

【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】 2022年10月28日

【事業年度】 第35期(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

【会社名】 株式会社アルデプロ

【英訳名】 ARDEPRO Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 椎塚 裕一

【本店の所在の場所】 東京都新宿区新宿三丁目1番24号

【電話番号】 03(5367)2001(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役常務執行役員企画本部長 荻坂 昌次郎

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区新宿三丁目1番24号

【電話番号】 03(5367)2001(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役常務執行役員企画本部長 荻坂 昌次郎

【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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2018年 7月	2019年 7月	2020年 7月	2021年 7月	2022年 7月
売上高 (千円)	11,491,618	15,953,437	21,399,737	18,286,889	
経常利益又は経常損失 (千円)	722,579	1,888,614	2,352,540	2,391,077	
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 (千円)	1,193,294	2,746,494	2,379,745	2,231,914	
包括利益 (千円)	135,304	2,820,339	2,324,393	2,231,914	
純資産額 (千円)	7,456,764	3,802,743	4,665,062	5,728,174	
総資産額 (千円)	33,712,454	20,781,189	13,327,209	12,635,168	
1株当たり純資産額 (円)	138.20	67.77	138.34	180.35	
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (円)	42.32	82.23	70.57	68.06	
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	17.4	11.0	35.0	45.3	
自己資本利益率 (%)			68.5	42.9	
株価収益率 (倍)			7.2	10.9	
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,633,038	11,235,792	7,561,384	2,084,270	
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	151,355	87,633	55,344	735,797	
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,350,121	9,953,830	7,783,483	1,554,695	
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	717,284	2,086,880	1,715,395	1,509,173	
従業員数 (名)	16	17	18	18	

(注) 1 第35期より連結財務諸表を作成しておりませんので、第35期の連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2 第31期及び第32期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失を計上しているため、第33期及び第34期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 第31期及び第32期の自己資本利益率は親会社株主に帰属する当期純損失を計上しているため記載しておりません。

4 第31期及び第32期の株価収益率は1株当たり当期純損失を計上しているため記載しておりません。

5 当社は、2022年6月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。第31期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益又は当期純損失を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2018年7月	2019年7月	2020年7月	2021年7月	2022年7月
売上高 (千円)	10,940,120	4,417,154	21,464,666	18,286,889	22,616,023
経常利益又は経常損失 (千円)	266,626	727,486	3,178,923	2,205,591	2,890,492
当期純利益又は当期純損失 (千円)	593,621	5,235,584	3,150,845	1,031,479	2,358,504
持分法を適用した場合の投資損失 (千円)					142,130
資本金 (千円)	2,178,103	2,428,102	2,428,102	2,428,102	2,428,102
発行済株式総数 (株)	普通株式 334,800,259 A種優先株式 2,674 E種優先株式 138,822	普通株式 337,234,159	普通株式 337,234,159	普通株式 337,234,159	普通株式 33,723,415
純資産額 (千円)	8,776,432	2,719,856	5,870,639	5,733,316	7,612,068
総資産額 (千円)	28,213,051	22,071,583	14,532,697	12,640,310	14,239,997
1株当たり純資産額 (円)	227.45	80.66	174.09	180.52	239.72
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	普通株式 () A種優先株式 1,500.00 () E種優先株式 1.90 ()	普通株式 ()	普通株式 0.50 ()	普通株式 1.50 ()	普通株式 20.00 ()
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (円)	20.82	156.75	93.44	31.46	74.26

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2018年 7月	2019年 7月	2020年 7月	2021年 7月	2022年 7月
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	31.1	12.3	40.4	45.4	53.5
自己資本利益率 (%)	8.5		73.4	17.8	35.3
株価収益率 (倍)	22.6		5.5	23.5	6.4
配当性向 (%)			5.4	47.7	26.9
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)					2,125,994
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)					205,687
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)					1,087,516
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)					2,753,338
従業員数 (名)	16	17	18	18	21
株主総利回り (%) (比較指標：配当込み TOPIX)	33 (111)	24 (101)	36 (99)	54 (129)	36 (135)
最高株価 (円)	139	94	73	81	529 (75)
最低株価 (円)	44	31	26	41	414 (40)

- (注) 1 第31期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、第32期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失を計上しているため、第33期、第34期及び第35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が存在しないため記載しておりません。
- 2 第32期の自己資本利益率は当期純損失を計上しているため記載しておりません。
- 3 第32期の株価収益率は1株当たり当期純損失を計上しているため記載しておりません。
- 4 当社は、2022年6月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。第31期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益又は当期純損失を算定しております。
- 5 第35期の1株当たり配当額20円には、第35期記念配当5円を含んでおります。
- 6 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、それ以前については、同取引所市場第二部におけるものであります。第35期(2022年7月期)の株価につきましては、株式併合後の最高株価及び最低株価を記載しており、株式併合前の最高株価及び最低株価を括弧内に記載しております。
- 7 第34期まで連結財務諸表を作成しておりますので、第34期までの持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー並びに現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。
- 8 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を当事業年度の期首から適用しており、当事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2 【沿革】

年月	概要
1988年3月	東京都千代田区に内装事業を目的として株式会社白川エンタープライズを資本金 3,000千円をもって設立
1991年2月	内装事業から建物管理業務へ進出
1994年1月	興栄マネジメント株式会社に商号変更 東京都新宿区に本社を移転 内装事業から撤退
1998年3月	100%出資子会社プロスパー建物管理株式会社(本店 東京都新宿区)を設立(2002年2月に資本関係を解消)
1999年4月	宅地建物取引業の免許を取得、建物管理業務と併せて賃貸管理業務へ進出
2000年9月	プラネットサポート株式会社に商号変更
2001年12月	一棟中古マンション『セントエルモ宮前平』を取得し、中古マンション事業へ本格的に進出
2002年1月	株式会社アルデプロに商号変更
2002年2月	建物管理事業より撤退
2002年3月	賃貸管理部門を営業譲渡
2004年3月	東証マザーズ上場
2004年9月	宅地建物取引業 国土交通大臣免許(1)第6933号を取得 プラネットサポート株式会社の全株式を取得し、子会社化 プロパティ・マネジメント事業へ再参入
2004年10月	大阪市中央区、札幌市北区、横浜市西区に支店を開設
2004年12月	福岡市中央区に支店を開設
2005年2月	千葉県船橋市、さいたま市大宮区、名古屋市中区、仙台市青葉区に支店を開設
2005年3月	広島市中区に支店を開設
2005年7月	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の株式を91.3%取得し、子会社化
2005年10月	100%子会社の株式会社アルデプロアセットマネジメントを設立
2005年11月	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社がプラネットサポート株式会社を吸収合併
2006年3月	株式会社尾高電工の発行済株式全株を取得し、子会社化 100%子会社の株式会社アルデプロプロパティマネジメントを設立
2006年7月	当社保有のジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の全株式を株式会社アルデプロプロパティマネジメントへ譲渡 株式会社アルデプロアセットマネジメントの株式85.05%をプラチナ・アドバイザーズ株式会社へ譲渡
2007年3月	株式会社オーパスの発行済株式全株を取得し、その100%子会社である株式会社サワケンホーム、株式会社ART都市開発を含め子会社化
2007年4月	株式会社勤住ライフの第三者割当増資を全額引き受け、子会社化 株式会社日本インベスターズサービスの第三者割当増資を全額引き受け、子会社化
2007年6月	株式会社アルデプロプロパティマネジメントが株式会社マッチング・ナビの発行済株式全株を取得し、子会社化 株式会社アルデプロプロパティマネジメントが株式会社メイブルリビングサービスの発行済株式の40%を取得し、持分法適用会社化
2007年9月	株式会社ART都市開発の全株式を譲渡し、子会社から除外
2007年11月	千葉支店(千葉県船橋市)、大宮支店(埼玉県さいたま市)を閉鎖
2008年2月	株式会社尾高電工の全株式を譲渡し、子会社から除外 株式会社アルデプロプロパティマネジメント社が保有する株式会社メイブルリビングサービスの株式を譲渡し、持分法適用関連会社から除外
2008年5月	株式会社アルデプロプロパティマネジメントの全株式を譲渡し、子会社から除外
2008年7月	株式会社日本インベスターズサービスの全株式を譲渡し、子会社から除外
2008年10月	100%子会社の株式会社アルデプロ住宅販売を設立

年月	概要
2008年12月	株式会社オーパスの全株式を譲渡し、その子会社たる株式会社サワケンホームを含め子会社から除外
2009年4月	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社の全株式を譲渡し、子会社から除外
2010年10月	広島支店（広島県広島市）を閉鎖
2011年4月	株式会社アルデプロ住宅販売の全株式を譲渡し、子会社から除外
2014年2月	S&Standard株式会社の発行済株式全株を取得し、子会社化
2014年3月	株式会社奨建築の発行済株式全株を取得し、子会社化
2015年10月	株式会社奨建築の全株式を譲渡し、子会社から除外
2015年11月	S&Standard株式会社の全株式を譲渡し、子会社から除外
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第二部からスタンダード市場に移行

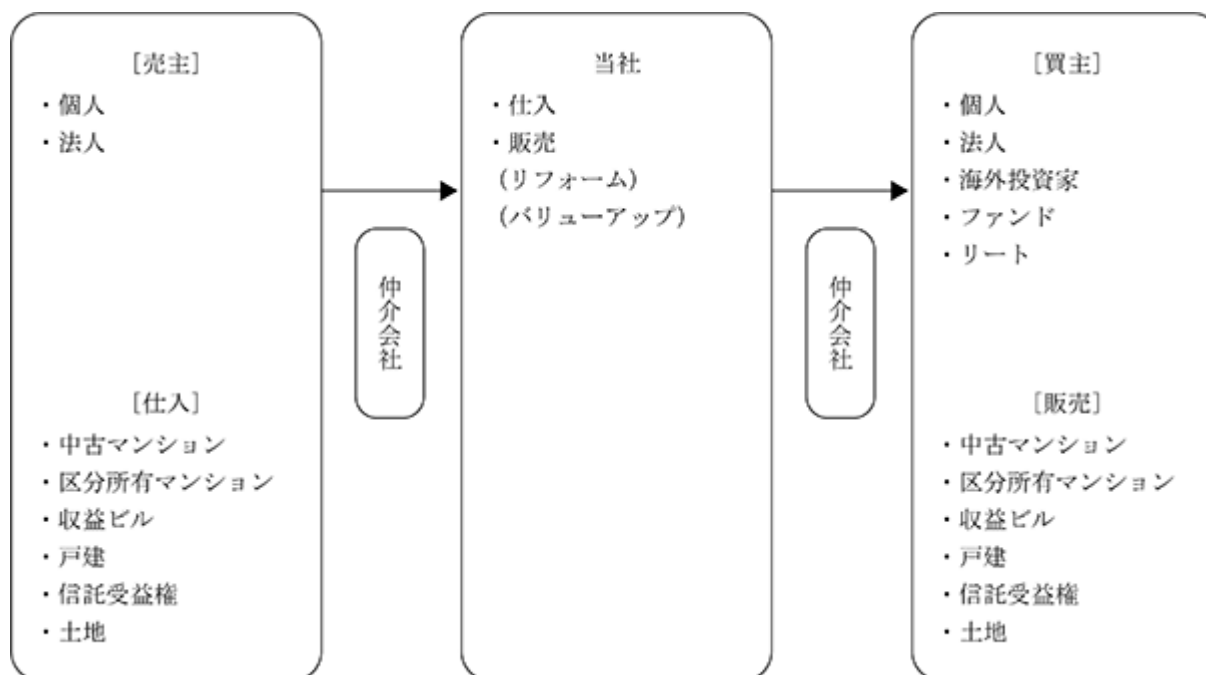
3 【事業の内容】

当社および当社の関係会社は、当社、非連結子会社1社（株式会社アルデプロ分割準備会社）、および関連会社1社（日本住宅開発特定目的会社）で構成されており、不動産再活事業を主な事業として取り組んでおります。なお、連結子会社はありません。

当社および当社の関係会社の事業における当社および当社の関係会社の位置付けおよびセグメントとの関連は次のとおりであります。なお、以下に示す区分は、セグメントと同一の区分であります。

セグメント	事業の内容
不動産再活事業	<p>当事業は、未利用又は低稼働により有効活用されていない不動産（商業ビル、オフィスビル、レジデンス等）を自社により取得し、エリアの特性やニーズに合わせた最適なプランを企画することにより不動産を魅力的な商品として再活する事業であります。</p> <p>また、当事業を拡充し、耐震性が不足している旧耐震基準のマンションやビル等の建て替え及びマンションやビル等の敷地売却の促進を目的とした事業（再開発アジャストメント）も推進してまいります。</p>
不動産賃貸収益等事業	不動産再活事業に付随する事業（受取賃料、収入手数料等）であります。

事業の系統図は、次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	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
(関連会社)					
日本住宅開発特定目的会社	東京都千代田区	3,463,100	不動産再活事業	56.7	当社の出資金額 1,963百万円

(注) 1. 主要な事業の内容には、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) 提出会社の状況

(2022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)
21	41.9	5.8	6,601

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産再活事業	9
不動産賃貸収益等事業	2
全社(共通)	10
合計	21

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金(時間外勤務手当)を含んでおります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

(1) 会社の経営の基本方針

基本的な考え方

当社は「三つの豊かさの追求」という経営理念を掲げております。具体的には、「経済的な豊かさ」「身体的な豊かさ」、そして「心の豊かさ」を追求することです。

私たちは、一人の人間として人生の目標を会社の経営理念とすることで、会社のベクトルとそこで働く役員・従業員のベクトルが乖離することがなくなると考えております。そして、この経営理念は、当社の役員・従業員のみならず顧客、株主の皆さま、そして多くのステークホルダーの皆さまにも追求していただけるとともに、当社のビジネスモデルや経営戦略をも深くご理解いただけるものと考えております。また、上記に掲げた理念の追求及びその結果としての利益の追求、つまり「理と利」の追求が、株主価値を高めるものであると考えております。

この経営理念のもと、当社は「成長し続ける真のパブリックカンパニー」をビジョンとして掲げ、邁進してまいります。そして、次世代へとつながるゴーイング・コンサーン企業となるべく、不動産の再活事業を通じて雇用、生産、納税の三大使命を果たしてまいります。

理念経営

当社は、経営の健全性、迅速な意思決定、ならびに経営の執行・監督体制を維持・充実することによる株主価値の向上が経営の重要課題であると考えております。不公正・非効率な経営は、株主価値を損なうのみならず、会社の成長にとって致命的な妨げになります。

当社が掲げる「理念経営」は、「三つのS」(注)をキーワードとし、これは企業活動の根幹をなすものであると考えております。

そのためには、取締役及び執行役員をはじめとする経営者及び管理職が率先して、志と自己規律を高めて法令遵守・順法精神の向上に努め、さらに徹底した対話を重ね経営戦略の共有化を図っていくことで、株主価値を高めてまいります。

「三つの豊かさの追求」という一人の人間としての人生の目標に遡り、それを「三つのS」として理念経営に昇華することで、社会的に存在意義のある企業を目指してまいります。

(注) 「三つのS」

CS...Customer's Satisfaction (顧客満足)

ES...Employee's Satisfaction (従業員満足)

SS...Shareholder's Satisfaction (株主満足)

経営環境

当社が手掛けております不動産再活事業のなかでも不動産の権利調整ビジネスにつきましては、耐震性が不足している旧耐震基準のビル等が多く存在しております。また、年月の経過とともに建築年数も長くなり、建て替え需要も増加し、権利調整ビジネスについては潜在的な市場は増加していくものと考えております。

一方、わが国経済は新型コロナウイルス感染症の影響を受け停滞が長期化しております。今後、ワクチン接種の普及や大規模な経済政策、金融緩和政策などにより回復が期待されるものの、経済情勢は新型コロナウイルス感染症の影響により依然として不透明な状況と言えます。

ただ、当社の2022年7月期における新型コロナウイルス感染症による影響は軽微でありました。売上高は増収になり、利益率のよい販売用不動産の売却があり、経常利益は増益となりました。

(2) 目標とする経営指標

売上高営業利益率及び売上高経常利益率

当社は、経営理念の一つである「経済的な豊かさ」を追求するために、売上高営業利益率及び売上高経常利益率を経営の重要な指標と位置づけております。具体的には、本業である販売用不動産の売却を促進し、売上高営業利益率15%を目指しております。2022年7月期の売上高営業利益率は14.1%であります。

売上高営業利益率を重要な経営指標の基本としつつ、最終的には、株主の皆さまに対する配当還元の前原資であり、また従業員に対する豊かさの実現の前原資であり、そして何よりも会社が継続して成長していくための根幹である売上高経常利益率の向上を重視してまいります。2022年7月期の売上高経常利益率は12.8%であります。

ROE (自己資本当期純利益率)

高収益事業に特化し、資本効率をあげるによりROEを重視し、投資者にとって投資魅力のある会社を目指しま

す。2022年7月期におけるROEは35.3%となり、引き続きROEの向上に努めてまいります。

借入金利

金融機関からの借入コストを3%以下へ低減するよう努力するとともにコミットメントライン、SPC等を活用した多様な資金調達を実施してまいります。2022年7月期の当社の各金融機関からの借入金の平均金利は、2.7%であります。当社は引き続き借入金利の低減に努めてまいります。

自己資本比率

財務基盤の強化を行い、自己資本比率30%維持を目指します。2022年7月期は53.5%であり、目標の30%を上回っております。当社では、主には業績の拡大等により引き続き自己資本比率の向上に努めてまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社は2022年6月に2027年7月期を最終年度とする中期5ヵ年経営計画を策定しました。当社の過去を振り返りますと、2018年7月期から2019年7月期にかけて100億円規模の大型物件を取り扱うことにより在庫回転率が悪化し、売却予定物件の期ズレ等が発生し赤字に転落しました。その反省を踏まえ、2020年7月期からは中小型物件を中心とした不動産再活ビジネスへ原点回帰することで業績の回復を図り、黒字転換いたしました。以来3期連続で黒字化を達成しております。

中期5ヵ年経営計画では、「日本の建物を再活し、社会に貢献する」、「土地を生み出し、場を創造する」という社会貢献を通じた事業展開により、成長と安定の両立を図ってまいります。この事業展開方針をもとに次の4点を重点目標としております。

純資産を積上げ、取引金融機関の増加を目指す

2027年7月期の純資産を約170億円に増加させることを目標としております。そのうえで当社の信用力を高め、取引金融機関を増やし、事業を拡大してまいります。

自己資本比率30%～40%を継続的に維持

健全な財務体質を確保してまいります。

ストックビジネスの拡充で、収益の安定性を高める

不動産売買事業に加え、収益不動産事業の拡充で収益の2本柱としてまいります。

成長と安定をベースにプライム市場へ

中長期的な企業価値の向上、積極的な不動産投資による事業拡大及び継続的な株主還元施策により流通株式時価総額の向上を図り、東京証券取引所プライム市場への上場を目指します。

(4) 会社の対処すべき課題

上記(3)中長期的な会社の経営戦略に記載の経営戦略を会社の対処すべき課題と捉え、経営に邁進してまいります。

2 【事業等のリスク】

当社の経営成績、財政状況等に影響を及ぼす可能性のある、リスク及び変動要因は以下に記載するとおりですが、当社では、これらリスクの存在を認識した上で、当該リスクの発生に伴う影響を極力回避するための努力を継続してまいります。なお、記載しております文中の将来に関する事項は、有価証券報告書提出日現在において当社が判断したものであります。

業界動向について

業界における法的規制について

当社は、不動産関連業界に属し、なかでも当該業界におけるマンションやオフィスビル等の取引については「宅地建物取引業法」、「建物の区分所有等に関する法律」、「借地借家法」、「建築基準法」及び「都市計画法」等の法的規制があります。当社は、不動産流通業者としてこれらの規制を受けており、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産の流通業務、賃貸業務等を行っております。そのほか、当社は、金融商品取引法に基づく「第二種金融商品取引業」の登録を行っております。

これら許認可等には有効期限があり、その円滑な更新に努めるとともに、これらの法令諸規則が遵守されるよう、「企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定し、法令遵守の徹底や法令リスク管理等に努めております。

現在、当該許認可等が取消しとなる事由は発生しておりませんが、万一、将来何らかの理由により当該許認可等が取り消された場合、また上記法令諸規則の改廃や新たな法的規制の新設、あるいはこれら法令諸規則の違反等が発生した場合には、当社の事業運営や業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

景気動向等が当社の事業に与える影響について

不動産業界の業況は、一般的に景気動向、金利動向、地価動向、税制及び法的規制等の要因により影響を受けやすい傾向にあります。

当社は収益用の投資物件の販売及び開発用の素地（権利調整案件）の販売を行っております。投資対象となる不動産物件からの賃貸収入及びそれらの収益を基準として算定した不動産価格と事業損益は密接に関係しており、その賃貸収入は景気の影響を受ける傾向にあります。このため、金融市場が不安定になり、不動産流通市場に与える影響が深刻になった場合、当社の業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

競合及び価格競争について

当社は、主に投資用収益物件を法人及び個人を対象に提供しております。

当社は、「再活」事業のノウハウを蓄積し、今後もさらなる同事業の深耕を企図しておりますが、競合企業の増加は否定できません。たとえば、不動産流通市場におきましては首都圏の優良物件を中心に仕入れ競争が激化しております。当社といたしましては、仕入れに際して綿密なデューデリジェンスを行い、付加価値を高めた商品を販売しておりますが、今後、競争の激化により販売件数が減少した場合又は仕入物件の減少や価格競争による仕入価格の上昇等により採算が悪化した場合には、当社の業績に重大な悪影響を与える可能性があります。

災害等の発生について

地震・暴風雨・洪水等の自然災害、火災等の人災その他不測の事態が生じた場合には、当社が保有・管理等を行っている棚卸資産及び賃貸用不動産等の価値が大きく毀損する可能性があり、当社の経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

契約不適合責任について

当社が扱う販売用不動産について、種類、品質又は数量に関し契約の内容に適合しないもの（以下、「契約不適合」といいます。）があった場合、契約不適合が原因で生じた損害に対する責任として、補償工事や損害賠償等による費用の発生又は当社の商品・サービスに対する信用の失墜による売上高の減少など、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

不動産に関する権利関係の複雑性および不動産登記に公信力がないことについて

日本の不動産登記には公信力（公示を信頼して取引した者には公示どおりの権利状態があったのと同様の保護を与える力）がないことから、登記を信頼して取引した場合でも保護されない場合があります。このため、当社が取得した不動産に係る権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、あるいは第三者の権利を侵害していること、当社が不動産の権利者と判断した相手先以外に権利者が存在すること等が後になって判明する可能性があります。当社は仕入れに際して登記内容を確認することに加え、不動産仲介業者等の物件情報提供者を通じ、不動産の権利関係に関する情報を可能な限り入手しており、また、物件取得後において新たに権利関係等が判明した場合はそれに応じた権利調整方法を再度立案することにより対応を行っております。しかしながら、対応困難な事態が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の流行拡大等について

新型コロナウイルス感染症の流行が急速に拡大又は長期に及んだ場合等には、経済活動の制限により不動産市況が悪化し、また対面での営業活動が制限され仕入および販売活動が滞り、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

さらに、役員や従業員が感染した場合、健康被害や事業場の閉鎖などによる営業活動に支障が生じ、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

事業内容について

在庫リスクについて

当社では、販売物件の価格、戸数、収益用物件の場合は稼働率や受取賃料等を総合的に勘案して営業戦略を立案しております。また、販売の進捗状況を迅速かつ確に把握し、当初の計画どおりに販売が行われていない場合には積極的に営業戦略の見直し・改善を図る等、機動的な営業体制を構築することで効率的な販売ができるよう努力しております。しかしながら、物件仕入におけるデューデリジェンスがうまくいかなかった場合、稼働率の低下や受取賃料の減少等による収益物件の利回り低下による投資対象としての魅力が減退した場合、また、購入希望者に対する金融機関からの融資がつかず販売が順調に進まないなど在庫が滞留した場合には、当社の業績及び財政状態に重大な悪影響を与える可能性があります。

有利子負債への依存について

当社の不動産プロジェクトにおける不動産取得費は、主に金融機関からの借入金によって調達しているため、当社の経営成績及び財政状態は、金融機関の融資姿勢や金利変動などにより影響を受ける可能性があります。

(単位：千円)

	2019年7月期	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期
有利子負債残高(A)	16,428,645	4,577,736	4,294,406	3,746,663
総資産額(B)	20,781,189	13,327,209	12,635,168	14,239,997
有利子負債依存度(A÷B)	79.1%	34.3%	34.0%	26.3%

(注) 2022年7月期は連結財務諸表を作成しておりませんので、2019年7月期から2021年7月期までは連結ベースの財務数値により算出し、2022年7月期は個別ベースの財務数値により算出しております。

訴訟の可能性について

当社が販売・管理する不動産物件において瑕疵の発生、管理状況に対する顧客からのクレーム、入退居時の居住者とのトラブル、販売方法に関するトラブル等の発生を理由とする又はこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績及び財政状態に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

引渡時期による事業の変動について

当社の不動産販売にかかる売上計上方法は、物件の売買契約を締結した時点ではなく、物件の引渡しを行った時点で売上を計上する引渡基準によっております。そのため、物件の引渡し時期及び規模、利益率等により、当社の業績に変動が生じる可能性があります。

資金調達について

当社は、販売用不動産の仕入資金について自己資金のほか、金融機関からの借入によっております。金融機関からの借入については特定の金融機関に依存することなく、物件毎に金融機関に融資の打診をして借入しております。しかし、当社の財務状態が著しく悪化し当社の信用力が低下して金融機関からの融資が受けられないなど資金調達に制約を受ける場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社の物件仕入に係る借入金の借入期間はおおむね1年の短期借入金ですが、不動産市況の低迷等により当社が想定した期間内で当該物件を売却できない場合、当社の資金繰りや業績に影響を及ぼす可能性があります。

事業体制について

人材の確保について

当社の営む事業は人的資本により成り立っており、当社の成長速度に見合った人材の確保および育成が経営上の重要な課題となっております。

当社は、当社が掲げる経営理念に賛同できることを重要な要素として、多種多様な業界からの中途採用を中心に採用活動を行っております。

さらに、経営理念を当社全体で追求することにより、部門間での人事異動を可能にし、人材の有効活用が実現すると考えております。しかしながら、当社の求める人材が十分に確保できない場合又は現在在職している人材が流出し、必要な人材を確保できなくなった場合、当社の業績及び今後の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

小規模組織であることについて

当社の組織は、2022年7月末日現在、取締役7名(うち監査等委員3名)、従業員21名と、極めて小規模であります。

現状の人員数にて必要な内部統制・内部管理体制はとれておりますが、将来における急激な業容の拡大や、在籍する役職員が退任、退職等により社外に流出した場合、当社の事業運営及び事業展開等に影響を及ぼす可能性が

ります。

個人情報漏洩リスクについて

当社では、営業活動に必要な顧客及び潜在顧客、また当社株主の個人情報その他業務上必要となる各種情報についてコンピュータシステム上で管理を行っております。当社はコンピュータシステムの管理にあたっては、セキュリティ対策に力を入れております。

当社は業務委託先に細心の注意を払い当社株主の個人情報データを提供し業務委託先を通じて株主向けのサービスを提供していましたが、過去に業務委託先において個人情報の漏洩事故が発覚いたしました。この事故に起因して、当社に対する不安感の拡大や損害賠償請求訴訟等が極めて大規模に提起された場合、当社の業績及び財務状況に影響を与える可能性があります。また、新たな漏洩事故が発生した場合には当社の信用が毀損され、当社の業績及び財務状況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) 経営成績等の状況の概要

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

なお、当社は、2021年7月期まで連結業績を開示しておりましたが、2022年7月期第1四半期から非連結での業績開示をしております。

財務状態および経営成績の状況

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大を抑制するための緊急事態宣言やまん延防止等重点措置の発出があったもののその後解除され、経済社会活動が正常化に向かう動きがみられました。また、日本銀行による金融緩和政策は継続され、景気の下支え効果が期待されております。一方、世界的な金融引き締め等を背景とした海外景気の下振れがわが国の景気を下押しするリスクとなっており、また物価の上昇や供給制約等が個人消費や企業活動に与える影響が懸念されます。

こうした状況下、当社は東京都心部や関西地区を中心に権利調整案件や収益用不動産などの販売用不動産の売却活動及び仕入活動を行ってまいりました。特に東京都心部においては、不動産の開発用地が少なく、権利調整後の開発素地に対するニーズは高いものがあります。また、長引く低金利の影響により、収益物件に対する引き合いも引き続き旺盛でした。当事業年度においては、東京都千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区、杉並区、豊島区、武蔵野市、神奈川県、関西地区等に所在する販売用不動産を売却し、そのほか、全国に所在する収益レジデンスを売却してまいりました。

なお、新型コロナウイルス感染症による当社に与える影響につきましては、感染拡大防止に努めながら営業活動を行い、影響は軽微であります。

以上から、売上高は226億16百万円（前期比23.7%増）、営業利益は31億96百万円（同19.9%増）、経常利益は28億90百万円（同31.1%増）、当期純利益は23億58百万円（同128.7%増）となりました。

当事業年度における各事業の種類別セグメントの概況は次のとおりであります。なお、当社は当事業年度より非連結決算へ移行したことから、セグメント別の業績について、前事業年度との比較は行っておりません。

不動産再活事業

上記のとおり、東京都千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区、杉並区、豊島区、武蔵野市、神奈川県、関西地区等に所在する販売用不動産や全国各地に所在する収益レジデンス等を売却いたしました。

以上から、不動産再活事業の売上高は224億13百万円、営業利益は38億16百万円となりました。

不動産賃貸収益等事業

不動産賃貸収益等事業は、当社が保有する不動産物件に係る受取賃料収入や収入手数料等で構成されております。販売用不動産の売却により当社の保有期間に受け取る賃料が減少したことから不動産賃貸収益等事業の売上高は2億2百万円、営業利益は1億79百万円となりました。

また、財政状態については次のとおりです。

(流動資産)

当事業年度末における流動資産は116億94百万円(前事業年度末は100億70百万円)となりました。主な内訳としては、現金及び預金が29億23百万円(同16億19百万円)、販売用不動産が86億89百万円(同79億68百万円)などです。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産は25億45百万円(同25億70百万円)となりました。主な内訳としては、関係会社出資金が9億17百万円(同9億17百万円)、長期貸付金が10億16百万円(同10億16百万円)などです。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は54億20百万円(同49億83百万円)となりました。主な内訳としては、短期借入金が12億50百万円(同23億14百万円)、1年内返済予定の長期借入金が13億13百万円(同77百万円)、預り金が15億10百万円(同22億円)などです。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債は12億7百万円(同19億23百万円)となりました。主な内訳としては、長期借入金が11億82百万円(同19億3百万円)などです。

(純資産)

当事業年度末における純資産は76億12百万円(同57億33百万円)となりました。主な内訳としては、資本金が24億28百万円(同24億28百万円)、資本剰余金が2億94百万円(同2億94百万円)、利益剰余金が58億95百万円(同40億13百万円)、自己株式が10億5百万円(同10億2百万円)などです。以上の結果、自己資本比率は53.5%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当事業年度より非連結決算へ移行したことから、キャッシュ・フローの状況について、前事業年度との比較は行っていません。

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)の残高は27億53百万円となりました。当事業年度におけるキャッシュ・フローの状況は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における営業活動によるキャッシュ・フローは21億25百万円の増加となりました。これは主に、税引前当期純利益が28億81百万円、棚卸資産の増減額7億20百万円など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)

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは2億5百万円の増加となりました。これは主に、貸付金の回収による収入3億8百万円など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)

当事業年度における財務活動によるキャッシュ・フローは10億87百万円の減少となりました。これは主に、短期借入金の純増減10億82百万円の減少、長期借入による収入41億75百万円、長期借入金の返済による支出37億3百万円などによるものであります。

仕入及び販売の実績

a 仕入実績

仕入実績は、次のとおりであります。

区分	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	
	仕入高(千円)	前年同期比(%)
セグメントの名称		
不動産再活事業	17,899,987	
不動産賃貸収益等事業		
合計	17,899,987	

(注) 当事業年度より非連結決算に移行したことから、前年同期比については記載していません。

b 販売実績

販売実績は、次のとおりであります。

区分	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	
	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産再活事業	22,413,158	
不動産賃貸収益等事業	202,864	
合計	22,616,023	

(注) 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	前事業年度		当事業年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
株式会社マルパソ赤坂			2,500,386	11.1
フュージョン資産マネジメント株式会社			2,548,669	11.3
株式会社講談社			3,804,540	16.8

(注) 当事業年度から非連結となったため、前事業年度は記載しておりません。

(2) 経営者の視点による財政成績等の状況に関する分析・検討内容

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

重要な会計方針及び見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成にあたって、当社の財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第一部 企業情報 第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項 (重要な会計方針)」に記載のとおりです。この財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に基づき見積り及び判断を行っておりますが、不確実性が内在しているため、将来生じる実際の結果と異なる可能性があります。

当社は、特に次の重要な会計方針及び見積りが財務諸表に重要な影響を及ぼす事項であると考えております。

(棚卸資産の評価基準及び評価方法)

主な棚卸資産である販売用不動産の評価基準及び評価方法につきましては、個別法による原価法(収益性の低下に基づく簿価の切下げの方法)を採用しております。

なお、会計上の見積りを行う上での新型コロナウイルス感染症の影響については、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

(売上高)

当事業年度の売上高につきましては、前事業年度の182億86百万円から43億29百万円増加(前期比23.7%増)し、226億16百万円となりました。

なお、当事業年度から非連結決算へ移行したことから、セグメント別の業績について、前事業年度との比較を行っておりません。

セグメントで見ますと、不動産再活事業につきましては、東京都千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区、杉並区、豊島区、武蔵野市、神奈川県、関西地区等に所在する販売用不動産、全国各地に所在する収益レジデンスを売却し、売上高は224億13百万円となりました。

不動産賃貸収益等事業におきましては、受取賃料や収入手数料等の計上により、売上高は2億2百万円となりました。

(売上総利益)

当事業年度の売上総利益につきましては、前事業年度の39億71百万円から3億26百万円増加(前期比8.2%増)

し、42億97百万円となりました。また売上総利益率は、前事業年度の21.7%から2.7ポイント低下し19.0%となりました。これは、前事業年度に比べて利益率が低い販売用不動産の売却が多かったことによるものであります。

(営業損益)

当事業年度の営業利益につきましては、前事業年度の26億66百万円から5億29百万円増加(前期比19.9%増)し、31億96百万円となりました。これは、前事業年度に比べて売上総利益が3億26百万円増加したこと、販売費及び一般管理費が2億3百万円減少したことなどによるものであります。

(経常損益)

当事業年度の経常利益につきましては、前事業年度の22億5百万円から6億84百万円増加(前期比31.1%増)し、28億90百万円となりました。これは、主に営業利益が前事業年度に比べて5億29百万円増加したことに加え、営業外費用が前事業年度比べて1億91百万円減少したことなどによるものであります。

当社では、引き続き支払利息の削減や借入金利の低減などに注力してまいります。

(当期純損益)

当事業年度の当期純利益につきましては、前事業年度の10億31百万円から13億27百万円増加(前期比128.7%増)し、23億58百万円となりました。これは主に、前事業年度に係会社出資金評価損10億45百万円を計上しましたが、当事業年度はその影響がなくなったことによるものであります。

当社では引き続き利益率の高い販売用不動産の売却に努めてまいります。

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かかる情報

当事業年度より非連結決算へ移行したことから、キャッシュ・フローの状況について、前事業年度との比較は行っておりません。

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」に記載のとおりです。当事業年度末の現金及び現金同等物の残高は27億53百万円となりました。ちなみに、貸借対照表の現金及び預金の当事業年度末の残高は29億23百万円と前事業年度末の16億19百万円から13億4百万円増加しております。

当社の資金需要は、不動産再活事業における販売用不動産の仕入資金があります。また、設備資金としては、現在のところ多額の資金需要はありません。

販売用不動産の仕入資金は、主に物件毎に短期借入金で調達しております。また、設備資金につきましては、現在のところ多額の資金需要はありませんが将来的に必要なときは、自己資金や金融機関からの借入金で賄う予定です。

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】

該当事項はありません。

2 【主要な設備の状況】

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	構築物	工具器具 備品	その他	土地 (面積㎡)		合計
本社 (東京都新宿 区)	全社統括業務 不動産再活事業 不動産賃貸収益 等事業	統 括 業 務 設 備	2,261	-	808	838	- (-)	3,908	17
大阪支店 (大阪府大阪 市北区)	不動産再活事業	販 売 業 務	562	-	-	-	- (-)	562	4

(注) 賃借中の主な設備は次のとおりであります。

名称	年間賃借料(千円)
本社事務所	32,298
大阪支店	2,828

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	85,748,402
計	85,748,402

(注) 2022年6月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を実施しております。これにより、発行可能株式総数は85,748,402株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2022年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2022年10月28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	33,723,415	33,723,415	東京証券取引所 (スタンダード市場)	単元株式数 100株
計	33,723,415	33,723,415		

(注) 2022年6月1日付けで普通株式10株につき1株の割合で株式併合を実施しております。これにより、発行済株式総数は303,510,744株減少し、33,723,415株となっております。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2018年5月14日 (注1)	57,142,800	334,941,755	1,628,085	2,178,103	1,628,085	2,678,103
2018年10月31日 (注2)	7,000,000	327,941,755		2,178,103		2,678,103
2018年12月3日 (注3)	9,433,900	337,375,655	249,998	2,428,102	249,998	2,928,102
2019年7月31日 (注4)	2,674	337,372,981		2,428,102		2,928,102
2019年7月31日 (注5)	138,822	337,234,159		2,428,102		2,928,102
2019年10月29日 (注6)		337,234,159		2,428,102	2,634,029	294,072
2022年6月1日 (注7)	303,510,744	33,723,415		2,428,102		294,072

(注) 1 有償第三者割当増資

普通株式

発行価格 70円

資本組入額 28.49円

割当先 株式会社ドラゴンパワー

2 自己株式の消却

自己株式(普通株式7,000,000株)の消却によるものです。

3 有償第三者割当増資

普通株式

発行価格 53円

資本組入額 26.5円

割当先 Block King有限責任事業組合

4 自己株式の消却

自己株式(A種優先株式2,674株)の消却によるものです。

5 自己株式の消却

自己株式(E種優先株式138,822株)の消却によるものです。

6 2019年10月29日開催の定時株主総会において、繰越利益剰余金の欠損填補のため資本準備金の額の減少を決議し、資本準備金が2,364,029千円減少しました。

7 2022年4月28日開催の臨時株主総会において、株式併合に係る議案を決議し、これにより株式併合の効力発生日(2022年6月1日)をもって、当社普通株式10株が1株に株式併合され、発行済株式総数は303,510,744株減少し、33,723,415株となりました。

(5) 【所有者別状況】
(普通株式)

(2022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)	-	-	12	67	36	22	11,140	11,277	
所有株式数(単元)	-	-	2,766	27,390	1,953	113	300,496	332,718	451,615
所有株式数の割合(%)	-	-	0.83	8.23	0.58	0.03	90.31	100.00	

(注) 自己株式1,969,718株は、「個人その他」に19,697単元、「単元未満株式の状況」に18株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

(2022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(%)
秋元竜弥	東京都目黒区	11,263,622	35.47
株式会社ドラゴンパワー	静岡県熱海市春日町9番	2,394,610	7.54
山崎一弘	大阪府八尾市	338,620	1.07
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋2丁目4-2	218,300	0.69
松沢收	東京都目黒区	213,100	0.67
田中美志樹	大阪府岸和田市	205,030	0.65
椎塚裕一	東京都千代田区	204,550	0.64
秋元和弥	東京都渋谷区	182,940	0.58
金井和彦	東京都港区	162,800	0.51
金子佐和	大阪府門真市	140,000	0.44
計		15,323,572	48.26

(注) 1 上記のほか当社所有の自己株式1,969,718株があります。

2 前事業年度末現在主要株主であった株式会社ドラゴンパワーは、当事業年度末では主要株主ではなくなりました。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(2022年7月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,969,700		
完全議決権株式(その他)	普通株式 31,302,100	313,021	
単元未満株式	451,615		1単元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	33,723,415		
総株主の議決権		313,021	

(注) 2022年6月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を実施しております。これにより、発行済株式総数は303,510,744株減少し、33,723,415株となっております。

【自己株式等】

(2022年7月31日現在)

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社アルデプロ	東京都新宿区新宿三丁目 1番24号	1,969,700	-	1,969,700	5.84
計		1,969,700	-	1,969,700	5.84

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第9号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

会社法第155条第9号に該当する取得

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
取締役会(2022年6月14日)での決議状況 (取得期間2022年6月14日)	229	買取単価に買取対象株式数を乗じた金額(注2)
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	229	114
残存議決株式の総数及び価格の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	-	-

(注)1 2022年6月1日付の株式併合により生じた1株に満たない端数の処理につき、会社法第235条第2項、第234条第4項及び第5項の規定に基づく自己株式の買取りを行ったものであります。

2 買取単価は、買取日(2022年6月14日)の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値であります。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	6,697	3,376
当期間における取得自己株式	1,344	616

(注)1 当社は、2022年6月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。当事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定して株式数を算定しております。

2 当期間における取得自己株式には、2022年10月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(単元未満株式の買増請求による売渡)	30	14		
保有自己株式数	1,969,718		1,971,062	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2022年10月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び買増請求による売渡による株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆さまに対する利益還元は、経営理念である「三つの豊かさの追求」の具現化の一つとして重要な経営課題であると認識しております。利益還元については、株主価値の長期的最大化に向けて、将来の事業拡大に必要な不可欠な在庫投資や、経営体質強化のための内部管理体制の充実への成長投資等を勘案して決定しております。

株主還元の一つである配当金については、当社の重要な経営指標として以前から配当性向30%を目標とする旨を掲げてきました。

今後は、配当金につきましては前期末の配当金額をベースとして、将来の事業拡大に備えるための内部留保を確保しつつ、業績に応じた適正な配当を維持していく方針です。

また、当社は、配当の回数は定めておりませんが、当社は会社法第454条第5項の規定による金銭による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。中間配当の決定機関は取締役会であり、基準日は1月31日となっております。期末配当に関しましては、決定機関は株主総会となっております。

内部留保資金につきましては、企業価値と企業体質のさらなる発展、成長、経営基盤の強化のため、棚卸資産の購入など積極的な事業投資に活用し、継続的な利益還元を実現してまいります。

当事業年度の剰余金の配当につきましては、当事業年度の業績および今後の事業展開を勘案し、また第35期記念配当の1株当たり5円を含み1株当たり20円としております。

(注) 1 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2022年10月27日 定時株主総会決議	635,073	20.00

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

コーポレート・ガバナンスが有効に機能することは、継続的に企業価値を高めていくためには極めて基本的なこととあります。不公正・非効率な経営は企業価値を損なうのみならず、会社の継続的な成長にとって致命的な妨げになると認識しております。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、会社法上の機関設計として監査等委員会設置会社制度を採用しております。

取締役会において議決権を有する監査等委員である取締役を置くことにより、取締役会の監査・監督機能の強化を図っております。また、外部からの客観的、中立の経営監視機能が重要であると考えていることから、監査等委員である取締役は全員社外取締役としております。さらに、各社外取締役は、豊富な経験と専門的な知識を有しており、経営の重要事項の決定および業務執行に対しての監査・監督等が十分に機能するような体制を整えております。

(a) 取締役会

当社の取締役会は2022年10月28日現在、取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名および監査等委員である取締役3名の計7名で構成されております。

当社は、取締役会は毎月1回の定期開催に加え、必要に応じて臨時開催も行い、重要な業務執行および法定事項に関する決定を行うとともに、業務執行の監督を行っております。取締役の少人数化により、戦略決定・経営監督および業務執行の責任を明確化し、取締役会機能の活性化を実現するとともに、独立性を有する社外取締役を複数選任することにより、経営を客観的・中立的な立場から監視する体制を整えております。

(b) 監査等委員会

当社の監査等委員会は、監査等委員である独立性を有する社外取締役3名で構成されており、監査計画に基づき監査を実施するとともに、定期的に会計監査人との会合を行っております。

(c) 仕入投資委員会（任意）

本委員会は、取締役会に対して仕入・開発行為についての勧告・検証を行う委員会であり、当社の販売用不動産の仕入及び販売について、売買取引の内容を審査し、意見を述べるものとしております。

本委員会が勧告・検証する事項は、当社の行う以下の行為としております。

販売用不動産の仕入及び販売

開発行為

固定資産（収益を生むものに限る）の購入

すでに資産として計上されている販売用不動産、固定資産の他の用途への転用

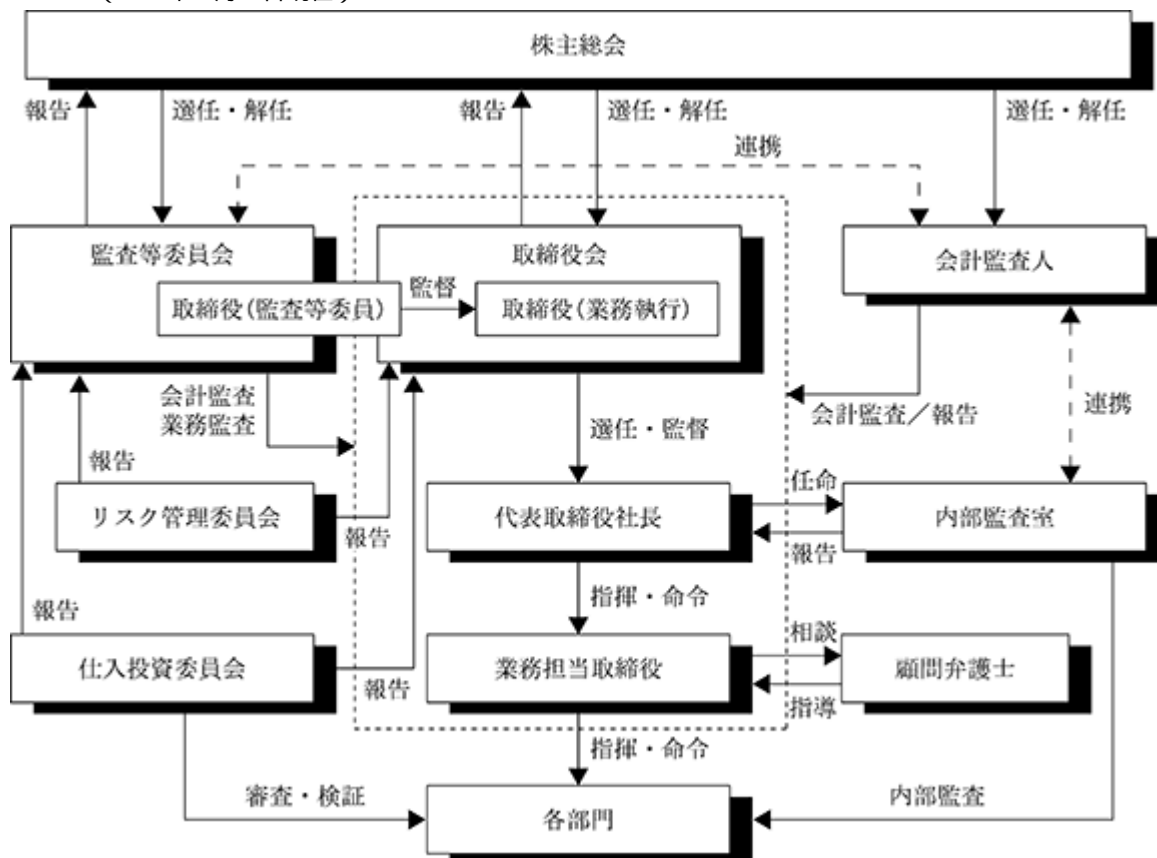
本委員会は、定例委員会（隔月）および臨時委員会（随時）を開催しており、その活動状況は当社の定例取締役会に報告されております。

(d) リスク管理委員会（任意）

本委員会は事業を取り巻く様々なリスクに関して、そのリスクを洗い出し、検討の上対処するために設置されたものであります。

当社の業務執行・経営の監視体制は下図のとおりであります。

(2022年10月28日現在)



機関ごとの構成員は次のとおりであります。(は議長を示します。)

役職名	氏名	取締役会	監査等委員会	仕入投資委員会	リスク管理委員会
代表取締役社長	椎塚裕一				
取締役専務執行役員 営業本部長	秋元和弥	○			○
取締役常務執行役員 企画本部長	荻坂昌次郎	○			○
取締役執行役員 管理本部長	佐藤孝二	○		○	○
常勤監査等委員 (社外取締役)	平田英之	○			
監査等委員 (社外取締役)	伊禮勇吉	○	○		
監査等委員 (社外取締役)	塚本浩二	○	○		
内部監査室長	山口直憲			○	○
弁護士	伊禮竜之助				
弁護士	木下渉				○

企業統治に関するその他の事項

(a) 内部統制システムの整備の状況

(ア) 取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制

取締役会は、全取締役及び使用人のコンプライアンスに対する啓蒙活動について討議し、「株式会社アルデプログループ企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定して実行・指導する。

日常の業務執行においては、全取締役及び使用人が定められた「職務分掌規程」、「職務権限規程」及び「稟議規程」等に基づいた処理を実施する。

コンプライアンスに関する報告・相談ルートは、社外の弁護士へのものも含め社内外に複数設置する。弁護士への相談ルートについては、匿名性を担保して利用できる仕組みとする。

コンプライアンス違反者に対しては、「就業規則」に基づく懲戒を含め厳正に対処する。

代表取締役社長直轄の内部監査部門を設置し、経営活動全般にわたる制度及び業務の執行状況について、コンプライアンス及び財務報告の信頼性の確保の観点から調査を行い、以って内部管理体制の強化及び経営効率化の増進に資することとする。

当社は、社外取締役のなかから、一般株主と利益相反が生じるおそれのない者を独立役員に指定することとする。

(イ) 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る文書・情報の取扱いは、「文書管理規程」及び「情報管理規程」に、各組織単位の詳細な保管文書一覧を定め、定期的に整備状況を精査・確認する。また、必要に応じて保管・運用方法の見直しと改善を図り、取締役の要請に応じて、速やかに閲覧提供できる体制を整える。

取締役及び使用人の業務執行にかかる情報については、ITの効率活用、情報のデータベース化、必要情報の存否・保存状況の検索システム等について、総務主管部署が情報の統括管理を所管し、必要な研究・検討を進める。

(ウ) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

組織横断的な組織として、代表取締役社長を長とするリスク管理委員会を設置し、全社的なリスク管理体制の整備を推進し、運用を評価する。

取締役及び管理職位にある者は、取締役会決議又は「職務権限規程」に基づき、その付与された権限の範囲内で職務を履行し、その範囲内で、損失発生危険を管理する。付与された権限を越える場合は、「稟議規程」に定める決裁を要し、その許可された範囲内で、損失の危険を管理する。

取締役及び管理者の職務の履行におけるリスク管理の基本的事項については、別に、「リスク管理基本規程」を定める。

総務主管部署は、情報セキュリティマネジメントシステムの構築を討議し、必要に応じて外部機関の認証も取得することで、社内外ともに有効かつ安心の情報管理に取り組むものとする。

(エ) 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

各取締役の職務の執行が効率的に行われるよう、取締役会を毎月及び必要に応じて随時開催して経営論議を深めるとともに、適宜情報交換を行うなど取締役間の連携を図る。

経営計画のマネジメントについては、経営理念を基軸として、短期経営計画に基づき毎年策定される年度計画の目標達成のために、各業務執行ラインが活動することとする。

日常の職務執行に際しては、「職務分掌規程」及び「職務権限規程」等に基づき権限の委譲が行われ、各管理職位の責任者が「職務権限基準表」に定めた意思決定ルールに則り、業務を遂行することとする。

「職務分掌規程」、「職務権限規程」及び「職務権限基準表」に定めた運用基準は、規程・基準の改廃を含めて総務主管部署が所管し、日常業務における意志決定ルールの明確化と定着化を目指して、厳格な監視・指導に務める。

(オ) 関係会社の取締役、執行役、業務を執行する社員（以下、「取締役等」という。）の職務の執行に係る事項の会社への報告に関する体制及び当該取締役等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その他の当社及び関係会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社は関係会社の経営の自主性を尊重しつつ、関係会社とのシナジーが最大限に発現されるように「関係会社管理規程」を制定し、これに基づき関係会社に対し報告を求め、適切な管理を行う。

(カ) 関係会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

前条の体制に併せ、「リスク管理基本規程」その他の関連規程に則り、当社リスク管理委員会にて問題を把握し、リスク発生の未然の防止、事故発生の場合の対応及びその改善等総合的なリスクマネジメントを行う。

(キ) 関係会社の取締役等及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社の内部監査部門は、関係会社の監査役又は担当部門等と連携して定期的な内部監査を行う。関係会社にコンプライアンス担当者を置き、関係会社の監査役又は担当部門等及び当社の内部監査部門とも連携のうえ、「コンプライアンス・マニュアル」に則り、当社及び関係会社の全取締役及び従業員に法令遵守の重要性を周知させる。

当社及び関係会社のコンプライアンスに関する報告・相談ルートは、社外の弁護士へのものも含め社内外に複数設置する。弁護士への相談ルートについては、匿名性を担保して利用できる仕組みとする。

(ク) 監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項

監査等委員会の職務を補助すべき専任部門及びスタッフ（以下、「使用人等」という。）は、内部監査部門に兼務させる。

(ケ)(ク)の使用人等の他の取締役(監査等委員である取締役を除く。)からの独立性に関する事項及び当該使用人等に対する指示の実効性の確保に関する事項

前条の使用人等の任命・異動については、監査等委員会の同意を必要とする。

前項の使用人等の職務遂行の評価については、監査等委員の意見を聴取するものとする。

内部監査部門は、いずれの部門にも属さず、代表取締役社長直轄の部門とする。

(コ)取締役(監査等委員である取締役を除く。)及び使用人(関係会社の取締役等及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者を含む。)が監査等委員又は監査等委員会に報告するための体制その他の監査等委員又は監査等委員会への報告に関する体制

監査等委員は、取締役会の他、重要な意志決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、その他の重要な会議又は委員会に出席することができる。

監査等委員には、主要な稟議書その他社内の重要書類が回付され、又は、要請があれば直ちに資料等が提出され、担当者に報告を求めることができる。

監査等委員は、定期的に取り締役・監査等委員連絡会を開催し、更に、必要に応じ随時業務執行状況の報告を関係者に求めることができる。

当社及び関係会社のコンプライアンスに関する報告・相談ルートは、社外の弁護士へのものも含め社内外に複数設置する。弁護士への相談ルートについては、匿名性を担保して利用できる仕組みとする。

(サ)(コ)の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制

(コ)の報告者に対して、「株式会社アルデプログループ企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」等に則り、当該報告をしたことを理由として、その者に不利な取扱いをすることを排除し、その旨を当社及び関係会社の役職員に周知徹底する。

(シ)監査等委員の職務の執行(監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。)について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査等委員会が職務の執行上必要と認める費用については、「監査等委員会監査等基準」に則り予算を計上する。監査等委員が緊急または臨時に支出した費用については、会社に償還を請求することができ、これを受けた当社は、速やかに当該費用又は債務の適切な処理を行う。

(ス)その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

取締役は、監査等委員の職責、心構え、監査基準等を明確にした「監査等委員会監査等基準」を熟知するとともに、監査等委員監査の重要性・有用性を十分認識し、また、監査等委員監査の環境整備を行う。

監査等委員は、監査の実施に当たり、監査等委員が独自に収集した業務執行状況の報告等を踏まえつつ、内部監査部門、会計監査人とも相互連携する。

監査等委員は、会計監査人との両者の監査業務の品質及び効率を高めるため、四半期毎に1回及び必要により情報・意見交換等を行い、内部監査部門を含めた緊密な連携を図る。

必要と認めるときは、自らの判断で公認会計士、弁護士、コンサルタントその他の外部アドバイザーを活用する。

(セ)反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその体制

当社及び関係会社は、反社会的勢力との関係を一切遮断することを基本に置き、反社会的勢力の排除に向け、「株式会社アルデプログループ企業行動憲章」及び「コンプライアンス・マニュアル」を指針とし、「反社会的勢力対応マニュアル」に則り行動する。

反社会的勢力に関する対応については、自治体及び警察をはじめとする外部専門機関との密な連携を図り、不測の事態に備える体制を整えることとする。

(ソ)財務報告の信頼性を確保するための体制

当社及び関係会社は金融商品取引法第24条の4の4に規定する内部統制報告書の記載を適正に行うため「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準に関する実施基準」に準じて、また「内部統制規程」に則り、内部監査部門が整備・運用状況を調査・検討・評価し、不備があれば、これを是正していく体制の維持・向上を図る。

(b) 責任限定契約の内容

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、社外取締役の平田英之氏、伊禮勇吉氏および塚本浩二氏の3名との間で責任限定契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任限度額は会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。当該契約の内容の概要は次のとおりであります。

・社外取締役が任務を怠ったことによって当社に損害賠償責任を負う場合は、会社法第425条第1項の最低責任限度額を限度として、その責任を負う。

・上記の責任限定が認められるのは、社外取締役がその責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限るものとする。

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨の規定を現行定款第28条に設けており、会計監査人と責任限定契約を締結しております。その内容は、会計監査人の会社法第423条第1項の責任について、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、22,490,000円又は会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額のいずれか高い額をもって、会計監査人の当社に対する損害賠償責任の限度とする、というものであります。

(c) 役員等賠償責任保険契約の内容

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社の役員であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約の内容の概要（保険金により填補される損害の範囲）は、個人被保険者がその地位に基づいて行った行為（不作為を含む。）に起因して、個人被保険者に対して損害賠償請求がなされた場合の、個人被保険者が被る法律上の損害賠償金及び争訟費用及び上記により個人被保険者が被った損害等を当該保険契約により填補するものであります。

取締役に関する事項

(a) 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は10名以内、監査等委員である取締役は4名以内とする旨を定款に定めております。

(b) 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の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、その選任議案は累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

株主総会に関する事項

(a) 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の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定款に定めております。

(b) 株主総会決議事項のうち取締役会で決議することができる事項

イ 中間配当の決定機関

当社は、経営理念でもあります「三つの豊かさの追求」のうちの「経済的豊かさの追求」を各ステークホルダー、ことに株主の皆様と共有する一環として、利益還元を機動的に行いたいと考えております。その実現のため取締役会の決議によって、会社法第454条第5項の規定による金銭による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。なお、基準日は1月31日としております。

ロ 自己株式の取得の決定機関

当社は、自己株式の取得について、経営環境の変化に対応し、資本政策を機動的に遂行することを可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己株式を取得できる旨を定款で定めております。

ハ 取締役の責任免除

当社は、職務の遂行に当たり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）との間で同法第423条第1項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款で定めております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性7名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	椎塚 裕一	1968年11月21日生	1991年4月 水落司法書士事務所入所 1999年8月 麹町総合事務所(現司法書士法人麹町総合事務所)入所 2004年10月 株式会社アーバンビジョン(現株式会社Liv-up)社外監査役 2008年10月 当社監査役 2014年10月 当社取締役 2015年10月 当社代表取締役副社長 2016年3月 当社代表取締役社長 2018年10月 当社取締役COO 2019年3月 当社代表取締役社長(現任)	(注3)	204,550
取締役専務執行役員 営業本部長	秋元 和弥	1989年11月28日生	2014年4月 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 入社 2019年11月 当社入社 執行役員営業本部長 2020年10月 当社取締役専務執行役員営業本部長 2021年10月 当社取締役専務執行役員営業本部長(現任)	(注3)	182,940
取締役常務執行役員 企画本部長	荻坂 昌次郎	1968年3月19日生	1992年4月 株式会社三星堂(現株式会社メディセオ)入社 2000年7月 株式会社ヒューネット(現株式会社RISE)入社 2006年4月 同社経営企画部長就任 2008年7月 株式会社エフティコミュニケーション入社 経営企画部次長就任 2011年12月 株式会社ミオモンド入社 2014年3月 当社入社 執行役員経営企画室長 2016年11月 当社執行役員社長室長 2019年10月 当社取締役社長室長 2020年10月 当社取締役執行役員企画本部長 2021年10月 当社取締役常務執行役員企画本部長(現任)	(注3)	16,940
取締役執行役員 管理本部長	佐藤 孝二	1967年9月3日生	1988年9月 指吸会計センター株式会社 入社 1994年3月 東亜ミート商事株式会社 入社 2001年8月 株式会社コンフィデンス 入社 2005年5月 株式会社日本エスピーマーケティング 入社 取締役就任 2009年7月 光熔材株式会社 入社 2012年2月 株式会社フルキャストマーケティング(現:株式会社エフブレイン) 入社 2015年12月 当社入社 2016年11月 当社執行役員管理本部長 2019年10月 当社取締役管理本部長 2020年10月 当社取締役執行役員管理本部長(現任)	(注3)	8,270
取締役 (常勤監査等委員)	平田 英之 (注2)	1972年5月18日生	1996年10月 小山公認会計士事務所入所 1997年10月 センチュリー監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 2000年4月 公認会計士登録 2001年7月 平田公認会計士事務所開業(現任) 2014年10月 当社監査役 2016年10月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注4)	

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	伊禮 勇吉 (注2)	1937年 8月25日生	1962年 4月 1963年 4月 1964年10月 1965年 4月 1967年 4月 1969年 4月 2003年 6月 2003年 9月 2016年10月	琉球政府文教局勤務 琉球政府巡回裁判所勤務 司法試験合格 最高裁判所司法研修所入所 東京弁護士会入会、成毛法律事務所入所 伊禮法律事務所(現伊禮総合法律事務所)設立(現任) 株式会社オオバ 社外監査役 当社監査役 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注4)	20,000
取締役 (監査等委員)	塚本 浩二 (注2)	1956年 6月 3日生	1980年 4月 2011年 7月 2013年 7月 2016年 7月 2017年 8月 2017年 8月 2020年10月	東京国税局入局 宮古島税務署長 江東西税務署長 千葉東税務署長 税理士登録 塚本浩二税理士事務所税理士(現任) 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注4)	
計						432,700

- (注) 1 平田英之、伊禮勇吉および塚本浩二は、社外取締役であります。
2 当社の監査等委員会の体制は、次のとおりであります。
委員長 平田英之、委員 伊禮勇吉、塚本浩二
3 取締役の任期は、2022年7月期に係る定時株主総会の終結の時から2023年7月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4 取締役(監査等委員)の任期は、2022年7月期に係る定時株主総会の終結の時から2024年7月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

社外役員の状況

社外取締役伊禮勇吉氏は、2022年7月31日現在当社株式を20,000株所有しております。また、当社の顧問弁護士である伊禮竜之助氏は、社外取締役伊禮勇吉氏の実子であります。当社は伊禮竜之助氏に対して、法律問題の処理・相談に係る手数料として2022年7月期に872千円の取引を行っております。その他、人的関係、その他の利害関係はございません。

2022年10月28日現在上記以外の社外取締役2名とは、人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

当社の社外取締役は3名であります。社外取締役の3名体制により当社が取り組むコーポレート・ガバナンス、コンプライアンス体制の強化に資するものと考えております。

当社は、社外取締役を選任することにより、的確な情報共有と充実した審議を基盤とした経営判断に努めております。各社外取締役は、これまでの経験を生かし、業務執行を行う経営陣から独立した客観的な視点での経営の監督とチェック機能を果たしております。取締役会においては、代表取締役社長または担当取締役から当社の営業活動の状況、内部統制の状況、内部監査実施状況等について定期的に報告を受けております。また、主に社外取締役からは経営陣から独立した客観的視点での助言等を得ております。

また、これら社外取締役は、会社に対する善管注意義務を遵守し、経営陣や特定の利害関係者の利益に偏らず、株主共同の利益に資するかどうかの視点から、客観的で公平公正な判断をなしうる人格、識見、能力を有していると会社が判断しております。

当社は、業務執行の監督機能を強化する観点、あるいは取締役の業務執行を公正に監査する観点から、株式会社東京証券取引所の定める上場規程等も十分に意識しつつ、一般株主と利益相反を生じる恐れのない人材を社外取締役とする方針としております。

なお、社外取締役3名は、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程で規定する独立役員(一般株主と利益相反が生じるおそれのない社外取締役、社外監査役)の要件を充足していることから、一般株主保護のため、独立役員として届け出ております。

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

門との関係

社外取締役は、毎月1回開催する監査等委員会において、常勤監査等委員と経営に関する意見交換を行うとともに、適宜、内部監査室長から関係会社を含めた各部門の課題等の情報を収集し、意見具申を行っております。また、会計監査人との会合に出席し、それぞれ専門的な見地に基づいて活発な意見交換を行い、会計監査人との相互連携を図っております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

監査等委員会は監査等委員3名の体制で、3名とも社外取締役であります。監査等委員会監査では、各監査等委員は、監査等委員会で定めた監査等委員会監査等基準、監査の方針、監査計画等に従って、取締役会その他重要な会議に出席するほか、取締役および使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、重要な決裁書類等を閲覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査しております。また、監査等委員会では、会計監査人および内部監査室と定期的に会合を持って連携を図り、また、必要に応じて棚卸査を会計監査人および内部監査室と連携して行っております。監査等委員会においてこれらの活動によって得られた情報を報告し、各監査等委員はこれを共有したうえで、意見交換や重要事項の協議を行っております。

当事業年度において、当社は監査等委員会を18回開催しており、個々の監査等委員の出席状況は次のとおりであります。

氏名	当社における地位	出席回数
平田英之	常勤監査等委員	18回中18回出席(100%)
伊禮勇吉	監査等委員	18回中18回出席(100%)
塚本浩二	監査等委員	18回中18回出席(100%)

決議事項：監査方針、監査計画、職務分担、監査等委員選任議案の株主総会への提出の請求、会計監査人の評価及び再任・不再任、監査報酬の妥当性、監査報告書案等

報告事項：取締役会議題事前確認、監査等委員月次活動状況報告及び社内決裁内容確認、

また、定期的に代表取締役との面談を行い、経営全般、課題等について意見交換、情報共有等を行っております。

監査等委員平田英之氏は公認会計士の資格を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。監査等委員伊禮勇吉氏は弁護士であります。塚本浩二氏は税理士の資格を有しており、財務および会計に関する相当程度の知見を有するものであります。

常勤監査等委員の主な活動状況については、取締役会その他重要な会議への出席と意見陳述、代表取締役社長との意見交換、業務執行過程のモニタリング、稟議等重要な決裁書類の閲覧、会計監査人の独立性の監視、計算書類・事業報告・重要な取引記録等の監査であり、その内容は他の監査等委員にも適時に共有しております。

内部監査の状況

当社各部門および管理部門から独立した組織である内部監査室は毎月1回、各部署に対して内部監査を実施し、各部署の業務が法令・規則および社内規程等に即して行われているか監査しております。内部監査室の人員は2022年10月28日現在2名であります。

内部監査の結果を毎月1回開催される取締役会および監査等委員会において報告しており、その際、各取締役および各監査等委員が適宜意見を発表しております。また、四半期ごとに会計監査人、監査等委員会および内部監査室が情報交換を行う会議を開催し、適宜意見を表明しております。さらに、監査計画を毎年1回監査等委員会において報告しております。

会計監査の状況

(a) 監査法人の名称

霞友有限責任監査法人

(b) 継続監査期間 6年

(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 : 山崎安通

指定有限責任社員 業務執行社員 : 吉田恭治

(d) 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は公認会計士3名、その他1名であります。

なお、監査等委員会において、会計監査人が監査の実施状況および監査方針を説明しております。

(e) 監査法人の選定方針と理由

監査等委員会は、当社の会計監査人に求められる専門性、独立性および適切性を有し、当社の会計監査が適正かつ妥当に行われることを確保する体制を備えていること等を総合的に勘案したうえで、監査法人を選定いたします。

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

また、監査等委員会は、会計監査人の職務遂行状況等を総合的に判断し、会計監査人が適正な監査を遂行することが困難であると認められる場合には、監査等委員会での決議により株主総会に提出する会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定します。

監査報酬の内容等

(a) 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度	
	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)
提出会社	22,490	
連結子会社		
計	22,490	

区分	当事業年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	22,490	-

(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

前連結会計年度(2021年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(2022年7月31日)

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

前連結会計年度(2021年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(2022年7月31日)

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報酬については、監査計画に基づく監査日数、当社の規模や業務の特性等の要素を勘案し、監査公認会計士等と協議を行い、監査報酬を決定しております。

(e) 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2021年2月22日開催の取締役会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、「取締役」という。）の個人別の報酬等に係る決定方針を決議しております。

また、取締役会は、当該事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方針及び決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

）基本方針

当社の取締役の報酬は固定報酬及び役員退職慰労金とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては、各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針としております。

）基本報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針（報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。）

当社の取締役の基本報酬は月額固定報酬及び毎年度1回の役員賞与とし、各業務執行の取締役等の職責（担当部門の職務内容や規模、責任及び経営への貢献度等）、役位及び在任年数等を反映し、当社の業績、不動産業界他社並びに当社従業員給与等も考慮して報酬額を決定しております。なお、月額固定報酬について、一定の事由が生じた場合には、取締役会の決定に基づき減額措置を講じることがあります。

役員賞与については、当社業績等の事情により支給しないことがあります。

役員退職慰労金は、役員退職慰労金に関する当社規程に基づき支給します。

）業績連動報酬等及び非金銭報酬等の内容等の決定に関する方針並びに金銭報酬の額、業績連動報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

業績連動報酬等及び非金銭報酬等は支給しません。

）取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

代表取締役社長が個人別の取締役の報酬等の原案を作成し取締役会に上程し取締役会で審議のうえ決定します。

）取締役及び監査等委員の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

取締役の報酬等の額は、2016年10月27日開催の定時株主総会において、年額1億4,000万円以内（使用人兼務取締役の使用人部分は含まない。）と定められております。当該定時株主総会終結時点における取締役の員数は2名であります。

また、監査等委員の報酬等の額は、2016年10月27日開催の定時株主総会において、年額3,000万円以内と定められております。当該定時株主総会終結時点の監査等委員の員数は3名であります。なお、監査等委員の役員報酬は独立した立場で経営の監視、監督機能を担う役割のため、固定報酬のみとし監査等委員である取締役の協議により決定しております。

当事業年度における当社の役員報酬等の額の決定過程について、2021年10月に開催された取締役会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬の額を審議し決定しており、監査等委員である取締役の報酬は2021年10月に開催した監査等委員会において、監査等委員である取締役が協議し決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる役員の員数(人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役(監査等委員を除く) (社外取締役を除く)	82,500	82,500	-	-	4
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)	-	-	-	-	-
社外役員	9,000	9,000	-	-	3

- (注) 1. 社外役員が当社親会社又は当社親会社の子会社から受けた役員としての報酬額については、該当事項はありません。
2. 役員賞与については、該当事項はありません。

役員ごとの報酬等の総額等

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部分給与のうち、重要なもの

総額(千円)	対象となる役員の員数(人)	内容
125,863	3	使用人兼務役員の使用人としての給与であります。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的の株式及び純投資目的以外の目的の株式のいずれも保有しておりません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。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。

なお、前事業年度（2020年8月1日から2021年7月31日）は連結財務諸表を作成しており、キャッシュ・フロー計算書を作成していないため、キャッシュ・フロー計算書に係る比較情報は記載しておりません。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度（2021年8月1日から2022年7月31日まで）の財務諸表について、霞友有限責任監査法人の監査を受けております。

3 連結財務諸表について

「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）第5条第2項により、当社では子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目からみて、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は作成しておりません。

なお、資産基準、売上高基準、利益基準及び利益剰余金基準による割合を示すと次のとおりであります。

資産基準	0.0%
売上高基準	0.0%
利益基準	0.0%
利益剰余金基準	0.0%

会社間項目の消去後の数値により算出しております。

4 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。

具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集等に努めております。また、公益財団法人財務会計基準機構等の行うセミナーに参加しております。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,619,173	2,923,338
販売用不動産	1 7,968,969	1 8,689,250
前渡金	76,500	-
前払費用	20,912	10,628
その他	384,621	71,050
流動資産合計	10,070,176	11,694,267
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,278	11,278
減価償却累計額	7,671	8,455
建物（純額）	3,607	2,823
構築物	220	220
減価償却累計額	220	220
構築物（純額）	-	-
工具、器具及び備品	4,573	4,967
減価償却累計額	3,725	4,158
工具、器具及び備品（純額）	848	808
一括償却資産	998	838
有形固定資産合計	5,454	4,470
無形固定資産		
その他	206	4,183
無形固定資産合計	206	4,183
投資その他の資産		
投資有価証券	0	10,069
関係会社株式	10,000	10,000
関係会社出資金	917,568	917,568
出資金	10,000	36,800
長期貸付金	816,281	816,281
株主、役員又は従業員に対する長期貸付金	250,000	250,000
関係会社長期貸付金	200,000	200,000
繰延税金資産	694,112	667,653
その他	33,228	33,228
貸倒引当金	366,718	404,525
投資その他の資産合計	2,564,472	2,537,075
固定資産合計	2,570,133	2,545,729
資産合計	12,640,310	14,239,997

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	1 2,314,000	1 1,250,000
1年内返済予定の長期借入金	1 77,172	1 1,313,670
未払金	29,257	70,444
未払費用	20,413	172,683
前受金	3 1,500	3 366,900
預り金	2 2,200,417	2 1,510,035
前受収益	2,052	4,433
未払法人税等	270,787	435,772
未払消費税等	0	244,332
その他	67,682	52,315
流動負債合計	4,983,282	5,420,586
固定負債		
長期借入金	1 1,903,234	1 1,182,992
退職給付引当金	20,477	24,350
固定負債合計	1,923,711	1,207,342
負債合計	6,906,993	6,627,928
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,428,102	2,428,102
資本剰余金		
資本準備金	294,072	294,072
資本剰余金合計	294,072	294,072
利益剰余金		
利益準備金	16,860	64,501
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,996,855	5,831,310
利益剰余金合計	4,013,716	5,895,812
自己株式	1,002,574	1,005,973
株主資本合計	5,733,316	7,612,013
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	-	54
評価・換算差額等合計	-	54
純資産合計	5,733,316	7,612,068
負債純資産合計	12,640,310	14,239,997

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月 31日)	当事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月 31日)
売上高	18,286,889	22,616,023
売上原価	14,315,868	18,318,861
売上総利益	3,971,020	4,297,162
販売費及び一般管理費	² 1,304,567	² 1,100,911
営業利益	2,666,453	3,196,250
営業外収益		
受取利息	³ 19,465	³ 7,453
受取配当金	244	387
未払配当金除斥益	2,275	-
暗号資産売却益	17,797	-
雑収入	5,652	1,572
営業外収益合計	45,435	9,413
営業外費用		
支払利息	143,027	173,893
支払手数料	104,653	62,924
消費税相殺差損	90,268	40,545
貸倒引当金繰入額	168,110	37,807
その他	238	0
営業外費用合計	506,297	315,171
経常利益	2,205,591	2,890,492
特別利益		
子会社清算益	26,461	-
特別利益合計	26,461	-
特別損失		
関係会社出資金評価損	1,045,431	-
和解金	2,000	8,700
特別損失合計	1,047,431	8,700
税引前当期純利益	1,184,621	2,881,792
法人税、住民税及び事業税	439,477	496,852
法人税等調整額	286,335	26,434
法人税等合計	153,142	523,287
当期純利益	1,031,479	2,358,504

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)		当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産再活事業					
建物仕入高		1,283,757	9.7	3,169,120	16.7
土地仕入高		9,945,389	75.5	14,275,378	75.1
借地権仕入		1,361,000	10.3	455,488	2.4
仕入直接経費		583,603	4.4	1,116,259	5.9
合計		13,173,750	100.0	19,016,246	100.0
期首販売用不動産 棚卸高		9,091,243		7,968,969	
期末販売用不動産 棚卸高		7,968,969		8,689,250	
不動産再活事業売上原価			14,296,024		18,295,965
不動産賃貸収益等事業					
支払管理費等		19,843	100.0	22,895	100.0
不動産賃貸収益等事業売上原価			19,843		22,895
売上原価合計			14,315,868		18,318,861

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2020年 8月 1日 至 2021年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本						自己株式
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金		
		資本準備金	資本剰余金合計		その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計	
当期首残高	2,428,102	294,072	294,072	-	3,150,845	3,150,845	2,381
当期変動額							
剰余金の配当				16,860	185,469	168,608	
当期純利益					1,031,479	1,031,479	
自己株式の取得							1,000,193
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	16,860	846,009	862,870	1,000,193
当期末残高	2,428,102	294,072	294,072	16,860	3,996,855	4,013,716	1,002,574

	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	5,870,639	-	-	5,870,639
当期変動額				
剰余金の配当	168,608			168,608
当期純利益	1,031,479			1,031,479
自己株式の取得	1,000,193			1,000,193
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)		-	-	-
当期変動額合計	137,323	-	-	137,323
当期末残高	5,733,316	-	-	5,733,316

当事業年度(自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本						自己株式
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金		
当期首残高	2,428,102	294,072	294,072	16,860	3,996,855	4,013,716	1,002,574
当期変動額							
剰余金の配当				47,640	524,049	476,408	
当期純利益					2,358,504	2,358,504	
自己株式の取得							3,398
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	47,640	1,834,455	1,882,096	3,398
当期末残高	2,428,102	294,072	294,072	64,501	5,831,310	5,895,812	1,005,973

	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	5,733,316	-	-	5,733,316
当期変動額				
剰余金の配当	476,408			476,408
当期純利益	2,358,504			2,358,504
自己株式の取得	3,398			3,398
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)		54	54	54
当期変動額合計	1,878,697	54	54	1,878,752
当期末残高	7,612,013	54	54	7,612,068

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当事業年度
(自 2021年8月1日
至 2022年7月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	2,881,792
減価償却費	2,778
貸倒引当金の増減額（ は減少）	37,807
退職給付引当金の増減額（ は減少）	3,873
受取利息及び受取配当金	7,840
支払利息	173,893
支払手数料	62,924
棚卸資産の増減額（ は増加）	720,281
前渡金の増減額（ は増加）	76,500
その他の流動資産の増減額（ は増加）	6,567
未払消費税等の増減額（ は減少）	257,338
前受金の増減額（ は減少）	365,400
預り金の増減額（ は減少）	690,382
その他の流動負債の増減額（ は減少）	176,698
その他	15,754
小計	2,629,688
利息及び配当金の受取額	7,840
利息の支払額	163,913
法人税等の支払額	347,621
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,125,994
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	290,000
定期預金の払戻による収入	230,000
有形固定資産の取得による支出	903
無形固定資産の取得による支出	4,868
投資有価証券の取得による支出	9,990
貸付金の回収による収入	308,250
その他	26,800
投資活動によるキャッシュ・フロー	205,687
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額（ は減少）	1,082,745
長期借入れによる収入	4,175,520
長期借入金の返済による支出	3,703,442
自己株式の取得による支出	3,398
配当金の支払額	473,450
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,087,516
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	1,244,165
現金及び現金同等物の期首残高	1,509,173
現金及び現金同等物の期末残高	1 2,753,338

【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

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）によっております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法によっております。

2 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価の切下げの方法）によっております。

3 固定資産の減価償却の方法

建物（建物附属設備を除く）については、定額法、その他の有形固定資産については定率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 8年～15年

工具、器具及び備品 6年～15年

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率に基づき、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) 退職給付引当金

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

5 収益及び費用の計上基準

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

不動産再活事業

不動産再活事業は、未利用又は低稼働により有効活用されていない不動産を自社により取得し、エリアの特性やニーズに合わせた最適なプランを企画することにより不動産を魅力的な商品として再活する事業であります。また、当事業を拡充し、耐震性が不足している旧耐震基準のマンションやビル等の建替え及びマンションやビル等の敷地売却の促進を目的とした再開発アジャストメント事業も推進しております。これら事業は、顧客に販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡を行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡時において収益を計上しております。

6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金・現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。ただし、控除対象外消費税等は、販売用不動産に係る部分を除いて発生した事業年度の費用として処理しております。なお、販売用不動産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入しております。

(重要な会計上の見積り)

(1) 販売用不動産の評価

当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	7,968,969	8,689,250

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

) 金額の算出方法及び重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

販売用不動産の金額は取得価額をもって貸借対照表価額とし、正味売却価額が取得原価より下落している場合には、正味売却価額により評価し貸借対照表価額としております。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響は一定期間続くものの、販売用不動産の評価に与える影響は軽微であると仮定し、販売用不動産の評価の見積りを行っております。

) 重要な会計上の見積りが当事業年度の翌事業年度の財務諸表に与える影響

販売用不動産の正味売却価額の算定は、販売予定価格及び近隣相場の動向などを考慮し、慎重に検討しております。ただし、会計上の見積りに用いた仮定は、政策の変更、不動産市況の変動等の不確実性を有しており、今後、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合、簿価の切下げが必要となる可能性があります。

(2) 繰延税金資産の回収可能性

当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産	694,112	667,653

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

繰延税金資産の認識は、将来の事業計画に基づく課税所得の発生時期及び金額によって見積っております。当該見積りは、将来の不確実な経済条件の変動等により見直しが必要となった場合、翌事業年度の財務諸表において認識する金額に重要な影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、当事業年度に係る損益への影響はありません。また、利益剰余金の当事業年度の期首残高への影響もありません。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、これによる財務諸表に与える影響はありません。

(販売用不動産に係る控除対象外消費税等の会計処理の変更)

当社は従来、販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、発生した事業年度の費用として営業外費用に計上しておりましたが、2021年8月1日以後取得する販売用不動産に係る控除対象外消費税等については、当該販売用不動産の取得原価へ算入する方法に変更いたしました。

これは、2020年度税制改正において、居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度の適正化に係る見直しが行われ、2020年10月1日以後に行う居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除制度の適用を認めないこととされたこと(以下、「税制改正」といいます。)に伴い、当社の販売及び仕入方針の

見直しを行ったためのものであります。

当社では、販売目的で保有する居住用賃貸建物に係る消費税については、これまで、その全部または課税売上割合に応じた一部を仕入税額控除の対象としておりましたが、当該税制改正により、2020年10月1日以後において課税仕入れの時点で居住用賃貸建物に該当する建物については、その保有目的にかかわらず、当該建物に係る課税仕入れ等の税額は、当該建物を販売するまで、原則として仕入税額控除制度の適用を受けられないこととなり、仕入税額控除が認められず、その全部が控除対象外消費税等とされました。

これにより、販売用不動産に係る控除対象外消費税等について、これまでの発生した事業年度の費用として営業外費用に計上する会計処理を変更し、取得原価に算入し、販売した年度の売上高に対応する売上原価として費用化するほうが、適正な期間損益計算及び費用収益対応の観点から、より合理的であると考えたものであります。

当該変更は当期首から適用しております。この結果、当事業年度の損益計算書は売上原価が41百万円増加し、営業外費用が96百万円減少し、経常利益、税引前当期純利益がそれぞれ54百万円増加しております。前事業年度においては影響額が存在しないため遡及修正は行っておりません。

(未適用の会計基準等)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

(特例財務諸表提出会社に該当しなくなったことによる表示方法の変更)

前事業年度において、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しておりましたが、当事業年度より、特例財務諸表提出会社に該当しなくなったため、表示方法の変更をしております。

(追加情報)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付負債

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
担保資産		
販売用不動産	5,098,472千円	4,488,173千円
計	5,098,472	4,488,173
担保付負債		
短期借入金	2,314,000	1,250,000
1年内返済予定の長期借入金	77,172	1,313,670
長期借入金	1,903,234	1,182,992
計	4,294,406	3,746,663

2 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
預り金	2,194,232千円	1,502,295千円

3 前受金のうち、顧客との契約から生じた債務及び契約債務の金額は、財務諸表「注記事項（収益認識関係）3．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報（1）契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

4 金融取引として会計処理をした資産及び負債

「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号）に準じた、金融取引として会計処理をした資産及び負債

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
販売用不動産	2,870,496千円	1,967,890千円
預り金	2,194,232千円	1,502,295千円

(損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項（セグメント情報）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及び収益の分解情報」に記載しております。

2 販売費及び一般管理費の主なもの

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
販売手数料	569,005千円	301,109千円
役員報酬	74,250	91,500
給与及び賞与	288,311	318,843
賞与引当金繰入額	3,013	5,837
退職給付費用	2,603	3,873
管理諸費	134,373	108,411
租税公課	87,617	101,213
おおよその割合		
販売費	44.5%	28.6%
一般管理費	55.5	71.4

3 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
	千円	千円
売上高	1,155,258	691,936
販売費及び一般管理費	271,000	
受取利息	3,008	-
支払利息	5,068	-

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	337,234,159			337,234,159
合計	337,234,159			337,234,159
自己株式				
普通株式	16,772	19,611,550		19,628,322
合計	16,772	19,611,550		19,628,322

(変動事由の概要)

増加数の内容は、次のとおりであります。

1. 普通株式の自己株式の増加は、2021年2月8日付取締役会の決議に基づく自己株式の取得19,610,000株及び単元未満株式の買取請求による自己株式の取得1,550株であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年10月29日 定時株主総会	普通株式	168,608	0.50	2020年7月31日	2020年10月30日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年10月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	476,408	1.50	2021年7月31日	2021年10月29日

3. 当事業年度の末日における新株予約権の目的となる株式の数

該当事項はありません。

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	337,234,159		303,510,744	33,723,415
合計	337,234,159		303,510,744	33,723,415
自己株式				
普通株式	19,628,322	7,969	17,666,573	1,969,718
合計	19,628,322	7,969	17,666,573	1,969,718

(変動事由の概要)

1. 当社は、2022年6月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。
2. 普通株式の発行済株式総数の減少303,510,744株は株式併合によるものであります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の増加7,969株は、株式併合に伴う端数株式の買取りによる増加229株、単元未満株式の買取りによる増加7,740株であります。
4. 普通株式の自己株式の株式数の減少17,666,573株は、株式併合による減少17,666,543株、単元未満株式の買増請求による売却30株であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年10月28日 定時株主総会	普通株式	476,408	1.50	2021年7月31日	2021年10月29日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年10月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	635,073	20.00	2022年7月31日	2022年10月28日

3. 当事業年度の末日における新株予約権の目的となる株式の数

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
現金及び預金	2,923,338千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	170,000千円
現金及び現金同等物	2,753,338千円

(リース取引関係)

重要性に乏しいため、注記を省略しております。

(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

当社は、営業活動に必要な資金を資本市場からの資金調達もしくは金融機関からの借入によって調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用しており、また、デリバティブ取引は社内規程により行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は投資信託であり、市場価格の変動リスクに晒されており、当社では四半期ごとに時価の把握を行っております。

預り金は、短期間で決済されるものです。

借入金のうち、短期借入金及び長期借入金は主に営業取引に係る資金調達であります。借入金は流動性リスクに晒されておりますが、当社では、資金繰表を作成するなどの方法により実績管理しております。

法人税、住民税（都道府県民税及び市町村民税をいう。）及び事業税の未払額である未払法人税等は、そのほぼすべてが2ヶ月以内に納付期限が到来するものであります。

また、これらの預り金、借入金及び未払法人税等の金銭債務は、流動性リスクに晒されておりますが、資金繰計画を作成する等の方法により管理しております。

デリバティブ取引については、社内規程により行わない方針であり、当事業年度末において、デリバティブ残高はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、市場価格のない株式等は含まれておりません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
投資有価証券	10,069	10,069	
長期借入金 (1年以内返済予定 のものを含む)	(2,496,663)	(2,465,839)	30,823

- (注) 1. 負債に計上されているものにつきましては、()で表示しております。
 2. 「現金及び預金」、「短期借入金」、「預り金」、及び「未払法人税等」については、現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。
 3. 以下の金融商品は、市場価格がないことから、投資有価証券には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	貸借対照表計上額(千円)
関係会社株式	10,000
関係会社出資金	917,568

4. 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額
当事業年度(2022年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	2,923,338			
合計	2,923,338			

5. 短期借入金、長期借入金の決算日後の返済予定額
当事業年度(2022年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,250,000					
長期借入金	1,313,670	576,191	280,646	11,048	11,361	303,745
合計	2,563,670	576,191	280,646	11,048	11,361	303,745

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳に関する事項

金融商品の時価を時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価： 同一の資産又は負債の活発な市場における（無調整の）相場価格により算定しております。

レベル2の時価： レベル1のインプット以外の直接または間接的に観察可能なインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価： 重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

当事業年度（2022年7月31日）

該当事項はありません。なお、投資信託の貸借対照表計上額は10,069千円であります。

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当事業年度（2022年7月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金		2,465,839		2,465,839

(注) 時価の算定に用いた評価方法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期借入金

元利金の合計額を、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定して、レベル2の時価に分類しております。なお、長期借入金には1年以内に期限の到来する長期借入金が含まれております。

(有価証券関係)

前事業年度（2021年7月31日）

関係会社株式及び関係会社出資金は、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、関係会社株式及び関係会社出資金の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関係会社株式及び関係会社出資金の貸借対照表計上額は次のとおりであります。

区分	前事業年度 （千円）
関係会社株式	10,000
関係会社出資金	917,568
計	927,568

当事業年度（2022年7月31日）

関係会社株式及び関係会社出資金は、市場価格のない株式等のため、関係会社株式及び関係会社出資金の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の関係会社株式及び関係会社出資金の貸借対照表計上額は次のとおりであります。

区分	当事業年度 （千円）
関係会社株式	10,000
関係会社出資金	917,568
計	927,568

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。

当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	(単位：千円)
	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
退職給付引当金の期首残高	20,477
退職給付費用	3,873
退職給付の支払額	
退職給付引当金の期末残高	24,350

(2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

	(単位：千円)
	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
非積立型制度の退職給付債務	24,350
退職給付引当金と資産の純額	24,350
退職給付引当金	24,350
退職給付引当金資産の純額	24,350

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 当事業年度3,873千円

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
(繰延税金資産)		
貸倒引当金	112,289千円	123,865千円
関係会社出資金評価額	320,111	320,111
税務上の売上認識額	671,874	460,003
棚卸資産原価	8,306	-
繰越欠損金(注2)	6,791,174	1,554,893
その他	401	345
繰延税金資産小計	7,904,155	2,459,217
税務上の繰越欠損金に係る評価 性引当額(注2)	5,890,391	744,994
将来減算一時差異等の合計に係 る評価性引当額	432,400	443,976
評価性引当額小計(注)	6,322,791	1,188,971
繰延税金資産合計	1,581,364	1,270,246
(繰延税金負債)		
税務上の売上原価認識額	887,251	602,592
繰延税金負債合計	887,251	602,592
繰延税金資産の純額	694,112	667,653

- (注) 1. 評価性引当額の変動の主な内容は、税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額に伴うものであります。
2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前事業年度(2021年7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越 欠損金(a)	5,236,280				10,410	1,544,482	6,791,174千円
評価性引当額	4,335,497				10,410	1,544,482	5,890,391千円
繰延税金資産	900,783						(b)900,783千円

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当事業年度(2022年7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越 欠損金(b)				10,410	56,680	1,487,801	1,554,893千円
評価性引当額						744,994	744,994千円
繰延税金資産				10,410	56,680	742,806	(c)809,897千円

(b) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(c) 当社は税務上の繰越欠損金を有しており、「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号)を基に将来の一時差異のスケジュールリングを行った結果、当社の税務上の繰越欠損金に係る繰延税金資産の一部については、将来の課税所得の見込み額等により回収可能性があると判断いたしました。

2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
寄付金の損金不算入	7.7	
評価性引当額の増減	24.6	12.7
その他	0.8	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	12.9	18.2

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「(重要な会計方針) 5. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

契約負債(期首残高)	1,500
契約負債(期末残高)	366,900

契約資産は残高がありません。貸借対照表上「前受金」に計上しております契約負債は、販売用不動産の引渡し前に顧客から受け取った対価によるもので、収益の認識に伴い取り崩されます。当期に認識された収益の額のうち期首の契約負債残高に含まれていた額は1,500千円であります。

過去の期間に充足した履行義務から、当事業年度に認識した収益はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当初に予定される顧客との契約期間が1年以内であるため、残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間の記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社は、築年数の経過した中古不動産を仕入れ、リフォームなどのバリューアップを施して販売する「不動産再活事業」を主な事業とし、不動産再活事業に付随する不動産賃貸等を「不動産賃貸収益等事業」として展開しております。

したがって、当社では、「不動産再活事業」と「不動産賃貸収益等事業」を報告セグメントとしております。

なお、前事業年度は、連結財務諸表を作成しておりますので、前事業年度の報告セグメントの売上高、利益、資産、負債その他の項目の金額に関する情報は、記載しておりません。

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

報告されているセグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。なお、セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

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

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産再活事業	不動産賃貸 収益等事業	計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	22,413,158	202,864	22,616,023		22,616,023
外部顧客への売上高	22,413,158	202,864	22,616,023		22,616,023
セグメント間の内部 売上高又は振替高					
計	22,413,158	202,864	22,616,023		22,616,023
セグメント利益	3,816,084	179,968	3,996,052	799,801	3,196,250
セグメント資産	6,543,192	2,146,057	8,689,250	5,550,747	14,239,997
その他の項目					
減価償却費				2,778	2,778
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額				5,771	5,771

(注) 1 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 799,801千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 799,801千円であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額5,550,747千円は、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2,778千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額5,771千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
- 2 セグメント利益は、損益計算書の営業利益と調整しております。
- 3 顧客との契約から生じる収益以外の収益の額については重要性がないことから、顧客との契約から生じる収益と区分して表示しておりません。

【関連情報】

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外の国又は地域に所在する有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社マルパソ赤坂	2,500,386	不動産再活事業
フュージョン資産マネジメント株式会社	2,548,669	不動産再活事業
株式会社講談社	3,804,540	不動産再活事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

【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】

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

(持分法損益等)

1. 関連会社に関する事項

	(単位：千円)
	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
関連会社に対する投資の金額	917,568
持分法を適用した場合の投資 の金額	770,296
持分法を適用した場合の投資利益 の金額	142,130

2. 開示対象特別目的会社に関する事項

当社は、開示対象特別目的会社を有しておりません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

(1) 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

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	椎塚裕一			当社代表取締役社長	0.65%		資金の貸付け(注)1		株主、役員又は従業員に対する長期貸付金	125,000
役員	秋元和弥			当社取締役専務執行役員営業本部長	0.58%		資金の貸付け(注)1			110,000

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。また、貸付金の担保として、当社代表取締役社長椎塚裕一及び当社取締役専務執行役員営業本部長秋元和弥が保有する当社株式204,550株及び182,940株をそれぞれ質権設定しております。

(2) 財務諸表提出会社の子会社及び関係会社等

当事業年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
関連会社(当該関連会社の子会社を含む)	日本住宅開発特定目的会社	東京都千代田区	3,463,100	不動産の取得、保有及び処分	(所有)直接56.7%	資金の借入(金融取引)	資金の借入(金融取引)		預り金	1,502,295
						資金の借入(金融取引)	優先出資	優先出資	関係会社出資金	917,568
						資金の貸付け	資金の貸付け		関係会社長期貸付金	200,000
						販売用不動産の売却	売上高	691,936		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 独立第三者間取引における取引条件を勘案のうえ、取引条件を決定しております。
2. 議決権等の所有割合は、出資総額に対する出資比率であります。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
1株当たり純資産額	180円52銭	239円72銭
1株当たり当期純利益	31円46銭	74円26銭

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載していません。
2. 2022年6月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を実施したため、前事業年度期首に当該株式併合が行われたものと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	1,031,479	2,358,504
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,031,479	2,358,504
普通株式の期中平均株式数(株)	32,792,197	31,760,515

2. 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。

	前事業年度 (2021年7月31日)	当事業年度 (2022年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	5,733,316	7,612,068
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)	5,733,316	7,612,068
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)	31,760,583	31,753,697

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	11,278			11,278	8,455	784	2,823
構築物	220			220	220		
工具、器具及び備品	4,573	394		4,967	4,158	433	808
一括償却資産	1,497	508		2,006	1,167	668	838
有形固定資産計	17,569	903		18,472	14,002	1,886	4,470
無形固定資産							
ソフトウェア	1,550	4,868		6,418	2,234	891	4,183
無形固定資産計	1,550	4,868		6,418	2,234	891	4,183

(注) 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

ソフトウェア ホームページの改修 3,967千円

【社債明細表】

当該事項はありません。

【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	2,314,000	1,250,000	2.7	
ノンリコース短期借入金				
1年以内に返済予定の長期借入金	77,172	1,313,670	2.8	
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く)	1,903,234	1,182,992	2.6	2023年8月4日～ 2047年4月30日
合計	4,294,406	3,746,663		

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

2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

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)
576,191	280,646	11,048	11,361	303,745

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	366,718	40,416		2,608	404,525

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	
預金	
普通預金	2,753,338
定期預金	170,000
計	2,923,338
合計	2,923,338

販売用不動産

区分	金額(千円)
販売用土地及び建物	8,689,250
合計	8,689,250

地域別内訳

区分	面積(m ²)	金額(千円)
東京都	1,674.68	3,008,833
大阪府	2,969.35	1,394,984
京都府	486.16	2,317,541
その他	11,714.04	1,967,890
合計	16,844.23	8,689,250

(注) 面積欄には敷地面積を記載しております。

関係会社出資金

区分	金額(千円)
日本住宅開発特定目的会社	917,568
合計	917,568

長期貸付金

区分	金額(千円)
株式会社アスリード	438,577
アライアンス株式会社	377,703
合計	816,281

預り金

区分	金額(千円)
日本住宅開発特定目的会社	1,502,295
源泉所得税等預り金	7,353
その他	385
合計	1,510,035

(3) 【その他】

当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	3,759,461	9,194,049	13,051,372	22,616,023
税引前四半期(当期)純利益 (千円)	317,956	581,171	1,308,423	2,881,792
四半期(当期)純利益 (千円)	224,118	445,313	1,048,588	2,358,504
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	7.06	14.02	33.02	74.26

(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)	7.06	6.96	18.99	41.25

(注)当社は、2022年6月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。当事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり四半期(当期)純利益を算定しております。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	8月1日から7月31日まで
定時株主総会	10月中
基準日	7月31日
剰余金の配当の基準日	1月31日、7月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告は当社のホームページに掲載しており、そのアドレスは次のとおりです。 https://www.ardepro.co.jp
株主に対する特典	なし

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有していません。
 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利
 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに有価証券報告書の確認書

事業年度 第34期(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)2021年10月29日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書

事業年度 第34期(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)2021年10月29日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第35期第1四半期(自 2021年8月1日 至 2021年10月31日)2021年12月15日関東財務局長に提出

第35期第2四半期(自 2021年11月1日 至 2022年1月31日)2022年3月17日関東財務局長に提出

第35期第3四半期(自 2022年2月1日 至 2022年4月30日)2022年6月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における決議)の規定に基づく臨時報告書
2021年11月1日 関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における決議)の規定に基づく臨時報告書
2022年5月2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及び内部統制監査報告書

2022年10月26日

株式会社アルデプロ
取締役会 御中

霞友有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	山崎 安通
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	吉田 恭治

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アルデプロの2021年8月1日から2022年7月31日までの第35期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アルデプロの2022年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

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。

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
販売用不動産の貸借対照表の計上額は8,689,250千円であり、総資産の61%を占めており、金額的重要性が高い。 また、販売用不動産の収益性の低下の判定を含む評価の基礎となる正味売却価額の算定は、将来の政策の変更、不動産市況の変動等の不確実性を有しており、経営者による仮定と判断も必要とする。 以上より、当監査法人は販売用不動産の評価を監査上の主要な検討事項と判断した。	当監査法人は、販売用不動産の評価を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。 ・販売用不動産の評価に係る内部統制の整備及び運用状況を検討した。 ・取締役会等各種会議体の議事録の閲覧及び関連部署への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。 ・販売用不動産の評価について経営者の採用した重要な仮定に関して、その合理性を検討した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と

財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アルデプロの2022年7月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社アルデプロが2022年7月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

(注) 1 . 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 . XBRLデータは監査の対象には含まれていません。