等 注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(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、「第5 経理の状況 2. 財務諸表等 注記事項(重要な会計方針) 5. 収益及び費用の計上基準」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物				25,462	3,526	1,001	21,936
工具、器具及び備品				16,901	6,616	3,263	10,285
リース資産				5,264	5,089	1,052	175
有形固定資産計				47,629	15,232	5,317	32,397
無形固定資産							
その他				13,433	11,982	16	1,450
無形固定資産計				13,433	11,982	16	1,450

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の金額がそれぞれ資産総額の1%以下であるため、有形固定資産及び無形固定資産の「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	820,440			10,000	810,440
賞与引当金	53,325	64,327	53,325		64,327

(注) 貸倒引当金の当期減少額(その他)は、債権の回収による減少であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	8月1日から7月31日まで
定時株主総会	10月中
基準日	7月31日
剰余金の配当の基準日	1月31日、7月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。 ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、定款の定めにより、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り当て及び募集新株予約権の割り当てを受ける権利
- (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

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54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

事業年度(第54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。

(3) 四半期報告書及び確認書

第55期第1四半期(自 2022年8月1日 至 2022年10月31日)
2022年12月15日関東財務局長に提出。

第55期第2四半期(自 2022年11月1日 至 2023年1月31日)
2023年3月17日関東財務局長に提出。

第55期第3四半期(自 2023年2月1日 至 2023年4月30日)
2023年6月14日関東財務局長に提出。

(4) 有価証券届出書(組込方式)(第三者割当増資による新株発行)及びその添付書類

2022年12月22日関東財務局長に提出。

(5) 臨時報告書

2022年12月15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3号(特定子会社の異動)に基づく臨時報告書であります。

2023年10月27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(定時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。

(6) 臨時報告書の訂正報告書

2023年2月1日関東財務局長に提出。

2022年12月15日に提出いたしました、金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号の規定に基づき、当社の特定子会社の異動に関する臨時報告書を提出いたしました。当該規定に該当しないことが判明しましたので、臨時報告書を取り下げるものであります。

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及び内部統制監査報告書

2023年10月27日

株式会社明豊エンタープライズ
取締役会 御中

城南監査法人
東京都渋谷区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山 川 貴 生

指定社員
業務執行社員 公認会計士 塩 野 治 夫

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社明豊エンタープライズの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、株式会社明豊エンタープライズ及び連結子会社の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。

短期貸付金の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、当連結会計年度末において、主要株主である(株)ハウスセゾンに対する短期貸付金494,773千円を連結貸借対照表に計上している。</p> <p>債権の評価にあたり会社は、連結財務諸表の注記事項「(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(3) 重要な引当金の計上基準 貸倒引当金」に記載しているとおり、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する方法によっている。</p> <p>会社は、連結財務諸表の注記事項「(重要な会計上の見積り)」及び「(関連当事者情報)1 関連当事者との取引 (2)連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者の取引 (ア)連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等 取引条件及び取引条件の決定方針等 (注)1。」に記載のとおり、当該短期貸付金に対して担保や保証等により保全を行っている。当該短期貸付金の回収可能性の判断に当たってはこれら担保の処分見込額や保証による回収見込額を勘案する必要があるが、そこでは経営者による一定の仮定や判断が介在する。</p> <p>当監査法人は、当該短期貸付金の回収可能性の判断に存在するこれら見積り要素が当該短期貸付金の評価に与える影響の重要性に鑑み、当該事項を「監査上の主要な検討事項」に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、当該短期貸付金の評価に係る内部統制の有効性を評価するとともに、当該短期貸付金の評価の妥当性の検討に当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該短期貸付金の回収可能性について会社に質問を実施し、当該短期貸付金に対する担保や保証等による保全状況を確認した。 ・担保としての譲渡担保資産、不動産及び株式の評価額について根拠資料をもって確認し、また保証状況についても根拠資料をもって確認した。 <p>その結果、当該短期貸付金は担保及び保証等により十分に保全されていることを確認した。</p>

不動産分譲事業に関する販売用不動産及び仕掛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>会社は、当連結会計年度の連結貸借対照表において販売用不動産2,209,126千円及び仕掛販売用不動産13,259,154千円(以下、「販売用不動産等」という。)を計上しており、これらの合計金額の連結総資産に占める割合は69%である。</p> <p>会社は、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、販売用不動産等の評価に関して、帳簿価額と正味売却価額のいずれか低い方の金額で評価している。</p> <p>正味売却価額は売価から見積追加コストを控除することで算定される。売価は予測賃貸収入を期待利回りで割り戻すことにより算定されるが、これらの見積りは不動産市況の変化の影響を受け変動するため不確実性を伴う。また見積追加コストは主に開発の遅延等に伴う工事原価の変動の影響を受け変動するため不確実性を伴う。</p> <p>販売用不動産等の評価は、連結財務諸表への潜在的な影響が大きく、正味売却価額の基礎である売価及び見積追加コストの見積りは、経営者による仮定と判断を伴うものであることから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価を検討するために、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産等の評価に係る内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。 ・直近の稼働や販売の状況、今後の販売方針等について、会社に対して質問を行った。 ・売価予測額の妥当性を確かめるため、売価予測額が合理的な事業収支計画に基づき見積もられていることの確認、売価予測額と過去の販売実績や近隣賃貸相場との比較検討、物件の想定利益率と過去の実績利益率の比較検討、過去の売価予測額とその後の実際売価とを比較することによる会社の見積り精度の検討、等の手続を実施した。 ・見積追加コストの妥当性を確かめるため、見積追加コストが合理的な事業収支計画に基づき見積もられていることの確認、見積追加コストと過去の原価実績との比較検討、過去の見積追加コストとその後の実際原価発生額とを比較することによる会社の見積り精度の検討、等の手続を実施した。

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、監査等委員会の責任は、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及び監査等委員会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社明豊エンタープライズの2023年7月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社明豊エンタープライズが2023年7月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1 . 上記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 . XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2023年10月27日

株式会社明豊エンタープライズ

取締役会 御中

城南監査法人
東京都渋谷区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 山 川 貴 生

指定社員
業務執行社員 公認会計士 塩 野 治 夫

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明豊エンタープライズの2022年8月1日から2023年7月31日までの第55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、株式会社明豊エンタープライズの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。

不動産分譲事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（不動産分譲事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当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. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。