

【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】 2020年10月30日

【事業年度】 第20期(自 2019年8月1日 至 2020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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月		2016年7月	2017年7月	2018年7月	2019年7月	2020年7月
売上高	(千円)	11,085,329	14,846,027	19,263,467	23,727,964	26,703,707
経常利益	(千円)	536,846	704,211	861,659	1,118,803	624,339
当期純利益	(千円)	399,858	475,520	584,064	694,644	100,479
持分法を適用した 場合の投資利益	(千円)	-	-	-	-	-
資本金	(千円)	90,000	90,000	90,000	651,924	790,016
発行済株式総数	(株)	20,000	20,000	2,000,000	2,885,200	3,152,978
純資産額	(千円)	728,032	1,221,884	1,817,726	3,649,975	4,012,175
総資産額	(千円)	20,788,098	31,877,481	46,599,978	48,416,791	40,981,987
1株当たり純資産額	(円)	364.02	610.94	908.86	1,265.07	1,273.45
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額)	(円)	- (-)	- (-)	- (-)	5.00 (-)	6.00 (-)
1株当たり当期純利益	(円)	199.93	237.76	292.03	259.74	33.07
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-	249.32	32.35
自己資本比率	(%)	3.5	3.8	3.9	7.5	9.8
自己資本利益率	(%)	72.6	48.7	38.4	25.4	2.6
株価収益率	(倍)	-	-	-	4.3	24.3
配当性向	(%)	-	-	-	1.9	18.1
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	1,999,293	9,479,427
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	282,847	787,373
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	2,296,080	7,542,295
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	396,249	734,053	476,016	489,955	1,639,713
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕	(名)	41 〔-〕	79 〔28〕	132 〔52〕	158 〔65〕	157 〔87〕
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX)	(%)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	71.3 (98.1)
最高株価	(円)	-	-	-	1,991	1,400
最低株価	(円)	-	-	-	950	534

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。

3. 当社は、2015年10月1日付及び2017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16期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
4. 第18期以前の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式が第18期までは非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
5. 当社は、2018年10月23日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、第19期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から第19期事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
6. 第18期以前の株価収益率については、当社株式が第18期までは非上場であったため記載しておりません。
7. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む）であります。
8. 第16期から第19期の株主総利回り及び比較指標は、2018年10月23日に東京証券取引所マザーズに上場したため、記載しておりません。第20期の株主総利回り及び比較指標は、2019年7月期末を基準として算定しております。
9. 最高株価及び最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。ただし、当社株式は、2018年10月23日から東京証券取引所マザーズに上場されており、それ以前の株価については該当事項がありません。
10. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）等を第19期の期首から適用しており、第18期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

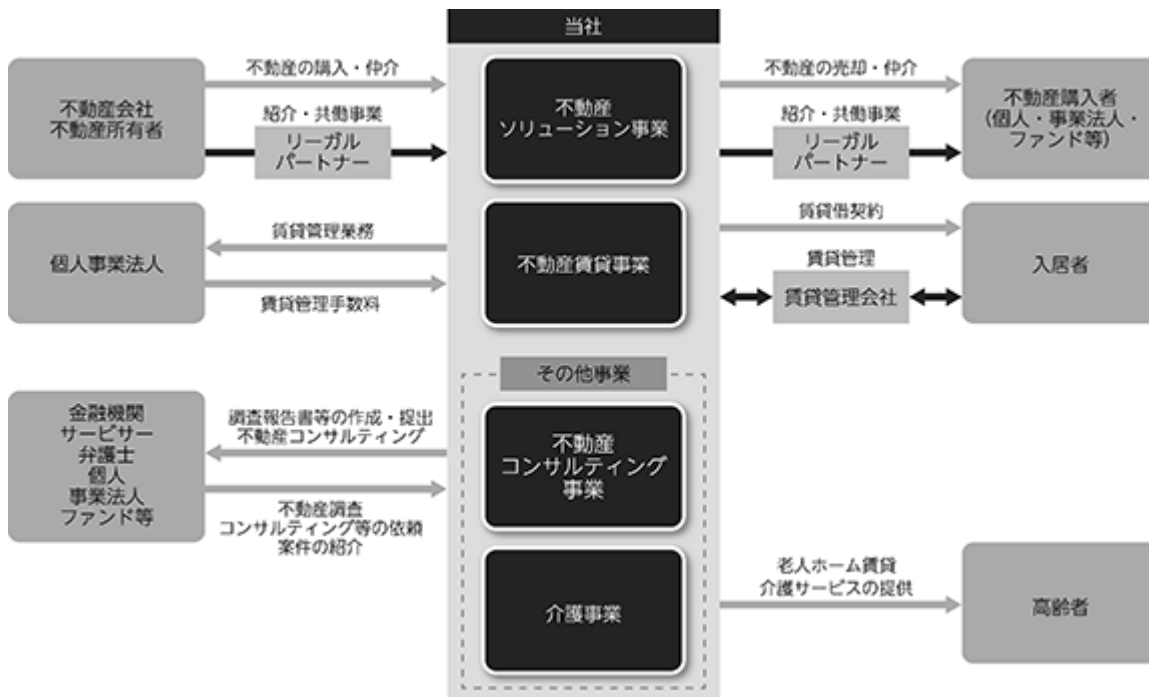
## 2 【沿革】

年月	概要
2000年 9月	大阪市城東区で不動産業を目的として株式会社メイプルホーム設立（資本金1,000万円） 金融機関・弁護士向け不動産仲介コンサルティングを展開
2001年 4月	社名を株式会社リーガル不動産に変更
2002年 9月	大阪市北区（山崎町）に賃貸マンションを取得し、賃貸マンション経営事業を開始
2004年 5月	大阪市北区（西天満）に本社ビルを取得。本社を移転。
2012年 1月	兵庫県西宮市（甲子園七番町）でマンション1棟を取得し、リノベーション事業を開始
2012年 3月	東京都港区（西新橋）に東京支店開設
2012年 9月	東京都世田谷区（南烏山）にてLEGALANDの開発に着手、賃貸マンション開発事業を開始
2013年 7月	東京支店を東京都港区（虎ノ門）に移転
2013年10月	東京都町田市にてマンション1棟のリノベーション事業を行う
2013年12月	兵庫県西宮市（甲東園）にて関西でのLEGALANDの開発を開始
2014年 3月	東京都港区（新橋）にてLEGALISの開発に着手、レンタルオフィス事業を開始
2015年 9月	完全子会社である株式会社アップウェル、株式会社マードレ及び株式会社イーコーポレーションを 吸収合併
2015年10月	ファシリティマネジメント事業を開始
2015年11月	介護施設「サンライフ栗東」の運営開始（運営子会社 株式会社リーガルヘルスケア）
2016年 5月	神戸市中央区に神戸支店開設
2016年 7月	京都市下京区（大宮通）にてホテル開発事業に着手
2016年 8月	本社を大阪市北区（堂山町）へ移転
2016年11月	大阪本店を大阪本社、東京支店を東京支社に名称変更
2017年 4月	完全子会社である株式会社リーガルヘルスケアを吸収合併
2018年 2月	東京支社を東京都港区 虎ノ門琴平タワーへ移転
2018年10月	東京証券取引所マザーズ市場に株式上場
2019年 4月	京都市東山区（祇園白川）にて自社ホテルブランドLEGASTAの開発を開始
2019年 7月	大阪市浪速区（日本橋東）にて民泊マンションブランドLEGALIEの開発を開始
2019年 7月	不動産オーナー向けメディア「YANUSY」をリリース

### 3 【事業の内容】

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

当社の事業におけるセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、以下に示す区分は、セグメントと同一の区分であります。



リーガルパートナー（当社と契約している不動産情報提供者）

(1) 不動産ソリューション事業

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

最適なバリューアップを施し、顧客ニーズを汲み取った物件開発

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

住宅開発例		土地有効活用例
<p>低層賃貸マンションシリーズ 「LEGALAND (リーガランド)」</p>  <p>収益マンション 低層のコンパクトタイプ 60棟の開発実績 (2020年7月末時点)</p>	<p>プレイズ塚口プロジェクト</p>  <p>分譲マンション(三交不動産との共同事業) 総戸数57戸、延床面積4,990㎡</p>	<p>新宿区若葉鉄砲坂西地区 共同建替計画</p>  <p>三菱地所レジデンスとの共同事業 開発面積1,680㎡</p>
中古バリューアップ例	商業開発例	
<p>ライオンズルーセント町田</p>   <p>オフィスビルから住居用へのコンバージョン</p>	<p>LEGASTA 祇園白川</p>  <p>ホテル</p>	<p>LEGALIE 日本橋東</p>  <p>民泊マンション</p>

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

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

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

低層賃貸マンションシリーズ「LEGALAND (リーガランド)」

※間取りは、LEGALANDの一例です



LEGALAND目黒



LEGALAND恵比寿

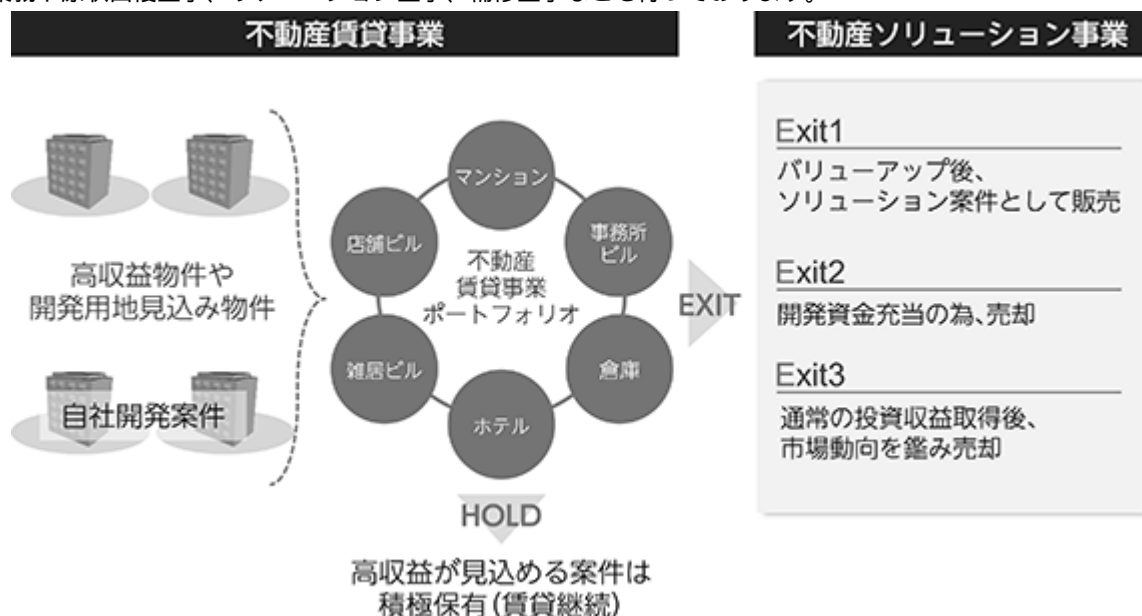


LEGALAND高円寺



## (2) 不動産賃貸事業

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



当社における最近の保有案件別のポートフォリオは以下のとおりとなっております。

	2019年7月末	2020年7月末
事務所ビル	18棟	10棟
マンション	16棟	14棟
ホテル	3棟	3棟
倉庫	1棟	1棟
計	38棟	28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、居宅介護支援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7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

2020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)
157 (87)	39.5	3.4	9,859

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	57 (2)
不動産賃貸事業	
その他事業	70 (82)
全社(共通)	30 (3)
合計	157 (87)

- (注) 1. 従業員数は、当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む就業人員数であります。
2. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員(パートタイマー及び派遣社員)の年間平均雇用人員(1日8時間換算)であります。
3. 不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業には、同一の従業員が従事しており、区別できないため合計人数を記載しております。
4. 全社(共通)は、特定のセグメントに区分できない管理部門所属の従業員であります。
5. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

## (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておませんが、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、政府・日銀による各種政策を背景として、企業業績が堅調に推移するとともに、雇用・所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調が続いておりました。しかしながら、消費増税による影響から個人消費も低下する傾向の中、米中貿易摩擦、更には新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な感染拡大から、景気動向の先行きは非常に留意が必要な状況が続いております。

この間、当社の属する不動産業界におきましては、政府による住宅取得支援策や低金利の住宅ローンなどにより住宅取得環境は依然として良好である一方で、地価の上昇や用地取得競争の激化、建築費の高止まりなどの影響を受けております。更には新型コロナウイルス感染症(COVID-19)によるサプライチェーンや工期の長期化、国内外含めた移動制限や経済縮小からの購買意欲の減退などが不動産市況に大きな影響を与えることが懸念されています。

そこで、今後当社といたしましては、既存の事業はもとより既存不動産事業とシナジー効果のある事業の多角化を行うため、「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。

#### 不動産ソリューション事業

- ・新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大の状況においても比較的堅調に推移している住宅系収益不動産の開発並びに住宅系実需不動産の新規開発の推進。
- ・インバウンド需要の減退による民泊事業及びホテル開発の見直し並びにインバウンド需要回復後を見据えた売却。

#### 不動産賃貸事業

- ・所有不動産の積み増しと高稼働率維持による安定的収益基盤としての賃貸収入の増加。

#### ファシリティマネジメント事業

- ・工事件数増加と新規サービス「keskin」の開始による売上増加及び利益率改善。
- ・プロパティマネジメント事業への新規参入による管理収益増加。

#### 不動産コンサルティング事業

- ・新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大による経済環境悪化に対する任意売却ニーズ獲得。

#### 介護事業

- ・計画的に施設拡大を継続すること(年間2施設)によるストックビジネスとしての安定収益の創出。

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組みを強化してまいります。

今後、更なる事業拡大と企業価値の向上に向けて、引き続き日常業務におけるコンプライアンス意識の醸成を図るとともに、リスク・コンプライアンス委員会の定期的開催、内部通報制度の周知、各種取引の健全性の確保、情報の共有化及び再発防止策の策定などを行い、また、社内啓蒙活動を実施し、企業の社会的責任を重視した透明性のある管理体制の構築を図ってまいります。

(3) 仕入力及び販売力の増強

当社は、不動産を取り巻く環境の変化に柔軟に対応しながら、優良な物件を仕入れるため、数多くの物件情報を収集できるネットワークを一層強化し、不動産査定及び収益力のある物件を発掘する目利き力を活かして、社会動向を見据えた多種多様なニーズに合致した物件の仕入れを引き続き積極的に行ってまいります。

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

(4) 収益構造の転換

販売用不動産の販売に依存する収益モデルは、少なからず市況の影響を受けるビジネスモデルであるため、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、販売用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づけております。

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中で、短期・中期販売用及び長期保有用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、2020年7月期において自己資本比率が9.8%と依然として低く、有利子負債比率も872.3%と高い水準となっております。このため、景気の変動による業績悪化や金利動向に大きな影響を受ける財務構造となっており、今後の企業間競争に耐えうるべく財務体質の改善が急務であると認識しております。

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

(有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ 自己資本 × 100)

(6) 安定した資金調達の確保

当社が掲げる経営戦略を実現するためには、従来にも増して、収益不動産残高の積み増しを進め、物件の仕入資金の調達力を上げていくことが必要不可欠であります。

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

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

(7) 人材の確保と育成

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

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

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

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

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

(目標とする経営指標)

当社は経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として、安定的かつ継続的な成長を重視し、財務活動等を含んだ企業の総合的な収益力を示す経常利益を指標とし、企業価値の継続的向上を目指してまいります。

また、財務基盤強化の観点から、自己資本比率も重要な経営指標として位置づけており、早期に10%以上に向上させていく方針です。

各指標の達成状況につきましては、月次の取締役会及び経営会議等で定期的にモニタリングを行ってまいります。

## 2 【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

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

### (1) 経済情勢の動向について

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

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

なお、当社は2020年7月期において自己資本比率が9.8%と低く、有利子負債比率も872.3%と高いことからかかるように、このような場合、特に当社の財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

(有利子負債比率 = 有利子負債額 ÷ 自己資本 × 100)

### (2) 物件の売却時期による業績の変動について

不動産ソリューション事業の売上は顧客への引渡時に計上しております。そのため、当社の業績を四半期ごとに比較した場合、引渡時期により当社の売上高及び経常利益、当期純利益が変動するため、四半期ごとの業績は必ずしも他の四半期の業績と比較して均一にはならず、各四半期の業績の偏重の度合は過年度の四半期業績と同様になるとは限りません。

また、各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延による引渡時期の変更が、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

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

### (3) 有利子負債の依存及び資金調達について

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

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

## (4) 法的規制等について

当社では、法的規制の遵守を徹底しており、現時点において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	2017年8月7日から 2022年8月6日まで	宅地建物取引業法第66条
一般建設業許可 大阪府知事許可(般 29)第148417号	2017年8月25日から 2022年8月24日まで	建設業法第29条
一級建築士事務所 大阪府知事登録(イ)第25500号	2018年8月10日から 2023年8月9日まで	建築士法第26条
指定居宅サービス事業者 滋賀県指令介保 第485号	2017年4月1日から 2023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	2017年4月1日から 2023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	2017年10月1日から 2023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	2018年3月12日から 2024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
指定居宅サービス事業者 大阪府枚方市健監 第251-3号	2020年6月1日から 2026年5月31日まで	介護保険法(平成9年法律第123号)第77条
第二種金融商品取引業 近畿財務局長(金商)第398号	-	金融商品取引法第52条

## (5) 外注業務について

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

## (6) 顧客情報管理について

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

(7) 販売用不動産の評価損について

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

しかしながら、開発に必要な条件がそろわなかったり、土壌汚染や地中埋設物等の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氣的事故、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・育成が十分にできない場合や当社の役職員が大量に社外に流出した場合には、当社の事業展開及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 代表取締役への依存について

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

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

(15) ストック・オプションの権利行使による株式価値の希薄化について

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

当事業年度末における潜在株式数は94,000株であり、発行済株式総数の3.0%に相当しておりますが、権利行使された場合には、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

(16) 不動産に係る税制について

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

(17) 保有物件の賃借人との賃貸借契約について

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

(18) レピュテーションリスクについて

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

(19) 新型コロナウイルス感染拡大に関するリスク

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の世界的な感染拡大は、その収束時期がまだ見通せない状況にあります。現時点では、新型コロナウイルスの感染拡大が当社に与える影響は一時的なものであると認識しておりますが、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）が、当社の想定を超える規模で拡大、長期化した場合やアフターコロナにおいて生活様式やマーケットに大きな変化が起こった場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。当社では、緊急事態宣言解除後も従業員に対するマスク着用、手洗い・うがい・咳エチケットの徹底やアルコール消毒液の配備、出勤時の検温など、感染対策に努めながら事業活動を行っております。また、アフターコロナを見据えたテレワークなどのIT環境整備に努めておりますが、社員や取引先の感染リスクは常に存在するとの認識のもと予防強化並びに、感染者発生時での安定した事業継続について調査・研究を進めてまいります。なお、当社の開発現場において新型コロナウイルスの感染者が発生した場合には、工事の一時的な停止などにより竣工時期が遅延する可能性が高く、当社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】

#### (経営成績等の状況の概要)

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

当事業年度におけるわが国経済は、政府・日銀による各種政策を背景として、企業業績が堅調に推移するとともに、雇用・所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調が続いておりました。しかしながら、消費増税による影響から個人消費も低下する傾向の中、米中貿易摩擦、更には新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な感染拡大から、景気動向の先行きは非常に留意が必要な状況が続いております。

この間、当社の属する不動産業界におきましては、政府による住宅取得支援策や低金利の住宅ローンなどにより住宅取得環境は依然として良好である一方で、地価の上昇や用地取得競争の激化、建築費の高止まりなどの影響を受けております。更には新型コロナウイルス感染症(COVID-19)によるサプライチェーンや工期の長期化、国内外含めた移動制限や経済縮小からの購買意欲の減退などが不動産市況に大きな影響を与えることが懸念されています。

このような事業環境の下、当社では経営計画に基づき、各目標数値達成に向けて取り組むとともに、財務基盤の強化、企業価値の継続的向上及び総合不動産会社としての地位の確立を目指し事業を推進してまいりました。

その結果、当事業年度におきましては、売上高267億3百万円（前年同期比12.5%増）、営業利益17億80百万円（前年同期比23.2%減）、経常利益6億24百万円（前年同期比44.2%減）、当期純利益1億円（前年同期比85.5%減）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409億81百万円（前年同期比15.4%減）、負債369億69百万円（前年同期比17.4%減）、純資産40億12百万円（前年同期比9.9%増）となり、自己資本比率は9.8%となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

#### 不動産ソリューション事業

売上高は239億89百万円（前年同期比15.3%増）、セグメント利益22億52百万円（前年同期比3.1%増）となりました。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、当社の住居系にかかる不動産取引は比較的堅調に推移しておりましたが、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な拡大の中、外出自粛や訪日客の入国・行動制限、商談の一時休止等により販売時期の調整を余儀なくされました。特にホテル等の開発事業においては、売買先並びに投資家の様子見等により、売却時期が翌期にずれ込んだ物件も一部あったものの、その他物件の販売実績を積み重ねたことで前年同期との比較におきましては増収増益となりました。

#### 不動産賃貸事業

売上高は18億円（前年同期比19.1%減）、セグメント利益6億65百万円（前年同期比29.5%減）となりました。当事業セグメントは、当社の安定的な収益基盤の指標となるセグメントであり、当社の保有の収益不動産及び販売に至るまでの所有不動産からの賃貸収入を収益の柱としております。当事業年度におきましても引き続き高稼働率を維持しているものの、前事業年度において長期的な収益と引き合いの状況を考慮して販売用不動産を売却した結果、前年同期と比較して減収減益となりました。

今後においては、引き続き保有不動産の高稼働率を維持するとともに、所有不動産を積み増すことにより更なる基盤強化を図ってまいります。

### その他事業

売上高は9億13百万円（前年同期比31.5%増）、セグメント利益93百万円（前年同期比215.0%増）となりました。主な内容としては、不動産コンサルティング事業における任意売却を中心とした不動産仲介並びに介護事業としての有料老人ホーム等の運営・管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護支援事業を行っております。

当事業セグメントの介護事業において、新たに開設した2施設が順調に推移したこと、その他の施設においても高い入居率を維持しましたことにより、前年同期と比較して増収増益となりました。

### (2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末と比較して11億49百万円増加し、16億39百万円となりました。

#### (営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、増加した資金は94億79百万円（前事業年度は19億99百万円の減少）となりました。主な増加要因は、「たな卸資産の減少額」96億61百万円であります。主な減少要因は、「法人税等の支払額」4億77百万円であります。

#### (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7億87百万円（前事業年度は2億82百万円の減少）となりました。主な減少要因は、「有形固定資産の取得による支出」（主として賃貸用不動産）9億66百万円であります。

#### (財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、減少した資金は75億42百万円（前事業年度は22億96百万円の増加）となりました。主な増加要因は、「長期借入れによる収入」75億3百万円であります。主な減少要因は、「長期借入金の返済による支出」126億6百万円及び「短期借入金の減少額」23億80百万円であります。

### (3) 生産、受注及び販売の状況

#### 生産実績

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

#### 受注実績

当事業年度における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
不動産ソリューション事業	30,739,962	+82.9	6,094,016	+659.7
不動産賃貸事業（ファシリティマネジメント事業）	250,928	+130.9	486	94.3
その他事業（不動産コンサルティング事業）	24,332	+25.9	-	-
合計	31,015,223	+83.1	6,094,502	+649.2

(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。

## 販売実績

当事業年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産ソリューション事業	23,989,336	+ 15.3
不動産賃貸事業	1,800,442	19.1
その他事業	913,928	+ 31.5
合計	26,703,707	+ 12.5

- (注) 1. セグメント間取引については、相殺消去しております。  
2. 主な相手先別の販売実績及び総販売実績に対する割合  
なお、前事業年度における特定目的会社 L E G A L 1 及び当事業年度における株式会社日本入試センターについては、総販売実績に対する割合が100分の10未満のため記載を省略しております。

相手先	前事業年度		当事業年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
株式会社日本入試センター	2,802,970	11.8	-	-
特定目的会社 L E G A L 1	-	-	5,917,347	22.2

3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

## (経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容)

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

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

## (1) 経営成績の分析

## 売上高の分析

当事業年度における売上高は、267億3百万円（前年同期比12.5%増）の増収となりました。これは不動産ソリューション事業において新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な拡大の中、売買先並びに投資家の様子見等により、特にホテル等の開発事業の売却時期が翌期にずれ込んだ物件が一部あったものの、その他物件の販売実績を積み重ねたことが主な要因であります。

以上の結果、事業セグメント別の売上高は、不動産ソリューション事業239億89百万円（前年同期比15.3%増）、不動産賃貸事業18億円（前年同期比19.1%減）、その他事業9億13百万円（前年同期比31.5%増）となりました。

## 費用・利益の分析

当事業年度の売上原価は、不動産ソリューション事業における売上増加に伴う原価の増加などにより218億89百万円（前年同期比19.6%増）、売上総利益は48億13百万円（前年同期比11.3%減）となりました。販売費及び一般管理費は、人件費の減少及び支払手数料の減少などにより30億33百万円（前年同期比2.5%減）となりました。この結果、営業利益は17億80百万円（前年同期比23.2%減）となりました。

営業外収益は、保険解約返戻金及び受取補助金などにより71百万円（前年同期比26.5%増）となりました。営業外費用は、支払利息等の通常の金融費用などにより12億28百万円（前年同期比2.3%減）となりました。以上の結果、経常利益は6億24百万円（前年同期比44.2%減）、解約違約金等を特別損失に計上したことにより、税効果会計適用後の法人税等負担額は95百万円（前年同期比77.4%減）、当期純利益は1億円（前年同期比85.5%減）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409億81百万円となり、前事業年度末に比べ74億34百万円減少しました。

流動資産は337億95百万円となり、前事業年度末に比べ58億50百万円減少しました。これは主として、不動産売却等による「販売用不動産」の75億47百万円減少、開発用不動産仕入の増加等による「仕掛販売用不動産」の4億94百万円増加及び「現金及び預金」の9億28百万円増加によるものであります。

固定資産は71億86百万円となり、前事業年度末に比べ15億84百万円減少しました。これは主として、新規購入や保有目的変更に伴う振替による「土地」の13億23百万円減少、「建物」の5億2百万円減少及び共同事業に係る調整等による「繰延税金資産」の1億83百万円増加並びに特定目的会社への「出資金」の1億円増加によるものであります。

### 負債

負債は369億69百万円となり、前事業年度末に比べ77億97百万円減少しました。

流動負債は208億39百万円となり、前事業年度末に比べ80億58百万円増加しました。これは主として、「長期借入金」からの振替による「1年内返済予定の長期借入金」の104億39百万円増加及び「短期借入金」の23億80百万円減少によるものであります。

固定負債は161億30百万円となり、前事業年度末に比べ158億55百万円減少しました。これは主として、「1年内返済予定の長期借入金」への振替等により「長期借入金」が155億42百万円減少したことによるものであります。

### 純資産

純資産は40億12百万円となり、前事業年度末に比べ3億62百万円増加しました。これは主として、譲渡制限付株式報酬としての新株発行等による「資本金」1億38百万円、「資本剰余金」1億38百万円の増加及び「当期純利益」1億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7.5%から9.8%と増加する結果となりました。

## (3) キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

### キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容

当事業年度のキャッシュ・フロー状況及び増減要因につきましては、「(経営成績等の状況の概要) (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

現金及び現金同等物は、前事業年度に比べ11億49百万円増加(前年同期比234.7%増)し16億39百万円となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローについては住居系不動産取引の堅調推移等による販売実績の積み重ねによりプラスとなりました。

投資活動によるキャッシュ・フローについては安定的な収益基盤を確保するため賃貸用不動産を購入した結果マイナスとなりました。

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

今後も利益の蓄積と株主資本の充実及び徹底した在庫コントロールにより、更なる営業活動によるキャッシュ・フローの改善を図ってまいります。

### 資本の財源及び資金の流動性

当社の資金需要のうち主なものは販売用不動産の仕入、建築工事費、賃貸用不動産の取得及び運転資金であります。

事業運営上必要な流動性と資金の源泉を安定的に確保することを基本方針としており、上記の財源としては利益剰余金に加え、長期・短期の借入金を活用しております。なお、当事業年度末における借入金、社債及びリース債務を含む有利子負債の残高は349億98百万円となっております。また現金及び現金同等物の残高は16億39百万円となっております。

当社の主要な事業である不動産ソリューション事業において、いかに立地の良い土地を適正な価格で数多く仕入れられるかを最重要課題の一つとしており、プロジェクト資金の調達を機動的かつ安定的に行う必要があるとともに、資金調達手段の多様化を図る必要があると認識しております。

また、その調達にあたりプロジェクト期間に応じた借入期間を設定するのが一般的であり、当社もプロジェクト期間に応じた借入れを行ってまいりましたが、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の拡大に伴い、手許流動性を

高める必要から2020年6月に日本政策金融公庫、2020年7月に商工組合中央金庫から合計6億円の長期資金を調達しました。新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の収束状況を見極めつつ、無駄に借入残高が多くなならないよう制御していく予定であります。

#### (4) 経営成績に重要な影響を与える要因

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

#### (5) 経営戦略の現状と見通し

今後のわが国経済は、消費増税による影響から個人消費も低下する傾向の中、米中貿易摩擦、更には新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な感染拡大から、景気動向の先行きは非常に厳しい状況が続くことが見込まれます。

この間、当社の属する不動産業界におきましては、政府による住宅取得支援策や低金利の住宅ローンなどにより住宅取得環境は依然として良好である一方で、地価の上昇や用地取得競争の激化、建築費の高止まりなどの影響を受けております。更には新型コロナウイルス感染症(COVID-19)によるサプライチェーンや工期の長期化、国内外含めた移動制限や経済縮小からの購買意欲の減退などが不動産市況に大きな影響を与えることが見込まれます。

このような状況のもと、当社は新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の拡大の状況においても比較的市況が安定しており売却も堅調に推移している当社主力商品「LEGALAND」を含む住宅系収益不動産の開発並びに住宅系実需不動産の新規開発を推進してまいります。

また、安定的な収益であり、景気変動に対して価格の下方硬直性のある不動産賃貸事業の再強化は、経営の安全性と効率性を実現し、リスク軽減を図るためのポートフォリオ構築に不可欠であると考え、2021年7月期及び2022年7月期につきましては、収益物件の仕入に改めて注力し、所有不動産の積み増しを実施しながら保有不動産の高稼働運用を行い、トップラインの維持と利益率改善による経常利益の増益に努めてまいります。

ただし、2021年7月期につきましては、2019年7月期及び2020年7月期において長期的な収益と引き合いの状況を考慮して物件を売却したことによる賃貸収入減少の影響から、経常利益は前年同期比で減益となる見込みであります。当期純利益につきましては、特別損失の減少により前年同期比で増益となる見込みであります。

以上の結果、当社の2021年7月期の業績は、売上高266億43百万円（前年同期比0.2%減）、営業利益12億9百万円（前年同期比32.1%減）、経常利益2億90百万円（前年同期比53.5%減）、当期純利益1億41百万円（前年同期比40.9%増）を見込んでおります。

#### (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

当社は経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標として、安定的かつ継続的な成長を重視し、財務活動等を含んだ企業の総合的な収益力を示す経常利益を指標とし、企業価値の継続的向上を目指してまいります。当事業年度の経常利益は業績目標11億52百万円に対して6億24百万円（前年同期比44.2%減）となり、業績目標を下回りました。

また、財務基盤強化の観点から、自己資本比率も重要な経営指標として位置づけており、早期に10%以上に向上させていく方針です。当事業年度末の自己資本比率は目標の9.4%に対して9.8%（前年同期比2.3ポイント上昇）となり、目標を上回りました。収益の原資となる販売用不動産の取得については、厳選したうえでの取得に努めることで総資産の過度な増加を抑制するとともに、着実な利益確保により安定的に自己資本を高めてゆく所存であります。

各指標の推移は次のとおりであります。

	第18期（実績）	第19期（実績）	第20期（実績）	第21期（計画）
経常利益（千円）	861,659	1,118,803	624,339	290,431
自己資本比率（%）	3.9	7.5	9.8	10.5

(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、「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。

(8) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。財務諸表作成のための会計方針については、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 重要な会計方針」に記載のとおりであります。この財務諸表を作成するに当たって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は実際の結果と異なる可能性があります。

財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは以下のとおりであります。

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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

販売用不動産及び仕掛販売用不動産について、正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。そのため、販売計画や市場環境の変化により、その見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には評価損が必要となる可能性があります。

固定資産の減損処理

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

繰延税金資産

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

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

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

当事業年度の設備投資の総額は、主に収益不動産の取得にかかる1,048,117千円（不動産賃貸事業1,038,513千円）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】

2020年7月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物	土地 (面積㎡)	リース資産	その他	合計	
本社 (大阪市北区)	-	本社機能	20,979	- (-)	11,183	43,552	75,716	61
東京支社 (東京都港区)	-	支社機能	14,688	- (-)	4,736	2,294	21,719	33
神戸支店 (神戸市 中央区)	-	営業所	0	- (-)	-	34	34	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	615,225	335,831 (544.63)	-	-	951,056	-
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	144,304	751,336 (127.00)	-	-	895,640	-
賃貸不動産 (大阪市西区)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	334,278	382,795 (380.89)	-	-	717,073	-
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	381,672	295,767 (1,518.73)	-	-	677,439	-
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	246,518	404,781 (3,074.21)	-	-	651,299	-
賃貸不動産 (大阪市 城東区)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	321,296	140,670 (428.78)	-	-	461,966	-
賃貸不動産 (大阪市 住吉区)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	195,672	211,845 (696.02)	-	-	407,517	-
賃貸不動産 (京都市南区)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	28,047	300,759 (1,214.56)	-	-	328,807	-
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	132,777	159,916 (213.82)	-	-	292,694	-
賃貸不動産 (大阪市 東淀川区)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	68,893	164,170 (968.03)	-	-	233,064	-
賃貸不動産 (高槻市)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	120,962	101,362 (246.31)	-	-	222,324	-
賃貸不動産 (札幌市)	不動産 賃貸事業	長期保有用 収益不動産	135,142	61,698 (374.87)	-	-	196,840	-
賃貸不動産 (西宮市) ほか10件	不動産 賃貸事業 その他事業	長期保有用 収益不動産	200,423	114,490 (708.00)	-	4,745	319,659	42

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

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

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

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2020年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2020年10月30日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	3,152,978	3,153,478	東京証券取引所 (マザーズ)	権利内容に何ら限定のない当社における標準的な株式であり、単元株式数は100株であります。
計	3,152,978	3,153,478		

(注) 提出日現在発行数には、2020年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。



## (2) 【新株予約権等の状況】

## 【ストックオプション制度の内容】

決議年月日	2016年7月25日	
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 44	当社従業員 31
新株予約権の数(個)	795 [795](注) 1	145 [140](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 79,500 [79,500](注) 1	普通株式 14,500 [14,000](注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	300(注) 2	
新株予約権の行使期間	2019年7月26日～ 2026年7月25日	
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 300 資本組入額 150	
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当てを受けた者が権利行使時においても、当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあること及び当社株式が日本国内の証券取引所に上場していること。	
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡及び質入れその他の担保設定は認めない。	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 3	

当事業年度の末日(2020年7月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2020年9月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[ ]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。なお、2017年10月30日開催の取締役会決議により、2017年12月15日付で1株を100株に株式分割をいたしました。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

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

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

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

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

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

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

(1) 合併(当社が消滅する場合に限る)

合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社

(2) 吸収分割

吸収分割をする株式会社とその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社

(3) 新設分割

新設分割により設立する株式会社

(4) 株式交換

株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社

(5) 株式移転

株式移転により設立する株式会社

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2015年10月1日 (注1)	19,800	20,000	-	10,000	-	-
2016年6月1日 (注2)	-	20,000	80,000	90,000	-	-
2017年12月15日 (注3)	1,980,000	2,000,000	-	90,000	-	-
2018年10月22日 (注4)	740,000	2,740,000	469,752	559,752	469,752	469,752
2018年11月21日 (注5)	145,200	2,885,200	92,172	651,924	92,172	561,924
2019年12月20日 (注6)	150,378	3,035,578	95,102	747,026	95,102	657,026
2020年2月14日 (注7)	63,900	3,099,478	40,365	787,391	40,365	697,391
2019年8月1日～ 2020年7月31日 (注8)	53,500	3,152,978	2,625	790,016	2,625	700,016

(注) 1. 株式分割(1:100)によるものであります。

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. 株式分割(1:100)によるものであります。

4. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 1,380円

引受価額 1,269.60円

資本組入額 634.80円

5. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

割当価格 1,269.60円

資本組入額 634.80円

割当先 S M B C 日興証券株式会社

6. 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行による増加であります。

発行価格 1,197円

資本組入額 598.5円

割当先 当社取締役(社外取締役を除く)3名

7. 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行による増加であります。

発行価格 1,254円

資本組入額 627.0円

割当先 当社従業員132名

8. 新株予約権の行使による増加であります。

9. 2020年8月1日から2020年9月30日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が500株、資本金が75千円及び資本準備金が75千円増加しております。

## (5) 【所有者別状況】

2020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)	-	3	14	30	10	3	2,007	2,067	-
所有株式数(単元)	-	56	529	11,405	214	10	19,310	31,524	578
所有株式数の割合(%)	-	0.2	1.7	36.2	0.7	0.0	61.2	100.0	-

(注) 自己株式2,332株は、「個人その他」に23単元、「単元未満株式の状況」に32株含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2020年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社リーガルアセット	大阪府吹田市山田西1丁目16番9号	1,120,000	35.55
平野 哲司	大阪市北区	430,000	13.65
山名 孝宏	東京都港区	140,126	4.45
藤原 寛	大阪市住之江区	140,126	4.45
松井 秀紀	東京都杉並区	61,000	1.94
山田 隆弘	大阪市北区	50,500	1.60
水向 隆	兵庫県川辺郡猪名川町	50,126	1.59
渡辺 公夫	東京都渋谷区	29,400	0.93
クレディ・スイス証券株式会社	東京都港区六本木1丁目6番1号	20,100	0.64
川名 貴行	東京都台東区	19,400	0.62
計	-	2,060,778	65.42

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2020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 2,300	-	
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,150,100	31,501	-
単元未満株式	普通株式 578	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	3,152,978	-	-
総株主の議決権	-	31,501	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式が32株含まれております。

## 【自己株式等】

2020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) 株式会社リーガル不動産	大阪府大阪市北区堂山町3 番3号	2,300	-	2,300	0.07
計		2,300	-	2,300	0.07

(注)上記の自己名義所有株式数は、譲渡制限付株式の無償取得によるものです。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号及び会社法第155条第13号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	2,332	36
当期間における取得自己株式	75,126	-

- (注) 1. 当事業年度における取得自己株式は、単元未満株式の買取請求32株及び譲渡制限付株式の無償取得2,300株であります。
2. 当期間における取得自己株式75,126株は譲渡制限付株式の無償取得によるものであります。
3. 当期間における取得自己株式には、2020年10月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、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	2,332		77,458	

- (注) 当期間における保有自己株式数には、2020年10月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

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

利益配分につきましては、収益力の強化や事業基盤の整備を実施しつつ、内部留保の充実状況及び企業を取り巻く事業環境、経営成績等を総合的に勘案したうえで、株主に対して安定的かつ継続的な配当を実施することを基本方針としております。このような基本方針のもと、当社を取り巻く事業環境、2020年7月期の業績などを総合的に勘案しました結果、1株当たり6円の配当を実施することを決定しました。

今後につきましては、財務健全性の改善や成長投資の実施に注力しつつ、更なる利益還元を推し進めるべく、各事業年度の業績向上による、1株当たり配当額の安定的かつ継続的な増加を目指していく方針であります。

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

内部留保資金の用途につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2020年10月29日 定時株主総会決議	18,903	6.00

## 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

#### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

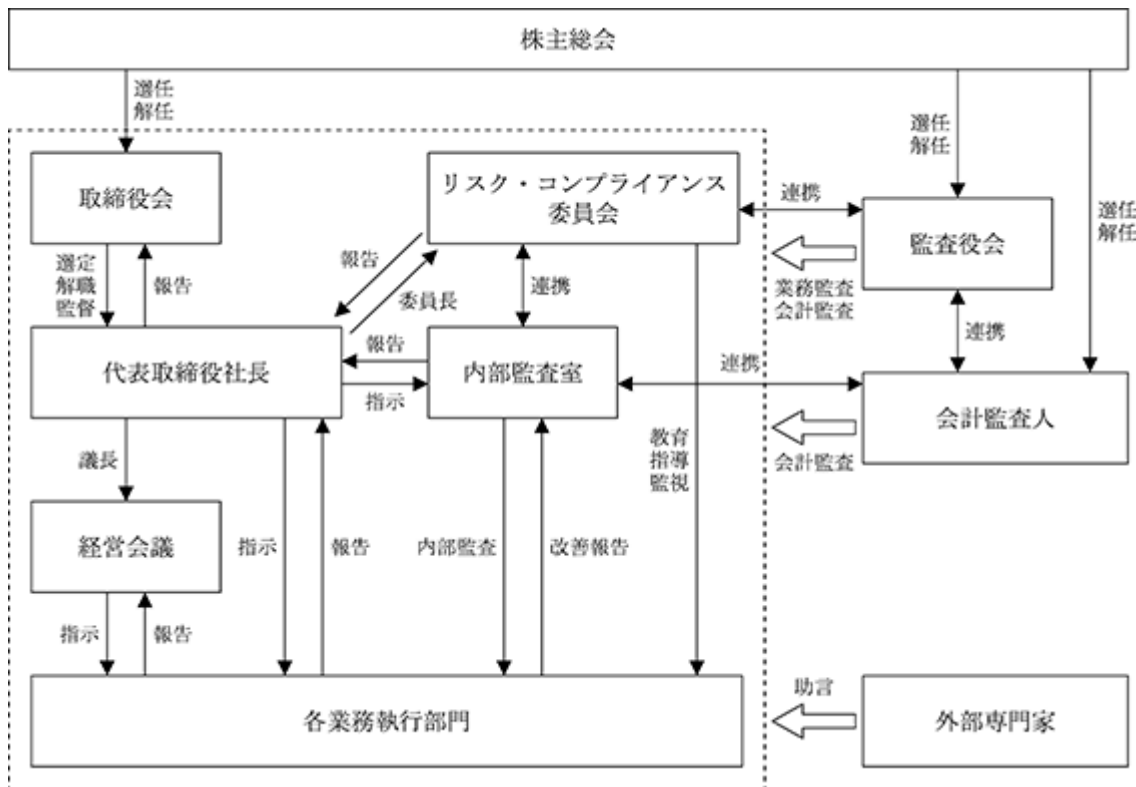
当社は、不動産業という専門的な業務を通じ、地域社会に貢献しつつ、株主の利益や企業価値を最大化することを目標とするとの基本的認識とコンプライアンスの重要性を、コーポレート・ガバナンスの基本方針としております。具体的には、コンプライアンス意識を徹底すべく、会社法上の各種機関等を設置するほか、経営環境の変化に柔軟に対応でき、かつ牽制が利いた内部統制・開示体制を構築し、適切に運営することにあります。株主の権利を重視し、社会的信頼に応え、持続的成長と発展を遂げていくことが重要であるとの認識に立ち、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

#### 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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

また、外部の視点からの経営監督機能を強化するため、社外取締役2名及び社外監査役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。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は以下のとおりであります。



a. 取締役会及び取締役

当社の取締役会は、取締役6名（うち社外取締役2名）で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督する権限を有しております。当社は、異業種である銀行出身の社外取締役、新聞記者並びに大阪府議会議員の経歴を有する社外取締役を選任することにより、経営陣から独立した立場で取締役会の意思決定機能や監督機能の実効性強化に貢献し、広い視野にもとづいた経営意思決定と社外からの経営監視を行う体制としております。また、取締役の経営責任の自覚と職務執行の責任を明確にし、迅速で的確な意思決定を行うための体制作りも心掛けてまいります。なお、取締役会の構成員の氏名は「(2) 役員の状況」に記載のとおりです。

b. 監査役会及び監査役

監査役会につきましては、常勤監査役1名と非常勤監査役3名の計4名で構成されております。監査役は、全員が社外監査役であり、客観的・中立的な立場から取締役の職務執行を監視すべく、重要会議への出席及び議事録閲覧、重要な決裁書面の閲覧、全取締役との定期的な会合、必要に応じた職務執行状況の聴取等を通じ、経営上の重要事項、リスク・コンプライアンス管理に関する重要事項その他の事項を随時把握できる体制となっております。また、定時取締役会における報告事項の一つとして、監査役からの発言の場を設けており、報告、要請、指摘等を受けることができる体制としております。これらを通じ、取締役会での意思決定の過程及び取締役の業務執行状況について監査しております。なお、監査役会の構成員の氏名は「(2) 役員の状況」に記載のとおりです。

c. 経営会議

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

d. リスク・コンプライアンス委員会

当社では、代表取締役を委員長とし、取締役以上の役員及び委員長の指名する各部門長等をもって構成するリスク・コンプライアンス委員会を設置し、リスクアセスメントの実施、コンプライアンスの徹底や従業員への意識喚起、啓蒙を図っております。また、内部統制システムについても整備、運用状況及び有効性の確認を行っております。

e. 会計監査人

会計監査人として太陽有限責任監査法人と監査契約を締結し、会計監査を受けております。

企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

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

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

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

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

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



b. 提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

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

c. リスク管理体制の整備の状況

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

d. 責任限定契約の内容の概要

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

e. 取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨を定款で定めております。

f. 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらない旨を定款で定めております。

g. 自己株式の取得

当社は、経済情勢の変化に対応して財務政策等の経営諸施策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

h. 剰余金の配当の決定機関

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年1月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

i. 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性10名 女性 - 名(役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	平野 哲司	1959年7月8日生	1982年4月 1988年10月 1991年11月 1993年5月 2001年4月	東京エレクトロン株式会社入社 住友金属工業株式会社入社 有限会社フロンティア代表取締役 就任 新大興産株式会社取締役就任 当社代表取締役社長就任(現任)	(注)1	430,000
取締役 管理本部長	水向 隆	1962年12月30日生	1987年4月 1995年4月 1997年4月 2000年9月 2001年4月 2015年3月 2015年4月 2015年8月 2016年10月 2017年4月	大阪中央信用金庫入社 株式会社丸和入社 株式会社シンイックホーム入社 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 取締役管理本部長就任(現任) 株式会社リーガルヘルスケア合併 により監査役退任	(注)1	50,126
取締役 営業本部長	藤原 寛	1980年7月14日生	2003年4月 2009年4月 2012年6月 2015年4月 2016年3月 2016年11月 2017年4月 2019年8月 2020年8月	株式会社アーバンコーポレイション入社 JR西日本SC開発株式会社入社 当社入社 取締役大阪本店長就任 株式会社リーガルヘルスケア取締 役就任 取締役大阪本社長就任 株式会社リーガルヘルスケア合併 により取締役退任 取締役事業戦略本部長 兼東日本事業部長就任 取締役営業本部長就任(現任)	(注)1	140,126
取締役 営業副本部長	岡 修司	1962年12月30日生	1986年4月 2016年4月 2017年10月 2019年8月 2020年8月 2020年10月	住友信託銀行株式会社入社 三井住友トラスト不動産投資顧問 株式会社 代表取締役社長 当社入社 不動産事業部長 経営戦略本部営業戦略部長 営業本部営業戦略部長 取締役営業副本部長就任(現任)	(注)6	8,097 (注)7
取締役	久保田 洋 (注)4	1953年8月3日生	1977年4月 2004年1月 2005年6月 2008年6月 2009年10月 2010年6月 2011年6月 2012年6月 2014年6月 2014年6月 2016年6月 2019年6月 2019年10月	株式会社三和銀行(現株式会社三菱UFJ銀行)入行 亜細亜証券印刷株式会社(現プロ ネクサス株式会社)入社 同社取締役大阪支店長就任 株式会社池田銀行(現株式会社池 田泉州銀行)入行 常務執行役員 就任 株式会社池田泉州ホールディング ス 執行役員就任 株式会社池田泉州銀行取締役就任 同行常務取締役就任 株式会社池田泉州ホールディング ス 取締役就任 同社代表取締役就任 株式会社池田泉州銀行代表取締役 専務就任 エイ・リーシング株式会社(現池 田泉州オートリース株式会社)代 表取締役社長就任 同社会長就任(現任) 当社社外取締役就任(現任)	(注)1	1,000

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	今西 和貴 (注) 4	1973年 6 月 4 日生	1999年 4 月 2011年 5 月 2015年 4 月 2016年 4 月 2019年 8 月 2019年10月	株式会社産経新聞社入社 株式会社パソナグループ入社 大阪府議会議員就任 株式会社クラレス取締役就任(現任) 合同会社ユー・エス・ジェイ入社 (現任) 当社社外取締役就任(現任)	(注) 1	-
監査役	宇野 正明 (常勤) (注) 4	1954年 9 月 9 日生	1977年 4 月 2010年 6 月 2010年 6 月 2014年 6 月 2017年 4 月	大同生命保険相互会社入社 大同生命保険株式会社退職、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	1961年11月19日生	1988年 4 月 1995年 4 月 2000年 7 月 2005年 4 月 2011年 6 月 2013年 3 月 2015年10月 2016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	(注) 2	314 (注) 7
監査役	喜多村 晴雄 (注) 4	1958年 8 月21日生	1983年 9 月 1987年 3 月 2002年 8 月 2004年 6 月 2005年12月 2006年 6 月 2015年 6 月 2015年10月 2016年 6 月 2019年 6 月	アーサーアンダーセン公認会計士 共同事務所入社 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 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) 株式会社デンソー社外監査役就任 (現任)	(注) 2	1,785 (注) 7
監査役	山下 真 (注) 4	1968年 6 月30日生	1992年 4 月 1998年 3 月 2000年 4 月 2000年 4 月 2003年 4 月 2006年 2 月 2015年 6 月 2015年 9 月 2018年 4 月	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						631,448

- (注) 1. 取締役の任期は、2019年10月30日開催の定時株主総会終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
2. 監査役任期は、2017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. 監査役任期は、2018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. 取締役久保田洋氏及び今西和貴氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。また、監査役宇野正明氏、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。
5. 当社取締役山名孝宏は、2020年10月28日をもって辞任いたしました。

6. 前任者の辞任に伴う就任であるため、当社の定款の定めにより、他の在任取締役の任期満了の時までとなります。他の在任取締役の任期は2019年10月30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。
7. 所有株式数には、当社役員持株会及び当社従業員持株会における各自の持分を含めた実質所有株式数を記載しております。

#### 社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は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。

取締役久保田洋氏は、上場企業並びに金融機関での取締役を歴任しており、企業経営の豊富な経験と幅広い見識に基づく視点から、当社の持続的な企業価値向上のため、さらには経営の監督機能を期待したために選任しております。

取締役今西和貴氏は、長年にわたる記者としての経験や大阪府議会議員の経歴を有しており、その幅広い知見を活かし、経営陣から独立した立場で、取締役会の意思決定機能や監督機能の実効性強化を期待したために選任しております。

監査役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く視点に基づき、当社の経営及び事業推進の監督及びチェック機能を期待したために選任しております。

監査役塩野隆史氏は、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して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。

また、社外取締役及び社外監査役それぞれ、当社との利害関係がないことから、十分な独立性を確保しているものと考えております。社外取締役及び社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準又は方針はありませんが、その選任にあたっては、株式会社東京証券取引所の定める独立性の判断基準を参考にしております。

社外監査役による監査の状況につきましては、「 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係」及び「(3) 監査の状況 監査役監査の状況」に記載のとおりであります。

#### 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外役員は、それぞれ取締役会等への出席を通して、内部監査・会計監査等にて確認された社内管理体制に関する重要事項についての報告を受けており、当該会議体の中で必要に応じて適宜助言等を行うことで当社の内部統制体制強化に向けた協力を行っております。

当社にとって特に重要であると内部監査室及び常勤監査役が判断した案件については、取締役会における審議に先立って常勤監査役及び非常勤監査役の間での意見交換を行い、社外役員に対して十分な情報提供等がなされたうえで取締役会において実効性の高い審議がなされるように配慮しています。

### (3) 【監査の状況】

#### 監査役監査の状況

当社の監査役会は、社外監査役4名で構成されており、財務・会計、法律に関する相当程度の知見を有する者を選任しております。なお、社外監査役塩野隆史氏及び山下真氏は弁護士資格を有しており、また監査役喜多村晴雄氏は公認会計士であり、経理財務に関する知見及び内部統制に関する知見を有しており、企業における内部管理体制の構築について幅広い識見と豊富な経験を有しております。

#### 監査役会等の開催頻度・個々の監査役等の出席状況

監査役会は、取締役会開催に先立ち月次で開催される他、必要に応じて随時開催されております。当事業年度は14回開催し、各監査役はそのすべてに出席し、取締役の職務執行の状況や内部統制システムの整備・運用状況について検討いたしました。

#### 監査役等の活動状況（常勤監査役等又は社外監査役等のみが該当する活動は、以下に記載）

監査役監査は、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、取締役会へ出席するほか、当社の監査業務を一層強化するため、往査を含めた部門長のヒアリング調査を実施するとともに、内部監査部門等及び会計監査人との情報交換等を実施しています。各監査役は定時監査役会において、それぞれの職務分担に応じて実施した監査結果について報告し、他の監査役との協議を実施しています。さらに、取締役に対して早急に報告が必要と思われる事実については遅滞なく報告を行い、改善を求めています。

また、常勤の監査役の活動として、年間の監査計画に基づき、社内各部門に対する往査を実施するとともに、取締役会や経営会議、物件取得検討会、リスクコンプライアンス委員会等の重要会議に出席するとともに、議事録や決裁書類の閲覧を行い、コンプライアンスを中心とした会社の状況を把握しました。

#### 監査役会等における検討事項・活動状況

監査役会において、監査報告の作成、常勤監査役の選定及び解職、監査方針や監査計画策定、業務及び財産の状況の調査の方法その他監査役の職務の執行に関する事項の決定を主な検討事項としています。また、会計監査人の選解任又は不再任に関する事項や、会計監査人の報酬等に対する同意等、監査役会の決議による事項について検討を行っています。

#### 内部監査の状況

##### a. 内部監査の組織、人員及び手続

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

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

###### <内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携>

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

###### <各監査と内部統制部門との関係>

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

#### 会計監査の状況

##### a. 監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

##### b. 継続監査期間

2016年7月期以降の5年間

c. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 荒井 巖  
指定有限責任社員 業務執行社員 池田 哲雄

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士 8 名、その他13名であります。

e. 監査法人の選定方針と理由

監査役会が定めた会計監査人評価基準に照らし、品質管理、独立性、監査の実施体制、報酬見積額などを総合的に勘案して、会計監査人を選定しております。また、監査役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、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。また、会計監査人が法定の解任事由に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。

なお、当社が太陽有限責任監査法人を選定する理由は、会計監査人としての品質管理体制、独立性、専門性、監査報酬、監査役及び経営者とのコミュニケーション等を総合的に勘案し、検討した結果、適任と判断したためであります。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会は、会計監査人に対して評価を行っております。会計監査人評価基準に照らし、会計監査人との面談、意見交換等を通じ、品質管理体制、監査計画、会計監査人及び監査チームの独立性、外部レビュー結果、監査役会・経営者・内部監査部門とのコミュニケーション状況等の観点から、総合的に勘案して評価しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
22,600	1,200	22,600	-

前事業年度の当社における非監査業務の内容は、株式発行に伴うコンフォートレター作成業務であります。

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク（山田コンサルティンググループ株式会社）に対する報酬（a.を除く）

前事業年度		当事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
-	8,400	-	1,860

当社における非監査業務の内容は、不動産に関する売買の媒介であります。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

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

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査役会は、会計監査人が提出した監査計画の妥当性及び適切性等を確認し、監査時間及び報酬単価といった算出根拠や算出内容を精査した結果、会計監査人に対する報酬等に対して相当、妥当であることを確認のうえ、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

a. 基本方針

当社の役員報酬は、優秀な人材を当社の取締役として確保し、かつ取締役の経営意欲の向上及び経営能力の最大限の発揮と、取締役の経営責任を明確にすることを基本方針としております。短期的な業績だけでなく中長期的な企業価値の向上への貢献を促す役員報酬制度の構築を目指しております。

b. 報酬限度額

取締役の報酬限度額は、2017年10月30日開催の定時株主総会において、年額630百万円以内と決議されており、2019年10月30日開催の定時株主総会において、外枠で譲渡制限付株式の付与のための金銭報酬債権として、年額200百万円以内と決議されています。また、監査役の報酬限度額は、2017年10月30日開催の定時株主総会において、年額100百万円以内と決議されています。

c. 報酬体系

当社の取締役の報酬額及び算定方法の決定に関する方針の決定権限を有するものは取締役会であります。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での協議により決定しております。また上場会社として当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、上記の報酬に加え、毎年の時価総額向上に応じた企業価値連動報酬を反映した設計を採用しております。

当事業年度において当社は、取締役の役員報酬制度として、(A)固定報酬、(B)毎年の成果に応じた短期業績連動報酬、(C)毎年の時価総額向上に応じた企業価値連動報酬を反映した設計を採用し、(A)固定報酬としての月額定期報酬、(B)短期業績連動報酬としては単年度利益を目安に支給する役員報酬、(C)企業価値連動報酬としては単年度時価総額向上を目安に支給する役員報酬であります。

役員報酬区分	取締役	社外取締役及び監査役
固定報酬	○	○
短期業績連動報酬	○	-
企業価値連動報酬	○	-

d. 報酬の決定

( ) 固定報酬

取締役（社外取締役を除く）の報酬等の額は、株主総会において決議された報酬限度額の範囲内において、担当・職務・各期の業績・貢献度等を総合的に勘案して各取締役の報酬等の額を決定しております。

社外取締役及び監査役の報酬等の額は、経営に対する独立性を確保するため全額を固定報酬としており、その具体的金額については、取締役会及び監査役会で報酬限度額の範囲内において協議のうえ、決定しております。

( ) 短期業績連動報酬

短期業績連動報酬は、社外取締役を除く取締役を対象としており、その指標としては取締役の成果を図るにあたり最適であるとの判断から経常利益、予算達成率、成長率及び次期業績目標を基に一定の計算式に基づき算出しております。

各取締役への報酬額については、担当職務・業績・貢献度等を勘案し、設定した係数を短期業績連動報酬に乘じ各取締役の報酬額を決定しております。

なお、報酬額の決定にあたって業績連動報酬に係る目標は2020年9月14日発表の決算短信に記載しております業績予想における経常利益額となります。

( ) 企業価値連動報酬

企業価値連動報酬は、社外取締役を除く取締役を対象としており、金銭報酬と株式報酬で構成されており、当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えると同時に、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として株式報酬は譲渡制限付の固定報酬としております。金銭報酬は変動報酬とし、その指標としては企業価値向上の成果を図るにあたり最適であるとの判断から時価総額を基に一定の計算式に基づき算出しております。

各取締役への報酬額については、担当職務・業績・貢献度等を勘案し、設定した係数を金銭報酬に乘じ、固定報酬を加えた額を各取締役の報酬額としております。

なお、報酬額の決定にあたって企業価値連動報酬に係る目標等は定めておりません。

#### 譲渡制限付株式の付与のための報酬

2019年10月30日開催の定時株主総会において、当社の取締役（代表取締役及び社外取締役を除く。以下「対象取締役」という。）に当社の企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えるとともに、株主の皆様との一層の価値共有を進めることを目的として、対象取締役に対して、企業価値連動報酬として新たに譲渡制限付株式の付与のための報酬を支給することを決議しております。

本議案に基づき、対象取締役に対して譲渡制限付株式の付与のために支給する報酬は金銭債権（以下「金銭報酬債権」という。）とし、その総額は、上記の目的を踏まえ相当と考えられる金額として、年額200百万円以内といたします。また、各対象取締役への具体的な支給時期及び配分については、取締役会において決定することとしております。ただし、社外取締役に対しては、譲渡制限付株式の付与のための報酬は支給しないものとしております。

なお、上記報酬額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まないものとしております。

提出日現在における当該譲渡制限付株式の付与のための報酬の対象取締役は2名となります。

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

また、2021年7月期における役員報酬についても上記の通常の報酬決定の外ではありますが、社会情勢や会社の状況等を勘案して決定しております。

#### 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)
		固定報酬	短期業績 連動報酬	企業価値 連動報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	427,068	159,900	199,668	67,500	4
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-
社外取締役	6,900	6,900	-	-	3
社外監査役	18,000	18,000	-	-	4

- (注) 1. 当事業年度における当社の役員の報酬等の額の決定過程における取締役会の活動は、取締役会決議によって決定のすべてを代表取締役社長平野哲司に一任したうえで、取締役については上記株主総会決議の報酬限度額内において、役員の報酬の決定方針に従い、個別報酬を決定いたしました。
2. 当事業年度末現在の人員は、取締役6名（うち社外取締役2名）、監査役4名（うち社外監査役4名）であります。なお、上記支給人員には、2019年10月30日開催の定時株主総会終結の時をもって任期満了により退任した社外取締役1名を含んでおります。

#### 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)		
				固定報酬	短期業績 連動報酬	企業価値 連動報酬
平野 哲司	130,182	取締役	提出会社	59,400	70,782	-
山名 孝宏	107,706	取締役	提出会社	39,000	46,206	22,500
藤原 寛	108,576	取締役	提出会社	34,500	51,576	22,500

(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。

#### (5) 【株式の保有状況】

該当事項はありません。



## 第5 【経理の状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

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

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(2019年8月1日から2020年7月31日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表について

当社は、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切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び財務・会計の専門書の購読を行っております。

## 1 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1 1,054,026	1 1,982,825
営業未収入金	129,300	215,835
販売用不動産	1、3 18,486,617	1、3 10,939,358
仕掛販売用不動産	1 19,511,235	1 20,006,201
前渡金	306,104	19,629
前払費用	155,888	197,591
その他	5,846	437,828
貸倒引当金	2,681	3,670
流動資産合計	39,646,337	33,795,601
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	1、3 3,463,792	1、3 2,960,883
機械及び装置（純額）	4,586	3,976
工具、器具及び備品（純額）	10,232	11,442
土地	1、3 4,749,132	1、3 3,425,424
リース資産（純額）	24,776	15,920
有形固定資産合計	2 8,252,521	2 6,417,647
無形固定資産		
ソフトウェア	40,501	33,838
その他	1,667	1,537
無形固定資産合計	42,168	35,375
投資その他の資産		
出資金	39,431	139,431
長期前払費用	175,145	156,088
繰延税金資産	67,720	251,239
その他	193,466	186,604
投資その他の資産合計	475,763	733,362
固定資産合計	8,770,453	7,186,386
資産合計	48,416,791	40,981,987

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	270,235	514,613
短期借入金	1 8,193,869	1 5,813,636
1年内償還予定の社債	53,000	28,000
1年内返済予定の長期借入金	1 2,893,037	1 13,332,258
リース債務	9,539	8,522
未払金	62,791	111,003
未払費用	650,233	470,628
未払法人税等	273,293	99,880
前受金	12,040	9,947
預り金	86,967	197,495
前受収益	49,222	58,867
賞与引当金	32,672	57,310
その他	194,346	137,533
流動負債合計	12,781,250	20,839,697
<b>固定負債</b>		
社債	102,000	74,000
長期借入金	1 31,274,989	1 15,732,643
リース債務	18,073	9,593
その他	590,502	313,876
固定負債合計	31,985,565	16,130,114
負債合計	44,766,816	36,969,811
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	651,924	790,016
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	561,924	700,016
資本剰余金合計	561,924	700,016
<b>利益剰余金</b>		
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金	2,436,125	2,522,178
利益剰余金合計	2,436,125	2,522,178
自己株式	-	36
株主資本合計	3,649,975	4,012,175
純資産合計	3,649,975	4,012,175
負債純資産合計	48,416,791	40,981,987

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)	当事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)
<b>売上高</b>		
不動産売上高	20,805,813	23,974,334
賃貸収入	2,124,931	1,541,072
その他の売上高	797,218	1,188,300
売上高合計	23,727,964	26,703,707
<b>売上原価</b>		
不動産売上原価	16,664,677	<sup>1</sup> 20,217,082
賃貸原価	953,904	735,281
その他の原価	680,842	937,548
売上原価合計	18,299,424	21,889,912
売上総利益	5,428,539	4,813,795
販売費及び一般管理費	<sup>2</sup> 3,109,941	<sup>2</sup> 3,033,332
営業利益	2,318,597	1,780,463
<b>営業外収益</b>		
受取利息	396	111
受取配当金	908	882
受取保険金	11,398	3,073
保険解約返戻金	37,211	53,536
その他	6,926	14,320
営業外収益合計	56,841	71,924
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,053,230	1,097,754
支払手数料	180,043	107,731
その他	23,361	22,562
営業外費用合計	1,256,635	1,228,048
経常利益	1,118,803	624,339
<b>特別損失</b>		
解約違約金	-	410,000
固定資産除却損	-	<sup>3</sup> 18,143
特別損失合計	-	428,143
税引前当期純利益	1,118,803	196,196
法人税、住民税及び事業税	414,261	279,235
法人税等調整額	9,898	183,518
法人税等合計	424,159	95,717
当期純利益	694,644	100,479

## 【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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)		当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020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		18,287,820	100.0	10,494,278	100.0
期首たな卸高		36,310,119		37,997,852	
合計		54,597,940		48,492,130	
期末たな卸高		37,997,852		30,945,559	
他勘定振替高	1	448,565		2,719,137	
他勘定受入高	2	513,154		5,389,648	
不動産売上原価		16,664,677		20,217,082	

- (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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)		当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
減価償却費		181,196	19.0	173,813	23.6
水道光熱費		143,467	15.0	73,212	10.0
衛生管理費		358,548	37.6	254,915	34.7
租税公課		195,674	20.5	159,732	21.7
その他		75,016	7.9	73,608	10.0
賃貸原価		953,904	100.0	735,281	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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)		当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020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		75,139	11.0	202,181	21.5
介護原価		391,618	57.5	463,793	49.5
施設管理費		214,084	31.5	268,847	28.7
その他		-	-	2,725	0.3
その他原価		680,842	100.0	937,548	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 2018年8月1日 至 2019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	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	繰延ヘッジ損 益	評価・換算 差額等合計	
		資本準備金	その他 利益剰余金 繰越 利益剰余金					
当期首残高	90,000	-	1,741,480	-	1,831,480	13,754	13,754	1,817,726
当期変動額								
新株の発行	561,924	561,924			1,123,849			1,123,849
剰余金の配当					-			-
当期純利益			694,644		694,644			694,644
自己株式の取得					-			-
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)						13,754	13,754	13,754
当期変動額合計	561,924	561,924	694,644	-	1,818,494	13,754	13,754	1,832,249
当期末残高	651,924	561,924	2,436,125	-	3,649,975	-	-	3,649,975

当事業年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本					評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本 合計	繰延ヘッジ損 益	評価・換算 差額等合計	
		資本準備金	その他 利益剰余金 繰越 利益剰余金					
当期首残高	651,924	561,924	2,436,125	-	3,649,975	-	-	3,649,975
当期変動額								
新株の発行	138,091	138,091			276,183			276,183
剰余金の配当			14,426		14,426			14,426
当期純利益			100,479		100,479			100,479
自己株式の取得				36	36			36
株主資本以外の項目 の当期変動額(純 額)						-	-	-
当期変動額合計	138,091	138,091	86,053	36	362,200	-	-	362,200
当期末残高	790,016	700,016	2,522,178	36	4,012,175	-	-	4,012,175

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)	当事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,118,803	196,196
減価償却費	201,180	201,156
株式報酬費用	-	112,401
貸倒引当金の増減額(は減少)	82	989
受取利息及び受取配当金	1,305	994
支払利息	1,053,230	1,097,754
支払手数料	180,043	107,731
解約違約金	-	410,000
固定資産除却損	-	18,143
売上債権の増減額(は増加)	24,581	86,535
たな卸資産の増減額(は増加)	1,617,205	9,661,942
仕入債務の増減額(は減少)	44,773	244,377
長期前払費用の増減額(は増加)	75,883	149,970
預り保証金の増減額(は減少)	471,035	271,210
前受金の増減額(は減少)	1,119,544	2,092
未払金の増減額(は減少)	22,000	48,212
未払費用の増減額(は減少)	271,127	270,248
その他	219,697	253,208
小計	486,409	11,364,585
利息及び配当金の受取額	1,304	995
利息の支払額	1,051,215	1,098,670
解約違約金の支払額	-	310,000
法人税等の支払額	462,973	477,483
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>1,999,293</b>	<b>9,479,427</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	347,056	966,902
定期預金の預入による支出	75,000	302,500
定期預金の払戻による収入	369,009	381,267
出資金の払込による支出	2,310	100,000
その他	227,490	200,760
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>282,847</b>	<b>787,373</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	857,369	2,380,233
長期借入れによる収入	13,778,600	7,503,000
長期借入金の返済による支出	13,376,369	12,606,124
社債の償還による支出	78,000	53,000
株式の発行による収入	1,123,849	-
ストックオプションの行使による収入	-	16,050
自己株式の取得による支出	-	36
配当金の支払額	-	12,454
リース債務の返済による支出	9,368	9,496
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,296,080</b>	<b>7,542,295</b>
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	13,938	1,149,758
現金及び現金同等物の期首残高	476,016	489,955
現金及び現金同等物の期末残高	489,955	1,639,713

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。ただし、建物及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 3～50年

機械及び装置 15～17年

工具、器具及び備品 3～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウェア 5年

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

4. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

時価法

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

6. その他財務諸表作成のための基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)

収益認識に関する会計基準等

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

(1) 概要

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

- ステップ1: 顧客との契約を識別する。
- ステップ2: 契約における履行義務を識別する。
- ステップ3: 取引価格を算定する。
- ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年7月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

時価の算定に関する会計基準等

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

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
  - ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産
- また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年7月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日)

(1) 概要

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に、採用した会計処理の原則及び手続きの概要を示すことを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年7月期の年度末より適用予定であります。

会計上の見積りの開示に関する会計基準

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示することを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年7月期の年度末より適用予定であります。

## (追加情報)

新型コロナウイルス感染症(COVID-19)拡大による影響については、今後の広がり方や収束時期等を正確に予測することは困難な状態にあります。当社は、ホテル・民泊施設等のインバウンド関連事業に2021年12月末頃までは本感染症の影響が続くという仮定に基づき、販売用不動産の評価及び固定資産の減損会計並びに繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っております。

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

## (貸借対照表関係)

## 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
現金及び預金	467,961千円	265,595千円
販売用不動産	18,084,810 "	10,401,862 "
仕掛販売用不動産	19,414,993 "	19,879,747 "
建物	3,412,009 "	2,913,526 "
土地	4,747,881 "	3,420,751 "
計	46,127,656千円	36,881,484千円

(注) 上記資産のうち、前事業年度において長期借入金873,987千円に対する譲渡担保として土地435,000千円及び建物158,059千円を、当事業年度において長期借入金873,987千円に対する譲渡担保として販売用不動産509,127千円を差し入れております。

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020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)	9,885,499千円	17,900,056千円
長期借入金	30,828,570 "	14,806,958 "
計	40,714,070千円	32,707,015千円

## 2 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	480,952千円	369,283千円

## 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 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
建物	284,632千円	2,344,394千円
土地	228,521 "	3,045,254 "
計	513,154千円	5,389,648千円

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 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
販売用不動産	448,565千円	2,719,137千円

- 4 当社は、資金調達の安定性を高めるため、当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。  
事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
当座貸越極度額 及び貸出コミットメントの総額	650,000千円	950,000千円
借入実行残高	411,001 "	756,768 "
差引額	238,999千円	193,232千円

(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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
不動産売上原価	- 千円	54,972千円

- 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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
役員報酬	360,600千円	384,468千円
給料	356,025 "	446,140 "
賞与	890,572 "	526,354 "
株式報酬費用	- "	91,259 "
賞与引当金繰入額	17,283 "	53,860 "
租税公課	375,989 "	362,491 "
支払手数料	641,399 "	617,937 "
減価償却費	19,983 "	27,343 "
貸倒引当金繰入額	19 "	3,537 "

おおよその割合

販売費	71%	62%
一般管理費	29 "	38 "

- 3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
建物	- 千円	17,552千円
工具、器具及び備品	- "	348 "
その他	- "	242 "
計	- 千円	18,143千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	2,000,000	885,200	-	2,885,200

(変動事由の概要)

新株の発行

有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)による増加 740,000株

有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)による増加 145,200株

2. 配当に関する事項

基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年10月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	14,426	5.00	2019年7月31日	2019年10月31日

当事業年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

(変動事由の概要)

譲渡制限付株式報酬としての新株発行による増加 214,278株

ストック・オプションの権利行使による増加 53,500株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	-	2,332	-	2,332

(変動事由の概要)

譲渡制限付株式の無償取得による増加 2,300株

単元未満株式の買取りによる増加 32株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年10月30日 定時株主総会	普通株式	14,426	5.00	2019年7月31日	2019年10月31日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

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

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
現金及び預金	1,054,026千円	1,982,825千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 等	564,071 "	343,112 "
現金及び現金同等物	489,955千円	1,639,713千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産 主として本社設備(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 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
1年内	178,259千円	164,086千円
1年超	2,302,347 "	2,573,799 "
合計	2,480,607千円	2,737,886千円

(金融商品関係)

## 1 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

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

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

営業債権である営業未収入金は、1年以内の回収予定であります。

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

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。

### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

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

市場リスクの管理

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

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

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

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

### (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2 金融商品の時価等に関する事項

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

前事業年度(2019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	1,054,026	1,054,026	-
(2) 営業未収入金	129,300		
貸倒引当金 1	2,681		
	126,618	126,618	-
資産計	1,180,645	1,180,645	-
(1) 営業未払金	270,235	270,235	-
(2) 短期借入金	8,193,869	8,193,869	-
(3) 長期借入金 2	34,168,027	34,179,184	11,157
(4) 社債 3	155,000	155,618	618
負債計	42,787,131	42,798,906	11,775
デリバティブ取引 4	(5,416)	(5,416)	-

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(2020年7月31日)

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

1. 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。
2. 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。
3. 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内償還予定の社債も含めて表示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに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れ又は社債を実行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

(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	2019年7月31日	2020年7月31日
出資金	39,431	139,431
その他(預り保証金)	585,086	313,876

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2019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	1,054,026	-	-	-
営業未収入金	129,300	-	-	-
合計	1,183,326	-	-	-

当事業年度(2020年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,982,825	-	-	-
営業未収入金	215,835	-	-	-
合計	2,198,661	-	-	-



(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(2019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	8,193,869	-	-	-	-	-
長期借入金	2,893,037	17,392,432	2,824,059	838,570	473,547	9,746,380
社債	53,000	28,000	28,000	28,000	18,000	-
合計	11,139,906	17,420,432	2,852,059	866,570	491,547	9,746,380

当事業年度(2020年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,813,636	-	-	-	-	-
長期借入金	13,332,258	5,119,087	3,319,903	391,914	395,132	6,506,606
社債	28,000	28,000	28,000	18,000	-	-
合計	19,173,894	5,147,087	3,347,903	409,914	395,132	6,506,606

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
金利関連

前事業年度(2019年7月31日)

	種類	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	1,778,704	-	5,416	5,416
	合計	1,778,704	-	5,416	5,416

(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。

当事業年度(2020年7月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

## 1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

## 2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

## (1) スtock・オプションの内容

	新株予約権	新株予約権
決議年月日	2016年7月25日	2016年7月25日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員 44名	当社従業員 31名
株式の種類及び付与数	普通株式 130,500株(注)	普通株式 17,000株(注)
付与日	2016年9月7日	2017年7月25日
権利確定条件	<p>新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。</p> <p>新株予約権者が権利行使時においても当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあることを要するものとする。</p> <p>新株予約権者が権利行使をする場合は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場していることを条件とする。</p> <p>その他の条件については、別途当社と新株予約権者との間に締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>	<p>新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。</p> <p>新株予約権者が権利行使時においても当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあることを要するものとする。</p> <p>新株予約権者が権利行使をする場合は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場していることを条件とする。</p> <p>その他の条件については、別途当社と新株予約権者との間に締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。</p>
対象勤務期間	対象勤務期間は定めておりません。	対象勤務期間は定めておりません。
権利行使期間	2019年7月26日～2026年7月25日	2019年7月26日～2026年7月25日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2017年12月15日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っているため、当該株式分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	新株予約権	新株予約権
権利確定前(株)		
前事業年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後(株)		
前事業年度末	130,500	17,000
権利確定	-	-
権利行使	51,000	2,500
失効	-	-
未行使残	79,500	14,500

単価情報

	新株予約権	新株予約権
権利行使価格(円)	300	300
行使時平均株価(円)	1,090	872
付与日における公正な評価単価(円)	-	-

(注) 2017年12月15日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っているため、当該株式分割後の株式数(権利行使価格)に換算して記載しております。

3. 当事業年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

(1) 当事業年度末における本源的価値の合計額	47,282千円
(2) 当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額	41,720千円

## (税効果会計関係)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
株式報酬費用	- 千円	24,133千円
賞与引当金	9,991 "	24,590 "
未払不動産取得税	28,603 "	31,049 "
たな卸資産評価減	810 "	4,614 "
減損損失	5,393 "	5,358 "
資産調整勘定	713 "	101 "
見積原価否認額	28,849 "	53,635 "
共同事業に係る調整額	40,045 "	153,510 "
その他	14,179 "	19,708 "
繰延税金資産小計	128,585千円	316,704千円
評価性引当額(注)	- "	5,062 "
繰延税金資産合計	128,585千円	311,642千円
<b>繰延税金負債</b>		
子会社合併時土地評価	60,042千円	59,580千円
その他	822 "	822 "
繰延税金負債合計	60,865千円	60,403千円
繰延税金資産純額	67,720千円	251,239千円

(注) 評価性引当額が5,062千円増加しております。この増加の内容は、繰延税金資産の回収可能性を判断する際の企業分類を変更したことによるものであります。

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

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
留保税額	5.3%	- %
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2%	4.6%
株式報酬費用	- %	5.2%
住民税均等割	0.8%	6.0%
その他	0.0%	2.4%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.9%	48.8%

(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。

2019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944,189千円(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。

2020年7月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は665,374千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上)であります。

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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
貸借対照表計上額	期首残高	8,078,078	8,165,188
	期中増減額	87,109	1,822,636
	期末残高	8,165,188	6,342,551
期末時価		10,495,713	6,840,361

- (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(334,120千円)及び販売用不動産から固定資産への振替(448,565千円)であり、減少は、収益物件から販売用不動産への振替(513,154千円)であります。
- 当事業年度の主な増加は、不動産の取得(1,038,513千円)及び販売用不動産から固定資産への振替(2,719,137千円)であり、減少は、収益物件から販売用不動産への振替(5,389,648千円)であります。
3. 主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。
- ただし、第三者からの取得直後や直近の評価時点から公示価格に重要な変動が生じていない場合には、当該取得価額や固定資産評価額を用いて算出した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

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

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

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

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

不動産ソリューション事業

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

不動産賃貸事業

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

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報  
前事業年度(自 2018年8月1日 至 2019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	20,806,473	2,226,344	23,032,818	695,146	23,727,964
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	20,806,473	2,226,344	23,032,818	695,146	23,727,964
セグメント利益	2,184,421	944,189	3,128,610	29,596	3,158,207
経常利益	-	-	2,008,084	31,150	2,039,235
セグメント資産	-	-	46,733,374	85,967	46,819,342
その他の項目					
減価償却費	-	-	187,737	107	187,844
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	-	789,731	867	790,599

(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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

(単位：千円)

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

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

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

4. 報告セグメント合計額と財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(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	23,032,818	25,789,779
「その他」の区分の売上高	695,146	913,928
セグメント間取引消去	-	-
財務諸表の売上高	23,727,964	26,703,707

(単位:千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	3,128,610	2,917,757
「その他」の区分の利益	29,596	93,223
セグメント間取引消去	-	-
全社費用(注)1、2	839,609	1,230,518
財務諸表の営業利益	2,318,597	1,780,463

(注) 1. 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用であります。

2. 当事業年度の全社費用において、営業戦略及び経営体質の強化を図るため人員配置を変更し人員が増加した結果、販売費及び一般管理費が増加しております。

(単位:千円)

資産	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	46,733,374	38,120,991
「その他」の区分の資産	85,967	107,172
全社資産(注)	1,597,448	2,753,823
財務諸表の資産合計	48,416,791	40,981,987

(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	187,737	180,282	107	296	13,335	20,576	201,180	201,156
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	789,731	3,758,996	867	958	50,515	7,300	841,114	3,767,255

(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 2018年8月1日 至 2019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
株式会社日本入試センター	2,802,970	不動産ソリューション事業

当事業年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
特定目的会社 L E G A L 1	5,917,347	不動産ソリューション事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
1株当たり純資産額	1,265.07円	1,273.45円
1株当たり当期純利益	259.74円	33.07円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	249.32円	32.35円

(注) 1. 当社は、2018年10月23日に東京証券取引所マザーズ市場に上場したため、前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から前事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

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

	前事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	694,644	100,479
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)	694,644	100,479
普通株式の期中平均株式数(株)	2,674,398	3,038,500
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
普通株式増加数(株)	111,807	67,822
(うち新株予約権(株))	(111,807)	(67,822)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要		-

## 【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	3,899,725	2,036,435	2,663,946	3,272,215	311,332	177,398	2,960,883
機械及び装置	23,729	-	-	23,729	19,752	610	3,976
工具、器具及び備品	16,122	6,058	1,297	20,884	9,441	4,499	11,442
土地	4,749,132	1,721,545	3,045,254	3,425,424	-	-	3,425,424
リース資産	44,763	-	85	44,677	28,756	8,770	15,920
有形固定資産計	8,733,474	3,764,040	5,710,583	6,786,931	369,283	191,278	6,417,647
無形固定資産							
ソフトウェア	47,014	3,215	340	49,889	16,051	9,747	33,838
その他	1,689	-	-	1,689	151	130	1,537
無形固定資産計	48,703	3,215	340	51,578	16,202	9,877	35,375
投資その他の資産							
長期前払費用	408,673	243,770	104,032	548,411	392,322	158,794	156,088

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	収益不動産の取得	549,682千円
	保有目的の変更による販売用不動産からの振替	1,486,423千円
土地	収益不動産の取得	488,831千円
	保有目的の変更による販売用不動産からの振替	1,232,714千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	保有目的の変更による販売用不動産への振替	2,637,641千円
土地	保有目的の変更による販売用不動産への振替	3,045,254千円

【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	2016年 9月30日	130,000	102,000 (28,000)	1.3	-	2023年 9月30日
株式会社リーガル不動産 第2回無担保社債	2017年 12月6日	25,000	- (-)	0.6	-	2019年 12月6日
合計	-	155,000	102,000 (28,000)	-	-	-

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

2. 貸借対照表日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
28,000	28,000	28,000	18,000	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	8,193,869	5,813,636	2.8	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,893,037	13,332,258	2.6	-
1年以内に返済予定のリース債務	9,539	8,522	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定の ものを除く)	31,274,989	15,732,643	2.2	2021年～2050年
リース債務(1年以内に返済予定の ものを除く)	18,073	9,593	-	2021年～2024年
其他有利子負債	-	-	-	-
合計	42,389,509	34,896,654	-	-

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

なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各事業年度に配分しているため、「平均利率」を記載しておりません。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	5,119,087	3,319,903	391,914	395,132
リース債務	6,177	2,215	1,200	-

【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	2,681	3,670	2,548	132	3,670
賞与引当金	32,672	57,310	32,672	-	57,310

(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	777
預金	
当座預金	520
普通預金	1,598,414
定期預金	333,512
積立定期預金	49,600
計	1,982,048
合計	1,982,825

## 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	90,987
ホクシン建設株式会社	27,239
グローバルコミュニティ株式会社	15,189
株式会社RENOSY ASSET MANAGEMEN T	8,107
HSJPN合同会社	5,850
その他	68,461
合計	215,835

## 営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(B)}{366}$
129,300	1,153,721	1,067,185	215,835	83.2	54.7

(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	2,260.27	4,986,955
東京都	1,754.68	4,382,490
京都府	1,852.63	860,208
兵庫県	274.93	392,445
その他	894.00	317,257
合計	7,036.51	10,939,358

## 仕掛販売用不動産

区分	数量 (㎡)	金額(千円)
大阪府	6,448.49	10,679,342
東京都	5,268.58	8,841,776
京都府	236.19	485,081
合計	11,953.26	20,006,201

営業未払金  
相手先別内訳

相手先	金額(千円)
ブラウテック株式会社	151,800
株式会社クラフト	81,345
オフィス・寛合同会社	73,700
平成建設株式会社	55,000
株式会社安藤耕作構造計画事務所	24,750
その他	128,018
合計	514,613

## (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)	3,813,760	15,298,505	18,505,999	26,703,707
税引前 四半期(当期)純利益 (千円)	6,700	233,441	36,759	196,196
四半期(当期)純利益又は 四半期純損失( ) (千円)	20,185	45,776	16	100,479
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)	6.97	15.55	0.01	33.07

(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)	6.97	22.07	14.63	31.97

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年8月1日から翌年7月31日まで																																			
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から3ヶ月以内																																			
基準日	毎年7月31日																																			
剰余金の配当の基準日	毎年1月31日 毎年7月31日																																			
1単元の株式数	100株																																			
単元未満株式の買取り																																				
取扱場所	大阪府大阪市中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部																																			
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社																																			
取次所	-																																			
買取手数料	無料																																			
公告掲載方法	電子公告により行っております。ただし、事故その他やむを得ない事由によって公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載しております。 公告掲載URL <a href="https://www.legal-corp.co.jp/">https://www.legal-corp.co.jp/</a>																																			
株主に対する特典	<p>(1) 対象となる株主 毎年7月末日時点の株主名簿に記載又は記録された当社株式2単元(200株)以上を保有する株主に対し、所有株式数に応じて、株主優待ポイントを下表の通り贈呈いたします。</p> <p>(2) 株主優待制度の利用方法及び内容 下記「株主優待ポイント表」に基づいて、株主へ株主優待ポイントを贈呈し、株主限定の特設インターネットサイトにおいて、その株主優待ポイントとペット用品、雑貨、食品、電化製品、ギフト、旅行・体験などに交換できます。また、株主優待ポイントは、株式会社ウィルズが運営している「プレミアム優待倶楽部」の他社ポイントとも、共通株主優待コイン「WILLsCoin」と交換することで、合算してご利用いただくことが可能となります。 株主優待ポイントは、毎年9月上旬に贈呈させていただく予定です。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">保有株式数</th> <th rowspan="2">進呈ポイント数</th> </tr> <tr> <th>以上</th> <th>以下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200株</td> <td>299株</td> <td>4,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>300株</td> <td>399株</td> <td>8,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>400株</td> <td>499株</td> <td>10,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>500株</td> <td>599株</td> <td>15,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>600株</td> <td>699株</td> <td>20,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>700株</td> <td>799株</td> <td>30,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>800株</td> <td>899株</td> <td>40,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>900株</td> <td>999株</td> <td>50,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>1,000株</td> <td>1,999株</td> <td>60,000ポイント</td> </tr> <tr> <td>2,000株</td> <td></td> <td>100,000ポイント</td> </tr> </tbody> </table> <p>ポイントは、1年のみ繰り越すことができます。 ポイントを繰り越す場合は、翌年7月末日現在において同一の株主番号で連続2回以上記載された場合にのみ繰り越せます(1回のみ)。7月末日の権利確定日までに株主番号が変更された場合、ポイントは失効します。</p>	保有株式数		進呈ポイント数	以上	以下	200株	299株	4,000ポイント	300株	399株	8,000ポイント	400株	499株	10,000ポイント	500株	599株	15,000ポイント	600株	699株	20,000ポイント	700株	799株	30,000ポイント	800株	899株	40,000ポイント	900株	999株	50,000ポイント	1,000株	1,999株	60,000ポイント	2,000株		100,000ポイント
保有株式数		進呈ポイント数																																		
以上	以下																																			
200株	299株	4,000ポイント																																		
300株	399株	8,000ポイント																																		
400株	499株	10,000ポイント																																		
500株	599株	15,000ポイント																																		
600株	699株	20,000ポイント																																		
700株	799株	30,000ポイント																																		
800株	899株	40,000ポイント																																		
900株	999株	50,000ポイント																																		
1,000株	1,999株	60,000ポイント																																		
2,000株		100,000ポイント																																		

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

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



## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第19期(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日) 2019年10月31日近畿財務局長に提出。

#### (2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

事業年度 第18期(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日) 2020年7月30日近畿財務局長に提出。

事業年度 第19期(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日) 2020年7月30日近畿財務局長に提出。

#### (3) 内部統制報告書及びその添付書類

2019年10月31日近畿財務局長に提出。

#### (4) 四半期報告書及び確認書

第20期第1四半期(自 2019年8月1日 至 2019年10月31日) 2019年12月13日近畿財務局長に提出。

第20期第2四半期(自 2019年11月1日 至 2020年1月31日) 2020年3月13日近畿財務局長に提出。

第20期第3四半期(自 2020年2月1日 至 2020年4月30日) 2020年7月14日近畿財務局長に提出。

#### (5) 臨時報告書

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

2019年11月1日近畿財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号(財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象)の規定に基づく臨時報告書

2020年2月6日近畿財務局長に提出。

#### (6) 有価証券届出書及びその添付書類

譲渡制限付株式報酬制度に伴う株式募集 2019年11月28日近畿財務局長に提出。

#### (7) 有価証券届出書の訂正届出書

訂正届出書(上記(6) 有価証券届出書の訂正届出書) 2019年12月13日及び2020年7月30日近畿財務局長に提出。

訂正届出書(2018年9月18日提出 有価証券届出書(新規公開時)の訂正届出書)

2020年7月30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

2020年10月30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  
大阪事務所

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

### 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リーガル不動産の2019年8月1日から2020年7月31日までの第20期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社リーガル不動産の2020年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

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

### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

### 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

#### 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。