

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年10月29日
【事業年度】	第22期(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
【会社名】	株式会社ランドネット
【英訳名】	LANDNET Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 榮 章博
【本店の所在の場所】	東京都豊島区南池袋一丁目16番15号
【電話番号】	03-3986-3981(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役経営企画室長 仲内 好広
【最寄りの連絡場所】	東京都豊島区南池袋一丁目16番15号
【電話番号】	03-3986-3981(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役経営企画室長 仲内 好広
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

##### (1) 連結経営指標等

回次		第20期	第21期	第22期
決算年月		2019年7月	2020年7月	2021年7月
売上高	(千円)	30,152,771	35,773,981	41,163,009
経常利益	(千円)	1,073,572	831,131	1,154,894
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	773,219	594,617	746,257
包括利益	(千円)	773,885	593,968	749,828
純資産額	(千円)	2,937,706	3,454,454	5,334,010
総資産額	(千円)	8,190,676	8,398,358	12,117,118
1株当たり純資産額	(円)	2,567.93	3,019.63	3,600.41
1株当たり当期純利益	(円)	675.89	519.77	646.88
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	-	-	636.19
自己資本比率	(%)	35.9	41.1	44.0
自己資本利益率	(%)	29.8	18.6	17.0
株価収益率	(倍)	-	-	6.2
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	279,010	638,924	189,273
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	427,860	357,070	940,614
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	894,466	484,202	2,386,063
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	1,862,518	1,660,466	3,296,978
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕	(名)	308 〔55〕	337 〔68〕	385 〔71〕

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第20期及び第21期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

3 第22期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、当社株式が2021年7月21日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、新規上場日から当連結会計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。

4 第20期及び第21期の株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。

5 従業員数は就業人員であり、平均臨時雇用者数は年間の平均雇用数を〔 〕に外数で記載しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	2017年7月	2018年7月	2019年7月	2020年7月	2021年7月
売上高 (千円)	17,071,460	22,344,647	30,116,530	35,732,630	41,102,862
経常利益 (千円)	958,320	809,398	1,048,673	803,957	1,177,136
当期純利益 (千円)	605,458	562,914	755,658	574,797	782,245
資本金 (千円)	100,000	100,000	100,000	100,000	694,607
発行済株式総数 (株)	1,144,000	1,144,000	1,144,000	1,144,000	1,481,500
純資産額 (千円)	1,731,844	2,200,951	2,871,953	3,369,531	5,281,503
総資産額 (千円)	4,494,256	5,736,958	8,107,903	8,357,426	12,035,950
1株当たり純資産額 (円)	1,513.85	1,923.91	2,510.45	2,945.39	3,564.97
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	82.00 (-)	74.00 (-)	67.50 (-)	52.00 (-)	51.50 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	529.25	492.06	660.54	502.45	678.07
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	666.87
自己資本比率 (%)	38.5	38.4	35.4	40.3	43.9
自己資本利益率 (%)	42.4	28.6	29.8	18.4	18.1
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	5.9
配当性向 (%)	15.5	15.0	10.2	10.3	7.6
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	231 〔29〕	283 〔45〕	305 〔55〕	335 〔68〕	383 〔71〕
株主総利回り (比較指標：-) (%)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
最高株価 (円)	-	-	-	-	5,890
最低株価 (円)	-	-	-	-	3,800

- (注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 2 第18期から第21期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
- 3 第22期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、当社株式が2021年7月21日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、新規上場日から当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。
- 4 第18期から第21期の株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
- 5 従業員数は就業人員であり、平均臨時雇用人員は年間の平均雇用数を〔 〕に外数で記載しております。
- 6 主要な経営指標等の推移のうち、第18期及び第19期については、会社計算規則(2006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18期から第22期の株主総利回り及び比較指標は、当社株式が2021年7月21日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、記載しておりません。
- 8 最高・最低株価は、当社株式が2021年7月21日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、同市場における上場日以後の株価を記載しております。

## 2 【沿革】

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

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

当社設立以後の企業集団に係る変遷は、次のとおりであります。

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

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社（株式会社ランドインシュア、日昇房屋有限公司、日商朗透房屋股份有限公司）の計4社で構成されており、東京都豊島区の当社本店、横浜支店、大阪支店を主たる拠点として中古不動産の買取販売、買取り後のリフォーム・リノベーション、仲介及び賃貸不動産の管理を主たる事業としております。

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

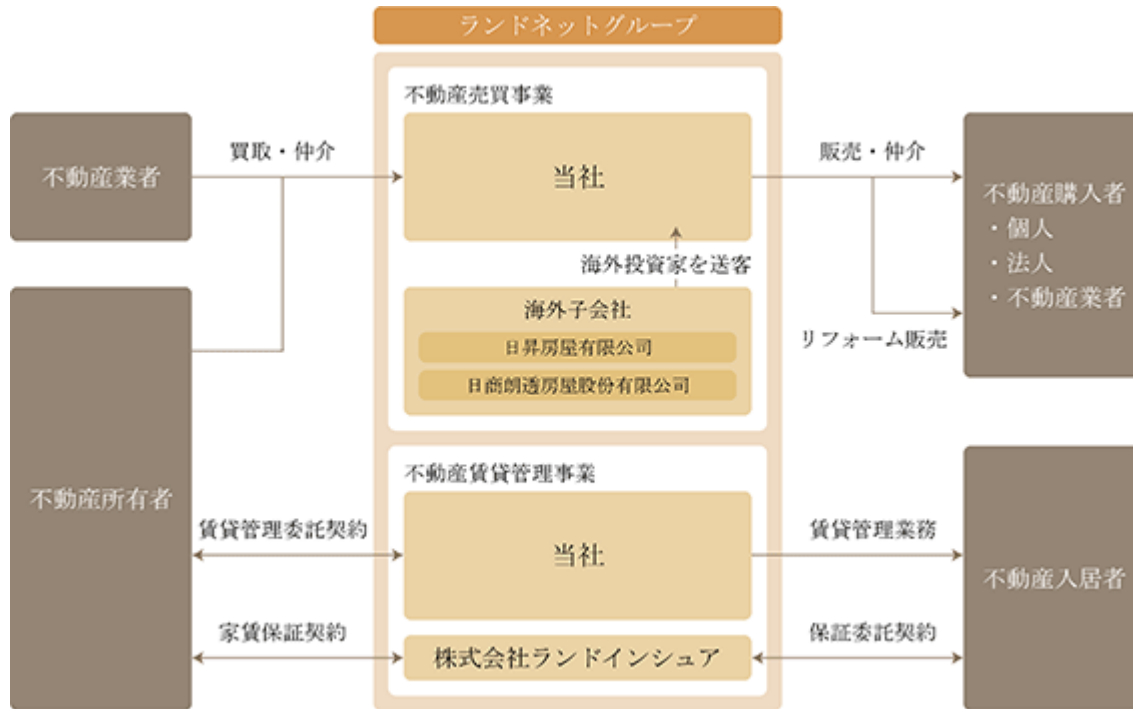
なお、次のセグメントは、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

#### （1）事業概要

セグメント	区分	担当会社	概要
不動産売買事業	買取販売 買取りリフォーム販売	当社 日商朗透房屋股份有限公司 日昇房屋有限公司	<p>中古不動産を当社グループで買い取り、不動産業者や投資家等に販売しています。買取りを行う対象の不動産は、「ワンルームタイプ」及び「ファミリータイプ」の2つに区分し管理しております。「ワンルームタイプ」とは、一般に単身世帯が利用する区分所有マンションで、各住戸の専有面積が30㎡未満のものとして定義しており、個人もしくは法人の顧客が投資を目的として購入する不動産を想定しております。一方、「ファミリータイプ」とは、複数人が居住する区分所有マンションで、専有面積が30㎡以上のもので定義しており、主に実需層のお客様が居住を目的として購入する不動産を想定しております。</p> <p>当社グループが対象の不動産を買い取り、当社データベースから、市場における不動産の最適な価格を割り出し、販売に取り組むほか、不動産の修繕工事、リノベーションによる部屋の再生、内装工事、ユニットバス・システムキッチンなどの設備類の刷新、間取りの変更を積極的に不動産購入者に提案しております。</p> <p>当社グループで買い取った不動産は、必要に応じてリノベーションを行い、不動産購入者である国内外の個人、法人及び、不動産業者に対し、販売を行っております。</p> <p>当社グループが取り扱う対象不動産は、主に不動産仲介会社を介さず、不動産所有者から直接買い取る方法によっております。なお、仕入に際しては、原則「買取」の形態をとっておりますが、不動産所有者のニーズや交渉条件などにより「仲介」の形態をとる場合もあります。</p> <p>また、販売に関しては、不動産仲介会社に対し、仲介（媒介または代理）もしくは買取りを依頼する形態と、当社の販売部門が、セミナーや雑誌、ソーシャルメディア等を通じて集客したお客様に対して、直接販売する形態とがあります。</p> <p>また、当社グループで取り扱う中古不動産は、築浅と築古の2つの区分にも分けて管理しております。築浅は竣工後20年以内の不動産、築古は同20年超の不動産と定義しており、当社グループで買い取り、実需層のお客様や個人投資家、不動産業者等に向けて販売活動を行っております。</p> <p>さらに台湾及び香港の現地法人においては「日本の不動産投資に関するセミナー」を定期的に開催し、当該セミナーを通じて、海外投資家に対する国内不動産の販売も手掛けております。</p>
	仲介	当社	お客様のニーズや交渉条件などにより、当社を仲介会社とした、不動産の売買も行っております。
不動産賃貸管理事業	賃貸管理	当社	不動産売買事業にて取引のあったお客様を中心に賃貸管理業務を受託しております。
	家賃保証	株式会社ランドインシュア	当社が賃貸管理業務を受託した賃貸用不動産において家賃保証を行っております。

(2) 事業系統図

当社グループは、主に以下の系統図の流れにより企業活動を推進しております。



## 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
株式会社ランドインシュア	東京都豊島区	3百万円	不動産賃貸 管理事業	100.0	当社の賃貸管理物件に対する家賃保証を行っております。 役員の兼任 1名
日昇房屋有限公司	台北市中山区	1.5百万元	不動産売買 事業	100.0	当社の台湾居住の顧客に対する業務を代行しております。 役員の兼任 1名
日商朗透房屋股份有限公司	QUEENSWAY HONG KONG	1万HK\$	不動産売買 事業	100.0	当社の香港居住の顧客に対する業務を代行しております。 役員の兼任 1名

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

2 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2021年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売買事業	218 (2)
不動産賃貸管理事業	36 (5)
全社(共通)	131 (64)
合計	385 (71)

- (注) 1 従業員数は就業人員数であります。  
 2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間の平均人数であります。  
 3 臨時従業員はパート及びアルバイト社員であります。  
 4 全社(共通)は、管理部、人事部、総務部、情報システム部、データ戦略部、経理部、経営企画室、マーケティング戦略部、内部監査室及び海外子会社の従業員数であります。  
 5 前連結会計年度末に比べ従業員数が48名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い期中採用が増加したことによるものであります。

### (2) 提出会社の状況

2021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)
383 (71)	30.7	3.5	6,194

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産売買事業	218 (2)
不動産賃貸管理事業	36 (5)
全社(共通)	129 (64)
合計	383 (71)

- (注) 1 従業員数は就業人員数であります。  
 2 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間の平均人数であります。  
 3 臨時従業員はパート及びアルバイト社員であります。  
 4 平均年間給与には、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
 5 全社(共通)は、管理部、人事部、総務部、情報システム部、データ戦略部、経理部、経営企画室、マーケティング戦略部及び内部監査室の従業員数であります。

### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておませんが、労使関係は円満であり、特記すべき事項はありません。



## 第2 【事業の状況】

### 1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

#### (1) 経営の基本方針

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

#### (2) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

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

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

#### (3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループは、「お客様のライフプランを実現する不動産運用顧問」となることを企業目標とした2021年7月期を初年度とする3カ年の「中期経営計画」を策定し、これを実現するために、特に以下を重要事項として考え、経営を推進して行く予定であります。経営の基本方針、中期経営計画の達成のため当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題は以下の通りであります。

#### (特に優先度の高い対処すべき事業上及び財務上の課題)

##### 社内システムの整備・再構築

当社グループでは、創業当初から蓄積された約757万件（2021年7月31日現在）の不動産データがありますが、そのデータは事業部ごとに保管されている状態にあります。今後の当社グループを飛躍的に成長させるためには、当社グループが保管している情報資産を最大限活用することが不可欠であると考えております。そのための施策として、各事業部のシステム統合及びデータ連携を行うための新システム構築をRCP（Real estate Cloud Platform：リアルエステートクラウドプラットフォーム）という名称に定め、現在構築に取り組んでおります。

RCPの第1次開発では、情報資産の有効活用による経営戦略及びマーケティング戦略策定を迅速に行うことができるのと同時に、情報資産をクラウド上で複数所有することにより、事業継続計画（BCP）の強化を行うことが可能になります。さらに第2次開発では、AI（人工知能）導入、ビッグデータ利用を計画しており、当社グループが保有する膨大な情報資産を融合させ、一層の収益力の向上を目指してまいります。

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

##### 優秀な人材の確保

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

## 実需層、一般投資家への販売

現在は、不動産業者への販売が中心になっており、実需層や一般投資家への販売は十分とは言えません。当社グループでは多様な販売先を開拓することを対処すべき課題と捉えており、2017年12月に主に実需層や一般投資家向けに販売を行う組織として販売専門の部署を新たに発足致しました。当部署では定期的に不動産投資セミナーを開催し、さらに各種ソーシャルメディア、雑誌等を通じて、実需層、一般投資家への販売活動を積極的に進めており、今後も一層強化してまいります。

また、2019年4月には不動産特定共同事業<sup>(注)</sup>に参画致しました。今後も同事業を通じて、幅広い投資家に不動産投資の魅力伝える活動を積極的に進めてまいります。

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

## 仕入強化について

当社グループの主力事業である不動産売買事業は、首都圏1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)及び関西圏2府1県(大阪府、京都府、兵庫県)を中心に展開しておりますが、特に買取販売については、一般的には競合が多く優良な不動産の仕入競争は熾烈な状況にあると言えます。

しかし、当社グループでは約757万件の不動産データ(2021年7月31日末現在)を有しており、当該データベースに登録された不動産所有者に直接働きかけることで当該不動産所有者との直接取引が実現しており、競合他社との優位性を獲得しております。その強化のために「不動産登記情報」「不動産情報」「取引情報」「顧客ニーズ情報」といった情報を絶えず収集していくと共に、既存の情報は定期的に更新し、量・質の両面でデータベースをより強化してまいります。

## (その他優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題)

### 3大都市圏中心の支店展開

人口の減少と少子高齢化が進行する中、今後3大都市圏や地方中核都市を中心とした生活圏や経済圏が一層構築されていくことが予想されております。当社グループでは、池袋本社を軸に東京都全域、埼玉、千葉方面への営業活動を行っております。また2016年2月に横浜支店を開設し神奈川方面での営業展開が可能になりました。さらに2018年2月には大阪支店を開設し、関西圏でも積極的に営業活動に取り組んでおり、2021年12月には、福岡支店を開設する予定であります。

当社では売買と建築と賃貸の三位一体での拠点展開を考えており、多店舗(小規模な拠点)展開ではなく支店(規模の大きい拠点)展開を考えております。経済動向や人口動態に注視しながら将来的には、他の地方中核都市(名古屋市、札幌市、仙台市)への支店展開も検討してまいります。また、首都圏での営業活動のより一層の強化のために、城東地区<sup>(注)</sup>での支店展開を検討してまいります。

(注) 「城東地区」は東京都の台東区、江戸川区、葛飾区、江東区及び墨田区を指しております。

## 幅広い商品の取り扱い

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

## 投資回収期間の短縮

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

#### 台湾・香港市場及び海外市場での営業活動

当社グループは、2013年7月に台湾及び香港市場へ進出致しましたが、現在においては、台湾及び香港市場への他社参入が相次ぎ、競争が激化しております。また、香港の政治情勢により、投資家心理の冷え込みも懸念されます。しかしながら、中国本土の投資家の資金が新しい投資先を求め、日本の不動産へ向けられている現状もあります。

当社グループは、引き続き、台湾及び香港をアジアの重要拠点と位置付け、営業活動を行ってまいります。一方で、経済成長著しいアジア圏の投資意欲にも柔軟に応えるべく、シンガポールなどのアジア主要都市での不動産投資セミナーの開催も検討してまいります。

#### コーポレート・ガバナンスの強化

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

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

#### リスク管理体制の強化

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

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

#### 資金調達力の強化

主に借入金により不動産の買取資金を調達している当社グループは、市況の変化に左右されず、安定的な資金調達を行うために、経営基盤の充実と適切な情報発信を行う必要があります。そのため、常に様々な角度から当社グループの置かれている状況を分析した上で、適切な経営基盤の醸成を図り、その上で定期的に金融機関への業況説明を行い、相互理解を深めることで関係強化を図っております。その結果として、本書提出日現在において大手3行（株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行）を含む各金融機関から当座貸越約定に基づく総額34億円の資金調達枠を確保しております。今後につきましても、さらなる業務拡大のため、資金調達力強化を進めてまいります。

## 2 【事業等のリスク】

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

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において入手可能な情報に基づき、合理的であると当社グループが判断したものであり、将来において発生する可能性があるすべてのリスクを網羅するものではありません。

### (1) 経済情勢、金利動向の変動について

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

### (2) 有利子負債への依存について

当社グループは、不動産売買事業における中古不動産の買取資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。当社グループは、特定の金融機関に依存することなく、個別案件ごとに販売計画の妥当性を分析した上で借入金の調達を行っておりますが、金融機関の融資姿勢や金融情勢の変動によって金利上昇や借入金の調達が困難になることがあり、その結果、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。なお、当連結会計年度末の有利子負債依存度は31.8%になります。

### (3) 販売用不動産の評価損について

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

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

### (4) 投資用マンションの販売について

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

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

## (5) 固定資産の減損について

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

## (6) 競合リスクについて

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

## (7) 特定人物への依存について

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

## (8) 契約不適合責任について

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

## (9) 自然的・人為的災害について

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

## (10) 人材の確保・育成について

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

(11) 法的規制について

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

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

(許認可等の内容)

許認可等の名称	許認可(登録)番号	有効期限	許認可等の取消又は更新拒否の事由
宅地建物取引業者 免許(許可)	国土交通大臣(2)第8622号	2019年6月12日から 2024年6月11日まで	宅地建物取引業法第5条及び第66条
建設業者免許(許可)	東京都知事許可(般-30)第 150058号	2019年3月25日から 2024年3月24日まで	建設業法第3条
マンション管理業者 (登録)	国土交通大臣(2)第034068号	2019年3月25日から 2024年3月24日まで	マンションの管理の適正化の推進に関する法律第44条及び第47条
賃貸住宅管理業者 (登録)	国土交通大臣(2)第000083号	2021年7月29日から 2026年7月28日まで	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条及び第24条
二級建築士事務所 (登録)	東京都知事登録 第15779号	2018年9月1日から 2023年8月31日まで	建築士法第23条第7項(廃業届出)
不動産特定共同事業 (許可)	東京都知事許可 東京都知事 第117号	有効期限はありません	不動産特定共同事業法第36条
産業廃棄物収集運搬業 (許可)	東京都知事許可 許可番号第13-00-219874号	2021年3月12日から 2026年3月11日まで	産業廃棄物処理法第7条の4
	神奈川県知事 許可番号01400219874号	2021年3月18日から 2026年3月17日まで	
	埼玉県知事 許可番号01100219874号	2021年3月30日から 2026年3月29日まで	
	千葉県知事 許可番号第01200219874号	2021年3月23日から 2026年3月22日まで	
古物商(許可)	東京都公安委員会 許可番号 第305512116337号	有効期限はありません	古物営業法第6条

(12) 情報漏洩のリスクについて

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

(13) システムトラブルについて

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

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

(14) 資金使途に関するリスクについて

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

(15) 借入金の財務制限条項について

当社グループは、安定的に資金運用を行うため、金融機関から資金調達を行っておりますが、一部の金融機関との取引について、借入契約に財務制限条項が付されたものがあります。万が一、これらの条件に抵触した場合には、借入金利の上昇や期限の利益の喪失等、当社グループの経営成績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

本書提出日現在において当社グループの経営成績や財政状態は、かかる財務制限条項の要求水準との間に相当の安全マージンを確保しております。また、財務制限条項の遵守状況は適切に管理されており、財務制限条項の要求基準を安定的に充足するべく業務運営を行っていることから、現状かかる財務制限条項抵触リスクは僅少であると認識しております。

(16) 新株予約権の行使による株式価値の希薄化について

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

当連結会計年度末時点における当社の発行済株式総数は1,481,500株であり、これらの新株予約権が全て行使された場合は、新たに35,200株の新株式が発行され、1株当たりの株式価値は希薄化する可能性があります。

(17) 訴訟の可能性について

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

(18) 大株主について

当社の代表取締役社長である榮章博は、当社の大株主であり、自身の資産管理会社である株式会社ブレインネットの所有株式数を含めると、当連結会計年度末現在で発行済株式の72.3%を所有しております。同氏は、当社設立以来、当社の代表取締役社長として経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担っていることから、引き続き代表取締役社長として当社グループの経営を担うことは事業運営上望ましいと考えております。また、同氏は、安定株主として引き続き当社グループの一定の議決権を保有し、その議決権行使にあたっては、株主共同の利益を追求すると共に、少数株主の利益にも配慮する方針を有しております。

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

(19) 新型コロナウイルス感染拡大による影響について

新型コロナウイルス感染症の拡大により、営業活動の自粛や移動制限が行われるなど、国内経済に甚大な影響を及ぼす事態が発生しております。

このような状況に対して当社グループは、衛生管理の徹底や時差出勤、在宅勤務の推進等による柔軟な働き方を進めております。また、非対面でのセミナー開催やITを活用した重要事項説明（IT重説）を実施する等、お客様に安心して頂ける取り組みを推進することで、当社グループの経営成績や財政状態への影響は限定的となっております。

しかしながら、今後、新型コロナウイルス感染症の流行が一層拡大し長期化した場合、個人消費の動向に影響を及ぼし、不動産売買事業における仕入及び販売活動が滞る可能性があります。また、不動産賃貸管理事業においては、賃料の滞納や留学生の賃貸需要の低下などを招く可能性があり、その結果、当社グループの経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。



### 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】

(1) 当社グループ(当社及び連結子会社)の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下、「経営成績等」という。)の状況の概要並びに経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

#### 経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国の経済は、2020年3月以降、新型コロナウイルス感染症の世界的な拡大が継続したことにより、社会経済活動が大幅に停滞し、同年5月の緊急事態宣言の解除以降は、一部持ち直しの動きも見受けられましたが、2021年1月に再度、緊急事態宣言が発令され、同年4月には東京都、大阪府等を中心に緊急事態宣言が繰り返し発令されることとなり、世界的な感染の終息には相当な時間を要する可能性があります。さらに米中間の政治・経済両面での対立構造が激化しており、投資家心理の不安定さも増していると言えます。

当社グループが所属する不動産業界、特に中古区分マンション業界においては、公益財団法人東日本不動産流通機構によると、2020年2月以降同年7月までは新型コロナウイルス感染症の影響もあり前年対比で月間成約件数はマイナスが続いておりましたが、同年8月以降は高水準の成約件数が継続する等、不動産取引については持ち直しの動きが見られ、2021年4月度の首都圏中古マンションの成約件数は3,428件(前年同月比110.4%増)、同年5月度は3,297件(同94.9%増)となり、また平均価格においては2021年7月時点で14ヶ月連続で前年同月を上回る水準で推移しております。一方で、新型コロナウイルス感染症については、変異株の流行も懸念され、今後の終息時期は依然として見通しが十分に立っておらず、先行きは依然不透明であり楽観視はできないと言えます。

当社グループでは、このような市場環境の中、取扱不動産のエリア、販路、種類の拡大、買取りを強化するとともに、ウェブによる商談及びセミナー開催、ITを活用した重要事項説明(IT重説)の活用、並びに媒介契約の電子契約化等、非対面、非接触による接客を積極的に取り入れ、加えて在宅勤務を積極的に推進するなど、新常態に向けて様々な取り組みを継続的に行ってまいりました。

その結果、当連結会計年度の業績は、売上高41,163百万円(前連結会計年度比15.1%増)、営業利益1,220百万円(同39.5%増)、経常利益1,154百万円(同39.0%増)、親会社株主に帰属する当期純利益746百万円(同25.5%増)となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

#### (不動産売買事業)

不動産売買事業では、当社グループが中古区分マンションを直接仕入れし、販売を行うケース(買取販売・買取りフォーム販売)と、当社グループが売主と買主の仲介会社となるケース(仲介)に区別しており、取扱不動産の床面積(30㎡未満:ワンルームタイプ、30㎡超:ファミリータイプ)、築年数(築20年以内:築浅、築20年超:築古)の区分で管理しております。当連結会計年度における実績は、買取販売及び買取りフォーム販売件数は合計3,484件、仲介件数は1,145件となりました。これら取引件数の構成比率を取扱不動産の種別でみると、ワンルームタイプ63%、ファミリータイプ37%となりました。また同様に築年数別でみると、築古73%、築浅27%となりました。売上高の構成比率を販売先の属性別でみると、不動産業者向け54%、個人向け40%、法人向け6%となりました。

その結果、セグメント売上高は40,518百万円(前連結会計年度比15.0%増)、セグメント利益は2,911百万円(同24.8%増)となりました。

#### (不動産賃貸管理事業)

不動産賃貸管理事業では、賃貸管理戸数を重要な経営管理指標として、その戸数を月次で管理しながら、通期予算の達成に向けた管理物件の受託と解約防止に向けたサービス活動を実施しております。当連結会計年度は、賃貸管理戸数が前連結会計年度末から744戸増加し、管理総戸数は5,584戸と好調に推移しました。その結果、セグメント売上高は644百万円(前連結会計年度比20.7%増)、セグメント利益は135百万円(同51.1%増)となりました。

## 財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、総資産12,117百万円（前連結会計年度末比44.3%増）、負債6,783百万円（同37.2%増）、純資産5,334百万円（同54.4%増）となりました。

### （流動資産）

当連結会計年度末における流動資産は9,674百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,856百万円の増加となりました。主な要因は、株式の発行による収入1,187百万円に伴う現金及び預金の増加1,676百万円、取扱不動産の拡大と買取り強化による販売用不動産の増加1,194百万円によるものであります。

### （固定資産）

当連結会計年度末における固定資産は2,442百万円となり、前連結会計年度末に比べ861百万円の増加となりました。主な要因は、長期保有目的の賃貸用不動産取得による建物の増加255百万円及び土地の増加429百万円、基幹システム開発に伴うソフトウェア及びソフトウェア仮勘定の増加114百万円によるものであります。

### （流動負債）

当連結会計年度末における流動負債は4,549百万円となり、前連結会計年度末に比べ995百万円の増加となりました。主な要因は、未払法人税等の増加272百万円、販売用不動産の買取強化に伴う短期借入金の増加196百万円、人件費の増加に伴う未払金の増加147百万円によるものであります。

### （固定負債）

当連結会計年度末における固定負債は2,233百万円となり、前連結会計年度末に比べ843百万円の増加となりました。主な要因は、長期保有目的の賃貸用不動産取得に伴う長期借入金の増加1,146百万円、償還による社債の減少50百万円によるものであります。

### （純資産）

当連結会計年度末における純資産は5,334百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,879百万円の増加となりました。主な要因は、新株の発行に伴う資本金の増加594百万円及び資本剰余金の増加594百万円、親会社株主に帰属する当期純利益の計上746百万円及び配当金の支払59百万円に伴う利益剰余金の増加686百万円によるものであります。

## キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ1,636百万円増加し、3,296百万円となりました。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により獲得した資金は189百万円（前年同期は638百万円の獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益の計上1,159百万円及び販売用不動産の買取強化に伴うたな卸資産の増加1,134百万円、法人税等の支払額225百万円によるものであります。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により使用した資金は940百万円（前年同期は357百万円の使用）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出769百万円及び無形固定資産の取得による支出147百万円によるものであります。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により獲得した資金は2,386百万円（前年同期は484百万円の使用）となりました。これは主に、株式の発行による収入1,187百万円及び長期借入れによる収入1,598百万円があった一方で、長期借入金の返済による支出445百万円があったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社グループは生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

b. 受注実績

当社グループは受注生産形態を行っていないため、該当事項はありません。

c. 販売実績

当連結会計年度における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	金額(百万円)	前年同期比(%)
不動産売買事業	40,518	+ 15.0
不動産賃貸管理事業	644	+ 20.7
合計	41,163	+ 15.1

(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。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討事項

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、本文の将来や想定に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討事項

a. 財政状態の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の財政状況につきましては、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 財政状態の状況」に記載されているとおりであります。

b. 経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの経営成績に重要な影響を与える大きな要因としては、経済動向、金利の動向等があります。

経済動向については、新規住宅着工件数の減少が続いている一方で、中古マンション市場は引き続き成長が予測されており、当社グループとしては、引き続き取扱不動産のエリア、販路、種類の拡大、買取りを強化するとともに、ウェブによる商談及びセミナーの開催、並びにIT重説の活用等、非対面接客を積極的に取り入れ、一層の成長を目指しております。

金利の動向については、米中関係の悪化による不確実性の高まりにより、先行き不透明な状況が続いていると認識しております。当社グループでは、主に固定金利で資金調達をしており、金利変動による影響を軽減しております。一方、投資用不動産ローンを利用する投資家においては、金利動向が投資家心理に影響を及ぼす可能性があります。当社グループでは事前に将来の金利動向リスクを複数シナリオのシミュレーションを用いて説明しながら、安心して購入頂けるよう努めております。

なお、経営成績については、以下の通りであります。

(売上高)

当連結会計年度における売上高は、不動産売買事業における取扱件数が増加したことと、不動産賃貸管理事業における賃貸管理戸数の増加等により、前連結会計年度に比べ5,389百万円増加し、41,163百万円(前連結会計年度比15.1%増)となりました。

(売上原価、売上総利益)

当連結会計年度における売上原価は、前連結会計年度に比べ4,346百万円増加し、35,276百万円(前連結会計年度比14.1%増)となりました。これは、主に不動産売買事業における取扱件数が増加したことによります。この結果、当連結会計年度の売上総利益は、前連結会計年度に比べ1,042百万円増加し、5,886百万円(同21.5%増)となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、前連結会計年度に比べ696百万円増加し、4,665百万円(前連結会計年度比17.6%増)となりました。これは、主に不動産の仕入を目的とした広告宣伝費787百万円(同21.0%増)及び従業員増に伴う給料手当及び賞与の1,859百万円(同15.2%増)によるものであります。この結果、当連結会計年度の営業利益は1,220百万円(同39.5%増)となりました。

(営業外収益、営業外費用、経常利益)

当連結会計年度における営業外収益は、前連結会計年度に比べ6百万円増加し、56百万円(前連結会計年度比13.1%増)となりました。これは、主に不動産売買契約の解約に伴う違約金収入42百万円(同7.1%減)によるものであります。また、営業外費用は、前連結会計年度に比べ28百万円増加し、122百万円(同30.6%増)となりました。これは、主に借入金及び社債に対する支払利息39百万円(同12.1%増)及び主に当座貸越枠のアレンジメントフィーに対する支払手数料38百万円(同102.5%増)によるものであります。この結果、当連結会計年度の経常利益は1,154百万円(同39.0%増)となりました。

(特別損益、法人税等、親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度における特別利益は、前連結会計年度に比べ27百万円減少し、4百万円(前連結会計年度比86.7%減)となりました。これは、賃貸用不動産の売却に伴う固定資産売却益4百万円(同86.7%減)によるものであります。また、法人税等は、前連結会計年度に比べ144百万円増加し、412百万円(同53.9%増)となりました。これは、税金等調整前当期純利益が前連結会計年度に比べ増加したことによります。この結果、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は746百万円(同25.5%増)となりました。

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

a. キャッシュ・フローの状況に関する認識及び分析・検討内容

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

b. 資本の財源及び資金の流動性

(資本需要)

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

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

## （財務政策）

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

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

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

## 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表を作成するにあたって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は実際の結果と異なる可能性があります。

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

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

### a. 販売用不動産の評価

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

### b. 固定資産の減損

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

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による当社グループの事業への影響については軽微であります。しかしながら、今後の影響につきましては、引き続き注視していく必要があるものと考えております。

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

当社グループが経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標については「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等（2）経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等」に記載のとおり、経常利益、取引件数、賃貸管理戸数としております。

当連結会計年度における経常利益は1,154百万円（前連結会計年度比39.0%増）となりました。また、買取販売及び買取りフォーム販売の取引件数は3,484件（同25.7%増）、「仲介」の取引件数は1,145件（同12.5%増）となり、賃貸管理戸数は5,584戸（同15.4%増加）となりました。

引き続き当該経営指標の向上に努めてまいります。

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】

当連結会計年度の設備投資は、総額932百万円で、その主なものは賃貸用不動産の取得によるものであります。

#### 2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。なお、金額には消費税等は含まれておりません。

##### (1) 提出会社

2021年7月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物	工具、 器具及び 備品	土地 (面積㎡)	リース 資産	ソフト ウェア		合計
本社 (東京都豊島区)	-	本社機能	66,607	37,803	- (-)	12,460	181,462	298,333	321 (70)
横浜支店 (神奈川県横浜市 西区)	不動産 売買事業	支店機能	3,639	1,435	- (-)	332	-	5,407	30 (1)
大阪支店 (大阪府大阪市北 区)	不動産 売買事業	支店機能	11,048	3,642	- (-)	-	-	14,691	32 (-)
賃貸物件 (東京23区)	不動産 賃貸管理 事業	賃貸用 不動産	279,227	-	627,809 (1,042.87)	-	-	907,037	-
賃貸物件 (その他)	不動産 賃貸管理 事業	賃貸用 不動産	194,301	-	304,202 (1,245.71)	-	-	498,503	-

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

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (東京都豊島区)	-	本社オフィス	259,133
横浜支店 (神奈川県横浜市)	不動産売買事業	事務所	26,498
大阪支店 (大阪府大阪市)	不動産売買事業	事務所	23,978

##### (2) 国内子会社

該当事項はありません。

##### (3) 在外子会社

該当事項はありません。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等は次のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了 予定年月		完了後の 増加能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
提出会社	本社 (東京都豊島区)	-	ソフト ウェア 等	698,823	329,933	自己資金	2018年2 月	2023年8 月	(注)2

(注) 1 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

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

#### (2) 重要な設備の除却等

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



## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	4,576,000
計	4,576,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2021年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2021年10月29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	1,481,500	1,482,100	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	完全議決権株式であり、権利 内容に何ら限定のない当社に おける標準となる株式であり ます。なお、単元株式数は 100株であります。
計	1,481,500	1,482,100		

(注) 1 提出日現在の発行数には、2021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 当社株式は2021年7月21日に、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場しております。

## (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	2015年2月23日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社従業員 9
新株予約権の数(個)	2,900 (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 5,800 (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,860 (注)2
新株予約権の行使期間	2017年2月24日～2025年2月23日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,860 資本組入額 930
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても当社又は当社の関係会社の取締役もしくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「新株予約権付与契約」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡、質入その他の処分は認めない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)3

当事業年度の末日(2021年7月31日)における内容を記載しております。なお、本書提出日の前月末現在(2021年9月30日)において、これらの事項に変更はありません。

- (注)1 新株予約権1個につき目的となる株式数は、2株であります。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、合併(当社が合併により消滅する場合に限る)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る)又は株式交換もしくは株式移転(それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る)(以上を総称して以下、「組織再編行為」という)をする場合には、組織再編行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ)の直前において残存する新株予約権(以下、「残存新株予約権」という)を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下、「再編対象会社」という)の新株予約権をそれぞれ交付することとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

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

決議年月日	2019年3月18日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社従業員 51
新株予約権の数(個)	294 [283] (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 29,400 [28,300] (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,860 (注)2
新株予約権の行使期間	2021年3月18日～2028年3月17日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,860 (注)2 資本組入額 930 (注)3
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても当社又は当社の関係会社の取締役もしくは従業員の地位にあることを要する。 ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「新株予約権付与契約」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡、質入その他の処分は認めない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

当事業年度末(2021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(2021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。  
2 行使価額は、1,860円を下限としております。ただし、行使価額は下記に定める調整に服する。  
割当日以降、当社が当社普通株式につき、次の(1)又は(2)を行う場合、行使価額をそれぞれ次に定める算式(以下、「行使価額調整式」という)により調整し、調整の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げる。

(1)当社が株式分割又は株式併合を行う場合

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

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

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

行使価額調整式に使用する「時価」は、次に定める価額とする。

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

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

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

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

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2021年7月20日 (注)1	284,000	1,428,000	500,351	600,351	500,351	500,351
2021年7月30日 (注)2	53,500	1,481,500	94,256	694,607	94,256	594,607

(注)1 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 3,830円

引受価額 3,523.60円

資本組入額 1,761.80円

2 有償第三者割当(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)

発行価格 3,830円

資本組入額 1,761.80円

割当先 S M B C 日興証券株式会社

3 2021年8月1日から2021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600株、資本金が558千円、資本準備金が558千円それぞれ増加しております。

(5) 【所有者別状況】

2021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)	-	5	16	21	10	5	853	910	-
所有株式数 (単元)	-	121	796	6,032	568	6	7,289	14,812	300
所有株式数 の割合(%)	-	0.82	5.37	40.72	3.83	0.04	49.21	100.00	-

## (6)【大株主の状況】

2021年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社ブレインネット	東京都豊島区池袋三丁目34番7号	572,000	38.61
榮 章博	東京都練馬区	499,000	33.68
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区六本木六丁目10番1号)	29,400	1.98
ランドネット従業員持株会	東京都豊島区南池袋一丁目16番15号	27,000	1.82
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	26,500	1.79
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目6番21号	22,500	1.52
ファーストヴィレッジ株式会社	東京都中央区銀座八丁目5番6号	20,000	1.35
徐 彪	埼玉県川口市	15,000	1.01
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASH PB) (常任代理人 野村證券株式会社)	1 ANGEL LANE, LONDON, EC4R 3AB, UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋一丁目13番1号)	14,500	0.98
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	9,100	0.61
計		1,235,000	83.36

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

2 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合持株比率は、小数点第3位を四捨五入して表示しております。

## (7)【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2021年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,481,200	14,812	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	300	-	-
発行済株式総数	1,481,500	-	-
総株主の議決権	-	14,812	-

## 【自己株式等】

該当事項はありません。



## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

## 3 【配当政策】

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

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

当事業年度の剰余金の配当につきましては、継続的な安定配当の基本方針のもと、1株当たり51.50円としております。

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

なお、当社は取締役会の決議によって中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たりの配当金 (円)
2021年10月28日 定時株主総会決議	76,297	51.50

#### 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

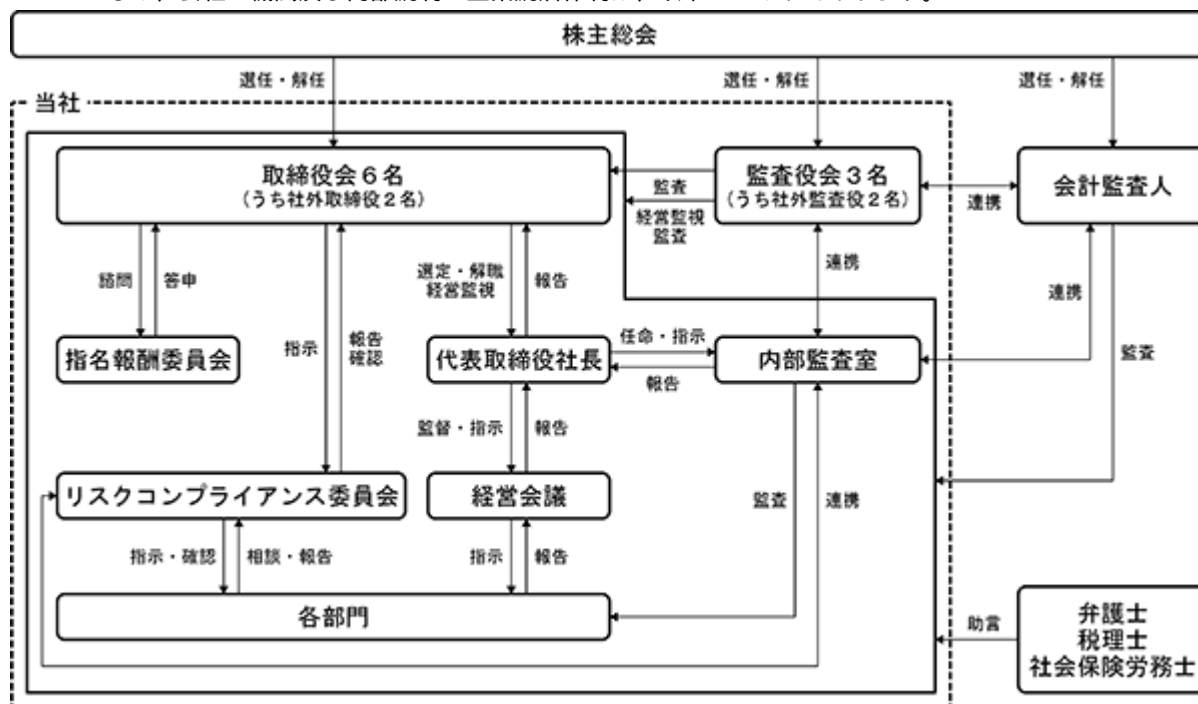
##### (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

なお、会社の機関及び内部統制の企業統治体制は、以下のとおりであります。



企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、透明性・健全性の確保、環境変化への迅速な対応のため、現在の体制を採用しております。業務執行においては、取締役会による監督と監査役による監査を行っております。また、社外取締役及び社外監査役は、客観的・中立的な立場からの助言・提言等を行い、監視・監督機能の強化を図っております。また、当社は、代表取締役社長直轄の内部監査室を設置し、内部監査責任者1名が内部監査を実施しております。内部監査は、監査役と連携し、当社及び子会社の各部門の業務遂行状況を監査し、結果については、代表取締役社長に報告するとともに、改善指示を各部門へ周知し、そのフォローアップに努めております。

##### a 取締役会

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

b 監査役会

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

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

c 経営会議

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

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

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

d リスクコンプライアンス委員会

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

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

e 指名報酬委員会

取締役会の諮問機関として任意の指名報酬委員会を設置しております。同委員会は社外取締役を委員長として代表取締役社長及び社外取締役2名の計3名で構成されております。

企業統治に関するその他の事項

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

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

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

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

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

b 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

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

c 損失危険の管理に関する規定その他の体制

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

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

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

d 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

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

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

e 企業集団の業務の適正を確保するための体制

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

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

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

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

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

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

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

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

h その他監査役の監査が実効的に行われることを確保する体制

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

反社会的勢力排除に向けた基本的考え方及びその整備状況

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

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

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

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

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

#### リスク管理体制の整備

当社グループで発生しうるリスクについての未然防止又は、発生した場合の損失の最小化を図るために、「経営危機対応規程」を制定して、リスク管理体制を構築・強化しております。

#### 取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨を定款に定めております。

#### 取締役の選任の決議要件

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

#### 株主総会決議事項を取締役会で決議することができる事項

##### a 中間配当

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

##### b 自己の株式の取得

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

#### 社外取締役及び社外監査役の責任限定契約の内容の概要

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

#### 株主総会の特別決議要件

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

(2) 【役員 の 状況】

役員一覽

男性9名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	榮 章博	1960年2月19日	1987年9月 1988年12月 1998年11月 1999年9月 2013年7月 2013年7月 2017年5月	株式会社大京入社 株式会社大京住宅流通(現株式会社大京穴吹不動産)入社 株式会社サンクスレーベン入社 当社設立 代表取締役社長(現任) 日商朗透房屋股份有限公司設立 董事(現任) 朗透地産有限公司(現日昇房屋有限公司)設立 董事(現任) 株式会社ブレインネット 代表取締役(現任)	(注)3	1,071,000 (注)6
取締役 第1営業部長	浦 好之	1982年9月2日	2005年10月 2006年6月 2014年2月 2014年10月	有限会社エルドラド入社 当社入社 当社第1営業部長 当社取締役第1営業部長(現任)	(注)3	0
取締役 第2営業部長	塩尻 直樹	1981年11月22日	2008年5月 2009年12月 2014年2月 2017年11月 2019年2月 2020年2月	天洋産業有限会社入社 当社入社 当社第5営業部長 当社取締役第2営業部長 当社取締役横浜支店長 当社取締役第2営業部長(現任)	(注)3	0
取締役 経営企画室長	仲内 好広	1979年8月4日	2003年4月 2018年3月 2019年2月 2019年8月	株式会社大京入社 当社入社 当社経営企画室長 当社取締役経営企画室長(現任)	(注)3	0
取締役	藤川 和之	1974年1月24日	2001年5月 2016年7月 2018年10月	卓照綜合法律事務所 入所 笹浪綜合法律事務所 設立 パートナー(現任) 当社社外取締役(現任)	(注)3	0
取締役	高木 友博	1954年6月8日	1984年4月 1988年10月 1998年4月 2004年4月 2004年4月 2015年10月 2017年7月 2019年10月	インターフィールドシステムズInc.入社 松下電器産業株式会社(現パナソニック株式会社)入社 明治大学工学部情報科学科 教授(現任) カリフォルニア大学パークレー校コンピューターサイエンス学科 専門委員 日本学術振興会 学術システム研究センター 専門委員 株式会社デザインワン・ジャパン社外取締役(現任) Hamee株式会社社外取締役(現任) 当社社外取締役(現任)	(注)3	0

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
常勤監査役	柳 久之	1952年5月20日	1979年10月 1989年8月 2005年6月 2008年4月 2017年6月 2017年11月 2019年10月	大京観光株式会社(現株式会社大京)入社 株式会社大京住宅流通(現株式会社大京穴吹不動産) 転籍 同社 取締役 株式会社アセットウェーブ 取締役常務執行役員 当社入社 当社取締役営業推進部長 当社監査役(現任)	(注)4	0
監査役	河野 次郎	1959年6月23日	1982年4月 1995年2月 1999年7月 1999年10月  2001年8月  2002年4月 2005年7月  2006年8月  2010年11月  2013年12月  2014年5月 2015年2月  2015年10月 2017年5月  2019年7月	シティバンク東京支店入行 クレディ・スイス信託銀行株式会社入行 ピーピーエム東京支店入社 ピーピーエム投資信託顧問株式会社(現イーストスプリング・インベストメント株式会社)取締役 チューリッヒ・スカダ投資顧問株式会社(現ドイチェ・アセット・マネジメント株式会社)入社 シティトラスト信託銀行株式会社入行 フランク・ラッセル株式会社(現ラッセル・インベストメント株式会社)入社 パークレイズ・グローバル・インベスターズ信託銀行(現ブラックロック・ジャパン株式会社)入行 ソシエテジェネラル信託銀行株式会社(現SMB C信託銀行株式会社)入行 ユバブ・アラブ・フランス連合銀行東京支店入行 TFM Asset Management 東京支店入社 マニユライフ・インベストメント・ジャパン株式会社(現マニユライフ・インベストメント・マネジメント株式会社)入社 当社社外監査役(現任) マニユライフ・アセット・マネジメント株式会社(現マニユライフ・インベストメント・マネジメント株式会社)入社 ウエスタンユニオンジャパン株式会社入社(現任)	(注)4	0
監査役	亀田 茂	1959年7月11日	1983年4月 2008年12月 2015年10月	(株)奥村組入社 (株)新星コンサルタント入社(現任) 当社社外監査役(現任)	(注)4	0
計						1,071,000

- (注) 1 取締役藤川和之及び高木友博は社外取締役であります。  
2 監査役河野次郎及び亀田茂は社外監査役であります。  
3 2021年10月28日開催の定時株主総会終結の時から、2022年7月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。  
4 2019年10月29日開催の定時株主総会終結の時から、2023年7月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。  
5 当社は取締役会の一層の活性化を促し、取締役会の意思決定及び業務執行の監督機能と各事業部の業務執行機能を明確に区分し、経営の効率化を図るため執行役員制度を導入しております。執行役員は2名で、賃貸事業部長徳永光泰、建築事業部長逆瀬川幸生であります。  
6 代表取締役社長榮章博の所有株式数は、同氏の資産管理会社である株式会社ブレインネットが所有する株式数を含めて表示しております。

## 社外役員の状況

当社では、社外取締役を2名、社外監査役を2名選任しております。

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

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

社外監査役の河野次郎は、金融機関で主にコンプライアンスに係る責任者として豊富な経験と幅広い見識を有しており、当社の社外監査役として適任であると判断しております。なお、同氏は、当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役の亀田茂は、建設部門技術士の資格を活かして建設分野に係る豊かな経験と幅広い見識を有しており、当社の社外監査役として適任であると判断しております。なお、同氏は、当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

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

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

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



(3)【監査の状況】

監査役監査の状況

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

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

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

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

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

内部監査の状況

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

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

会計監査の状況

a 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

b 継続監査期間

2016年7月期以降の6年間

c 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員・業務執行社員 公認会計士 児玉卓也  
指定有限責任社員・業務執行社員 公認会計士 齋藤克宏

d 監査業務に係る補助者の構成

当社グループの会計監査業務に係る補助者は、公認会計士11名、その他17名の監査チーム体制であります。

e 監査法人の選定方針と理由

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

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

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

f 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

監査報酬の内容等

a 監査公認会計士等に対する報酬の内容

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	24,000	-	29,000	2,500
連結子会社	-	-	-	-
計	24,000	-	29,000	2,500

(注) 当連結会計年度における非監査業務の内容は、新規上場に係るコンフォートレター作成に関する業務であります。

b 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d 監査報酬の決定方針

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

e 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

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

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

当事業年度の取締役報酬に係る指名報酬委員会は2020年10月20日に開催され、同委員の全員が出席いたしました。同委員会では、各取締役の報酬案について審議され、当該審議の結果を踏まえ、同月29日の取締役会にて取締役の報酬を決議しております。

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

監査役の報酬額は、報酬総額の枠内で監査役会にて協議決定しております。

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

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	65,239	65,239	-	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く)	6,000	6,000	-	-	-	1
社外役員	21,000	21,000	-	-	-	4

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

該当事項はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2020年8月1日から2021年7月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年8月1日から2021年7月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

## 1 【連結財務諸表等】

## (1) 【連結財務諸表】

## 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 2,270,472	1 3,946,986
売掛金	32,679	24,539
販売用不動産	1 3,913,627	1 5,108,430
未成工事支出金	116,814	76,733
前渡金	368,148	409,092
前払費用	90,907	99,106
その他	26,455	26,369
貸倒引当金	1,531	16,730
<b>流動資産合計</b>	<b>6,817,573</b>	<b>9,674,527</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物（純額）	1、 2 426,317	1、 2 681,942
工具、器具及び備品（純額）	2 44,398	2 42,882
土地	1 502,491	1 932,012
リース資産（純額）	2 14,418	2 12,792
<b>有形固定資産合計</b>	<b>987,626</b>	<b>1,669,629</b>
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	124,760	181,462
ソフトウェア仮勘定	66,289	124,090
その他	400	400
<b>無形固定資産合計</b>	<b>191,450</b>	<b>305,954</b>
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	31,284	57,397
敷金及び保証金	288,602	286,964
繰延税金資産	59,652	98,342
その他	22,167	36,752
貸倒引当金	-	12,450
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>401,707</b>	<b>467,007</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,580,784</b>	<b>2,442,591</b>
<b>資産合計</b>	<b>8,398,358</b>	<b>12,117,118</b>

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	68,113	10,130
短期借入金	1、4 1,542,296	1、4 1,738,786
1年内償還予定の社債	83,000	50,500
1年内返済予定の長期借入金	1 234,198	1 239,974
リース債務	7,056	4,463
未払金	547,429	694,472
未払法人税等	88,413	360,800
前受金	271,466	280,244
預り金	556,407	672,571
預り保証金	-	263,969
賞与引当金	21,671	25,793
その他	133,345	207,620
流動負債合計	3,553,399	4,549,326
固定負債		
社債	103,500	53,000
長期借入金	1 616,266	1 1,762,544
リース債務	8,708	9,496
退職給付に係る負債	27,061	34,914
資産除去債務	169,922	169,922
長期預り保証金	263,969	-
賃貸事業預り敷金	201,077	203,402
その他	-	500
固定負債合計	1,390,505	2,233,781
負債合計	4,943,904	6,783,107
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	100,000	694,607
資本剰余金	-	594,607
利益剰余金	3,354,029	4,040,798
株主資本合計	3,454,029	5,330,013
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	152	1,954
退職給付に係る調整累計額	273	2,042
その他の包括利益累計額合計	425	3,997
純資産合計	3,454,454	5,334,010
負債純資産合計	8,398,358	12,117,118

## 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

## 【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
売上高	35,773,981	41,163,009
売上原価	1 30,930,700	1 35,276,736
売上総利益	4,843,281	5,886,272
販売費及び一般管理費	2 3,968,309	2 4,665,301
営業利益	874,971	1,220,971
営業外収益		
受取利息及び配当金	45	54
違約金収入	45,388	42,166
不動産取得税還付金	-	8,950
その他	4,881	5,712
営業外収益合計	50,316	56,884
営業外費用		
支払利息	35,369	39,639
社債発行費	1,918	-
違約金	27,941	17,853
貸倒引当金繰入額	-	6,450
支払手数料	18,895	38,269
支払保証料	7,919	7,406
その他	2,111	13,341
営業外費用合計	94,156	122,961
経常利益	831,131	1,154,894
特別利益		
固定資産売却益	3 31,809	3 4,241
特別利益合計	31,809	4,241
税金等調整前当期純利益	862,941	1,159,135
法人税、住民税及び事業税	260,311	452,326
法人税等調整額	8,011	39,447
法人税等合計	268,323	412,878
当期純利益	594,617	746,257
親会社株主に帰属する当期純利益	594,617	746,257

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 7 月31日)
当期純利益	594,617	746,257
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	922	1,802
退職給付に係る調整額	273	1,769
その他の包括利益合計	649	3,571
包括利益	593,968	749,828
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	593,968	749,828



## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本			その他の包括利益累計額			純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	100,000	2,836,631	2,936,631	1,075	-	1,075	2,937,706
当期変動額							
剰余金の配当		77,220	77,220				77,220
親会社株主に帰属する当期純利益		594,617	594,617				594,617
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				922	273	649	649
当期変動額合計	-	517,397	517,397	922	273	649	516,748
当期末残高	100,000	3,354,029	3,454,029	152	273	425	3,454,454

当連結会計年度(自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				その他の包括利益累計額			純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	為替換算調整勘定	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	100,000	-	3,354,029	3,454,029	152	273	425	3,454,454
当期変動額								
新株の発行	594,607	594,607		1,189,215				1,189,215
剰余金の配当			59,488	59,488				59,488
親会社株主に帰属する当期純利益			746,257	746,257				746,257
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					1,802	1,769	3,571	3,571
当期変動額合計	594,607	594,607	686,769	1,875,984	1,802	1,769	3,571	1,879,555
当期末残高	694,607	594,607	4,040,798	5,330,013	1,954	2,042	3,997	5,334,010

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	862,941	1,159,135
減価償却費	96,004	107,927
貸倒引当金の増減額( は減少)	187	27,648
賞与引当金の増減額( は減少)	995	4,121
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	6,424	10,379
受取利息及び受取配当金	45	54
支払利息	34,798	39,178
社債利息	571	461
社債発行費	1,918	-
固定資産除売却損益( は益)	31,809	4,241
売上債権の増減額( は増加)	19,483	5,270
たな卸資産の増減額( は増加)	22,595	1,134,182
仕入債務の増減額( は減少)	41,432	57,983
未払消費税等の増減額( は減少)	28,004	57,453
その他	33,674	239,456
小計	1,078,208	454,571
利息及び配当金の受取額	45	54
利息の支払額	35,369	39,639
法人税等の支払額	403,960	225,713
営業活動によるキャッシュ・フロー	638,924	189,273
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
担保預金の預入による支出	60,002	2
定期預金の預入による支出	-	40,000
有形固定資産の取得による支出	344,464	769,436
有形固定資産の売却による収入	132,111	14,529
無形固定資産の取得による支出	111,229	147,219
貸付金の回収による収入	120	797
長期預り保証金の返還による支出	46,870	263,969
預り保証金の受入による収入	-	263,969
敷金及び保証金の差入による支出	44	-
敷金及び保証金の回収による収入	81,879	1,770
その他	8,570	1,054
投資活動によるキャッシュ・フロー	357,070	940,614
<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)	340,405	196,490
長期借入れによる収入	500,000	1,598,000
長期借入金の返済による支出	575,115	445,945
社債の発行による収入	98,081	-
社債の償還による支出	83,000	83,000
株式の発行による収入	-	1,187,713
配当金の支払額	77,220	59,488
リース債務の返済による支出	6,544	7,706
財務活動によるキャッシュ・フロー	484,202	2,386,063
現金及び現金同等物に係る換算差額	296	1,789
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	202,052	1,636,511
現金及び現金同等物の期首残高	1,862,518	1,660,466
現金及び現金同等物の期末残高	1 1,660,466	1 3,296,978

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数

3社

連結子会社の名称

株式会社ランドインシュア

日昇房屋有限公司

日商朗透房屋股份有限公司

2 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

3 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、未成工事支出金

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

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

なお、主な耐用年数は次のとおりです。

建物 3年~43年

工具、器具及び備品 3年~20年

無形固定資産

定額法

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

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費及び株式交付費は支出時に全額費用処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

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

( 5 ) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付見込額の期間帰属方法

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

数理計算上の差異の費用処理方法

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

( 6 ) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

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

( 7 ) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスク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。

( 8 ) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、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は長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

1 販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

販売用不動産 5,108,430千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

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

主要な仮定

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

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

2 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

有形固定資産 1,669,629千円

無形固定資産 305,954千円

減損損失 - 千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

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

主要な仮定

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

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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



(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外費用」の「為替差損」は、重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外費用」の「為替差損」に表示していた31千円は、「その他」として組み替えております。

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「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)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積り)

当社グループでは、連結財務諸表作成日現在において入手可能な情報に基づき会計上の見積り(固定資産の減損判定、販売用不動産の評価等)を行っております。新型コロナウイルス感染症の影響について、収束時期を予測することは困難であるものの、当連結会計年度の財政状態及び経営成績に与えた影響は軽微であり、翌連結会計年度においても会計上の見積りに重要な影響を与えないものと判断しております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症による影響は不確定要素が多く、翌連結会計年度の当社グループ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。

(連結貸借対照表関係)

## 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
現金及び預金	610,006千円	610,008千円
販売用不動産	1,629,928 "	1,883,825 "
建物	129,341 "	418,269 "
土地	355,179 "	795,256 "
計	2,724,455千円	3,707,359千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
短期借入金	803,700千円	886,450千円
1年内返済予定の長期借入金	62,598 "	85,378 "
長期借入金	309,650 "	960,845 "
計	1,175,948千円	1,932,673千円

## 2 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	181,680千円	221,386千円

## 3 保証債務

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

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
保証業務に係る債務保証残高	3,159,924千円	3,742,004千円
(うち、他社が再保証している債務保証残高)	3,130,278千円	3,731,925千円

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

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021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	3,600,000千円	3,200,000千円
借入実行残高	1,185,660 "	1,016,250 "
差引額	2,414,340千円	2,183,750千円



(連結損益計算書関係)

1 通常の販売目的で保有する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。

	前連結会計年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
売上原価	23,938千円	14,577千円

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
給料手当及び賞与	1,614,385千円	1,859,324千円
賞与引当金繰入額	15,464 "	19,006 "
広告宣伝費	650,633 "	787,005 "
退職給付費用	11,041 "	13,399 "

3 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
土地及び建物	31,809千円	4,241千円

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
為替換算調整勘定		
当期発生額	922千円	1,802千円
退職給付に係る調整額		
当期発生額	417千円	2,610千円
組替調整額	- "	83 "
税効果調整前	417 "	2,526 "
税効果額	144 "	757 "
退職給付に係る調整額	273 "	1,769 "
その他の包括利益合計	649 "	3,571 "

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,144,000	-	-	1,144,000

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

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

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たりの配当額(円)	基準日	効力発生日
2019年10月29日 定時株主総会	普通株式	77,220	67.50	2019年7月31日	2019年10月29日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たりの配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年10月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	59,488	52.00	2020年7月31日	2020年10月30日

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	1,144,000	337,500	-	1,481,500

(注) (変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

公募による新株式発行による増加	284,000株
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	53,500株

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

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

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たりの配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年10月29日 定時株主総会	普通株式	59,488	52.00	2020年7月31日	2020年10月30日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たりの配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年10月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	76,297	51.50	2021年7月31日	2021年10月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
現金及び預金	2,270,472千円	3,946,986千円
担保預金	610,006 "	610,008 "
現金及び現金同等物	1,660,466千円	3,336,978千円

2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
重要な資産除去債務の計上額	9,070千円	- 千円

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として事務用機器であります。

リース資産の減価償却の方法

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

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価は、合理的に算定された価額によっております。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、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(2020年7月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,270,472	2,270,472	-
(2) 敷金及び保証金	288,602	275,451	13,151
資産計	2,559,075	2,545,924	13,151
(1) 短期借入金	1,542,296	1,542,296	-
(2) 未払金	547,429	547,429	-
(3) 預り金	556,407	556,407	-
(4) 社債	186,500	186,300	199
(5) 長期借入金	850,464	850,151	312
負債計	3,683,097	3,682,585	511

社債及び長期借入金には、1年以内償還予定分又は1年以内返済予定分を含めて表示しております。

当連結会計年度(2021年7月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,946,986	3,946,986	-
(2) 敷金及び保証金	286,964	278,347	8,617
資産計	4,233,951	4,225,334	8,617
(1) 短期借入金	1,738,786	1,738,786	-
(2) 未払金	694,472	694,472	-
(3) 預り金	672,571	672,571	-
(4) 社債	103,500	103,341	158
(5) 長期借入金	2,002,518	2,002,338	179
負債計	5,211,848	5,211,510	338

社債及び長期借入金には、1年以内償還予定分又は1年以内返済予定分を含めて表示しております。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金

預金は全て短期であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(2) 敷金及び保証金

時価については、返還時期を見積もったうえで、将来キャッシュ・フローを合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっております。

負債

(1) 短期借入金、(2) 未払金、(3) 預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 社債

これらの時価については、元利金の合計額を新規発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(5) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

2 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(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)
預金	2,214,333	-	-	-
敷金及び保証金	-	-	248,611	39,991
合計	2,214,333	-	248,611	39,991

当連結会計年度(2021年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	3,885,326	-	-	-
敷金及び保証金	63	-	248,611	38,290
合計	3,885,389	-	248,611	38,290

3 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(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	1,542,296	-	-	-	-	-
社債	83,000	50,500	23,000	20,000	10,000	-
長期借入金	234,198	173,934	72,840	47,908	22,074	299,510
リース債務	7,056	3,599	1,514	1,514	1,457	623
合計	1,866,550	228,033	97,354	69,422	33,531	300,133

当連結会計年度(2021年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,738,786	-	-	-	-	-
社債	50,500	23,000	20,000	10,000	-	-
長期借入金	239,974	372,940	287,199	109,402	132,132	860,871
リース債務	4,463	2,377	2,377	2,320	1,486	935
合計	2,033,723	398,317	309,576	121,722	133,618	861,806

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を、また、確定拠出型の制度として中小企業退職金共済制度を併用しております。

2 確定給付制度

(1) 退職給付債務の期首残高と期末残高の調整表

	(千円)	
	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
退職給付債務の期首残高	21,054	27,061
勤務費用	11,376	13,408
数理計算上の差異の発生額	417	2,610
退職給付の支払額	4,951	2,945
退職給付債務の期末残高	27,061	34,914

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

	(千円)	
	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
非積立型制度の退職給付債務	27,061	34,914
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	27,061	34,914
退職給付に係る負債	27,061	34,914
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	27,061	34,914

(3) 退職給付費用及びその内訳項目の金額

	(千円)	
	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
勤務費用	11,376	13,408
数理計算上の差異の費用処理額	-	83
確定給付制度に係る退職給付費用	11,376	13,324

(4) 退職給付に係る調整額

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

	(千円)	
	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
数理計算上の差異	417	2,610
合計	417	2,610

(5) 退職給付に係る調整累計額

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

	(千円)	
	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
未認識数理計算上の差異	417	2,944
合計	417	2,944

(6) 数理計算上の計算基礎に関する事項

主要な数理計算上の計算基礎

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
割引率	0.00%	0.00%

3 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度2,465千円、当連結会計年度2,350千円であります。

(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

当連結会計年度(2021年7月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社	
	第1回	第2回
決議年月日	2015年2月23日	2019年3月18日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社従業員 9名	当社取締役 3名 当社従業員 51名
株式の種類及び付与数(注)	普通株式 8,550株	普通株式 38,600株
付与日	2015年3月2日	2019年3月25日
権利確定条件	新株予約権の割当を受けた者は、権利行使においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。 その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第1回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。	新株予約権の割当を受けた者は、権利行使においても、当社の役員又は従業員、当社子会社等の役員又は従業員の地位にあることを要す。 その他の条件は、当社と新株予約権の割当を受けたものとの間で締結した「第2回新株予約権割当契約書」で定めるところによる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	
権利行使期間	2017年2月24日～2025年2月23日	2021年3月18日～2028年3月17日

(注) 2016年5月28日開催の取締役会決議により、2016年6月20日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、分割後の株式数に換算して記載しております。



(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2021年7月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。なお、2016年6月20日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、以下は、当該株式分割を反映した数値を記載しております。

ストック・オプションの数

会社名	提出会社	
	第1回	第2回
決議年月日	2015年2月23日	2019年3月18日
権利確定前(株)		
前連結会計年度末	-	32,100
付与	-	-
失効	-	1,800
権利確定	-	17,300
未確定残	-	13,000
権利確定後(株)		
前連結会計年度末	5,800	-
権利確定	-	17,300
権利行使	-	-
失効	-	900
未行使残	5,800	16,400

単価情報

会社名	提出会社	
	第1回	第2回
決議年月日	2015年2月23日	2019年3月18日
権利行使価格(円)	1,860	1,860
行使時平均株価(円)	-	-
付与日における公正な評価単価(円)	-	-

3 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。

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

当連結会計年度末における本源的価値の合計額	75,680千円
当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額	-千円

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
<b>繰延税金資産</b>		
前受保証料	6,419千円	8,101千円
未払事業税	7,988 "	17,369 "
資産除去債務	58,776 "	52,038 "
未払法定福利費	9,184 "	11,525 "
未払不動産取得税	- "	13,409 "
賞与引当金	7,496 "	7,899 "
退職給付に係る負債	9,504 "	11,594 "
未払事業所税	2,552 "	2,330 "
貸倒引当金	472 "	8,936 "
減価償却費	3,736 "	4,251 "
棚卸資産	2,045 "	638 "
その他	3,695 "	2,096 "
<b>繰延税金資産合計</b>	<b>111,872千円</b>	<b>140,192千円</b>
<b>繰延税金負債</b>		
資産除去債務に対応する除却費用	49,871千円	38,929千円
前払金	2,204 "	2,017 "
その他	144 "	901 "
<b>繰延税金負債合計</b>	<b>52,220千円</b>	<b>41,849千円</b>
<b>繰延税金資産純額</b>	<b>59,652千円</b>	<b>98,342千円</b>

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

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
法定実効税率	34.59%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.17%	0.20%
住民税均等割等	0.08%	0.42%
税率変更による影響	- %	0.55%
留保金課税	- %	7.38%
法人税等の特別控除額	3.32%	3.94%
その他	0.42%	0.39%
<b>税効果会計適用後の法人税等の負担率</b>	<b>31.09%</b>	<b>35.62%</b>

3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

2021年7月の株式上場に際して行われた公募増資の結果、資本金が増加したことに伴い、外形標準課税が適用されることになりました。

これに伴い、繰延税金資産の計算に使用される法定実効税率は従来の34.59%から30.62%となります。

この税率変更により繰延税金資産の金額が6,331千円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

(資産除去債務関係)

1 当該資産除去債務の概要

建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

2 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
期首残高	168,054千円	169,922千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	9,070 "	- "
時の経過による調整額	70 "	- "
資産除去債務の履行による減少額	7,271 "	- "
期末残高	169,922千円	169,922千円

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用のマンションを有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は18,665千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、売却益は31,809千円（特別利益に計上）であります。

当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は26,780千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、売却益は4,241千円（特別利益に計上）であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	454,621	694,090
期中増減額	239,468	711,451
期末残高	694,090	1,405,541
期末時価	723,792	1,434,572

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

2 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の取得（346,903千円）であり、主な減少額は、賃貸用不動産の売却（100,301千円）及び減価償却費（7,683千円）であります。当連結会計年度の主な増加額は賃貸用不動産の取得（753,185千円）であり、主な減少額は、たな卸資産への振替（18,176千円）及び減価償却費（14,765千円）であります。

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1 報告セグメントの概要

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

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

なお、報告セグメントの主な内容は以下の通りであります。

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

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
	不動産 売買事業	不動産 賃貸管理事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	35,240,241	533,740	35,773,981	-	35,773,981
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	23,605	23,605	23,605	-
計	35,240,241	557,346	35,797,587	23,605	35,773,981
セグメント利益	2,333,772	89,837	2,423,610	1,548,639	874,971
セグメント資産	4,727,877	773,763	5,501,640	2,896,718	8,398,358
その他の項目					
減価償却費	40,625	15,008	55,633	40,370	96,004
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	76,041	366,387	442,428	53,776	496,204

(注)1 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 1,548,639千円には、セグメント間取引消去 14,163千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,534,476千円が含まれております。全社費用は主に管理部門の一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額2,896,718千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額40,370千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額53,776千円は、報告セグメントに配分していない本社の建物の設備投資額であります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産 売買事業	不動産 賃貸管理事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	40,518,520	644,488	41,163,009	-	41,163,009
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,057	47,347	49,404	49,404	-
計	40,520,577	691,836	41,212,413	49,404	41,163,009
セグメント利益	2,911,570	135,783	3,047,353	1,826,382	1,220,971
セグメント資産	5,971,320	1,521,009	7,492,330	4,624,788	12,117,118
その他の項目					
減価償却費	42,544	21,589	64,133	43,793	107,927
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	90,386	770,202	860,588	72,309	932,898

(注) 1 調整額の内容は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 1,826,382千円には、セグメント間取引消去 37,166千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,789,215千円が含まれております。全社費用は主に管理部門の一般管理費であります。
  - (2) セグメント資産の調整額4,624,788千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
  - (3) 減価償却費の調整額43,793千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額72,309千円は、報告セグメントに配分していない本社建物の設備投資額であります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 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

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等  
該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等  
前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	榮 章博	-	-	当社代表取締役社長	(被所有) 直接50% 間接50%	債務被保証	銀行借入に 対する債務 被保証 (注)2	692,118	-	-

(注)1 上記金額に消費税等は含まれておりません。

2 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は金融機関からの借入金に対して、代表取締役社長榮章博より債務保証を受けております。同債務保証の取引金額は、期末借入金残高を記載しております。なお、保証料の支払は行っておりません。

当連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
1株当たり純資産額	3,019円63銭	3,600円41銭
1株当たり当期純利益	519円77銭	646円88銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	-	636円19銭

- (注) 1 前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
- 2 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、当社株式が2021年7月21日に東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)に上場したため、新規上場日から当連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
- 3 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	594,617	746,257
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	594,617	746,257
普通株式の期中平均株式数(株)	1,144,000	1,153,630
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	19,387
(うち新株予約権(株))	-	(19,387)
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(新株予約権37,900株)なお、新株予約権の概要は「第4提出会社の状況、(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	-

## 4 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (2020年7月31日)	当連結会計年度末 (2021年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	3,454,454	5,334,010
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,454,454	5,334,010
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	1,144,000	1,481,500

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。



【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)ランドネット	第2回無担保社債	2015年 12月30日	10,000 (10,000)	- (-)	0.44	無担保社債	2020年 12月30日
(株)ランドネット	第4回無担保社債	2016年 12月27日	21,000 (14,000)	7,000 (7,000)	0.23	無担保社債	2021年 12月27日
(株)ランドネット	第5回無担保社債	2017年 9月29日	15,000 (6,000)	9,000 (6,000)	0.19	無担保社債	2022年 9月29日
(株)ランドネット	第6回無担保社債	2018年 10月31日	50,500 (33,000)	17,500 (17,500)	0.24	無担保社債	2021年 10月29日
(株)ランドネット	第7回無担保社債	2019年 10月25日	90,000 (20,000)	70,000 (20,000)	0.32	無担保社債	2024年 10月25日
合計	-	-	186,500 (83,000)	103,500 (50,500)	-	-	-

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

2 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
50,500	23,000	20,000	10,000	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,542,296	1,738,786	1.22	-
1年以内に返済予定の長期借入金	234,198	239,974	1.42	-
1年以内に返済予定のリース債務	7,056	4,463	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	616,266	1,762,544	1.35	2022年～ 2041年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	8,708	9,496	-	2022年～ 2027年
合計	2,408,524	3,755,264	-	-

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

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

3 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	372,940	287,199	109,402	132,132
リース債務	2,377	2,377	2,320	1,486

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	-	-	30,692,693	41,163,009
税金等調整前四半期(当期)純利益 (千円)	-	-	902,119	1,159,135
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	-	-	592,111	746,257
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	-	-	517.58	646.88

(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)	-	-	228.58	130.39

## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1 2,233,927	1 3,870,963
売掛金	32,679	24,539
販売用不動産	1 3,913,627	1 5,108,430
未成工事支出金	116,814	76,733
前渡金	361,585	403,084
前払費用	90,409	98,624
立替金	4 19,356	4 22,108
その他	7,663	5,025
貸倒引当金	1,693	16,730
流動資産合計	6,774,370	9,592,780
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物（純額）	1 426,317	1 681,942
工具、器具及び備品（純額）	44,398	42,882
土地	1 502,491	1 932,012
リース資産（純額）	14,418	12,792
有形固定資産合計	987,626	1,669,629
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	124,760	181,462
ソフトウェア仮勘定	66,289	124,090
その他	400	400
無形固定資産合計	191,450	305,954
<b>投資その他の資産</b>		
関係会社株式	8,218	8,218
長期前払費用	31,284	57,397
敷金及び保証金	287,146	285,376
繰延税金資産	55,161	92,292
その他	4 22,167	4 36,752
貸倒引当金	-	12,450
投資その他の資産合計	403,978	467,586
固定資産合計	1,583,056	2,443,170
資産合計	8,357,426	12,035,950

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	67,503	9,534
短期借入金	1,2 1,542,296	1,2 1,738,786
1年内償還予定の社債	83,000	50,500
1年内返済予定の長期借入金	1 234,198	1 239,974
リース債務	7,056	4,463
未払金	4 548,433	4 698,187
未払法人税等	82,595	349,606
前受金	252,352	256,121
預り金	4 558,398	4 675,014
預り保証金	-	263,969
賞与引当金	21,671	25,793
その他	132,466	205,770
流動負債合計	3,529,972	4,517,721
固定負債		
社債	103,500	53,000
長期借入金	1,4 683,266	1 1,762,544
リース債務	8,708	9,496
退職給付引当金	27,479	37,858
資産除去債務	169,922	169,922
長期預り保証金	263,969	-
賃貸事業預り敷金	201,077	203,402
その他	-	500
固定負債合計	1,457,922	2,236,725
負債合計	4,987,895	6,754,446
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	100,000	694,607
資本剰余金		
資本準備金	-	594,607
資本剰余金合計	-	594,607
利益剰余金		
利益準備金	25,000	25,000
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,244,531	3,967,288
利益剰余金合計	3,269,531	3,992,288
株主資本合計	3,369,531	5,281,503
純資産合計	3,369,531	5,281,503
負債純資産合計	8,357,426	12,035,950

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当事業年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
売上高	35,732,630	41,102,862
売上原価	30,914,739	35,257,316
売上総利益	4,817,891	5,845,546
販売費及び一般管理費	1,3 3,969,559	1,3 4,670,480
営業利益	848,331	1,175,066
営業外収益		
受取利息及び配当金	3 80	3 64,910
違約金収入	45,388	42,166
受取手数料	367	358
関係会社業務受託料	3 1,320	3 1,320
貸倒引当金戻入額	120	1,693
不動産取得税還付金	-	8,950
その他	2,789	4,741
営業外収益合計	50,066	124,142
営業外費用		
支払利息	3 35,049	3 39,259
社債利息	571	461
社債発行費	1,918	-
違約金	27,941	17,853
貸倒引当金繰入額	-	6,450
支払手数料	18,895	38,269
支払保証料	7,919	7,406
その他	2,143	12,371
営業外費用合計	94,440	122,072
経常利益	803,957	1,177,136
特別利益		
固定資産売却益	2 31,809	2 4,241
特別利益合計	31,809	4,241
税引前当期純利益	835,767	1,181,378
法人税、住民税及び事業税	251,117	436,263
法人税等調整額	9,852	37,131
法人税等合計	260,970	399,132
当期純利益	574,797	782,245

【売上原価明細書】

	前事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)		当事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	
	金額	構成比	金額	構成比
土地原価	15,729,500千円	50.9%	17,281,910千円	49.0%
建物原価	13,108,237 "	42.4%	15,624,033 "	44.3%
賃貸原価	431,813 "	1.4%	512,447 "	1.5%
その他	1,645,188 "	5.3%	1,838,924 "	5.2%
合計	30,914,739千円	100.0%	35,257,316千円	100.0%

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	100,000	17,846	2,754,107	2,771,953	2,871,953	2,871,953
当期変動額						
剰余金の配当			77,220	77,220	77,220	77,220
利益準備金の積立		7,153	7,153	-	-	-
当期純利益			574,797	574,797	574,797	574,797
当期変動額合計	-	7,153	490,423	497,577	497,577	497,577
当期末残高	100,000	25,000	3,244,531	3,269,531	3,369,531	3,369,531

当事業年度(自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本						株主資本合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金				
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	100,000	-	-	25,000	3,244,531	3,269,531	3,369,531	3,369,531
当期変動額								
新株の発行	594,607	594,607	594,607				1,189,215	1,189,215
剰余金の配当					59,488	59,488	59,488	59,488
当期純利益					782,245	782,245	782,245	782,245
当期変動額合計	594,607	594,607	594,607	-	722,757	722,757	1,911,972	1,911,972
当期末残高	694,607	594,607	594,607	25,000	3,967,288	3,992,288	5,281,503	5,281,503

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

移動平均法による原価法

2 たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3年~43年

工具、器具及び備品 3年~20年

(2) 無形固定資産

定額法

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4 繰延資産の処理方法

社債発行費及び株式交付費は支出時に全額費用処理しております。

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金

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

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



6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 退職給付に係る会計処理

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

(2) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、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及び地方消費税は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

1 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

販売用不動産 5,108,430千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表の「注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

2 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した額

有形固定資産 1,669,629千円

無形固定資産 305,954千円

減損損失 - 千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表の「注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「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)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積り)

当社では、財務諸表作成日現在において入手可能な情報に基づき会計上の見積り(固定資産の減損判定、販売用不動産の評価等)を行っております。新型コロナウイルス感染症の影響について、収束時期を予測することは困難であるものの、当事業年度の財政状態及び経営成績に与えた影響は軽微であり、翌事業年度においても会計上の見積りに重要な影響を与えないものと判断しております。

しかしながら、新型コロナウイルス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及び経営成績に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 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
現金及び預金	610,006千円	610,008千円
販売用不動産	1,629,928 "	1,883,825 "
建物	129,341 "	418,269 "
土地	355,179 "	795,256 "
計	2,724,455千円	3,707,359千円

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
短期借入金	803,700千円	886,450千円
1年内返済予定の長期借入金	62,598 "	85,378 "
長期借入金	309,650 "	960,845 "
計	1,175,948千円	1,932,673千円

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

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021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	3,600,000千円	3,200,000千円
借入実行残高	1,185,660 "	1,016,250 "
差引額	2,414,340千円	2,183,750千円

## 3 保証債務

当社は、契約に基づき家賃保証をしております。

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
保証業務に係る債務保証残高	29,645千円	10,078千円

## 4 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
短期金銭債権	1,123千円	914千円
長期金銭債権	10,710 "	11,790 "
短期金銭債務	3,056 "	6,245 "
長期金銭債務	67,000 "	- "

(損益計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当事業年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
給料手当及び賞与	1,607,198千円	1,849,304千円
賞与引当金繰入額	15,464 "	19,006 "
広告宣伝費	650,405 "	786,830 "
退職給付費用	10,624 "	12,925 "
減価償却費	64,990 "	70,309 "
おおよその割合		
販売費	26.7%	27.3%
一般管理費	73.3%	72.7%

2 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当事業年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
土地及び建物	31,809千円	4,241千円

3 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)	当事業年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)
営業取引による取引高		
販売費及び一般管理費	25,355千円	30,277千円
営業取引以外の取引による取引高	1,607 "	66,257 "

(有価証券関係)

子会社株式は、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、時価を記載しておりません。なお、時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2020年 7月 31日)	当事業年度 (2021年 7月 31日)
子会社株式	8,218	8,218
計	8,218	8,218

(税効果会計関係)

## 1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	7,518千円	16,501千円
資産除去債務	58,776 "	52,038 "
未払法定福利費	9,184 "	11,525 "
未払不動産取得税	- "	13,409 "
賞与引当金	7,496 "	7,899 "
退職給付引当金	9,504 "	11,594 "
未払事業所税	2,552 "	2,330 "
貸倒引当金	528 "	8,936 "
減価償却費	3,736 "	4,251 "
棚卸資産	2,045 "	638 "
その他	3,689 "	2,096 "
繰延税金資産合計	105,032千円	131,222千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	49,871千円	38,929千円
繰延税金負債合計	49,871千円	38,929千円
繰延税金資産純額	55,161千円	92,292千円

## 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 (2020年7月31日)	当事業年度 (2021年7月31日)
法定実効税率	34.59%	30.62%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.17%	0.19%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	- %	1.68%
住民税均等割等	0.07%	0.40%
税率変更による影響	- %	0.54%
留保金課税	- %	7.24%
法人税等の特別控除額	3.43%	3.86%
その他	0.18%	0.33%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.23%	33.79%

## 3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

2021年7月の株式上場に際して行われた公募増資の結果、資本金が増加したことに伴い、外形標準課税が適用されることになりました。

これに伴い、繰延税金資産の計算に使用される法定実効税率は従来の34.59%から30.62%となります。

この税率変更により繰延税金資産の金額が6,331千円減少し、法人税等調整額が同額増加しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	426,317	307,321	8,375	43,320	681,942	109,788
	工具、器具及び備品	44,398	13,377	-	14,894	42,882	81,644
	土地	502,491	449,610	20,089	-	932,012	-
	リース資産	14,418	5,493	-	7,120	12,792	29,952
	計	987,626	775,802	28,464	65,335	1,669,629	221,386
無形固定資産	ソフトウェア	124,760	99,293	-	42,591	181,462	89,711
	ソフトウェア仮勘定	66,289	156,115	98,313	-	124,090	-
	その他	400	-	-	-	400	-
	計	191,450	255,409	98,313	42,591	305,954	89,711

(注) 1 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物及び土地	賃貸用不動産の取得	754,681千円
ソフトウェア	ソフトウェア仮勘定からの振替	98,313千円
ソフトウェア仮勘定	基幹システム開発等	156,115千円

2 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物及び土地	賃貸用不動産の売却	10,288千円
建物及び土地	所有目的変更のための振替	18,176千円
ソフトウェア仮勘定	ソフトウェアへの振替	98,313千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	1,693	29,630	2,143	29,180
賞与引当金	21,671	25,793	21,671	25,793

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年8月1日から翌年7月31日まで
定時株主総会	毎年10月
基準日	毎年7月31日
剰余金の配当の基準日	毎年1月31日、毎年7月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし電子公告による事ができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載しております。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 <a href="https://landnet.co.jp/">https://landnet.co.jp/</a>
株主に対する特典	なし

(注) 当社定款の定めにより、当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有しておりません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券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）2021年6月17日関東財務局長に提出。

#### (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2021年7月5日及び2021年7月13日関東財務局長に提出。



## 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

2021年10月29日

株式会社ランドネット  
取締役会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 児 玉 卓 也

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 齋 藤 克 宏

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ランドネットの2020年8月1日から2021年7月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ランドネット及び連結子会社の2021年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

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

## 監査上の主要な検討事項

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

販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当連結会計年度の連結貸借対照表に計上されている販売用不動産は5,108,430千円であり、総資産の42%を占めている。</p> <p>また、連結財務諸表【注記事項】（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、販売用不動産について、正味売却価額が販売用不動産の帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額をもって連結貸借対照表価額としている。</p> <p>会社が保有する販売用不動産の多くは中古不動産であり、経済情勢や不動産市況の悪化による不動産価格の急激な変動等により、評価損が発生する可能性がある。また、会社は在庫回転期間を重視し販売用不動産の在庫滞留リスクの回避を図っているものの、仕入から販売までの期間が長期化し、収益性の低下により評価損が発生する可能性がある。販売用不動産の評価は、近隣の取引事例や直近の販売実績等に基づく販売見込額を基礎としており、経営者による主観的な判断を伴う。</p> <p>以上より、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に相当する事項であるものと判断した。</p>	<p>当監査法人は販売用不動産の評価について、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>当連結会計年度の取引について、前連結会計年度末の販売見込額と実績額を比較し、乖離している物件については所管部署に質問を行って要因を分析することにより、経営者の見積りプロセスの有効性を評価した。</p> <p>財務諸表作成時点において顧客と販売契約を締結している物件は、契約書により契約金額を確認し、販売見込額との整合性を検討した。</p> <p>財務諸表作成時点において顧客と販売契約が締結されていない物件は、外部機関で公表されている類似物件または近隣物件の販売情報等と販売見込額を比較した。</p> <p>仕入から一定期間を経過している物件は、所管部署に質問を行って滞留要因を把握し、販売見込額の見直しが必要ないか検討した。</p>

## 連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

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

#### 利害関係

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

以 上

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

## 独立監査人の監査報告書

2021年10月29日

株式会社ランドネット  
取締役会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 児 玉 卓 也

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 齋 藤 克 宏

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ランドネットの2020年8月1日から2021年7月31日までの第22期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ランドネットの2021年7月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

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

#### 監査上の主要な検討事項

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

#### 販売用不動産の評価

当事業年度の貸借対照表に計上されている販売用不動産は5,108,430千円であり、総資産の42%を占めている。

当該事項について、監査人が監査上の主要な検討事項と決定した理由及び監査上の対応は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項と同一内容であるため、記載を省略している。

## 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

## 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

## 利害関係

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

以上

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