

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 平成30年10月31日

【事業年度】 第18期(自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)

【会社名】 株式会社リーガル不動産

【英訳名】 LEGAL CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 平野 哲司

【本店の所在の場所】 大阪府大阪市北区堂山町3番3号

【電話番号】 06-6362-3355(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 管理本部長 水向 隆

【最寄りの連絡場所】 大阪府大阪市北区堂山町3番3号

【電話番号】 06-6362-3355(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 管理本部長 水向 隆

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

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成26年7月	平成27年7月	平成28年7月	平成29年7月	平成30年7月
売上高 (千円)	5,985,228	8,008,593	11,085,329	14,846,027	19,263,467
経常利益 (千円)	244,642	229,961	536,846	704,211	861,659
当期純利益 (千円)	138,105	122,783	399,858	475,520	584,064
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	10,000	10,000	90,000	90,000	90,000
発行済株式総数 (株)	200	200	20,000	20,000	2,000,000
純資産額 (千円)	249,252	372,036	728,032	1,221,884	1,817,726
総資産額 (千円)	8,230,145	15,485,969	20,788,098	31,877,481	46,648,210
1株当たり純資産額 (円)	124.63	186.02	364.02	610.94	908.86
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益 (円)	69.05	61.39	199.93	237.76	292.03
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	3.0	2.4	3.5	3.8	3.8
自己資本利益率 (%)	76.6	39.5	72.6	48.7	38.4
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	-	-	-
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	486,579	5,192,594	7,798,872
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	4,224,076	4,565,799	5,285,509
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	3,793,699	10,082,834	12,826,344
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	-	-	396,249	734,053	476,016
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕 (名)	11 〔 - 〕	16 〔 - 〕	41 〔 - 〕	79 〔 28 〕	132 〔 52 〕

- (注) 1. 第14期の消費税等の会計処理は税込方式によっております。第15期、第16期、第17期及び第18期の売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 持分法を適用した場合の投資利益は、当社は関連会社を有しておりませんので記載しておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式が第18期までは非上場であったため、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
4. 株価収益率については、当社株式が第18期までは非上場であったため記載しておりません。
5. 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。

6. 主要な経営指標等のうち、第14期及び第15期については会社計算規則(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定による監査証明を受けておりません。
7. 第16期、第17期及び第18期の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、太陽有限責任監査法人により監査を受けておりますが、第14期及び第15期の財務諸表については、監査を受けておりません。
8. 当社は、平成27年10月1日付及び平成29年12月15日付でそれぞれ普通株式1株につき100株の株式分割を行っておりますが、第14期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。
9. 第14期及び第15期は、キャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フローに係る各項目については記載しておりません。

2 【沿革】

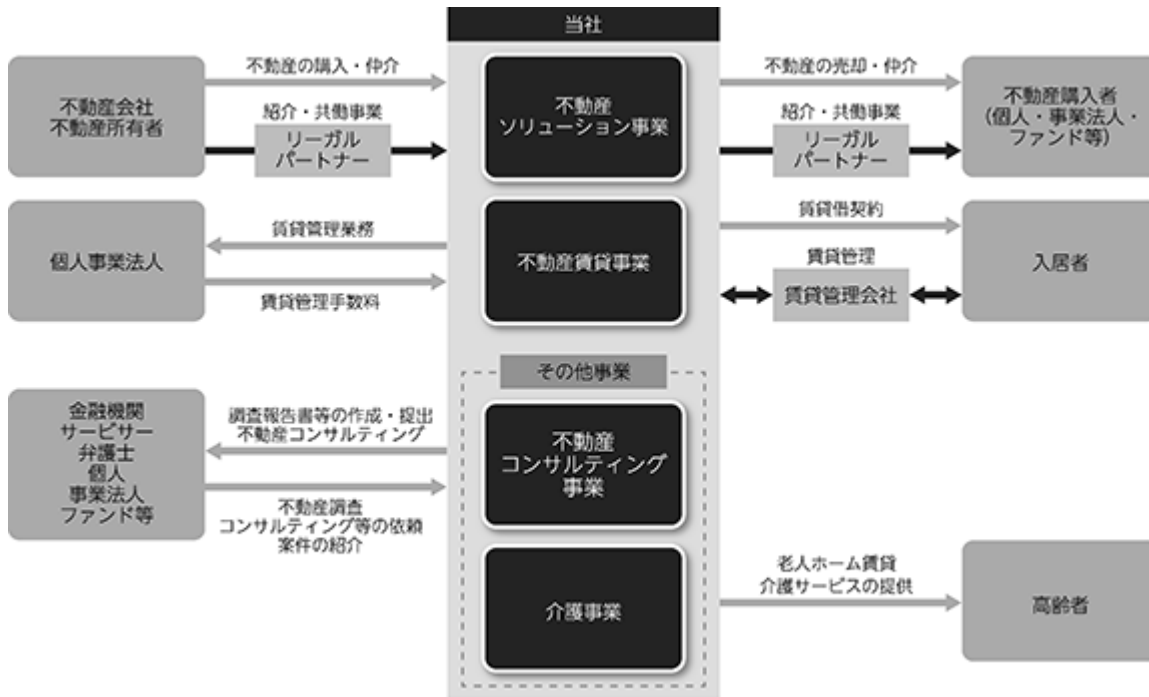
年月	概要
平成12年9月	大阪市城東区で不動産業を目的として株式会社メイプルホーム設立（資本金1,000万円） 金融機関・弁護士向け不動産仲介コンサルティングを展開
平成13年4月	社名を株式会社リーガル不動産に変更
平成14年9月	大阪市北区（山崎町）に賃貸マンションを取得し、賃貸マンション経営事業を開始
平成16年5月	大阪市北区（西天満）に本社ビルを取得。本社を移転。賃貸ビル経営事業を開始
平成16年9月	大阪市中央区（南久宝寺町）にオフィスビルを取得し、賃貸ビル経営の拡大を図る 収益不動産の積極取得を開始
平成17年4月	大阪府和泉市（太町）で戸建用地を取得し、戸建分譲事業を開始 関西圏にて戸建事業用地の取得を加速化
平成24年1月	兵庫県西宮市（甲子園七番町）でマンション1棟を取得し、リノベーション事業を開始
平成24年3月	東京都港区（西新橋）に東京支店開設 東京都中野区に戸建用地を取得し、本格的に東京での事業を開始
平成24年8月	東京都新宿区（若葉）にて再開発事業（木造密集地建替促進事業）に着手
平成24年9月	東京都世田谷区（南烏山）にてLEGALANDの開発に着手、賃貸マンション開発事業を開始
平成25年7月	東京支店を東京都港区（虎ノ門）に移転
平成25年10月	東京都町田市にてマンション1棟のリノベーション事業を行う
平成25年12月	兵庫県西宮市（甲東園）にて関西でのLEGALANDの開発を開始
平成26年3月	東京都港区（新橋）にて店舗用ビルの開発用地を取得 LEGALISの開発に着手
平成26年5月	大阪市北区（同心）にて分譲マンションの企画事業に着手
平成26年11月	関東圏にて収益ビル10棟を取得し、関東圏での収益不動産の積極取得を開始
平成27年5月	兵庫県西宮市（甲子園口）にて大手デベロッパーとの分譲マンション共同事業を開始
平成27年9月	完全子会社である株式会社アップウェル、株式会社マードレ及び株式会社イーコーポレーションを 吸収合併
平成27年10月	ファシリティマネジメント事業を開始
平成27年11月	介護施設「サンライフ栗東」の運営開始（運営子会社 株式会社リーガルヘルスケア）
平成28年5月	神戸市中央区に神戸支店開設
平成28年7月	京都市下京区（大宮通）にてホテル開発事業に着手

年月	概要
平成28年 8月	本社を大阪市北区（堂山町）へ移転
平成28年11月	大阪本店を大阪本社、東京支店を東京支社に名称変更
平成29年 4月	完全子会社である株式会社リーガルヘルスケアを吸収合併
平成29年 4月	滋賀県大津市にて介護施設「リーガテラス瀬田」の運営開始
平成29年 6月	プロパティマネジメント事業を開始
平成29年10月	滋賀県草津市にて「リーガテラス南草津」の運営開始
平成30年 2月	東京支社を東京都港区 虎ノ門琴平タワーへ移転
平成30年 3月	京都市西京区にて介護施設「リーガテラス京都洛西」の運営開始
平成30年 8月	滋賀県大津市にて介護施設「リーガテラス瀬田アネックス」の運営開始
平成30年10月	東京証券取引所マザーズ市場に株式上場

3 【事業の内容】

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

当社の事業におけるセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、次の部門は「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。また、当事業年度より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項 (セグメント情報等)」に記載のとおりであります。



リーガルパートナー（当社と契約している不動産情報提供者）

(1) 不動産ソリューション事業

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

最適なバリューアップを施し、顧客ニーズを汲み取った物件開発

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

住宅開発例

**低層賃貸マンションシリーズ
リーガランド目黒**



収益マンション
低層のコンパクトタイプ
37棟の開発実績
(2018年7月末時点)

プレイズ家ロプロジェクト



分譲マンション
三交不動産との共同事業
総戸数57戸

収益マンション
延床面積4,990.40㎡
2019年6月完成予定

中古バリューアップ例

ライオンズルーセント町田



オフィスビルから住居用へのコンバージョン

商業開発例

レガリス新橋



商業ビル・レンタルオフィス

ホテルブラッドワン京都四条大宮



地上7階建59室のホテル
(2018年1月竣工)

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

外観・ディテールにこだわり、徹底的なコストダウンを図る設計構造により、投資経験の深い浅いに関わらず富裕層を対象

地下フロアの設置、エレベーターや梁・柱をなくすことで保守コストを低減させ、最大限の部屋数と床面積を確保することで賃料収入を最大化

低層賃貸マンションシリーズ「LEGALAND (リーガランド)」

※間取りは、リーガランドの一例です。



リーガランド目黒



リーガランド三田

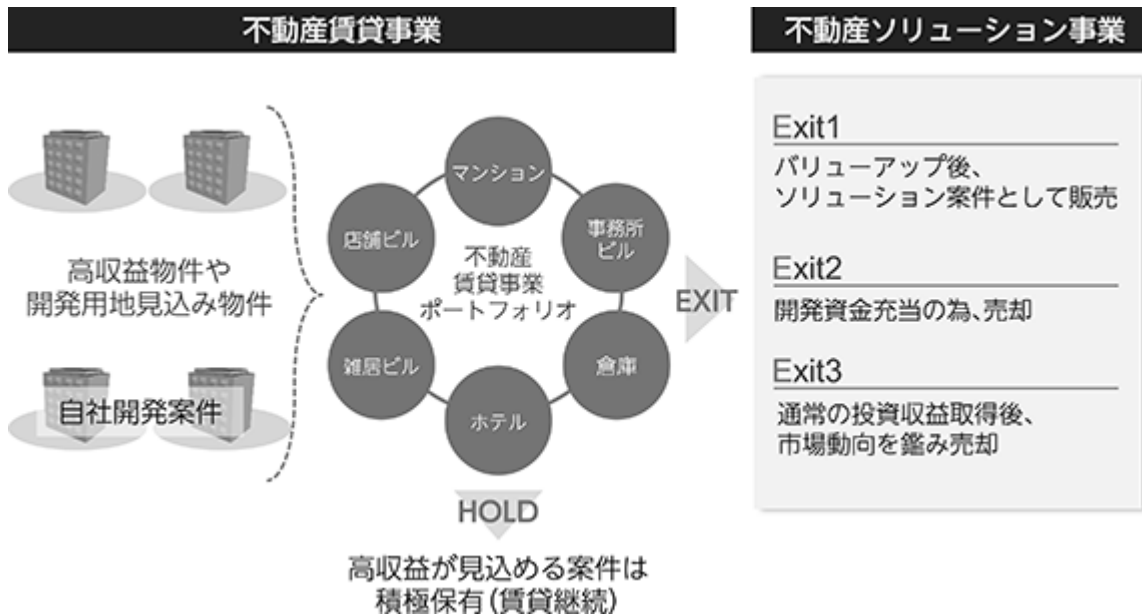


リーガランド本郷



(2) 不動産賃貸事業

当事業におきましては、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの収益不動産からの賃料収入の確保を収益の柱としております。また、不動産管理会社と入居者をより良い形で繋ぎ、建物をサポートするマンション・ビルの修繕・原状回復工事に特化したサービスを提供するファシリティマネジメント事業を行っております。ファシリティマネジメント事業においては、不動産賃貸事業における賃料の増収や稼働率の向上をテーマとして、当社保有物件の退去時の立会い業務や原状回復工事、リノベーション工事、補修工事なども行っております。



当社における最近の保有案件別のポートフォリオは以下の通りとなっております。

	平成29年7月末	平成30年7月末
事務所ビル	26棟	29棟
マンション	15棟	18棟
ホテル	3棟	1棟
倉庫	1棟	-棟
計	45棟	48棟

(3) その他事業

その他事業として、不動産コンサルティング事業を行っております。当事業におきましては、創業以来、社名にリーガルと名が付いているとおり、法的側面から生じる弁護士からの民事訴訟案件や金融機関等からのローン延長案件に対して、任意売却の仲介及びコンサルティング等、課題解決法を提案してまいりました。不動産の専門家として債務者への買主仲介から関係各所との交渉、別除権者との接触、配分案作成、不動産の調査や価格査定、権利譲渡、リーシング、入札、場合によっては当社での買い取りなど、お客様のニーズに合わせたサービスを展開しています。

現在では、法的案件整理以外でも当社が培った不動産コンサルティングのノウハウを活かし、様々な場面で課題解決法を提案しております。

また、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームの設置、運営、管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護保険事業を営む介護事業を行っております。(当事業年度末時点で4施設を運営)

4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成30年7月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
132 (52)	39.5	2.0	7,997

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産ソリューション事業	49 (0)
不動産賃貸事業	
その他事業	60 (51)
全社(共通)	23 (1)
合計	132 (52)

- (注) 1. 従業員数は、当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む就業人員数であります。
2. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員(パートタイマー及び派遣社員)の年間平均雇用人員(1日8時間換算)であります。
3. 従業員数は前事業年度末から53名増加しております。増加した主な理由は、介護事業において運営施設が増加したことによる人員の増加、不動産ソリューション事業の営業力強化及び管理本部の人員補強によるものであります。
4. 不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業には、同一の従業員が従事しており、区分ができないため合計人数を記載しております。
5. 全社(共通)は、総務業務及び経理業務等に従事する管理部門の従業員であります。
6. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

当社は、以下の経営理念に従い、仲介・コンサルティングから土地購入・開発まで、土地活用における最適なソリューションを提供する総合不動産ディベロッパーとして、商品及びサービスを提供してまいります。

不動産ビジネスにインテリジェンスを吹き込む

お客様に選んでいただける商品ブランドの確立

社員のチャレンジスピリットを尊重した「完全成果主義」の実現

パートナーとのWIN-WINの関係であり続け、高い信用力を保つ

現在のわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、政府の経済政策と日銀の金融緩和政策を背景に、緩やかな回復基調が続いており、不動産業界におきましても、概ね堅調に推移し、市場の投資意欲は極めて底堅く、マンション・オフィスビル・商業店舗・ホテル・物流施設等、ほぼ全てのセクターにおいて活発な取引が継続しております。一方で、大都市圏における地価上昇や建築コストの高止まり等に加え、首都圏中古マンションの在庫件数も増加傾向にあり、リテール市場は活況ながらも慎重な見方が出始めており、先行きは不透明といえます。

そこで、今後当社と致しましては、既存の事業はもとより既存不動産事業とシナジー効果のある事業の多角化を行うため、「収縮と転換」、「多極化」及び「多角化推進」の3つの基本戦略テーマを定め、以下の施策により強固な経営基盤を築き、事業の拡大に努めてまいります。

・事業規模拡大を牽引

相続対策商品としての「LEGALAND」開発推進によるマーケットニーズの取り込み

「LEGALAND」を相続対策商品のマーケットリーダーとして成長させる

東京都心10区、ターミナル駅徒歩10分などの重点エリアについては積極的に物件を仕入れ、事業の収益性の向上を図る

富裕層をターゲットとするビジネスモデルを本格化する

リーガランド恵比寿



リーガランド池袋本町



リーガランド大森山王



リーガランド三田

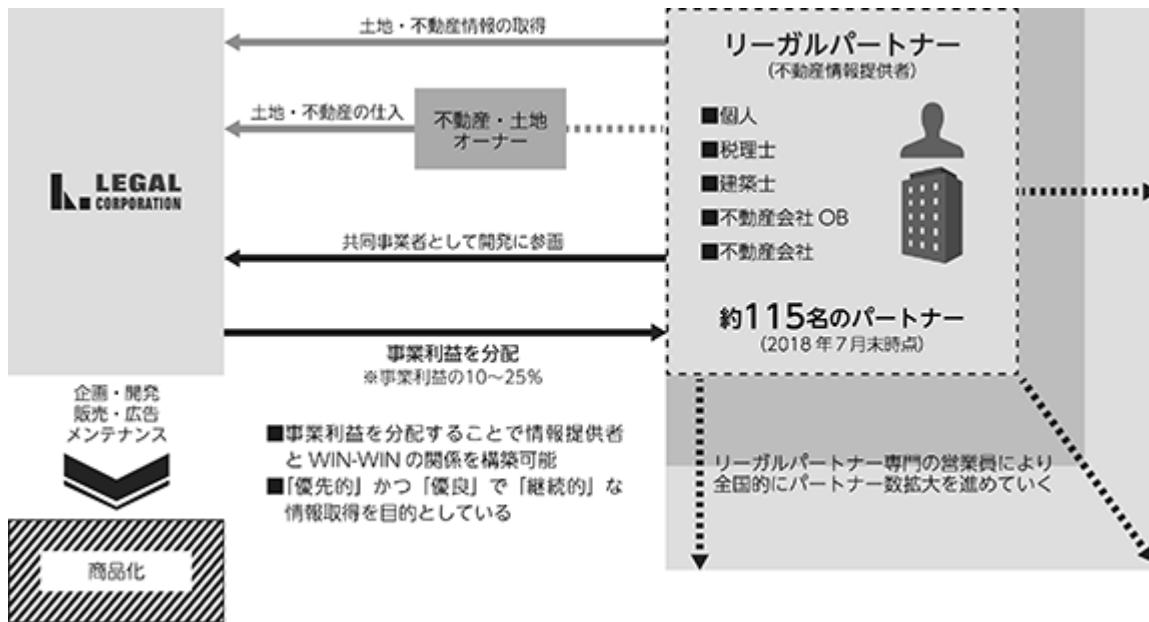


大阪と東京の2大都市を事業の中心としながら、マーケットエリアを限定せず、その他都市圏においても、人口増減や不動産需給などのマーケット動向に注視して、優良物件を購入することにより事業規模の拡大を図る

・持続的な成長の実現

持続的な不動産情報取得に向けた自社ネットワークの構築

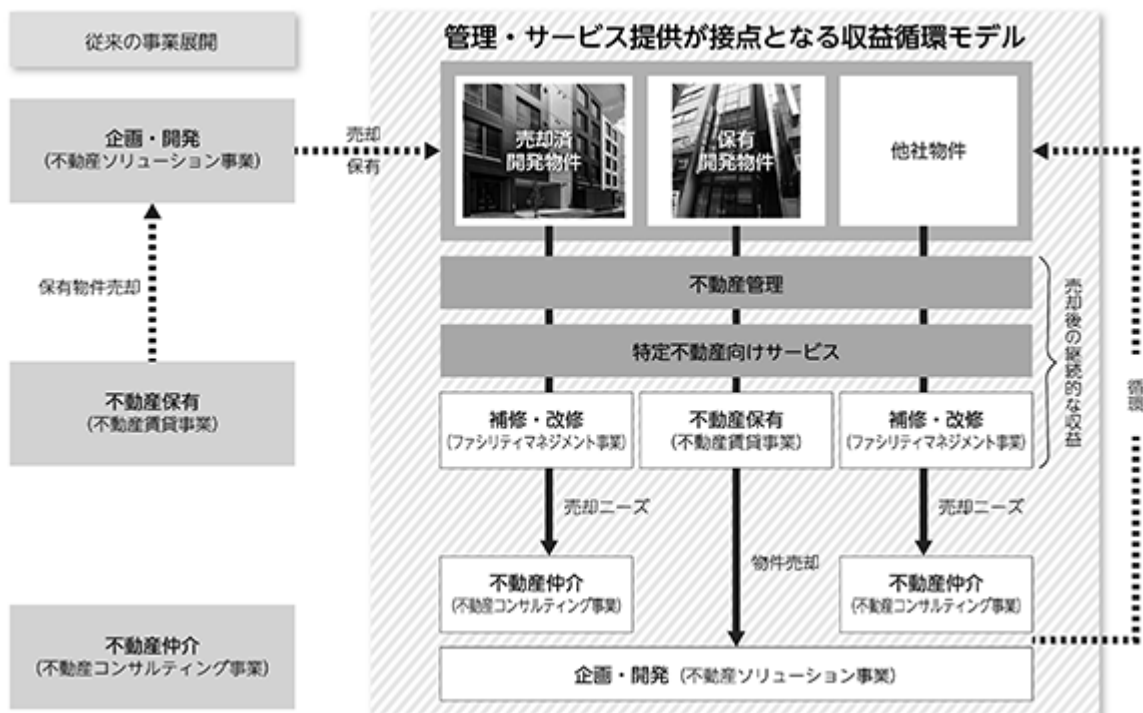
情報提供者と事業利益を分配するリーガルパートナー制度の推進により、不動産情報保有者を囲い込み、継続的かつ優先的な不動産情報取得を図る



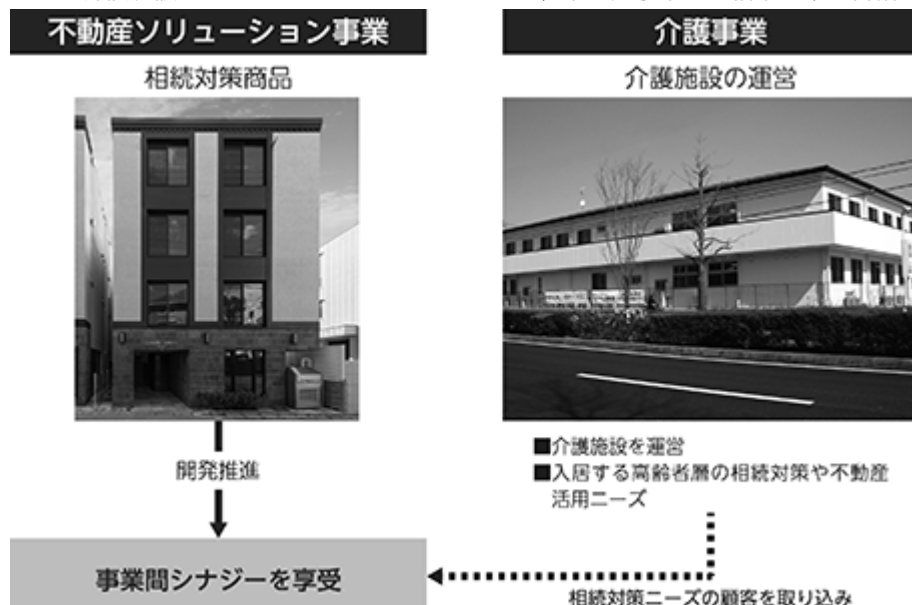
・安定収益の確保、不動産ソリューション事業・賃貸事業の収益性向上、持続的な成長の実現

不動産サービス（管理・役務提供）を軸とした持続・循環的な収益機会の構築

不動産管理・役務提供サービスの開始により物件を接点とする持続的な収益機会を構築



介護施設のオペレーションサービスにより、不動産事業との相乗効果を目指す



不動産売買、賃貸、仲介だけでなく、既存の不動産事業とシナジー効果のある新規事業を行い、安定した経営基盤を築く。既に開始している介護事業に加え、平成30年7月期にプロパティマネジメント事業を開始し、その後もホテル運営事業など、さらなる事業の多角化を進め、事業の拡大と安定化を図る

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

(1) 内部管理体制の強化

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

(2) コンプライアンス体制の強化

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

今後、更なる事業拡大と企業価値の向上に向けて、引き続き日常業務における関連法令の遵守を徹底するとともに、リスク・コンプライアンス委員会の定期的開催、各種取引の健全性の確保、情報の共有化、再発防止策の策定などを行い、また、社内啓蒙活動を実施し、厳正な管理による社会の「公器」としての責任を重視した透明性のある管理体制の構築を図ってまいります。

(3) 仕入力及び販売力の増強

当社は、不動産を取り巻く環境の変化に柔軟に対応しながら、優良な物件を仕入れるため、数多くの物件情報を収集できるネットワークを一層強化し、不動産査定及び収益力のある物件を発掘する目利きを活かして、個人富裕層のニーズに合致した物件の仕入を積極的に行ってまいります。

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

(4) 収益構造の転換

収益不動産の販売に依存する収益モデルは、少なからず市況の影響を受けるビジネスモデルであるため、当該収益構造に過度に依存することはリスクが高いと考えております。

そのため、収益不動産の売却益に加えて、収益不動産残高の拡大を通して賃料収入の増加を図り、収益基盤の安定化を実現することが当社にとって最重要課題であると位置付けております。

収益基盤の安定化を図るためには、収益不動産残高の積み上げを積極的に進めるなかで、短期/中期販売用及び長期保有収益不動産の保有割合のバランスを取りながら、それらの収益不動産からの賃料収入を増加させることが有効な手段であります。

このような収益安定化モデルへの転換を図ることによって、市況の影響に左右されにくい、安定した収益基盤を早期に確立できるよう、引き続き取り組んでまいります。

(5) 財務体質の健全化

当社は、これまで事業・業容の拡大に際して、事業用地の取得及び運転資金を主として金融機関からの借入れによって賄ってきたため、平成30年7月期において自己資本比率が3.8%と低く、有利子負債比率も2,276.0%と高い水準となっております。このため、景気の変動による業績悪化や金利動向に大きな影響を受ける財務構造となっており、今後の企業間競争に耐えうべく財務体質の改善が急務であると認識しております。

そのため、今後の経営の安定化のためにも、利益の蓄積及び直接金融による多様な調達手法を活用し自己資本を充実すること及び仕入と売却のバランスを意識し、厳格な管理による在庫コントロールをさらに徹底し、営業キャッシュ・フローの改善を図ってまいります。

また、今後も不動産賃貸事業におけるストックビジネスを強化し、急激な外部環境の変化等に耐えうよう安定的な収益性の確保に努めてまいります。

(有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ 自己資本 × 100)

(6) 安定した資金調達の確保

当社が掲げる経営戦略を実現するためには、従来にも増して、収益不動産残高の積み増しを進めるにあたり、物件の仕入資金の調達力が必要不可欠であります。

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

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

(7) 人材の確保と育成

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

そのために当社では、従業員のプロフェッショナル化として不動産運用に係る従業員に対し不動産に関する専門知識の習得を求めるだけでなく、すべての業務に携わる従業員に対し、自己研鑽を重ね、高い専門性を身に着けること、自律的に行動していくことを求めています。

これにより、従業員個々の能力向上を図り、当社の人材レベルの向上、ひいてはサービスの質向上、維持に繋がっていきたいと考えております。

その実現には、人材に対する投資が必要不可欠であると考え、毎年策定する人員計画に教育研修を盛り込み、継続して人材のレベルアップに取り組んでおります。

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

2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

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

(1) 経済情勢の動向について

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

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

なお、当社は平成30年7月期において自己資本比率が3.8%と低く、有利子負債比率も2,276.0%と高いことから分かるように、このような場合、特に当社の財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

(有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ 自己資本 × 100)

(2) 物件の売却時期による業績の変動について

不動産ソリューション事業の売上高及び利益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響を受けるとともに、当該事業の売上は顧客への引渡時に計上されることから、各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延による引渡時期の変更が、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

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

(3) 有利子負債の依存及び資金調達について

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

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

(4) 法的規制等について

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

許認可等の名称 許認可(登録)番号	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許 国土交通大臣(2)第8315号	平成29年8月7日から 平成34年8月6日まで	宅地建物取引業法第66条
一般建設業許可 大阪府知事許可(般 29)第148417号	平成29年8月25日から 平成34年8月24日まで	建設業法第29条
指定居宅サービス事業者 滋賀県指令介保 第485号	平成29年4月1日から 平成35年3月31日まで	介護保険法(平成9年法律第123号)第77条
指定居宅サービス事業者 大津市指令健介第40号	平成29年4月1日から 平成35年3月31日まで	介護保険法(平成9年法律第123号)第77条
指定居宅サービス事業者 滋賀県指令医福 第1507号	平成29年10月1日から 平成35年9月30日まで	介護保険法(平成9年法律第123号)第77条
指定地域密着型サービス事業者の指定 京都市指令保健介 第2209号	平成30年3月12日から 平成36年3月11日まで	介護保険法(平成9年法律第123号)第78条の10

(5) 外注業務について

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

(6) 顧客情報管理について

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

(7) 販売用不動産の評価損について

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

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

(8) 減損会計の適用について

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

(9) 偶然不測の事故・自然災害について

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

(10) 訴訟の可能性について

本書提出日現在、当社が関係する重大な訴訟の事実はありません。しかしながら、当社が売却した物件における瑕疵の発生、当社が行う開発工事にかかる近隣トラブル、当社が請け負った工事に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、又はこれらから派生する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 瑕疵担保責任について

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

(12) 競合について

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

(13) 人材の確保及び育成について

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

(14) 代表取締役への依存について

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

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

(15) 資金使途について

今回当社が計画している公募増資による調達資金の使途につきましては、平成31年7月期中の物件購入資金に充当する予定であります。当社では、主に金融機関からの借入によって賄っている営業用不動産の購入資金を増資資金で賄うことにより財務体質改善と機動的な物件取得を図る目的であります。しかしながら、不動産関連市場は変化が激しく、その変化に柔軟に対応するため、上記計画以外の使途に充当する可能性もあります。また、計画どおりに資金を使用したとしても、期待どおりの効果をあげられない可能性があります。これらの場合には、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(16) スtock・オプションの権利行使による株式価値の希薄化について

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

当事業年度末における潜在株式数は147,500株であり、発行済株式総数の7.3%に相当しておりますが、権利行使された場合には、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

(17) 不動産に係る税制について

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

(18) 保有物件の賃借人との賃貸借契約について

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

(19) レピュテーションリスクについて

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

(20) 中期経営計画について

中期経営計画に基づき、経営基盤の強化を重点課題として、各種施策を推進し、事業の拡大及び財務体質の強化等に努めておりますが、計画通りに進捗しない場合、業績に影響を及ぼす可能性があります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当事業年度よりマンション・ビルの修繕・原状回復工事に特化したリフォームを主な内容とするファシリティマネジメント事業をその他事業セグメントより不動産賃貸事業セグメントへ区分を変更しており、以下の前年同期比較については、前年同期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

(業績等の概要)

(1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、引き続き好調な世界経済や、政府、日銀による各種政策の効果を背景に、緩やかな回復が続きました。海外経済でも、景気回復が続くことが期待されるものの、アメリカの金融政策正常化の影響、中国を始めアジア新興国等の経済の動向による影響、金融資本市場の変動の影響等について留意する必要があります。

当社の属する不動産業界におきましては、銀行による不動産業向けの新規貸し出しや融資残高が過去最高を更新する中、マイナス金利政策の影響により不動産市場への資金流入が更に加速し、市況は堅調に推移しました。また、不動産投資市場におきましても、相続税制改正や低金利政策に伴うイールドスプレッド（利回り格差）の拡大、インバウンド増加によるホテル需要の急増等により、投資対象となる不動産への期待値が高まりました。これらの影響により、取引価格や建築コストが上昇し、利回りは低下基調となりましたが、投資意欲は極めて底堅く、マンション・オフィスビル・商業店舗・ホテル・物流施設等、ほぼ全てのセクターにおいて活発な取引が継続いたしました。一方で、大都市圏における地価上昇や建築コストの高止まり等に加え、首都圏中古マンションの在庫件数も増加傾向にあり、リテール市場は活況ながらも慎重な見方が始まっており、先行きは不透明といえます。

このような事業環境下におきまして、当社は、中長期経営計画に則り、総合不動産会社としての地位の確立を目指し、事業を推進してまいりました。

その結果、当事業年度におきましては、売上高192億63百万円（前年同期比29.7%増）、営業利益18億85百万円（前年同期比35.4%増）、経常利益8億61百万円（前年同期比22.3%増）、当期純利益5億84百万円（前年同期比22.8%増）となりました。

また、当事業年度末における財政状態については、総資産466億48百万円（前年同期比46.3%増）、負債448億30百万円（前年同期比46.2%増）、純資産18億17百万円（前年同期比48.7%増）となり、自己資本比率は前年と同じ3.8%となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

不動産ソリューション事業

当事業セグメントは、期初に掲げた経営計画に基づき、積極的に販売用不動産の仕入及び販売活動を行いました。不動産価格が上昇基調にある中、販売用不動産の仕入に際しては、当社の目利き力やノウハウを最大限活用し、駅近物件等の希少性の高い物件の選定に注力しました。

一方、販売面においては、当社販売物件の収益性に対する顧客の信頼は引き続き高く、順調に販売数を伸ばすことができました。その結果、売上高は163億22百万円（前年同期比27.2%増）、セグメント利益14億11百万円（前年同期比22.5%増）となりました。

不動産賃貸事業

当事業セグメントは、当社の安定的な収益基盤の指標となるセグメントであり、当事業年度においても保有不動産残高を順調に積み上げることができ、売上高を伸ばしました。その結果、売上高は22億63百万円（前年同期比18.9%増）、セグメント利益10億41百万円（前年同期比32.1%増）となりました。

その他事業

売上高は6億78百万円（前年同期比461.2%増）、セグメント利益1億36百万円（前期末のセグメント利益は7百万円）となりました。主な内容としては、不動産コンサルティング事業における任意売却を中心とした不動産仲介及び介護事業としての有料老人ホームの運営であります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末と比較して2億58百万円減少し、4億76百万円となりました。

また、当事業年度中における各キャッシュ・フローの状況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)

営業活動の結果、減少した資金は77億98百万円(前事業年度は51億92百万円の減少)となりました。主な増加要因は、税引前当期純利益8億55百万円及び非資金取引である減価償却費2億55百万円であります。主な減少要因は、たな卸資産の増加99億78百万円、利息の支払額8億78百万円及び法人税等の支払額2億70百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、減少した資金は52億85百万円(前事業年度は45億65百万円の減少)となりました。主な減少要因は、有形固定資産(主として賃貸用不動産)の取得による支出48億95百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、増加した資金は128億26百万円(前事業年度は100億82百万円の増加)となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入172億1百万円、短期借入金の増加16億75百万円であります。主な減少要因は、長期借入金の返済による支出60億87百万円であります。

(生産、受注及び販売の状況)

(1) 生産実績

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

(2) 受注実績

当事業年度における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
不動産ソリューション事業	14,132,474	12.4	5,721,612	26.2
不動産賃貸事業(ファシリティマネジメント事業)	85,550	6.23	1,836	949.3
その他事業(不動産コンサルティング事業)	296,146	663.2	9,186	-
合計	14,514,171	10.8	5,732,634	26.1

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当事業年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)	
	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産ソリューション事業	16,322,254	27.2
不動産賃貸事業	2,263,103	18.9
その他事業	678,108	461.2
合計	19,263,467	29.7

(注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。

2. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前事業年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)		当事業年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
投資法人みらい	-	-	3,200,782	16.6

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容)

当社の財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。当社の財務諸表を作成するにあたって採用している重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 重要な会計方針」に記載のとおりであります。この財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用とともに、資産及び負債または損益の状況に影響を与える見積りを用いております。これらの見積りについては、過去の実績や現状等を勘案し、合理的に判断しておりますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果はこれらと異なることがあります。

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

当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

(1) 経営成績の分析

売上高の分析

当事業年度における売上高は、192億63百万円と大幅な増収となりました。これは不動産ソリューション事業において予定通り売上高を確保したことに加え、収益不動産残高の拡充により、不動産賃貸事業において賃料収入が増加したことなどが主な要因であります。以上の結果、事業セグメント別の売上高は、不動産ソリューション事業163億22百万円、不動産賃貸事業22億63百万円、その他事業6億78百万円となりました。

費用・利益の分析

当事業年度の売上原価は、不動産ソリューション事業における売上増加に伴う原価の増加などにより148億63百万円、売上総利益は43億99百万円となりました。販売費及び一般管理費は、人件費の増加及び販売物件に係る支払手数料の増加などにより、25億14百万円となりました。この結果、営業利益は18億85百万円となりました。

営業外収益は、受取和解金及び保険解約返戻金などにより24百万円となり、営業外費用は、支払利息等の通常の金融費用などにより、10億48百万円となりました。以上の結果、経常利益は8億61百万円、税効果会計適用後の法人税等負担額は2億71百万円、当期純利益は5億84百万円となりました。

(2) 財政状態の分析

資産

当事業年度末における総資産は466億48百万円となり、前事業年度末に比べ147億70百万円増加しました。

流動資産は380億50百万円となり、前事業年度末に比べ143億97百万円増加しました。これは主として、不動産仕入の増加による販売用不動産の112億80百万円の増加を反映したものであります。

固定資産は85億97百万円となり、前事業年度末に比べ3億73百万円増加しました。これは主として、長期保有目的の収益不動産の取得等による有形固定資産の4億61百万円の増加を反映したものであります。

負債

負債は448億30百万円となり、前事業年度末に比べ141億74百万円増加しました。

流動負債は153億95百万円となり、前事業年度末に比べ50億11百万円増加しました。これは主として、不動産仕入に対する短期借入金の16億75百万円の増加及び1年内返済予定の長期借入金の20億65百万円の増加を反映したものであります。

固定負債は294億34百万円となり、前事業年度末に比べ91億63百万円増加しました。これは主として、不動産仕入に対する長期借入金の90億48百万円の増加を反映したものであります。

純資産

純資産は18億17百万円となり、前事業年度末に比べ5億95百万円増加しました。これは主として、当期純利益5億84百万円を計上したためであります。自己資本比率は、前事業年度末の3.8%と同じ結果となりました。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因

当社の経営成績に重要な影響を与える要因については、「2. 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

(4) 経営戦略の現状と見通し

当社は不動産の開発、賃貸、分譲、リフォーム、介護サービスなど多角化を志向する総合不動産業を目指し、「不動産ソリューション事業」、「不動産賃貸事業」及び「その他事業」を展開しております。

当社を取り巻く経営環境としましては、一般財団法人日本不動産研究所が公表した「第38回不動産投資家調査」の調査結果において、投資用不動産の利回り動向は、緩やかな金融環境のもと、全体として0.1%~0.3%程度の「低下」が続く結果が出ており、不動産市場の悪化を示す兆しがあります。

また、平成31年10月の消費税増税についても不動産市況へ悪影響を及ぼす要因であり、今後の市場動向について油断できない見通しとなっております。

しかしながら、当社では不動産市場への悪影響も鑑み、市場動向を慎重に検討しておりますが、平成32年の東京オリンピックに向けた不動産市場の活性化や、上記「第38回不動産投資家調査」において、新規投資を積極的に行うという投資家の投資意欲が根強いという調査結果を受け、今後数年間不動産市場は活発であり、この傾向は継続するとの判断のもと利益計画を策定しております。

このような状況のもと、当社が展開する各事業の概要は下記のとおりであります。

「不動産ソリューション事業」においては、様々なソースの物件情報から不動産を仕入れ、最適なバリューアップを施し、資産価値を高めた上で、主に個人富裕層及び資産保有を目的とした事業法人に対して、各々の顧客ニーズに則した物件を販売しております。特に当社主力商品であります「LEGALAND」は、富裕層をターゲットにした賃貸マンションシリーズとして、外観・ディテールにこだわるとともに、徹底的なコストダウンと増加する単身・少人数世帯向けの明確な仕入戦略に基づき、富裕層の投資経験にこだわらない商品開発を行っております。

「不動産賃貸事業」においては、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの販売用不動産からの賃料収入の確保を収益の柱としております。収益物件取得時にターゲットを明確化し大都市エリア、ターミナル駅近郊といった重点エリアの物件を積極的に購入し、収益安定性に繋げております。

「その他事業」においては、任意売却を中心とする不動産の調査や価格査定、権利譲渡、リーシング、入札、場合によっては当社での買い取りなど、顧客のニーズに合わせた不動産仲介サービスの提供及び有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームの設置、運営、管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護支援を営む介護サービスを提供しております。

このように、当社の事業は、土地開発、ビル、店舗、マンション開発、転売、収益物件投資等といったあらゆる不動産メニューを対象とし、総合不動産会社としての地位の確立を目指し、事業を推進してまいります。

以上の結果、平成31年7月期の業績の見通しにつきましては平成30年10月23日に発表しました業績予想のとおり、売上高25,253百万円（前期比31.0%増）、営業利益2,103百万円（前期比11.5%増）、経常利益943百万円（前期比9.5%増）、当期純利益655百万円（前期比12.2%増）を見込んでおります。

なお、有価証券報告書提出日現在において平成31年7月期の業績は目標の達成に向けて順調に進捗しております。

(5) 資本の財源及び資金の流動性

当社の資金需要は、主として販売用不動産の仕入、建築工事費、賃貸用不動産の取得及び運転資金であります。運転資金については、内部資金を充当し、必要に応じて金融機関からの短期借入金により調達を行っております。また、販売用不動産の取得、建築工事費及び賃貸用不動産の取得等については、金融機関からの短期借入金及び長期借入金により調達を行っております。

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

当社は、売上高と営業利益を重要な経営指標として位置づけており、安定的かつ継続的な成長を重視し、売上高を事業規模の拡大・成長の指標、営業利益を収益力の向上の指標として企業価値の継続的向上を目指しております。

なお、財務基盤強化の観点から、自己資本比率も重要な経営指標として位置づけており、早期に10%以上に向上させてゆく方針です。当事業年度末における自己資本比率は、前事業年度末と同じ3.8%となりました。

収益の原資となる販売用不動産の取得については、厳選した上での取得に努めることで総資産の過度な増加を抑制すると共に、着実な利益確保により安定的に自己資本を高めてゆく所存です。

各指標の推移は次のとおりであります。

	第16期（実績）	第17期（実績）	第18期（実績）	第19期（計画）
売上高（千円）	11,085,329	14,846,027	19,263,467	25,253,243
営業利益（千円）	967,456	1,392,151	1,885,648	2,103,100
自己資本比率（%）	3.5	3.8	3.8	7.9

(7) 経営者の問題認識と今後の方針について

経営者の問題意識と今後の方針については、「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」に記載しております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

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

当事業年度の設備投資の総額は、主に収益不動産の取得にかかる4,913,447千円（不動産賃貸事業 4,862,853千円）であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

2 【主要な設備の状況】

平成30年7月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物 及び構築物	土地 (面積㎡)	リース資産	その他	合計	
本社 (大阪市北区)	-	本社機能	25,749	- (-)	31,670	7,010	64,429	52
東京支社 (東京都港区)	-	支社機能	17,053	- (-)	2,409	1,853	21,315	27
神戸支店 (神戸市中央区)	-	営業所	57	- (-)	-	61	118	4
賃貸不動産 (大阪市中央区)	不動産賃貸事業	長期保有 用収益不 動産	727,353	940,869 (737.83)	-	-	1,668,223	-
賃貸不動産 (神戸市垂水区)	不動産賃貸事業	長期保有 用収益不 動産	787,101	745,557 (5,489.92)	-	-	1,532,658	-
賃貸不動産 (大阪市北区)	不動産賃貸事業	長期保有 用収益不 動産	292,480	650,574 (738.63)	-	-	943,054	-
賃貸不動産 (東京都港区)	不動産賃貸事業	長期保有 用収益不 動産	176,720	751,336 (127)	-	946	929,003	-
賃貸不動産 (大阪市旭区)	不動産賃貸事業	長期保有 用収益不 動産	444,209	295,767 (1,518.73)	-	-	739,976	-
賃貸不動産 (茨木市)	不動産賃貸事業	長期保有 用収益不 動産	268,701	404,781 (3,074.21)	-	-	673,483	-
賃貸不動産 (東大阪市)	不動産賃貸事業	長期保有 用収益不 動産	424,985	238,565 (656.26)	-	-	663,550	-
賃貸不動産 (さいたま市 南区)	不動産賃貸事業	長期保有 用収益不 動産	152,301	167,317 (157)	-	-	319,619	-
賃貸不動産 (大阪市東成 区)	不動産賃貸事業	長期保有 用収益不 動産	150,440	159,916 (213.82)	-	-	310,357	-
賃貸不動産 (札幌市中央 区)他8件	不動産賃貸事業 その他事業	長期保有 用収益不 動産	191,880	119,917 (1,093.49)	-	5,622	317,420	49

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、機械及び装置、工具、器具及び備品並びにソフトウェアであります。
2. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者は記載しておりません。
3. 現在休止中の主要な設備はありません。
4. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設等
該当事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却等
該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	8,000,000
計	8,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成30年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成30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	2,000,000	2,740,000	東京証券取引所 (マザーズ)	権利内容に何ら限定のない当社における標準的な株式であり、単元株式数は100株であります。
計	2,000,000	2,740,000		

(注) 当社株式は平成30年10月23日付で、東京証券取引所マザーズに上場いたしました。これに伴い、発行済株式総数は公募増資により740,000株増加しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	平成28年7月25日	
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 44名	当社従業員 31名
新株予約権の数(個)	1,305(注)1	170(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 130,500(注)1	普通株式 17,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	300(注)2	
新株予約権の行使期間	平成31年7月26日～ 平成38年7月25日	
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 300 資本組入額 150	
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割り当てを受けた者が権利行使時においても、当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあること及び当社株式が日本国内の証券取引所に上場していること。	
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡及び質入れその他の担保設定は認めない。	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3	

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

- (注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。なお、平成29年10月30日開催の取締役会決議により、平成29年12月15日付で1株を100株に株式分割をいたしました。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

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

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

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

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

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

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

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

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成27年10月1日 (注1)	19,800	20,000	-	10,000	-	-
平成28年6月1日 (注2)	-	20,000	80,000	90,000	-	-
平成29年12月15日 (注3)	1,980,000	2,000,000	-	90,000	-	-

- (注) 1. 平成27年10月1日付の株式分割(1:100)による増加であります。
2. 利益剰余金の資本金への組入による増加であります。
3. 平成29年12月15日付の株式分割(1:100)による増加であります。
4. 決算日後、平成30年10月22日を払込期日とする有償一般募集増資による新株式740,000株(発行価格1,380円、引受価額1,269.60円、資本組入額634.80円)発行により、資本金及び資本準備金はそれぞれ469,752千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

平成30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	-	-	3	4	-
所有株式数 (単元)	-	-	-	11,200	-	-	8,800	20,000	-
所有株式数 の割合(%)	-	-	-	56.0	-	-	44.0	100.0	-

(6) 【大株主の状況】

平成30年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社リーガルアセット	大阪府吹田市山田西一丁目16番9号	1,120,000	56.0
平野 哲司	大阪府大阪市北区	700,000	35.0
山名 孝宏	兵庫県神戸市須磨区	90,000	4.5
藤原 寛	大阪府大阪市住之江区	90,000	4.5
計	-	2,000,000	100.0

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成30年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 -	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,000,000	20,000	-
単元未満株式	普通株式 -	-	-
発行済株式総数	2,000,000	-	-
総株主の議決権	-	20,000	-

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、財務体質の強化と事業拡大の為の内部留保の充実等を図ることが重要であると考え、過去において配当を行っていませんが、株主に対する利益還元も経営の重要課題であると認識しております。

上場後の当社の利益配分につきましては、収益力の強化や事業基盤の整備を実施しつつ、内部留保の充実状況及び企業を取り巻く事業環境、経営成績等を総合的に勘案したうえで、株主に対して安定的かつ継続的な配当を実施することを基本方針としております。内部留保資金につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

なお、剰余金の配当を行う場合、年1回の期末配当を基本方針としており、配当の決定機関は株主総会となっております。また、当社は中間配当を取締役会の決議によって行うことができる旨を定款に定めております。

今後につきましては、上記、基本方針に基づき株主への利益還元に積極的に取り組んでいく方針であります。

4 【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

なお、当社株式は平成30年10月23日付で東京証券取引所マザーズに上場いたしました。

5 【役員の状況】

男性9名 女性 - 名(役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	-	平野 哲司	昭和34年7月8日生	昭和57年4月 昭和63年10月 平成3年11月 平成5年5月 平成13年4月 東京エレクトロン株式会社入社 住友金属工業株式会社入社 有限会社フロンティア代表取締役 就任 新大興産株式会社取締役就任 当社代表取締役社長就任(現任)	(注)1	700,000
取締役	管理本部長	水向 隆	昭和37年12月30日生	昭和62年4月 平成7年4月 平成9年4月 平成12年9月 平成13年4月 平成27年3月 平成27年4月 平成27年8月 平成28年10月 平成29年4月 大阪中央信用金庫入社 株式会社丸和入社 株式会社シンイックホーム入社 株式会社メイプルホーム(当社) 設立、代表取締役就任 株式会社メイプルホーム商号変更 当社 代表辞任 株式会社リーガルヘルスケア監査 役就任 管理部長就任 執行役員管理部長就任 取締役管理本部長(現任) 株式会社リーガルヘルスケア合併 により監査役退任	(注)1	-
取締役	東京支社長	山名 孝宏	昭和53年10月30日生	平成13年4月 平成17年4月 平成21年4月 平成24年4月 平成27年4月 平成28年11月 株式会社アスクプランニングセン ター入社 株式会社アーバンコーポレイショ ン入社 株式会社ビルバンク入社 当社入社 取締役東京支店長就任 取締役東京支社長就任(現任)	(注)1	90,000
取締役	大阪本社長	藤原 寛	昭和55年7月14日生	平成15年4月 平成21年4月 平成24年6月 平成27年4月 平成28年3月 平成28年11月 平成29年4月 株式会社アーバンコーポレイショ ン入社 J R 西日本 S C 開発株式会社入社 当社入社 取締役大阪本店長就任 株式会社リーガルヘルスケア取締 役就任 取締役大阪本社長就任(現任) 株式会社リーガルヘルスケア合併 により取締役退任	(注)1	90,000
取締役	-	服部 盛隆 (注)4	昭和18年5月5日生	昭和41年4月 平成21年10月 平成22年5月 平成24年6月 平成28年7月 平成29年7月 平成30年6月 株式会社池田銀行(現(株)池田泉 州銀行)入行 株式会社池田泉州ホールディング ス 代表取締役社長兼CEO就任 株式会社池田泉州銀行 代表取締 役頭取兼CEO就任 株式会社池田泉州ホールディング ス 相談役就任 株式会社池田泉州銀行 相談役就 任 株式会社池田泉州銀行 特別顧問 就任 当社社外取締役就任(現任) 株式会社池田泉州銀行 名誉顧問 就任(現任)	(注)1	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
監査役	-	宇野 正明 (常勤) (注) 4	昭和29年9月9日生	昭和52年4月 平成22年6月 平成22年6月 平成26年6月 平成29年4月	大同生命保険相互会社入社 大同生命保険相互会社退職、監査役就任 株式会社T&Dホールディングス常勤監査役就任 日本システム収納株式会社取締役就任 当社常勤監査役就任(現任)	(注) 2	-
監査役	-	塩野 隆史 (注) 4	昭和36年11月19日生	昭和63年4月 平成7年4月 平成12年7月 平成17年4月 平成23年6月 平成25年3月 平成27年10月 平成28年10月	弁護士登録 塩野隆史法律事務所(現:塩野山下法律事務所)開設 特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センター あっせん委員(現任) 大阪大学大学院高等司法研究科客員教授(現任) アマテイ株式会社社外監査役就任(現任) 京都大学博士(法学) 当社社外監査役就任(現任) 甲南大学法科大学院兼任教授(現任)	(注) 2	-
監査役	-	喜多村 晴雄 (注) 4	昭和33年8月21日生	昭和58年9月 昭和62年3月 平成14年8月 平成16年6月 平成17年12月 平成18年6月 平成27年6月 平成27年10月 平成28年6月	アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所入社 公認会計士登録 喜多村公認会計士事務所開設 ローム株式会社社外監査役就任(現任) 株式会社Monotaro社外取締役就任(現任) MCUBS MidCity投資法人監督役員就任(現任) アスモ株式会社非常勤監査役就任 当社社外監査役就任(現任) 東洋アルミニウム株式会社社外監査役就任(現任)	(注) 2	-
監査役	-	山下 真 (注) 4	昭和43年6月30日生	平成4年4月 平成10年3月 平成12年4月 平成12年4月 平成15年4月 平成18年2月 平成27年6月 平成27年9月 平成30年4月	朝日新聞社入社 京都大学法学部卒業 弁護士登録 山口健一法律事務所入所 まこと法律事務所開設 奈良県生駒市長就任 塩野山下法律事務所入所 関西大学客員教授(現任) 当社社外監査役就任(現任)	(注) 3	-
計							880,000

- (注) 1. 取締役の任期は、平成29年12月15日開催の臨時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
2. 監査役の任期は、平成29年12月15日開催の臨時株主総会終結の時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
3. 監査役の任期は、平成30年4月2日開催の臨時株主総会終結の時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 取締役服部盛隆氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。また、監査役宇野正明氏、塩野隆史氏、喜多村晴雄氏及び山下真氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

コーポレート・ガバナンスの体制の概要

1．コーポレート・ガバナンスの概要とその体制を採用する理由

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

また、外部の視点からの経営監督機能を強化するため、社外取締役1名及び社外監査役4名を選任しております。これら各機関の相互連携により、経営の健全性・効率性を確保できるものと認識しているため、現状の企業統治体制を採用しております。

2．その他のコーポレート・ガバナンスに関する事項

<取締役会及び取締役>

当社の取締役会は、取締役5名（うち社外取締役1名）で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督する権限を有しております。当社は、異業種である銀行出身の社外取締役を選任し、より広い視野にもとづいた経営意思決定と社外からの経営監視を行う体制としております。また、取締役の経営責任の自覚と職務執行の責任を明確にし、迅速で的確な意思決定を行うための体制作りも心掛けてまいります。

<監査役会及び監査役>

監査役会につきましては、常勤監査役1名と非常勤監査役3名の計4名で構成されております。監査役は、客観的・中立的な立場から取締役の職務執行を監視すべく、過半数を社外監査役としており、重要会議への出席及び議事録閲覧、全ての決裁書面の閲覧（決裁都度）、全取締役との定期的な会合、必要に応じた職務執行状況の聴取等を通じ、経営上の重要事項、リスク・コンプライアンス管理に関する重要事項その他の事項を随時把握できる体制としております。また、定時取締役会における報告事項の一つとして、監査役からの発言の場を設けており、報告、要請、指摘等を受けることができる体制としております。これらを通じ、取締役会での意思決定の過程及び取締役の業務執行状況について監査しております。

<経営会議>

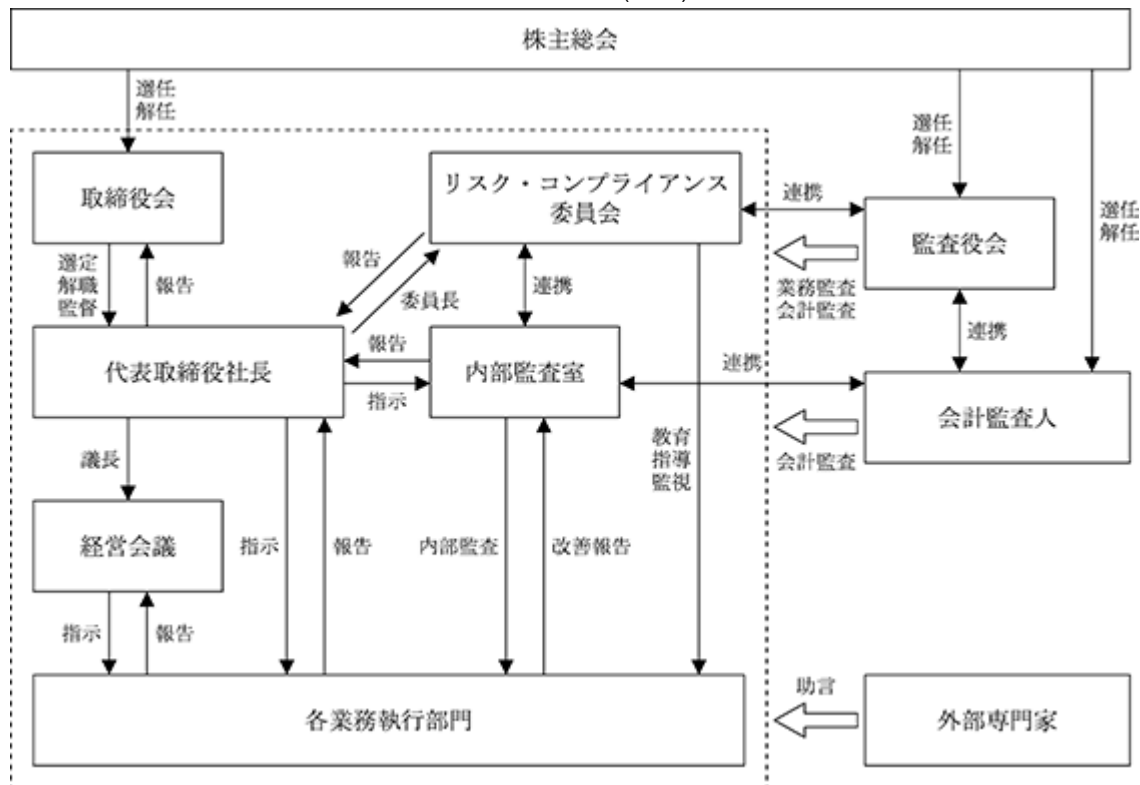
経営の基本方針並びに経営及び各業務の執行・運営・管理に関する重要な事項を審議し、報告する機関として、取締役以上の役員と役員を指名する者をもって構成する経営会議を原則として月1回開催しております。

<リスク・コンプライアンス委員会>

当社では、各部門長等をメンバーとするリスク・コンプライアンス委員会を設置し、リスクアセスメントの実施、コンプライアンスの徹底や従業員への意識喚起、啓蒙を図っております。また、内部統制システムについても整備、運用状況及び有効性の確認を行っております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は以下のとおりであります。

(図表)



3. 内部統制システムの整備の状況

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

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

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

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

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

4. 提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

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

5. リスク管理体制の整備の状況

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

内部監査及び監査役監査の状況

1. 内部監査の組織、人員及び手続

内部統制の有効性及び実際の業務執行状況の内部監査については、代表取締役社長直属の他の組織と独立した内部監査室（1名）を設置して対応しております。内部監査室は、各部門に対し、内部監査計画に則して、業務活動の全般、各部門の運営状況、法令の遵守状況について監査を実施しております。

2. 監査役監査の組織、人員及び手続

監査役監査は、4名の監査役が、監査役会が定めた監査役監査規程及び監査役監査基準に準拠し、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席するほか、当社の監査業務を一層強化するため、往査を含めた調査を実施しております。各監査役は定時監査役会において、それぞれの職務分担に応じて実施した監査結果について報告し、他の監査役との協議を実施します。また、取締役に対して早急に報告が必要と思われる事実については遅滞なく報告を行い、改善を求めています。

なお、監査役喜多村晴雄氏は、公認会計士としての長年の経験があり、また、上場企業の社外監査役経験も豊富で財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

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

<内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携>

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

<各監査と内部統制部門との関係>

当社における内部統制部門は、管理部業務課がこれに当たっており、当該部門の主催するリスク・コンプライアンス委員会における取り組みを通じて、当社の内部統制システム全般に関する管理を図っております。内部監査室及び監査役は、リスク・コンプライアンス委員会にオブザーバーとして参加しており、各々の立場から、又は共同して、内部統制の構築・推進部門に対して必要な助言・指導を行っております。

社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は1名、社外監査役は4名であり、それぞれ人的関係、資本的关系及び取引関係において特別利害関係はありません。

取締役服部盛隆氏は、長年にわたり株式会社池田銀行（現池田泉州ホールディングス）で経営に携わった経験から財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、専門的見地からの監督を受けるために選任しております。

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

監査役塩野隆史氏は、弁護士としての長年の経験による幅広い見識に基づき、独立かつ中立の立場から有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

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

監査役山下真氏は、弁護士としての長年の経験並びに奈良県生駒市長を3期9年間務めた経験を通じて培った豊富な見識に基づき、当社の経営及び事業推進に対する監督及びチェック機能を期待したために選任しております。

また、社外取締役及び社外監査役それぞれ、当社との利害関係がないことから、十分な独立性を確保しているものと考えております。社外取締役及び社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準又は方針はありませんが、選任に当たっては、取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

社外監査役による監査の状況につきましては、「内部監査及び監査役監査の状況」の「3. 内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門との関係」に記載のとおりであります。

役員の報酬等

1. 提出会社の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 (社外取締役を除く)	344,550	344,550	-	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-	-
社外役員	17,300	17,300	-	-	-	5

2. 提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

氏名	報酬等の総額 (千円)	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の総額(千円)			
				基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金
平野 哲司	147,000	取締役	提出会社	147,000	-	-	-

(注) 報酬等の総額が1億円以上である者に限定して記載しております。

3. 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

取締役及び監査役の報酬については報酬限度額を定時株主総会で決議しており、各取締役の報酬については職務内容及び当社の状況等を勘案のうえ取締役会の承認により、各監査役については職務の内容、経験及び当社の状況等を勘案のうえ監査役会の協議により決定しております。

当社は、取締役の役員報酬制度として、固定報酬、毎年の成果に応じた短期業績連動報酬を反映した設計を採用しております。すなわち、固定報酬としての月額定期報酬、短期業績連動報酬としては単年度利益を目安に支給する役員報酬であります。

株式の保有状況

該当事項はありません。

会計監査の状況

当社は、会社法及び金融商品取引法に基づく監査として監査法人と監査契約を締結し、会計に関する監査を受けており、監査役はその監査の経過及び結果について説明を受けております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、荒井巖、池田哲雄であり、太陽有限責任監査法人に所属しております。なお、上記業務を執行した公認会計士による監査年数は7年を超えておりません。また、当該監査業務に係る補助者は、公認会計士7名、その他6名であります。

責任限定契約の内容の概要

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

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
10,800	-	15,120	1,000

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【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】

前事業年度

該当事項はありません。

当事業年度

当社は、監査公認会計士等に対し、上場申請期における「新規上場のための有価証券報告書(の部)」作成に関する指導・助言業務についての対価を支払っております。

【監査報酬の決定方針】

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

第5 【経理の状況】

1 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(平成29年8月1日から平成30年7月31日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人の監査を受けております。

3 連結財務諸表について

当社は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には会計基準等の内容を適正に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応して財務諸表を適切に作成できる体制を整備するために、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び財務・会計の専門書の購読を行っております。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 1,071,103	1 1,198,678
営業未収入金	46,312	104,718
販売用不動産	1、3 14,473,329	1、3 25,753,607
仕掛販売用不動産	1 7,668,696	1 10,556,512
前渡金	91,687	60,615
前払費用	49,728	84,485
繰延税金資産	1,742	131,909
その他	250,622	162,670
貸倒引当金	320	2,764
流動資産合計	23,652,902	38,050,433
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1、3 3,719,393	1、3 3,659,034
機械及び装置（純額）	6,101	5,290
工具、器具及び備品（純額）	4,015	4,526
土地	1、3 3,958,444	1、3 4,474,603
リース資産（純額）	27,638	34,079
有形固定資産合計	2 7,715,592	2 8,177,535
無形固定資産		
ソフトウェア	5,761	5,675
その他	168	168
無形固定資産合計	5,929	5,843
投資その他の資産		
出資金	35,561	39,671
長期前払費用	236,471	251,028
その他	231,023	123,697
投資その他の資産合計	503,056	414,397
固定資産合計	8,224,578	8,597,776
資産合計	31,877,481	46,648,210

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	363,949	225,461
短期借入金	1 5,661,002	1 7,336,500
1年内返済予定の長期借入金	1 3,572,185	1 5,637,384
1年内償還予定の社債	28,000	78,000
リース債務	7,192	10,579
未払金	19,833	40,791
未払費用	255,033	372,241
未払法人税等	133,817	265,564
前受金	211,757	1,131,585
預り金	15,555	157,172
前受収益	103,990	96,954
賞与引当金	10,442	43,481
その他	1,387	-
流動負債合計	10,384,146	15,395,717
固定負債		
社債	158,000	155,000
長期借入金	1 19,080,121	1 28,128,412
リース債務	23,413	27,187
繰延税金負債	43,283	48,231
その他	966,632	1,075,935
固定負債合計	20,271,450	29,434,766
負債合計	30,655,597	44,830,484
純資産の部		
株主資本		
資本金	90,000	90,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,157,416	1,741,480
利益剰余金合計	1,157,416	1,741,480
株主資本合計	1,247,416	1,831,480
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	25,532	13,754
評価・換算差額等合計	25,532	13,754
純資産合計	1,221,884	1,817,726
負債純資産合計	31,877,481	46,648,210

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)	当事業年度 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)
売上高		
不動産売上高	12,822,685	16,322,254
賃貸収入	1,809,700	2,176,286
その他の売上高	213,641	764,926
売上高合計	14,846,027	19,263,467
売上原価		
不動産売上原価	10,303,890	1 13,500,620
賃貸原価	895,770	912,499
その他の原価	144,164	450,365
売上原価合計	11,343,825	14,863,485
売上総利益	3,502,201	4,399,981
販売費及び一般管理費	2 2,110,050	2 2,514,333
営業利益	1,392,151	1,885,648
営業外収益		
受取利息	1,049	95
受取配当金	571	816
匿名組合投資利益	2,005	-
保険解約返戻金	4,709	1,360
受取和解金	-	16,817
その他	3,342	5,165
営業外収益合計	11,679	24,254
営業外費用		
支払利息	485,428	869,938
支払手数料	204,682	170,638
その他	9,508	7,666
営業外費用合計	699,619	1,048,243
経常利益	704,211	861,659
特別利益		
固定資産売却益	3 293	-
特別利益合計	293	-
特別損失		
固定資産除却損	-	4 4,735
減損損失	-	5 1,196
投資有価証券売却損	955	-
抱合せ株式消滅差損	14,030	-
特別損失合計	14,986	5,931
税引前当期純利益	689,518	855,727
法人税、住民税及び事業税	210,841	402,070
法人税等調整額	3,156	130,406
法人税等合計	213,997	271,663
当期純利益	475,520	584,064

【売上原価明細書】

a 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成29年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)		当事業年度 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産仕入高		16,454,342	100.0	23,478,829	100.0
期首たな卸高		9,803,930		22,142,026	
合計		26,258,272		45,620,856	
期末たな卸高		22,142,026		36,310,119	
他勘定振替高	1	912,116		-	
他勘定受入高	2	7,099,761		4,189,884	
不動産売上原価		10,303,890		13,500,620	

- (注) 1 他勘定振替高の内容は、保有目的の変更による有形固定資産への振替であります。
2 他勘定受入高の内容は、保有目的の変更による有形固定資産からの受入であります。

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

b 賃貸原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)		当事業年度 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
減価償却費		265,250	29.6	239,663	26.2
水道光熱費		121,932	13.6	135,151	14.8
衛生管理費		349,053	38.9	354,300	38.8
租税公課		139,670	15.5	160,102	17.5
その他		19,862	2.4	23,280	2.7
賃貸原価		895,770	100.0	912,499	100.0

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

c その他の原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)		当事業年度 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 7 月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
リフォーム工事費		66,597	46.2	65,327	14.5
介護原価		55,492	38.5	256,372	56.9
施設管理費		22,075	15.3	128,665	28.6
その他原価		144,164	100.0	450,365	100.0

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				評価・換算差額等			純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		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	90,000	681,895	681,895	771,895	1,656	42,206	43,863	728,032
会計方針の変更を反映した当期首残高	90,000	681,895	681,895	771,895	1,656	42,206	43,863	728,032
当期変動額								
当期純利益		475,520	475,520	475,520				475,520
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					1,656	16,674	18,330	18,330
当期変動額合計	-	475,520	475,520	475,520	1,656	16,674	18,330	493,851
当期末残高	90,000	1,157,416	1,157,416	1,247,416	-	25,532	25,532	1,221,884

当事業年度(自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				評価・換算差額等			純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		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	90,000	1,157,416	1,157,416	1,247,416	-	25,532	25,532	1,221,884
会計方針の変更を反映した当期首残高	90,000	1,157,416	1,157,416	1,247,416	-	25,532	25,532	1,221,884
当期変動額								
当期純利益		584,064	584,064	584,064				584,064
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					-	11,777	11,777	11,777
当期変動額合計	-	584,064	584,064	584,064	-	11,777	11,777	595,842
当期末残高	90,000	1,741,480	1,741,480	1,831,480	-	13,754	13,754	1,817,726

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)	当事業年度 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	689,518	855,727
減価償却費	278,361	255,774
減損損失	-	1,196
貸倒引当金の増減額(は減少)	320	2,443
受取利息及び受取配当金	1,621	911
支払利息	485,428	869,938
支払手数料	204,682	170,638
売上債権の増減額(は増加)	12,889	58,405
たな卸資産の増減額(は増加)	6,150,452	9,978,354
仕入債務の増減額(は減少)	350,473	138,488
抱合せ株式消滅差損益(は益)	14,030	-
匿名組合投資損益(は益)	2,005	-
長期前払費用の増減額(は増加)	28,041	14,557
預り保証金の増減額(は減少)	227,126	126,268
前受金の増減額(は減少)	95,228	919,828
未払金の増減額(は減少)	179,239	20,958
未払費用の増減額(は減少)	138,423	117,181
その他	475,890	200,269
小計	4,557,003	6,650,492
利息及び配当金の受取額	1,569	911
利息の支払額	507,402	878,967
法人税等の支払額	129,757	270,323
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,192,594	7,798,872
投資活動によるキャッシュ・フロー		
匿名組合出資金の払戻による収入	35,245	-
有形固定資産の取得による支出	4,467,642	4,895,131
投資有価証券の売却による収入	21,716	-
貸付けによる支出	31,800	-
貸付金の回収による収入	3,000	-
定期預金の預入による支出	191,852	471,119
定期預金の払戻による収入	85,953	108,607
出資金の払込による支出	13,968	4,110
その他	6,452	23,755
投資活動によるキャッシュ・フロー	4,565,799	5,285,509
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)	3,473,339	1,675,498
長期借入れによる収入	12,736,700	17,201,024
長期借入金の返済による支出	6,302,174	6,087,533
社債の発行による収入	200,000	100,000
社債の償還による支出	14,000	53,000
リース債務の返済による支出	11,029	9,644
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,082,834	12,826,344
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	324,440	258,037
現金及び現金同等物の期首残高	396,249	734,053
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	13,363	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 734,053	1 476,016

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに平成28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を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～35年
機械及び装置	15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)

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウェア	5年
--------	----

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担分を計上しております。

4 デリバティブ等の評価基準及び評価方法
時価法

5 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を適用しております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

a.ヘッジ手段

金利スワップ

b.ヘッジ対象

借入金利息

ヘッジ方針

原則として、将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

6 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からなっております。

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

(未適用の会計基準等)

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日)

(1) 概要

個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱いが見直され、また(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いの明確化が行われております。

(2) 適用予定日

平成31年7月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
現金及び預金	381,620千円	849,146千円
販売用不動産	14,473,329 "	25,016,134 "
仕掛販売用不動産	7,655,223 "	10,552,822 "
建物	3,685,055 "	3,603,474 "
土地	3,958,444 "	4,474,603 "
計	30,153,674千円	44,496,181千円

(注) 上記資産のうち、当事業年度において長期借入金881,442千円に対する譲渡担保として土地435,000千円及び建物176,095千円を差し入れております。

	前事業年度 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
短期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	8,415,895千円	12,431,540千円
長期借入金	18,700,007 "	27,781,656 "
計	27,115,902千円	40,213,197千円

2 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	241,153千円	335,578千円

3 資産の保有目的の変更

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

	前事業年度 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
建物	3,079,152千円	2,187,271千円
土地	4,020,608 "	2,002,612 "
計	7,099,761千円	4,189,884千円

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

	前事業年度 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
販売用不動産	912,116千円	- 千円

(損益計算書関係)

- 1 たな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当事業年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
売上原価	- 千円	154,950千円

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

	前事業年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当事業年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
支払手数料	618,247千円	475,031千円
賞与	421,780 "	675,101 "
租税公課	318,491 "	302,040 "
役員報酬	287,350 "	361,850 "
給料	191,041 "	308,418 "
おおよその割合		
販売費	74%	67%
一般管理費	26 "	33 "

- 3 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当事業年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
車両及び運搬具	293千円	- 千円

- 4 固定資産除却損の内訳は、以下の通りであります。

	前事業年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当事業年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
建物	- 千円	4,332千円
工具、器具及び備品	- 千円	402千円
計	- 千円	4,735千円

5 減損損失

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

場所	用途	種類	減損損失(千円)
大阪市	賃貸用不動産	建物	1,196

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

当社の保有する賃貸用不動産について将来の回収可能性を検討した結果、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(1,196千円)として特別損失に計上しました。

なお、回収可能価額は、正味売却価額によってあり、備忘価額をもって評価しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	20,000	-	-	20,000

2 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
		当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
ストックオプションとしての 新株予約権	-	-	-	-	-	-
合計		-	-	-	-	-

(注) 権利行使期間の初日が到来していません。

当事業年度(自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	20,000	1,980,000	-	2,000,000

(注) 発行済株式の増加は平成30年12月15日付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行ったことによるものであります。

2 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
		当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
ストックオプションとしての 新株予約権	-	-	-	-	-	-
合計		-	-	-	-	-

(注) 権利行使期間の初日が到来していません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)	当事業年度 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 7 月31日)
現金及び預金	1,071,103千円	1,198,678千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	337,050 "	722,662 "
現金及び現金同等物	734,053千円	476,016千円

2 重要な非資金取引の内容

前事業年度(自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)

株式会社リーガルヘルスケアより承継した資産及び負債の主な内訳

当事業年度に株式会社リーガルヘルスケアより承継した資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。

流動資産	28,043千円
固定資産	80千円
資産合計	28,123千円
流動負債	64,635千円
固定負債	26,700千円
負債合計	91,335千円

当事業年度(自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 7 月31日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として本社設備(建物附属設備)であります。

リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
1年内	3,631千円	2,420千円
1年超	2,420 "	- "
合計	6,052千円	2,420千円

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

営業債権である営業未収入金は、1年以内の回収予定であります。

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

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 重要な会計方針 5 重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

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

市場リスクの管理

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

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2 金融商品の時価等に関する事項

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

前事業年度(平成29年7月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,071,103	1,071,103	-
(2) 営業未収入金	46,312		
貸倒引当金 1	320		
	45,992	45,992	-
資産計	1,117,096	1,117,096	-
(1) 営業未払金	363,949	363,949	-
(2) 短期借入金	5,661,002	5,661,002	-
(3) 長期借入金 2	22,652,306	22,600,201	52,104
(4) 社債 3	186,000	181,345	4,654
負債計	28,863,257	28,806,498	56,758
デリバティブ取引 4	(36,779)	(36,779)	-

1. 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。
2. 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。
3. 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内償還予定の社債も含めて表示しております。
4. デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で示しております。

当事業年度(平成30年7月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,198,678	1,198,678	-
(2) 営業未収入金	104,718		
貸倒引当金 1	2,764		
	101,954	101,954	-
資産計	1,300,633	1,300,633	-
(1) 営業未払金	225,461	225,461	-
(2) 短期借入金	7,336,500	7,336,500	-
(3) 長期借入金 2	33,765,797	33,757,179	8,617
(4) 社債 3	233,000	226,941	6,058
負債計	41,560,758	41,546,082	14,676
デリバティブ取引 4	(19,813)	(19,813)	-

1. 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。
2. 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。
3. 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内償還予定の社債も含めて表示しております。
4. デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金及び(2) 営業未収入金

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

負債

(1) 営業未払金及び(2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金及び(4) 社債

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

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

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

(単位：千円)

区分	平成29年7月31日	平成30年7月31日
出資金	35,561	39,671
その他(預り保証金)	929,853	1,056,122

- 出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。
- 固定負債のその他には各賃借人からの預り保証金が含まれておりますが、市場価格がなく、かつ返済時期が確定できないため将来キャッシュ・フローを見積もることができません。したがって、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

(注3) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

前事業年度(平成29年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,071,103	-	-	-
営業未収入金	46,312	-	-	-
合計	1,117,416	-	-	-

当事業年度(平成30年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,198,678	-	-	-
営業未収入金	104,718	-	-	-
合計	1,303,397	-	-	-

(注4) 短期借入金、長期借入金及び社債の決算日後の返済予定額

前事業年度(平成29年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,661,002	-	-	-	-	-
長期借入金	3,572,185	4,221,816	2,623,299	695,576	890,189	10,649,238
社債	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	46,000
合計	9,261,187	4,249,816	2,651,299	723,576	918,189	10,695,238

当事業年度(平成30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	7,336,500	-	-	-	-	-
長期借入金	5,637,384	3,610,061	8,418,866	1,881,655	1,041,137	13,176,691
社債	78,000	53,000	28,000	28,000	28,000	18,000
合計	13,051,884	3,663,061	8,446,866	1,909,655	1,069,137	13,194,691

(有価証券関係)

事業年度中に売却したその他有価証券

前事業年度(自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
その他	19,982	-	955
合計	19,982	-	955

当事業年度(自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(平成29年7月31日)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	2,010,688	1,894,696	36,779 (注)1
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	812,540	216,198	(注)2
合計			2,823,228	2,110,894	36,779

(注)1. 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

2. 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度(平成30年7月31日)

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	1,894,696	1,461,056	19,813 (注)
合計			1,894,696	1,461,056	19,813

(注) 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	新株予約権	新株予約権
決議年月日	平成28年7月25日	平成28年7月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 44名	当社従業員 31名
株式の種類及び付与数(株)	普通株式 130,500株(注)	普通株式 17,000株(注)
付与日	平成28年9月7日	平成29年7月25日
権利確定条件	<p>新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。</p> <p>新株予約権者が権利行使時においても当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあることを要するものとする。</p> <p>新株予約権者が権利行使をする場合は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場していることを条件とする。</p> <p>その他の条件については、別途当社と新株予約権者との間に締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	<p>新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。</p> <p>新株予約権者が権利行使時においても当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあることを要するものとする。</p> <p>新株予約権者が権利行使をする場合は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場していることを条件とする。</p> <p>その他の条件については、別途当社と新株予約権者との間に締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>
対象勤務期間	対象勤務期間は定めておりません。	対象勤務期間は定めておりません。
権利行使期間	平成31年7月26日～平成38年7月25日	平成31年7月26日～平成38年7月25日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、平成29年12月15日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っているため、当該株式分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	新株予約権	新株予約権
権利確定前(株)		
前事業年度末	130,500	17,000
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	130,500	17,000
権利確定後(株)		
前事業年度末	-	-
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	-	-

単価情報

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

(注) 平成29年12月15日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っているため、当該株式分割後の株式数(権利行使価格)に換算して記載しております。

3. 当事業年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(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 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
繰延税金資産		
賞与引当金	3,016千円	13,296千円
未払不動産取得税	26,408千円	45,765千円
デリバティブ評価損	11,247千円	6,059千円
たな卸資産評価減	816千円	48,194千円
減損損失	1,345千円	5,427千円
資産調整勘定	1,941千円	1,325千円
その他	516千円	36,266千円
繰延税金資産小計	45,292千円	156,334千円
評価性引当額	1,345千円	5,427千円
繰延税金資産合計	43,947千円	150,906千円
繰延税金負債		
会計基準適用差額	8,083千円	6,654千円
子会社合併時土地評価	77,404千円	60,574千円
繰延税金負債合計	85,487千円	67,228千円
繰延税金資産純額又は繰延税金負債純額()	41,540千円	83,677千円

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

	前事業年度 (平成29年7月31日)	当事業年度 (平成30年7月31日)
法定実効税率	34.77%	34.77%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.60%	1.14%
税額控除等	4.62%	6.40%
その他	0.72%	2.24%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.03%	31.75%

(企業結合等関係)

前事業年度(自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)

共通支配下の取引等

(1) 取引の概要

結合当事企業及び当該事業の内容

結合企業：当社

被結合企業：株式会社リーガルヘルスケア（当社の子会社）

事業の内容：主として老人ホーム運営等の介護事業を行っております。

企業結合日

平成29年 4 月 1 日

企業結合の法的形式

株式会社リーガルヘルスケア（当社の子会社）を消滅会社、当社を存続会社とする吸収合併

結合後企業の名称

株式会社リーガル不動産

その他取引の概要に関する事項

経営資源を集積・融合して活用することで、介護事業の成長を加速し、競争力と経営基盤の一層の強化を図るためであります。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年 9 月13日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 平成25年 9 月13日）に定める共通支配下の取引に該当し、これに基づく会計処理を実施いたしました。

当事業年度(自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 7 月31日)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

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

平成29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782,882千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価及び販売費及び一般管理費に計上)であります。

平成30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1,041,013千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上)であります。

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

(単位：千円)

		前事業年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当事業年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
貸借対照表計上額 (注1)	期首残高	9,635,539	7,644,809
	期中増減額 (注2)	1,990,729	433,269
	期末残高	7,644,809	8,078,078
期末時価(注3)		8,074,635	8,782,055

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加は、不動産の取得(4,462,718千円)及び販売用不動産から固定資産への振替(912,116千円)であり、減少は、収益物件から販売用不動産への振替(7,099,761千円)であります。

当事業年度の主な増加は、不動産の取得(4,862,853千円)であり、減少は、収益物件から販売用不動産への振替(4,189,884千円)であります。

3. 主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得直後や直近の評価時点から公示価格に重要な変動が生じていない場合には、当該取得価額や固定資産評価額を用いて算出した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

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

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

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

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

不動産ソリューション事業

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

不動産賃貸事業

当事業におきましては、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの収益不動産からの賃料収入の確保を収益の柱としております。

(3) 報告セグメントの変更等に関する事項

当事業年度より、ファシリティマネジメント事業で賃貸管理事業を開始したことに伴い管理区分の見直しを行い、従来「その他」に含まれていたファシリティマネジメント事業を報告セグメントである「不動産賃貸事業」に含めております。前事業年度について、変更後の区分方法により作成した報告セグメント毎の売上高及び利益の金額に関する情報は「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」に記載しております。

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、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

たな卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。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
前事業年度(自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	不動産ソリューション事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	12,822,685	1,902,526	14,725,211	120,815	14,846,027
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	12,822,685	1,902,526	14,725,211	120,815	14,846,027
セグメント利益	1,151,813	787,878	1,939,691	7,071	1,946,763
経常利益	-	-	1,281,490	7,071	1,288,561
セグメント資産	-	-	30,092,053	29,737	30,121,791
その他の項目					
減価償却費	-	-	271,971	-	271,971
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	-	5,376,692	-	5,376,692

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

当事業年度(自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	不動産ソリューション事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,322,254	2,263,103	18,585,358	678,108	19,263,467
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	16,322,254	2,263,103	18,585,358	678,108	19,263,467
セグメント利益	1,411,038	1,041,013	2,452,052	136,158	2,588,211
経常利益	-	-	1,461,823	136,278	1,598,101
セグメント資産	-	-	44,776,013	60,236	44,836,249
その他の項目					
減価償却費	-	-	242,621	-	242,621
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	-	4,895,843	-	4,895,843

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

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

(単位：千円)

売上高	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	14,725,211	18,585,358
「その他」の区分の売上高	120,815	678,108
セグメント間取引消去	-	-
財務諸表の売上高	14,846,027	19,263,467

(単位：千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	1,939,691	2,452,052
「その他」の区分の利益	7,071	136,158
セグメント間取引消去	-	-
全社費用(注)	554,611	702,563
財務諸表の営業利益	1,392,151	1,885,648

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用であります。

(単位：千円)

資産	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	30,092,053	44,776,013
「その他」の区分の資産	29,737	60,236
全社資産(注)	1,755,690	1,811,960
財務諸表の資産合計	31,877,481	46,648,210

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない資産であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額(注)		財務諸表計上額	
	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度
減価償却費	271,971	242,621	-	-	6,390	13,153	278,361	255,774
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	5,376,692	4,895,843	-	-	29,405	17,604	5,406,097	4,913,447

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

【関連情報】

前事業年度(自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高の金額のうち、損益計算書の売上高の金額の10%を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当事業年度(自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
投資法人みらい	3,200,782	不動産ソリューション事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他	全社	合計
	不動産ソリューション事業	不動産賃貸事業	計			
減損損失	-	1,196	1,196	-	-	1,196

【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】

前事業年度(自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)

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】

前事業年度(自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度(自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	平野哲司			当社 代表取締役 社長	(被所有) 直接 35.0 間接 56.0	債務被保 証	当社借入 に対する 連帯保証 (注1)	28,391,400	-	-
							不動産賃 貸借契約 の連帯保 証(注 2)	-	-	-
							リース契 約の連帯 保証(注 3)	42,058	-	-

- (注) 1. 当社は、銀行借入に対して代表取締役平野哲司より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。
2. 当社は、不動産賃貸借契約に対して代表取締役平野哲司より連帯保証を受けております。なお、これに伴う保証料の支払は行っておりません。
3. 当社は、リース契約に対して代表取締役平野哲司より連帯保証を受けております。なお、これに伴う保証料の支払は行っておりません。
4. 取引金額には消費税等を含めておりません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	平野哲司			当社 代表取締役 社長	(被所有) 直接 35.0 間接 56.0	債務被保 証	当社借入 に対する 連帯保証 (注1)	35,681,634	-	-
						債権回収	過去関連 当事者取 引の債権 回収(注 2)	16,337	未収入金	5,440
						債務被保 証	リース契 約の連帯 保証(注 3)	59,875	-	-

- (注) 1. 当社は、銀行借入に対して代表取締役平野哲司より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。
2. 当社は、代表取締役平野哲司との過去の関連当事者取引において発生した未回収債権を回収しております。なお、取引金額については、一般の取引条件を参考に平成29年10月30日開催の取締役会で決議の上、決定しております。
3. 当社は、リース契約に対して代表取締役平野哲司より連帯保証を受けております。なお、これに伴う保証料の支払は行っておりません。
4. 取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)	当事業年度 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)
1株当たり純資産額	610.94円	908.86円
1株当たり当期純利益金額	237.76円	292.03円

(注) 1. 当社は、平成29年12月15日付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため期中平均株価を把握できませんので記載しておりません。

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)	当事業年度 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	475,520	584,064
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	475,520	584,064
普通株式の期中平均株式数(株)	2,000,000	2,000,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権2種類(株式数に換算した新株予約権の数147,500株) なお、新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権2種類(株式数に換算した新株予約権の数147,500株) なお、新株予約権の概要は「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

公募による株式の発行

当社は、平成30年10月23日をもって東京証券取引所マザーズに上場いたしました。上場にあたり、平成30年9月18日及び平成30年10月4日開催の取締役会において、以下のとおり新株式の発行を決議し、平成30年10月22日に払込が完了いたしました。

この結果、資本金は559,752千円、発行済株式総数は2,740,000株となっております。

(1) 募集方法：一般募集（ブックビルディング方式による募集）

(2) 募集株式の種類及び数：普通株式 740,000株

(3) 発行価格：1株につき 1,380円

一般募集はこの価格にて行いました。

(4) 引受価額：1株につき 1,269.60円

この価額は当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取った金額であります。

なお、発行価格と引受価格との差額の総額は、引受人の手取金となります。

(5) 払込金額：1株につき 1,156円

この価額は、会社法上の払込金額であり、平成30年10月4日開催の取締役会において決定された金額であります。

(6) 資本組入額：1株につき 634.80円

(7) 発行価額の総額：855,440千円 会社法上の払込金額の総額であります。

(8) 引受価額の総額：939,504千円

(9) 資本組入額の総額：469,752千円

(10) 払込期日：平成30年10月22日

(11) 資金の使途：全額を平成31年7月期における営業用不動産の購入資金の一部として充当する予定であります。

第三者割当による新株式の発行

当社は平成30年9月18日及び平成30年10月4日開催の取締役会において、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C 日興証券株式会社が当社株主である平野哲司より借り入れる当社普通株式の返還に必要な株式を取得させるため、同社を割当先とする第三者割当増資による新株式発行を下記のとおり決議いたしました。

(1) 募集方法：第三者割当（オーバーアロットメントによる売出し）

(2) 発行する株式の種類及び数：当社普通株式 151,500株（上限）

(3) 発行価格：1株につき1,380円

(4) 割当価格：1株につき1,269.60円

(5) 払込金額：1株につき1,156円

この価額は、会社法上の払込金額であり、平成30年10月4日開催の取締役会において決定された金額であります。

(6) 発行価額の総額：175,134千円

この価額は、会社法上の払込金額の総額であります。

(7) 割当価額の総額：192,344千円

(8) 資本組入額の総額：96,172千円

(9) 払込期日：平成30年11月21日

(10) 割当先：S M B C 日興証券株式会社

【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高(千円)
有形固定資産							
建物	3,932,884	2,374,925	2,352,084 (1,196)	3,955,725	296,690	242,483	3,659,034
機械及び装置	23,729	-	-	23,729	18,439	811	5,290
工具、器具及び備品	6,396	2,692	871	8,217	3,690	1,778	4,526
土地	3,958,444	2,518,772	2,002,612	4,474,603	-	-	4,474,603
リース資産	35,291	15,546	-	50,837	16,757	9,104	34,079
有形固定資産計	7,956,746	4,911,936	4,355,568 (1,196)	8,513,113	335,578	254,177	8,177,535
無形固定資産							
ソフトウェア	6,751	1,510	-	8,261	2,585	1,596	5,675
電話加入権	168	-	-	168	-	-	168
無形固定資産計	6,919	1,510	-	8,429	2,585	1,596	5,843
投資その他の資産							
長期前払費用	315,324	88,523	-	403,847	152,819	73,966	251,028

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

土地	収益不動産の取得	2,518,772千円
建物	収益不動産の取得	2,344,081千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

土地	保有目的の変更による販売用不動産への振替	2,002,612千円
建物	保有目的の変更による販売用不動産への振替	2,187,271千円

3. 「当期減少額」欄の()内は内書きで減損損失の計上額であります。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
株式会社リーガル不動産 第1回無担保社債	平成28年 9月30日	186,000	158,000 (28,000)	1.3	-	平成35年 9月30日
株式会社リーガル不動産 第2回無担保社債	平成29年 12月6日	-	75,000 (50,000)	0.63	-	平成31年 12月6日
合計	-	186,000	233,000 (78,000)	-	-	-

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

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
78,000	53,000	28,000	28,000	28,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	5,661,002	7,336,500	2.69	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,572,185	5,637,384	2.23	-
1年以内に返済予定のリース債務	7,192	10,579	0.65	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	19,080,121	28,128,412	2.28	平成31年10月18日～ 平成58年10月31日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	23,413	27,187	0.62	平成32年10月14日～ 平成34年12月17日
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	28,343,914	41,140,064	-	-

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	3,610,061	8,418,866	1,881,655	1,041,137
リース債務	10,579	9,488	6,119	998

【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	320	2,764	-	320	2,764
賞与引当金	10,442	43,481	10,442	-	43,481

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

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	437
預金	
普通預金	475,578
定期預金	715,462
積立定期預金	7,200
計	1,198,241
合計	1,198,678

営業未収入金
相手先別内訳

相手先	金額(千円)
国民健康保険団体連合会	49,686
三菱UFJ信託銀行(株)	9,187
(株)長谷工ライブネット	3,974
(株)ケンジ	2,600
積和不動産関西(株)	1,913
その他	37,357
合計	104,718

営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
46,312	997,314	938,908	104,718	89.96	27.63

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

販売用不動産

区分	数量 (㎡)	金額(千円)
大阪府	7,182.91	13,160,670
滋賀県	82,693.39	2,945,649
神奈川県	1,614.31	2,917,375
千葉県	2,018.08	2,033,791
東京都	893.06	1,907,698
その他	5,120.55	2,788,421
合計	99,522.30	25,753,607

仕掛販売用不動産

区分	数量 (㎡)	金額(千円)
東京都	6,042.96	7,016,027
大阪府	1,322.97	2,914,528
京都府	549.57	490,674
兵庫県	274.93	135,282
合計	8,190.43	10,556,512

営業未払金
相手先別内訳

相手先	金額(千円)
梶山建設(株)	63,720
ホクシン建設(株)	35,316
タテ・コーポレーション(株)	32,720
(株)クラフト	31,320
TRUST	8,024
その他	54,360
合計	225,461

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	-	-	16,258,573	19,263,467
税引前 四半期(当期)純利益 (千円)	-	-	1,241,765	855,727
四半期(当期)純利益 (千円)	-	-	789,205	584,064
1株当たり 四半期(当期)純利益 (円)	-	-	394.60	292.03

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益 (円)	-	-	39.77	102.57

- (注) 1. 当社は、平成29年12月15日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っておりますが、当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。
2. 当社は、平成30年10月23日付で東京証券取引所マザーズに上場いたしましたので、当事業年度の四半期報告書は提出しておりませんが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期会計期間及び第3四半期累計期間の四半期財務諸表について、太陽有限責任監査法人により四半期レビューを受けております。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年8月1日から翌年7月31日まで
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	毎年7月31日
剰余金の配当の基準日	毎年1月31日 毎年7月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行っております。ただし、事故その他やむを得ない事由によって公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載しております。 公告掲載URL https://www.legal-corp.co.jp/
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、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

 会社法第189条第2項各号に掲げる権利

 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券届出書及びその添付書類

有償一般募集増資（ブックビルディング方式による募集）及び株式売出し（ブックビルディング方式による売出し）平成30年9月18日近畿財務局長に提出。

(2) 有価証券届出書の訂正届出書

上記(1)に係る訂正届出書を平成30年10月4日及び平成30年10月15日近畿財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成30年10月31日

株式会社リーガル不動産
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 荒井 巖

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 池田 哲雄

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リーガル不動産の平成29年8月1日から平成30年7月31日までの第18期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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、株式会社リーガル不動産の平成30年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべ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。

利害関係

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

以上

- (注) 1 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。