

発行者情報

【表紙】

【公表書類】

【公表日】

【発行者の名称】

発行者情報

2020年12月17日

株式会社Liv-up

(旧社名 株式会社アーバンビジョン)

(Liv-up Co.,Ltd.)

(旧英訳名urban vision Co.,Ltd.)

(注) 2019年12月19日開催の定時株主総会の決議により2020年1月1日から会社名を上記の通り変更いたしました。

【代表者の役職氏名】

代表取締役社長 内藤 雅之

【本店の所在の場所】

東京都港区三田一丁目4番28号

【電話番号】

03-5418-5100

【事務連絡者氏名】

取締役管理部長 中谷 正雄

【担当J-Adviserの名称】

宝印刷株式会社

【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】

代表取締役社長 堆 誠一郎

【担当J-Adviserの本店の所在の場所】

東京都豊島区高田三丁目28番8号

【担当J-Adviserの財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】

<https://www.takara-company.co.jp/ir/reference/>

【電話番号】

03-3971-3392

【取引所金融商品市場等に関する事項】

東京証券取引所 TOKYO PRO Market

なお、振替機関の名称及び住所は以下のとおりです。

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

株式会社Liv-up

<https://www.liv-up.co.jp/>

株式会社東京証券取引所

<https://www.jpx.co.jp/>

【公表されるホームページのアドレス】

【投資者に対する注意事項】

- 1 TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、第一部 第34【事業等のリスク】において公表された情報を慎重に検討する必要があります。
- 2 発行情報を公表した発行者のその公表の時における役員（金融商品取引法（以下「法」という。）第21条第1項第1号に規定する役員（取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者）をいう。）は、発行情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。
- 3 TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例（以下「特例」という。）に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。
- 4 東京証券取引所は、発行情報の内容（発行情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。）について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部【企業情報】

第1【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第2【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次		第16期	第17期	第18期
決算年月		2018年9月	2019年9月	2020年9月
売上高	(千円)	3,189,520	3,704,065	3,343,834
経常利益	(千円)	174,963	151,035	8,677
当期純利益又は当期純損失(△)	(千円)	110,968	110,472	△6,771
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	—	—	—
資本金	(千円)	10,000	10,000	10,000
発行済株式総数	(株)	1,000,000	1,000,000	1,000,000
純資産額	(千円)	1,391,280	1,489,753	1,458,981
総資産額	(千円)	3,752,822	3,357,558	2,367,998
1株当たり純資産額	(円)	1,391.28	1,489.75	1,458.98
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	24.00 (12.00)	24.00 (12.00)
1株当たり当期純利益又は 当期純損失(△)	(円)	110.97	110.47	△6.77
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	—	—	—
自己資本比率	(%)	37.1	44.4	61.6
自己資本利益率	(%)	8.3	7.7	△0.5
株価収益率	(倍)	—	14.5	—
配当性向	(%)	—	21.7	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	138,407	313,974	1,147,340
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△18,999	31,544	△50,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△195,520	△422,746	△954,752
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	996,854	919,628	1,062,216
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	21 (1)	30 (1)	35 (—)

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、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. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社は関連会社を有していないため記載しておりません。

4. 第16期、第17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。第18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であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

5. 第16期の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。第18期の株価収益率については、1株当たり当期純損失であるため、記載しておりません。
6. 第16期の1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため、記載しておりません。第18期の配当性向については、1株当たり当期純損失であるため、記載しておりません。
7. 第16期の財務諸表については、株式会社東京証券取引所の『「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第5項』の規定に基づき、太陽有限責任監査法人の監査を受けております。第17期及び第18期の財務諸表については、株式会社東京証券取引所の『「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項』の規定に基づき、太陽有限責任監査法人の監査を受けております。
8. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（人材派遣会社からの派遣社員）は、年間平均人員を（ ）に外数で記載しております。

2 【沿革】

当社は、2003年に東京都港区三田において、当社の前身であります有限会社アーバンビジョンとして創業いたしました。以降の沿革は、次のとおりであります。

2003年4月	東京都港区三田において有限会社アーバンビジョンを設立
2003年5月	宅地建物取引業者免許を取得 居住用不動産（戸建住宅）及び収益用不動産（アパート）の開発販売事業を開始
2004年10月	有限会社アーバンビジョンを組織変更し株式会社アーバンビジョンを設立
2005年10月	本社を東京都港区芝に移転
2007年2月	二級建築士事務所登録
2009年9月	本社を東京都港区三田に移転
2015年3月	収益用不動産（中古オフィスビル）のリノベーション事業を開始
2017年2月	居住用不動産（中古区分マンション）のリノベーション事業を開始
2019年7月	東京証券取引所 TOKYO PRO Market 上場
2020年1月	株式会社Liv-upに商号を変更

3【事業の内容】

当社は、「需要は多いが供給は極めて少ない希少性の高い不動産商品を開発し、社会の期待に応える」という経営理念に基づき、一般的には入手が困難な東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区等高い資産性を確保できる地域を中心に、高品質で安価な戸建住宅や収益用不動産を開発販売しております。主な事業内容は居住用不動産事業と収益用不動産事業であり、居住用不動産事業は戸建住宅の開発販売及び中古区分マンション等の中古住宅を取得し付加価値を高めて販売する事業、また収益用不動産事業はアパートの開発販売及び中古オフィスビルを取得し付加価値と資産性を高めて販売する事業であります。

ここでいう「需要は多いが供給は極めて少ない希少性の高い不動産商品」とは、販売する側の事情や都合によって供給される不動産ではなく、顧客から本当に求められている不動産の供給を意味しております。このため、当社は販売専門の営業職を置いておりません。営業職が不動産商品を売るという営業行為は、本当に求められている不動産商品を企画・開発することに相反しているからであります。

当社の事業の特徴は、「その土地や建物の価値を最大限に高める」という方針のもと、土地や建物について立地、形状、規制等のさまざまな角度から検討を重ね、「顧客にとって最も価値の高い用途は何か」を追求して事業化するところにあります。

この方針のもと、土地であれば三分割して「戸建住宅3棟」を販売する、あるいは四分割して「戸建住宅2棟、アパート2棟」を販売する等、立地や環境に応じた企画を行い、前所有者にとって価値の低下した中古住宅、中古区分マンション又は中古オフィスビル等の中古不動産であれば、当社が間取りの変更、設備の更新又は内装の補修等の改修（以下、「リノベーション」とします。）を施し、価値を高めたうえで販売します。

なお、当社の事業セグメントは不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。以下では、主な事業区分について記載しております。

①居住用不動産事業

イ 戸建住宅販売

当社は、東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区を主たる事業エリアとして、戸建住宅及び戸建住宅用地（宅地）の販売を行っております。戸建住宅については、住宅用地の仕入から全体のプランニング、建物の企画・設計、施工監理、販売委託、アフターメンテナンスを行っております。

ロ 中古住宅のリノベーション

当社は、中古住宅や中古区分マンションを取得し、リノベーション後に販売する事業を行っております。中古住宅は、築年数や立地、仕様が物件ごとに異なりますが、間取りの変更、最新の住宅設備機器の導入、内装・外装に補修を加えることで住宅としての価値を高めることができます。これらのリノベーションを行うことによって、購入者にとって資産価値のある不動産を提供しております。

②収益用不動産事業

イ アパート販売

当社は居住用不動産事業と同一のエリア及び首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）の準都心エリアで、収益用不動産としてアパートを開発し販売しております。収益用不動産は顧客自身が住むのではなく、入居者から家賃を収受する目的で購入します。事業化にあたっては、戸建住宅用地と同様に、駅からの距離、周囲の環境、通勤・通学の利便性等入居者の視点で判断しております。

また、戸建住宅とアパートを同じ敷地に開発する場合があります。駅から近く通勤に便利で、かつ小学校へ通学しやすいような立地と環境であって、子育て世帯に安価な戸建住宅を提供でき、単身者や学生にとって魅力的なアパートを提供できると判断した場合には、同じ敷地に戸建住宅とアパートを開発し販売します。

ロ 一棟もの収益物件再販売

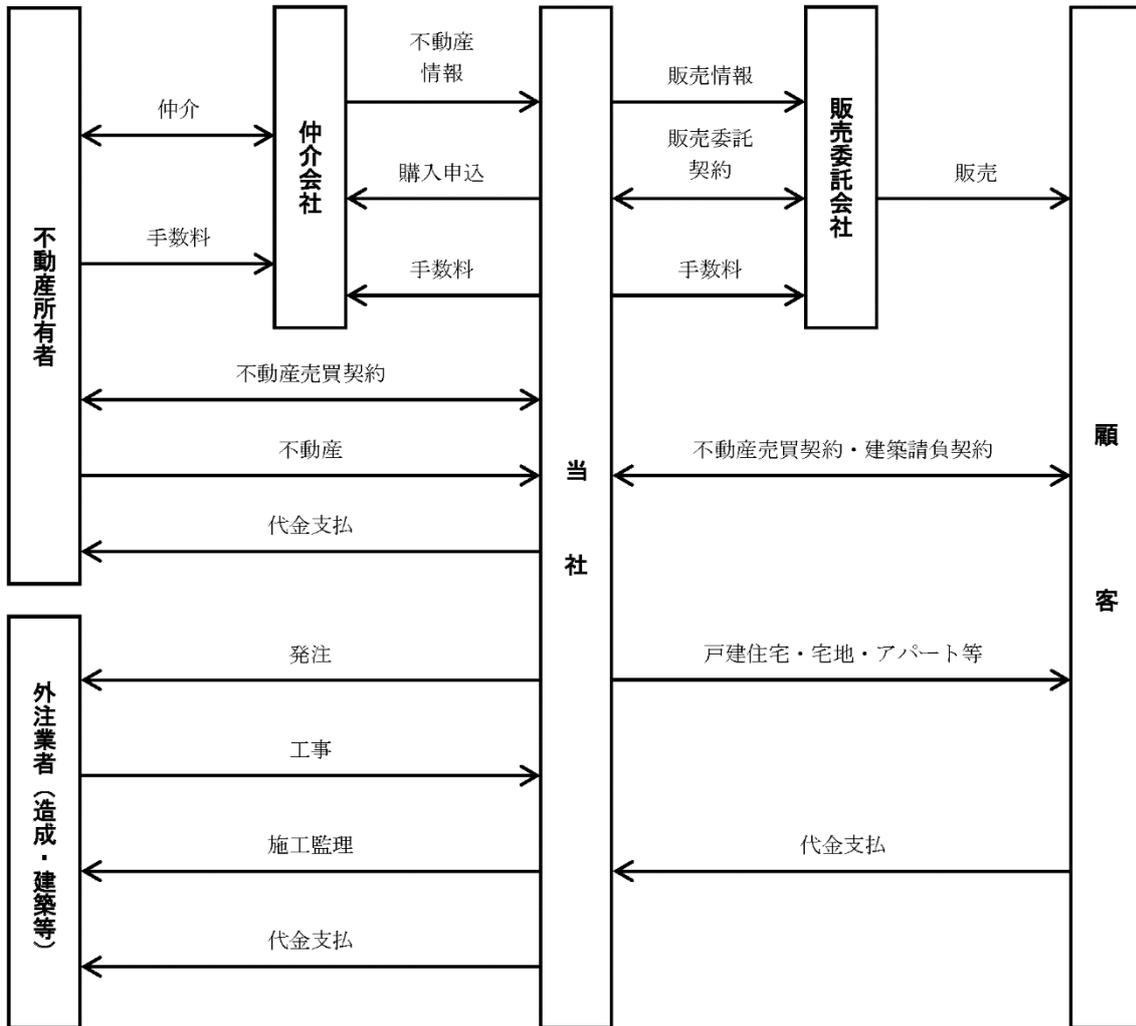
当社は中古オフィスビル一棟を取得し、リノベーションを行い入居者への付加価値と資産性を高めて販売しております。

③その他事業

収益用不動産事業において当社が取得してから顧客に販売するまでの間に入居者から収受する家賃売上及び仲介手数料収入であります。

[事業系統図]

当社の事業系統図を示すと下記のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2020年9月30日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
35	36.5	1.8	4,536

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 従業員数が前事業年度末と比較して増加した理由は、主に営業人員の増加によるものです。
4. 当社の事業は、不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の従業員数の記載は省略しております。

(2) 労働組合の状況

当社には労働組合はありませんが、労使関係は良好に推移しております。

第3【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度における我が国経済は、企業収益の向上や雇用・所得環境の改善を背景に、景気は緩やかな回復基調で推移いたしたものの、新型コロナウイルス感染症の拡大によって世界的に経済活動が停滞し、急速に景気が悪化する状況となりました。緊急事態宣言が解除され、経済活動の再開に伴い個人消費に持ち直しの動きがみられるものの、第二・第三波到来の懸念や米中対立により、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界におきましては、マイナス金利政策により、住宅ローン金利は低水準で推移しておりますが、東京都の新設住宅着工戸数は、2019年10月に実施された消費税増税や新型コロナウイルス感染症の影響もあり前年の水準を下回って推移し、全体として弱含みで推移いたしました。また、用地取得の競争激化、建築コストの上昇、消費税増税および経営環境は厳しさを増しております。

このような事業環境のもと、当社は東京都内の人気のエリア（港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区等）を中心とした不動産用地の取得に注力し、「需要は多いが供給は極めて少ない」希少性の高い居住用不動産及び収益用不動産の開発販売を行いました。

当事業年度におきましては、新築の戸建住宅や収益用アパートの販売は堅調に推移しましたが、中古区分マンションは販売が集中する2020年1月から3月にかけて新型コロナウイルス感染症拡大防止のための自粛により販売活動が十分に行えなかったことやその後の消費者マインドの低下の影響を受けて、一部の中古区分マンションについて価格改定や値引き販売を行いました。あわせて、前事業年度において売上高・利益に大きく寄与した収益用大型オフィスビルの1棟販売があったことにより、売上高及び売上総利益とも前事業年度に比較し低下いたしました。

また、2020年1月1日より、会社名を株式会社アーバンビジョンから株式会社Liv-upに変更いたしました。新社名につきましては、「当社の商品を通じてお客様の生活満足度の向上を目指す」、また、「不動産開発を通じて社会やお客様の期待に応える」という意味を込めております。

これらの結果、当事業年度の売上高は3,343,834千円（前年同期比9.7%減）、営業利益は39,677千円（同81.3%減）、経常利益は8,677千円（同94.3%減）、当期純損失は6,771千円（前事業年度は110,472千円の当期純利益）となりました。

なお、当社の事業セグメントは不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。以下では、主な事業区分について記載しております。

(居住用不動産事業)

居住用不動産事業は、戸建住宅の開発・販売及び中古住宅のリノベーションを行っており、当事業年度は合計38件（戸建住宅20件・居住用区分マンション15件・土地分譲3件）の引渡しを行い、売上高は、2,093,950千円（前年同期比80.0%増）となりました。

(収益用不動産事業)

収益用不動産事業は、アパート等の投資家向けの収益用不動産の開発・販売及び収益用区分マンションの買取販売を行っており、当事業年度は11件（収益用アパート9件・建築条件付土地販売1件・1棟マンション1件）の引渡しを行い、売上高は、1,226,186千円（前年同期比50.9%減）となりました。

(その他事業)

その他事業は、収益用不動産（オフィスビル・アパート）の販売に至るまでの賃貸収入及び仲介手数料収入により、売上高は、23,697千円（前年同期比48.4%減）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

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。）は、前事業年度末と比較して142,588千円増加し、1,062,216千円となりました。当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動により獲得した資金は、1,147,340千円（前事業年度は313,974千円の獲得）となりました。これは主に、税引前当期純損失10,322千円、たな卸資産の減少額1,241,892千円、未払消費税等の減少額59,692千円が生じたこと等によります。

（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、50,000千円（前事業年度は31,544千円の獲得）となりました。これは、定期預金の預入による支出70,000千円、定期預金の払戻による収入20,000千円が生じたこと等によります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動により使用した資金は、954,752千円（前事業年度は422,746千円の使用）となりました。これは主に、短期借入金の純減少額1,108,680千円、長期借入による収入210,000千円が生じたこと等によります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社の事業形態におきましては、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注実績

生産実績と同様の理由により、記載していません。

(3) 販売実績

第18期事業年度の販売実績は、次のとおりであります。

事業区分	第18期事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	前年同期比 (%)
居住用不動産事業 (千円)	2,093,950	180.0
収益用不動産事業 (千円)	1,226,186	49.1
その他事業 (千円)	23,697	51.6
合計 (千円)	3,343,834	90.3

(注) 1. 当社の事業セグメントは、不動産開発販売事業のみの単一セグメントであるため、事業区分別の販売実績を記載しております。

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

前事業年度

相手先	金額 (千円)	割合 (%)
A社	2,000,497	54.0

(注) A社との間で守秘義務を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

当事業年度

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

3【対処すべき課題】

当社は、一般的にはなかなか入手が困難な東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区等、希少で高い資産価値の維持が期待できる地域を中心に、高品質で安価な住宅や収益用不動産を開発販売しております。

このような“資産価値の高い不動産”を継続的に開発販売するためには、次の課題への対処が重要であると認識しております。

① 仕入営業力の強化

当社では上記の地域を中心に事業用地等の仕入を行っておりますが、供給される土地や建物の数量は限られております。また、当社基準に適合する立地・環境であっても、顧客にとって魅力的な価格を実現できるものでなければ事業化することはできません。

当社は、新規学卒者の採用や即戦力の中途採用による増員及び従業員に対する教育研修を継続して実施し、魅力的な商品企画が可能となる土地や建物を仕入れる営業力を強化してまいります。

② 商品企画力の向上

事業化が難しい土地や建物であっても、高い商品企画力があれば資産価値の高い不動産商品を開発販売することができます。当社では、仕入営業担当と設計監理担当がプロジェクトチームを組んで商品企画を行い、顧客の目線に立った良質な不動産商品の開発に努めております。

商品企画は、建築基準法、条例等の関係法令による規制を始め、日々の使い勝手やデザインを含めたあらゆる角度から検討します。例えば高低差がある土地であれば、①造成して平らにする②籬壇形式とする③擁壁を建設して建築可能面積を増やす等様々な可能性について検討を重ね、お客様にとって魅力ある商品企画を追求しております。

今後も、人材の育成強化を図り、商品企画力の向上に取り組んでまいります。

③ 施工監理の徹底

当社は自社内に施工部署を保有しておらず、全ての建築工事を外部の施工業者に委託しております。しかしながら、当社は商品の品質を確保するために、設計監理部門が計画的に施工現場を訪問して進捗状況を確認するとともに問題点があれば直ちに施工業者と打合せを行い、迅速に解決するよう努めております。また、基礎工事及び木工事の終了時並びに完工時には、自社で定めた品質管理チェックリストによって仕上がりの状態を細部まで徹底的に確認しております。

今後も、当社は、品質、納期、原価及び安全・環境面の管理を徹底してまいります。また、高い技術力を有する施工業者の開拓を進め、良質な住宅及び収益用不動産を安定的に供給するための体制の強化に努めてまいります。

4【事業等のリスク】

当社の事業内容その他に関するリスクについて、投資家の皆様の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項には、次のものが考えられます。また、必ずしもリスク要因には該当しない事項についても、投資家の皆様の投資判断上重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社は、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める方針であります。なお、文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において当社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) 不動産市況等の影響について

不動産開発販売事業における各プロジェクトの原価は、仕入価格及び建築費に大きく依存します。地価が高騰し仕入原価が上昇した場合や資材価格又は労務費の高騰により建築費が上昇し、販売価格への転嫁が困難な場合には、計画した利益を得ることができない可能性があります。

また、この局面では、不良在庫の発生を回避するため物件を慎重に見極めて仕入を行うこととなるため、仕入実績が計画を下回り、想定した経営成績を達成できない可能性があります。

(2) 金利変動の影響について

当社は、事業用地や中古マンション等の仕入を行うにあたっては、案件ごとに金融機関より借入を行い、資金を調達しております。このため、金融政策や経済情勢等により金利水準や金融環境等に変動があった場合には、当社の経営成績及び財務状況に影響が生じる可能性があります。

(3) 引渡しを基準とした売上計上について

不動産開発販売事業の各プロジェクトにおいては、販売不動産の引渡しを基準として売上計上を行っております。売上予算に対する比率が高いプロジェクトの引渡時期に変更があった場合や、各プロジェクトにおいて販売動向の変化又は工期の遅延等により引渡時期に変更があった場合には、当社の経営成績が変動する可能性があります。

(4) 特定エリアに特化した事業展開について

当社は、販売時における優位性を確保するため、基幹事業である居住用不動産事業及び収益用不動産事業については人気及び希少性が高く資産価値の維持が期待できるエリアを選定して事業展開をしており、主要な事業エリアは、東京都港区・渋谷区・目黒区・世田谷区・品川区とその隣接区部であります。

当社では事業ノウハウの収集と蓄積により他社との差別化を進め、事業の優位性確保に努めておりますが、このエリアの不動産流通量は限定的であり、競合他社の参入による競争激化や規制緩和等のビジネス環境の変化によっては、当社の競争力を維持できなくなる可能性があります。

また、当該エリアにおける不動産流通量の変動並びに住宅需要及び地価の動向等が、当社の経営成績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 販売期間の長期化について

当社は、販売時における優位性の確保に重点を置いた仕入をし、早期完売による在庫リスクの回避を図っております。しかしながら、景気動向、不動産市況の悪化や競争激化等の要因で販売が長期化した場合には、販売価格の下落やたな卸資産の評価損の計上等が発生し、当社の経営成績及び財務状況に影響が生じる可能性があります。

(6) 施工業者の確保について

当社は、自社内に施工部署を有しておらず、住宅やアパートの建築工事、中古マンションの改装工事等については社外の施工業者に発注しております。日頃より与信及び技術水準の観点から信頼性の高い施工業者の確保に努めておりますが、施工業者の経営不振や職人不足等の外的要因、また今後において仕入物件の増加や事業エリアの拡大等により当社の選定基準を満たす施工業者を確保できなかった場合には、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(7) 法的規制について

当社の事業は、不動産業界及び建設業界に関する法令による規制を受けております。

当社では、事業活動を行う前提として宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業者免許及び建築士法に基づく二級建築士事務所登録を受けておりますが、本発行者情報公表日までの間で、免許・登録の取消事由となる事実は発生していません。

しかしながら、将来において、規制の強化や新法の制定等により事業活動上制約を受けた場合や、何らかの事情により免許・登録が取り消され、又は更新が認められなかった場合には、事業計画の見直しを迫られる等によって、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

当社が受けている許認可の内容は、次のとおりであります。

取得年月日	2003年5月9日	2007年2月5日
許認可等の名称	宅地建物取引業者免許	二級建築士事務所登録
所管官庁等	東京都	東京都
許認可等の内容	東京都知事免許(4)第81909号	東京都知事登録 第13915号
有効期間	2018年5月10日～ 2023年5月9日	2017年2月5日～ 2022年2月4日
法令違反の要件及び主な許認可取消事由	(宅地建物取引業法第65条～第67条) 宅建業者に対する監督処分 1. 指示処分の主な該当事由 ・業務に関し取引関係者に損害を与え、又は与えるおそれが大であるとき 2. 業務停止処分の主な該当事由 ・取引態様の明示義務違反 ・誇大広告等の禁止違反 3. 免許取消処分の主な該当事由 ・不正手段による免許取得、業務停止処分に違反するとして免許を取り消され、取消の日から5年を経過していない者	(建築士法第26条) 建築士事務所に対する監督処分 1. 文書注意、戒告又は閉鎖処分の主な該当事由 ・延べ面積300㎡を超える建築物に係る書面による契約義務違反 ・再委託の制限違反 ・帳簿の備付け等及び図書の保存義務違反 2. 登録取消処分の主な該当事由 ・虚偽又は不正の事実に基づく登録、建築士事務所について登録を取り消され、取消の日から5年を経過していない者
備考	—	—

(8) 契約不適合責任について

当社が住宅及びアパートの開発販売を行うにあたっては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、新築住宅の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、引渡しから10年間の瑕疵担保責任を負います。一方、中古不動産の販売においては、「宅地建物取引業法」に基づき、引渡しから2年間の契約不適合責任を負います。このため、当社販売物件が品質等に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、修補のための費用負担や当社の信用の毀損等が生じ、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

なお、2009年10月1日に施行された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」において、新築住宅を供給する宅地建物取引業者は瑕疵担保責任の履行のため資力確保のための措置をとることが義務付けられております。これに基づき、当社では、国土交通大臣が指定する保険法人と保険契約を締結し、法律上の義務を果たしております。

(9) 自然災害の影響について

当社の事業エリアにおいて、大地震や台風等の大規模な自然災害が発生し、工事の中断・遅延、不動産需要の減退、所有資産の毀損等があった場合には、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(10) 人材の確保について

当社の成長は、その事業特質から人的資源に大きく依存するため、豊富な業界経験と実績を有する人材の確保と優秀な新規学卒者の採用が不可欠であります。しかしながら、人材の確保が計画したとおりに進捗しない場合や既存の従業員が社外に流出した場合には、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(11) 特定の人物への依存について

当社の創業者であり、代表取締役である内藤雅之は、営業力、知識ノウハウ等を活かして、当社の経営方針及び経営戦略の決定並びに事業推進について重要な役割を果たしております。当社は、同人に過度に依存しない経営体制の整備の必要性を認識しており、取締役会や経営会議等による合議制や取締役及び幹部社員への権限移譲を進めておりますが、現時点において、同人が何らかの要因により取締役として業務を執行することが困難となった場合には、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(12) 個人情報の管理について

当社は、取引先及び顧客等の個人情報を保有しており、その取扱いについては、個人情報保護に関する法令を遵守するとともに、「個人情報保護管理規程」を制定・運用することにより細心の注意を払っております。しかしながら、万が一個人情報の外部漏洩等が生じた場合には、当社の信用を大きく毀損する結果となり、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(13) 訴訟等について

当社は、関係法令を遵守し近隣に配慮した施工を行うとともに、販売物件に対して厳格な品質管理を課しております。また、顧客への販売後においても、アフターメンテナンス等を通じて積極的なアフターフォローを実施しております。しかしながら、当社販売物件における瑕疵の発生又は建築工事に関するさまざまな苦情・トラブル等に起因する訴訟その他の手段によって損害賠償その他の請求があった場合には、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(14) 配当政策について

当社は、株主に対する利益還元を重要な経営課題の一つであると認識しており、財務基盤の状況及び企業を取り巻く事業環境等を総合的に勘案したうえで、必要な内部留保を確保しながら、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施していく方針であります。しかしながら、通期業績、財政状態その他の状況に変化があった場合には、配当政策に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 新型コロナウイルス感染症について

新型コロナウイルス感染症の世界的な流行は未だ拡大傾向にあり、その収束時期が見通せない状況にあります。流行の長期化に起因する景気後退や消費マインドの減少が懸念されており、不動産市況の悪化が顕著に現れた場合には、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

当社では、新型コロナウイルス感染症の流行以降、役員及び従業員のマスク着用、手洗い・うがいの励行、咳エチケットの徹底、衛生用品の配備及び社内の消毒等の感染対策に努めております。しかしながら、このような対策にもかかわらず当社の役員又は従業員への感染が確認された場合には、オフィスの閉鎖やこれに伴う事業運営の停滞が生じることで、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

また、当社の施工現場において新型コロナウイルス感染症への感染が見られた場合には、工事の一時停止等により竣工時期に遅延が生じることで、当社の経営成績及び事業展開に影響が生じる可能性があります。

(16) 担当J-Adviserとの契約の解除に関する事項について

当社は、株式会社東京証券取引所 TOKYO PRO Market に上場しております。当該市場は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第102条の定めにより、TOKYO PRO Market 上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当 J-Adviser と、株式上場の適格性審査及び株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約(以下、「J-Adviser 契約」とします。)を締結する義務があります。本発行者情報公表日時点において、当社が J-Adviser 契約を締結しているのは宝印刷株式会社(以下、「同社」とします。)であり、同社との J-Adviser 契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。下記の義務の履行を怠り、又は J-Adviser 契約に違反した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り1か月)を定めてその義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J-Adviser 契約を解除することができる旨の定めがあります。また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する1か月前以上の書面による通知を行うことにより、いつでも J-Adviser 契約を解約することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において、下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、又は同社に代わる担当 J-Adviser を確保できない場合は、当社普通株式の TOKYO PRO Market 上場廃止につながる可能性があります。

<J-Adviser 契約上の義務>

- ・ 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第 113 条に定める上場適格性要件を継続的に満たすこと
- ・ 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例及び特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則に従い、投資者への適時適切な会社情報の開示に努めること
- ・ 上場規程特例に定める上場会社及び新規上場申請者の義務を履行すること

<J-Adviser 契約解除に関する条項>

当社（以下、「甲」とします。）において下記の事象が発生した場合には、宝印刷株式会社（以下、「乙」とします。）は催告無しで J-Adviser 契約を解除することができるものと定められております。

① 債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、1 年以内（審査対象事業年度の末日の翌日から起算して 1 年を経過する日（当該 1 年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該 1 年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日）までの期間をいう。以下、本号において同じ。また「2 年以内」も同様。）に債務超過の状態でなくならなかったとき。ただし、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業競争力強化法（以下「産競法」という。）第 2 条第 16 項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第 52 条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該 1 年を経過した日から起算して 1 年以内に債務超過の状態でなくなることを計画している場合（乙が適当と認める場合に限る。）には、2 年以内に債務超過の状態でなくならなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、甲が審査対象事業年度に係る決算（上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度に係る決算とする。）の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号ただし書に定める 1 年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画を含む。）を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次の a 及び b に定める書面に基づき行うものとする。

a 次の(a)から(c)までに掲げる場合の区分に従い、当該(a)から(c)までに定める書面

(a) 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証する書面

(b) 産競法第 2 条第 16 項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法第 52 条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）を行う場合

当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

(c) 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合

当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

b 本号ただし書に定める 1 年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

② 銀行取引の停止

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった場合。

③ 破産手続、再生手続又は更生手続

甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合（甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の a から c までに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該 a から c までに掲げる場合には当該 a から c までに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

a 甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

b 甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することを取締役会の決議を行った場合

甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日）

c 甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合（当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の 100 分の 10 に相当する額以上である場合に限る。）

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

- ④前号に該当することとなった場合においても、甲が次の a から c までに該当する再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。
- a 次の(a)又は(b)に定める場合に従い、当該(a)又は(b)に定める事項に該当すること。
 - (a) 甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合
当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。
 - (b) 甲が前号 c に規定する合意を行った場合
当該再建計画が、前号 c に規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。
 - b 当該再建計画に次の(a)及び(b)に掲げる事項が記載されていること。
 - (a) TOKYO PRO Market に上場する有価証券の全部を消却するものでないこと。
 - (b) 前 a の(a)に規定する見込みがある旨及びその理由又は同(b)に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容
 - c 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないこと認められるものでないこと。
- ⑤事業活動の停止
- 甲が事業活動を停止した場合（甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の a から c までに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該 a から c までに掲げる場合には当該 a から c までに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。
- a 甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の(a)又は(b)に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の3日前（休業日を除外する。）の日
 - (a) TOKYO PRO Market の上場株券等
 - (b) 特例第 132 条の規定の適用を受け、速やかに TOKYO PRO Market に上場される見込みのある株券等
 - b 甲が、前 a に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通出資者総会を含む。）の決議についての書面による報告を受けた日（当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議（委員会設置会社にあつては、執行役の決定を含む。）についての書面による報告を受けた日）
 - c 甲が、a 及び前 b に規定する事由以外の事由により解散する場合（前項第 2 号 b の規定の適用を受ける場合を除く。）は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日
- ⑥不適当な合併等
- 甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの（i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又は i から vii までと同等の効果をもたらすと認められる行為）で定める行為（以下本号において「吸収合併等」という。）を行った場合に、甲が実質的な存続会社でないこと乙が認めた場合
- ⑦支配株主との取引の健全性の毀損
- 第三者割当により甲の支配株主（甲の親会社又は甲の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者）が異動した場合（当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合を含む）において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき
- ⑧発行情報等の提出遅延
- 甲が提出の義務を有する発行情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でないこと判断した場合
- ⑨虚偽記載又は不適正意見等
- 次の a 又は b に該当する場合
- a 甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合
 - b 甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、上場会社の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く。）が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合
- ⑩法令違反及び上場契約違反等
- 甲が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合。
- ⑪株式事務代行機関への委託
- 甲が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが確実となった場合
- ⑫株式の譲渡制限
- 甲が TOKYO PRO Market に上場する株式の譲渡につき制限を行うこととした場合。
- ⑬指定振替機関における取扱い
- 甲が発行する株券が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合
- ⑭株主の権利の不当な制限
- 甲が次の a から g までのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合をいう。

- a 買取者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買取防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買取防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。）
- b ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入
- c 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買取の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）。
- d TOKYO PRO Market に上場している株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。
- e TOKYO PRO Market に上場している株券より議決権の多い株式（取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等が TOKYO PRO Market に上場している株券より低い株式をいう。）の発行に係る決議又は決定。
- f 議決権の比率が 300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。
- g 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。

⑮全部取得

甲が TOKYO PRO Market に上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

⑯反社会的勢力の関与

甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態が TOKYO PRO Market の市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。

⑰その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは東京証券取引所が上場廃止を適当と認めた場合

<J-Adviser 契約解除に係る事前催告に関する事項>

- ①甲又は乙が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、その相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り 1 カ月とする。）を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。
- ②前項の定めに関わらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、甲又は乙から相手方に対し、1 カ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。
- ③本契約を解除する場合、特段の事情のない限り、乙は予め本契約を解除する旨を東京証券取引所に通知する。

このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東京証券取引所へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。なお、本発行者情報公表日現在において、担当J-Adviser 契約の解約につながる可能性のある要因は発生しておりません。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において当社が判断したものであります。

(1) 財政状態の状況

当事業年度末の総資産は、2,367,998千円となり、前事業年度末と比較して989,559千円の減少となりました。その主な原因は、以下のとおりであります。

(流動資産)

当事業年度末の流動資産は2,301,602千円となり、前事業年度末と比較して995,545千円の減少となりました。これは主に、現金及び預金が192,588千円増加、販売用不動産が347,823千円減少、仕掛販売用不動産が894,084千円減少したこと等によるものであります。

(固定資産)

当事業年度末の固定資産は66,396千円となり、前事業年度末と比較して5,986千円増加いたしました。

(流動負債)

当事業年度末の流動負債は756,104千円となり、前事業年度末と比較して1,084,184千円減少いたしました。これは主に、短期借入金が1,108,680千円減少したこと等によるものであります。

(固定負債)

当事業年度末の固定負債は152,912千円となり、前事業年度末と比較して125,396千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が128,528千円増加したこと等によるものであります。

(純資産)

当事業年度末の純資産は1,458,981千円となり、前事業年度末と比較して30,771千円減少いたしました。これは、当期純損失の計上により利益剰余金が6,771千円減少したこと及び配当金の支払いにより利益剰余金が24,000千円減少したことによるものであります。

(2) 経営成績の分析

「1 業績等の概要 (1) 業績」に記載のとおりであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

「1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

(4) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

経営者の問題意識と今後の方針は、「3 対処すべき課題」をご参照ください。

第4【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度において、重要な設備投資は実施していません。

2【主要な設備の状況】

第18期事業年度末における主要な設備の状況は次のとおりであります。

2020年9月30日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額			従業員数 (人)
		リース資産 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都港区)	本社機能	5,039	830	5,870	35

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
3. 帳簿価額のうち、「その他」は、「建物」、「車両運搬具」及び「工具、器具及び備品」であります。
4. 本社はすべて賃借物件であり、当事業年度における賃借料（共益費含む）は、50,162千円であります。
5. 従業員数は就業人員であります。
6. 当社の事業は、不動産開発販売事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

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ありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等はありません。

第5【発行者の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	事業年度末現在発行数(株) (2020年9月30日)	公表日現在発行数(株) (2020年12月17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	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	単元株式数 100株
計	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【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1日(注)	999,800	1,000,000	—	10,000	—	—

(注) 株式分割(1:5,000)によるものであります。

(6)【所有者別状況】

2020年9月30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)	—	—	—	2	—	—	1	3	—
所有株式数(単元)	—	—	—	5,000	—	—	5,000	10,000	—
所有株式数の割合(%)	—	—	—	50	—	—	50	100	—

(7) 【大株主の状況】

2020年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	株式総数に対する所有株式数の割合(%)
内藤 雅之	東京都港区	500,000	50.00
株式会社都市構想	東京都新宿区西新宿3-5-3 西新宿 ダイヤモンドパレス306号	499,900	49.99
株式会社すばるイノベーション	東京都文京区白山5-35-2	100	0.01
計	—	1,000,000	100.00

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2020年9月30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 1,000,000	10,000	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	1,000,000	—	—
総株主の議決権	—	10,000	—

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

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】

当社の剰余金の配当等の決定に関する基本方針は、利益還元を含む株主価値の持続的な成長を目指すことであり、剰余金の配当については、業績に応じた利益の配分を基本とし、今後の事業展開に必要な内部留保並びに当社の財務体質等を勘案しつつ、期末配当及び中間配当の年2回実施する方針であります。自己株式の取得については、機動性を確保する観点から、当社定款第7条の定めに基づき取締役会の決議により実施することとし、取締役会においては、機動的な資本政策の必要性や財務体質に与える影響等も勘案し、総合的に判断する方針であります。なお、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

第18期事業年度に属する剰余金の配当につきましては、業績や市場動向等を総合的に勘案のうえ、以下のとおり実施しております。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2020年5月14日 定例取締役会決議 (中間配当)	12,000	12
2020年12月17日 定時株主総会決議	12,000	12

4 【株価の推移】

(1) 【最近3年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第16期	第17期	第18期
決算年月	2018年9月	2019年9月	2020年9月
最高(円)	—	1,600	—
最低(円)	—	1,600	—

- (注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所 TOKYO PRO Market におけるものであります。
2. 当社株式は、2019年7月31日から東京証券取引所 TOKYO PRO Market に上場しております。それ以前については、該当事項はありません。
3. 第18期については、売買実績がありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2020年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	—	—	—	—	—	—
最低(円)	—	—	—	—	—	—

- (注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所 TOKYO PRO Market におけるものであります。
2. 当社株式は、2019年7月31日から東京証券取引所 TOKYO PRO Market に上場しております。それ以前については、該当事項はありません。
3. 2020年4月から9月については、売買実績がありません。

5 【役員の状況】

男性 8名 女性 一名 (役員のうち女性の比率 一%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		内藤 雅之	1971年8月24日生	1995年4月 日神不動産株式会社 入社 1996年12月 株式会社三友工務店 入社 1999年4月 株式会社フェイル 入社 2002年11月 株式会社クオリス 入社 2003年4月 当社設立 代表取締役 (現任) 2015年1月 株式会社住まいるバンク 代表取締役 (現任) 2017年7月 株式会社都市構想 代表取締役 (現任)	(注) 3	(注) 6	(注) 7 999,900
取締役	第一営業部 ・設計監理 部管掌兼第 二営業部長	高木 一成	1968年12月30日生	1989年4月 株式会社マックススポーツクラブ 入社 1998年4月 株式会社D. P. C 入社 2000年3月 株式会社パロック 入社 2001年8月 株式会社レクシスクリエイティブ 入社 2003年11月 株式会社住宅サービス 入社 2006年11月 株式会社ランドファクトリー 入社 2009年11月 当社入社 2014年4月 当社開発営業部長 2014年11月 当社取締役開発営業部長 2015年5月 当社取締役辞任 開発営業部長 2015年10月 当社開発営業一部長 2016年6月 当社営業設計担当取締役 2018年6月 当社営業・設計監理担当取締役 2019年1月 当社第一営業部・設計監理部管掌 取締役兼第二営業部長 (現任)	(注) 3	(注) 6	—
取締役	管理部長	中谷 正雄	1954年1月19日生	1974年2月 株式会社ダーバン (現株式会社レナウン) 入社 1999年4月 同社経理部長 2003年3月 同社取締役経理システム本部長 2005年3月 同社取締役社長室長 2006年3月 同社常務執行役員生産本部長 2008年3月 株式会社REDUロジスティクス 常務取締役 2009年3月 株式会社秀英予備校 入社 管理本部副本部長 2010年10月 ユニオンサポート株式会社 入社 2011年10月 同社総務部長 2013年6月 同社取締役 2014年7月 同社代表取締役社長 2016年9月 当社取締役管理部長 (現任)	(注) 3	(注) 6	—
取締役		田之口 利孝	1952年2月8日生	1970年4月 国税庁東京国税局入庁 2017年4月 松木昭和税理士事務所入所 (現任) 2017年4月 当社顧問 2017年12月 当社取締役 (現任)	(注) 3	(注) 6	—
常勤 監査役		大川 賢二	1952年6月13日生	1975年4月 大和証券株式会社 入社 1988年11月 同社朝霞支店長 1998年2月 同社営業本部 西日本地域担当役員付部長 2000年2月 同社横浜支店長 2007年7月 同社コンプライアンス部部长 2009年6月 株式会社大和証券ビジネスセンター 監査役 2009年6月 大和サンコー株式会社 (現大和オ フィスサービス株式会社) 監査役 2013年10月 株式会社ファーストロジック 監査役 2016年4月 当社監査役 (現任)	(注) 4	(注) 6	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数 (株)
常勤 監査役		村上 義臣	1949年5月24日生	1973年4月 東急不動産株式会社 入社 1991年4月 東京急行電鉄株式会社 出向 1994年4月 東急リパブル株式会社 出向 2002年11月 サンフロンティア不動産株式会社 入社 内部監査室長 2003年6月 同社常勤監査役 2007年7月 ゴルチル株式会社常勤監査役 2008年6月 株式会社ソシエ・ワールド 常勤監査役 2014年9月 リノベル株式会社常勤監査役 2018年12月 当社監査役(現任)	(注)5	(注)6	—
監査役		山本 智史	1977年8月10日生	2003年9月 あずさ監査法人 (現有限責任あずさ監査法人) 入所 2004年4月 公認会計士登録 2005年6月 PwCアドバイザリー株式会社 (現PwCアドバイザリー合同会 社) 入社 2006年7月 株式会社ストリーム設立 代表取締役(現任) 2007年9月 株式会社クリアコンサルティング (現株式会社たすきコンサルティング) 入社 2011年1月 税理士登録 2011年2月 税理士法人ストリーム設立 代表社員(現任) 2012年8月 株式会社ネット監査役(現任) 2016年2月 株式会社新日国際観光監査役 2016年11月 株式会社オーイーエスエンジニア リング監査役 2016年12月 当社監査役(現任) 2019年1月 株式会社中央共同会計事務所 取締役(現任)	(注)4	(注)6	—
監査役		谷口 明史	1976年10月28日生	2002年11月 司法試験合格 2003年4月 司法研修所入所 2004年9月 弁護士登録 2004年10月 北浜法律事務所・外国法共同事業 入所 2007年1月 弁護士法人北浜法律事務所東京事務 所移籍 2012年1月 同弁護士法人パートナー就任 (現任) 2017年12月 当社監査役(現任)	(注)4	(注)6	—
計							999,900

- (注) 1. 取締役田之口利孝は、社外取締役であります。
2. 監査役大川賢二、村上義臣、山本智史及び谷口明史は、社外監査役であります。
3. 任期は、2019年12月19日開催の定時株主総会終結の時から、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 任期は、2017年12月21日開催の定時株主総会終結の時から、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 任期は、2018年12月14日開催の定時株主総会終結の時から、4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
6. 2020年9月期における役員報酬の総額については「6【コーポレート・ガバナンスの状況等】(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】⑧役員の報酬等」に記載のとおりであります。
7. 代表取締役社長内藤雅之の所有株式数は、同氏の資産管理会社である株式会社都市構想が所有する499,900株を含んでおります。
8. 取締役堀健二は、2019年10月31日をもって辞任いたしました。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

① 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、経営の効率及び健全性を高め、長期的な視点に基づき安定的かつ継続的に株主価値を向上させる企業経営の推進がコーポレート・ガバナンスの基本であり、経営上の重要課題であると認識しております。

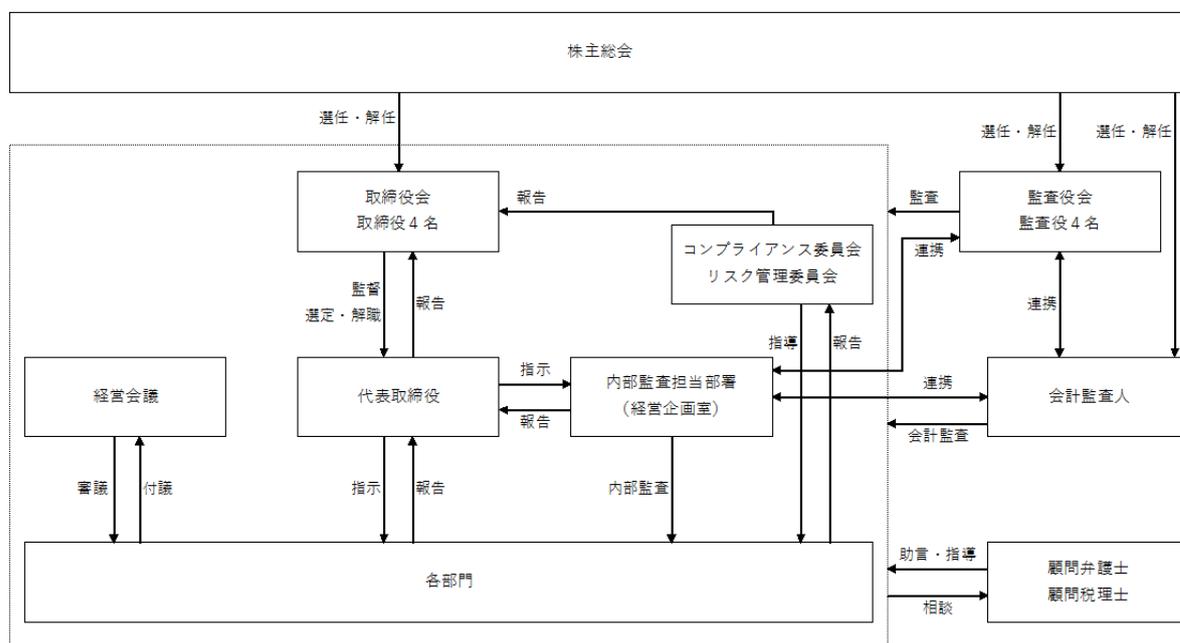
この実現のため、法令及び企業倫理の遵守の徹底、経営環境の変化に迅速適正かつ合理的に対応できる意思決定体制及び業務執行をより効率的に行う社内体制の構築等の施策に取り組み、最良のコーポレート・ガバナンスを追求してまいります。

また、すべてのステークホルダーから信頼を得るため、経営情報の適切な開示を通じ透明性の高い経営を行ってまいります。

② 企業統治の体制の概要

当社では、会社法上の機関として取締役会及び監査役会を設置するとともに、経営及び業務執行に関する審議機関として経営会議を設置しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制は、次のとおりであります。



イ. 取締役会

取締役会は取締役4名で構成されており、このうち1名は社外取締役であります。

取締役会は、定例取締役会を月1回開催し各取締役より業務執行の報告を受けているほか、必要がある場合には臨時取締役会を開催しております。また、経営上の意思決定機関として、「取締役会規程」に定める重要事項についての意思決定を行うとともに、各取締役の業務執行の状況を監督しております。

取締役会には原則として監査役全員が出席し、必要に応じて意見陳述する等、適正な監視に努めております。

ロ. 経営会議

経営会議は、業務執行取締役及び執行役員で構成され、原則として週1回定例会を開催しております。

経営会議は、事業プロジェクトに関する審議及び決裁、商品販売価格の決定、「職務権限規程」に基づく決議事項の審議及び決裁、取締役会又は招集権者から審議が必要と判断された事項の審議、各部署より提案された事項の審議、その他部署を跨る共通課題及び懸案事項の審議を行っております。これらの審議機能を経営会議が担うことにより、意思決定の迅速化と業務執行の効率化を図っております。

また、経営会議には、オブザーバーとして常勤監査役及び経営企画室長が出席しております。

ハ. 監査役会

監査役会は、常勤監査役2名及び非常勤監査役2名で構成されており、定例監査役会を月1回開催するほか、必要がある場合に臨時監査役会を開催しております。また、監査役会は、監査計画の策定、監査に関する諸規程の制定、監査業務の分担等の決定及び監査報告作成の協議等を行っており、加えて、監査役相互の情報連絡を確認する場としても機能しております。

なお、監査役4名は、いずれも社外監査役であります。

③ 内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法に定める「取締役の職務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その他会社の業務の適正を確保するために必要なものとして、法務省令で定める体制の整備」に関しては、以下のとおり体制を整備しております。

1. 取締役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

- (1) 法令・定款及び社会規範を遵守するためコンプライアンス・マニュアルを制定し、全社に周知徹底する。
- (2) コンプライアンスに係る規程を制定するとともに、コンプライアンスを推進するための委員会を設置し、コンプライアンス体制の強化にあたる。
- (3) コンプライアンスに関する教育研修を適宜開催し、コンプライアンス意識の向上とコンプライアンスを最重視する企業風土の醸成を図る。
- (4) 内部通報制度及び外部通報窓口を設け、問題の早期発見・未然防止を図り、適切かつ迅速に対応する。
- (5) 当社は、健全な会社経営のため、反社会的勢力とは決して関わりを持たず、また不当な要求には断固としてこれを拒絶する。

2. 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

- (1) 取締役の職務の執行に係る情報については、法令及び「文書管理規程」等に基づき、作成及び保存する。
- (2) 上記文書の保管の場所及び方法は、取締役又は監査役から閲覧の要請があった場合に速やかに閲覧できる場所及び方法とする。
- (3) 上記文書の保存期間は、法令に別段の定めがない限り「文書管理規程」に定めるとおりとする。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) 「リスク管理規程」を制定し、当社の経営における各種リスクに対応するための組織として委員会を置き、責任者を定める。
- (2) 委員会は、全社的なリスク管理の推進に関わる課題及び対応策を協議・決定し、従業員への周知徹底を図る。また、重要なリスクについては、取締役会へ報告を行う。
- (3) 危機発生時には危機対策本部を設置し、当該危機に対して適切かつ迅速に対処する。

4. 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

- (1) 「取締役会規程」、「業務分掌規程」及び「職務権限規程」を制定し、取締役の権限及び責任を明確にする。
- (2) 取締役会を毎月1回定期的に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催し、重要事項の決定及び全取締役の業務執行状況の監督を行う。

5. 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

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は、取締役会は監査役と協議のうえで当該使用人を任命し、監査業務の補助に当たらせる。

6. 監査役がその職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項

- (1) 監査役がその職務を補助すべき使用人は、監査役の指揮命令に従い優先的に指示された業務を実施する。この場合において、当該使用人は、取締役及び他の使用人の指揮命令を受けないものとする。
- (2) 当該使用人の人事異動及び人事評価等人事権に係る事項の決定については、監査役の事前の同意を得るものとする。

7. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

- (1) 監査役は、取締役会と経営会議に出席し、取締役及び使用人から職務執行状況の報告を受けることができる。
- (2) 取締役及び使用人は、監査役から業務執行に関する事項の報告を求められた場合には、速やかに報告する。
- (3) 取締役及び使用人は、法令に違反する事実又は会社に著しい損害を与えるおそれがある事実を発見したときには、直ちに監査役に報告する。
- (4) 監査役に報告をした取締役及び使用人に対して、報告を行ったことを理由としていかなる不利益も与えないものとする。

8. 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還の手続き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

監査役がその職務の執行について費用の支出の請求をしたときは、当該請求に係る費用が監査役の職務の執行に必要なでないことを証明した場合を除き、速やかに支出するものとする。

9. 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

- (1) 監査役会は、法令に従い、社外監査役を含み、公正かつ透明性を担保する。
- (2) 監査役は、代表取締役と定期的に会合をもち、情報・意見交換を行う。
- (3) 監査役は、会計監査人及び内部監査部門と定期的に情報交換を行い、相互の連携を図る。
- (4) 監査役は、監査業務に必要なと判断した場合は、会社の費用負担にて弁護士、公認会計士、その他専門家の意見を聴取することができる。

④ 内部監査及び監査役監査の状況

内部監査は、代表取締役直属の組織である経営企画室の所属者が担当しております。経営企画室は、「内部監査規程」に基づき、毎事業年度開始前に監査計画を策定し、各部門の業務及び制度の運用が法令・社内諸規程等に基づき適正に行われているか、また業務処理に要する証憑書類に基づき適切に処理されているか等について監査しております。監査の結果、改善が必要と認められる事項については改善勧告を行い、被監査部門長より改善措置に係る回答を得、改善措置の実施状況を逐次確認しております。

監査役（常勤監査役2名、非常勤監査役2名）は、取締役会等重要な会議への出席、稟議書等重要な文書の閲覧、必要に応じ取締役及び使用人に対して事業に関する報告を求めること等を通じて、取締役の重要な意思決定のプロセスや業務執行状況の把握に努め、取締役の職務執行の適法性を監視しております。

経営企画室、監査役及び会計監査人は、各々の監査計画や監査結果等に関して適宜情報交換を行い、連携を深めることで、効率的な監査を実施するよう努めております。

⑤ 会計監査の状況

当社は、太陽有限責任監査法人と監査契約を締結し、会計監査を受けております。

業務を執行した公認会計士は、大兼宏章氏及び石川資樹氏であり、いずれも継続監査年数は7年以内であります。また、当社の会計監査業務に従事した補助者は、公認会計士2名、その他5名であります。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

⑥ 社外取締役及び社外監査役

当社では、外部からの客観的かつ中立な視点による経営監視機能を重視し、社外取締役1名及び社外監査役4名を選任しております。

当社には社外役員を選任するための独立性に関する基準を明確に定めたものではありませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員として職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。

社外取締役田之口利孝並びに社外監査役大川賢二、村上義臣、山本智史及び谷口明史と当社との間には、人的関係、資本的关系及び取引関係その他の利害関係はありません。

社外取締役田之口利孝は、長年に亘る国税局勤務によって税務に関する専門知識を豊富に有しており、当社の経営に關して的確な助言を求めることができるものと考え、社外取締役に選任しております。

社外監査役大川賢二は、当社及び他社において長年に亘って監査役を歴任しており、その豊富な経験と幅広い見識を当社監査に反映して頂くことを期待して、社外監査役に選任しております。

社外監査役村上義臣は、当社事業と関連の深い分野における業務経験と専門知識を有しかつ他社において監査役を歴任し豊富な経験と幅広い見識を有することから、それらを当社監査に反映して頂くことを期待して、社外監査役に選任しております。

社外監査役山本智史は、公認会計士及び税理士としての豊富な経験と幅広い見識を当社監査に反映して頂くことを期待して、社外監査役に選任しております。

社外監査役谷口明史は、法律の専門家としての豊富な経験と高い見識を当社の監査体制の強化に活かして頂くことを期待して、社外監査役に選任しております。

⑦ リスク管理体制の整備の状況

当社では、当社の経済的損失、事業の中断・停止又は信用・企業イメージの失墜をもたらし、当社の経営理念、経営目標又は経営戦略の達成を阻害するさまざまなリスクを特定・掌握し、適切な管理を行うために「リスク管理規程」、またリスクが顕在化し危機となるに至った場合に適確な緊急対応をとるために「危機管理規程」を制定し、当社経営におけるあらゆる不確実性に対応するための体制を構築しております。

平時におけるリスク管理の推進は、代表取締役が委員長を務めるリスク管理委員会が統括しており、原則として年2回4月と9月に委員会を開催してリスクの特定・評価・対策等に関する協議を行い、具体的な対応を検討しております。また、必要に応じて弁護士、税理士及び社会保険労務士等の外部専門家の助言が受けられる体制を整えており、リスク顕在化の未然防止と早期発見に努めております。

また、危機に直面した場合には、即座に代表取締役を対策本部長とする危機対策本部を設置し、必要な対応をとることとしております。

上記のほか、「コンプライアンス管理規程」を制定して管理部門担当役員を委員長とするコンプライアンス委員会を組織し、社内教育を徹底することによって、社内の人的リスクの発生防止に努めております。

⑧ 役員の報酬等

イ. 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)
		基本報酬	ストック・ オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	41,006	41,006	—	—	—	4
監査役 (社外監査役を除く)	—	—	—	—	—	—
社外役員	14,250	14,250	—	—	—	5

- (注) 1. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
 2. 報酬等の額には、2019年10月31日をもって辞任した取締役堀健二の報酬を含んでおります。
 3. 取締役の報酬限度額は、2017年12月21日開催の第15回定時株主総会において年額80百万円以内（使用人兼務取締役の使用人分報酬を含まない。）と決議しております。また、監査役の報酬限度額は、2018年12月14日開催の第16回定時株主総会において年額15百万円以内と決議しております。

ロ. 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、個別の役員ごとの報酬開示を省略しております。

ハ. 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。

ニ. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

取締役及び監査役の報酬、賞与その他の職務執行の対価として当社から受ける財産上の利益（以下「報酬等」という。）は、株主総会の決議によって総額を決定する旨定款に定めており、各取締役の報酬等は、株主総会で決議された報酬等の総額の限度内において、役位、業績、貢献度等を総合的に勘案して、取締役会で決定し、各監査役の報酬等は、株主総会で決議された報酬等の総額の限度内において、常勤・非常勤の別、業務分担の状況等を考慮して、監査役相互の協議で決定しております。

⑨ 株式の保有状況

該当事項はありません。

⑩ 取締役の員数

当社の取締役は、7名以内と定款に定めております。

⑪ 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、株主総会において、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によって選任する旨を定款に定めております。なお、取締役の選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

⑫ 株主総会決議事項を取締役会で決議することができるとした事項

当社は、資本政策の機動性を確保するため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議により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、また会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議により中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

⑬ 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。

⑭ 取締役及び監査役の実任免除

当社は、職務の遂行にあ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426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役及び監査役の損害賠償責任を、法令の限度において取締役会の決議により免除することができる旨を定款に定めております。

⑮ 責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項に定める最低限度額としております。

⑯ 支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針

当社は、支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針として、支配株主等との取引条件等については、他の会社と取引を行う場合と同様に契約条件や市場価格を参考としてその妥当性を検討するとともに、社外取締役・社外監査役も出席した取締役会にて十分に審議した上で意思決定を行うこととし、支配株主以外の株主の利益を阻害しないことに留意しております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

区分	最近事業年度	
	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）
発行者	13,800	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の規模・業務の特性等に基づいた監査日数を勘案し、監査役会同意のうえ、監査報酬を決定しております。

第6【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、株式会社東京証券取引所の『「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第3項』で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に準拠しております。

2. 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の『「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項』の規定に基づき、当事業年度（2019年10月1日から2020年9月30日まで）の財務諸表について、太陽有限責任監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年9月30日)	当事業年度 (2020年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	919,628	1,112,216
営業未収入金	0	0
未取還付法人税等	—	8
販売用不動産	※1 1,069,512	※1 721,689
仕掛販売用不動産	※1 1,261,950	※1 367,865
貯蔵品	—	15
前渡金	17,960	8,150
前払費用	11,493	11,777
預け金	11,100	34,400
その他	5,502	45,479
流動資産合計	3,297,147	2,301,602
固定資産		
有形固定資産		
建物	868	868
減価償却累計額	△30	△146
建物（純額）	837	721
車両運搬具	5,595	5,595
減価償却累計額	△4,712	△5,595
車両運搬具（純額）	882	0
工具、器具及び備品	2,610	2,610
減価償却累計額	△2,446	△2,501
工具、器具及び備品（純額）	163	109
リース資産	15,552	15,552
減価償却累計額	△7,991	△10,512
リース資産（純額）	7,561	5,039
有形固定資産合計	9,445	5,870
投資その他の資産		
出資金	1,600	1,600
敷金及び保証金	45,779	44,621
長期前払費用	570	259
繰延税金資産	672	11,701
その他	2,343	2,343
投資その他の資産合計	50,964	60,525
固定資産合計	60,410	66,396
資産合計	3,357,558	2,367,998

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年9月30日)	当事業年度 (2020年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	13,050	50,881
短期借入金	※1 1,688,580	※1 579,900
1年内償還予定の社債	16,000	18,000
1年内返済予定の長期借入金	—	66,418
リース債務	4,081	4,131
未払金	3,599	7,365
未払費用	2,749	3,045
未払法人税等	17,487	4,760
前受金	27,970	14,990
預り金	4,449	4,437
前受収益	397	358
賞与引当金	2,232	1,817
その他	59,692	—
流動負債合計	1,840,289	756,104
固定負債		
社債	18,000	—
長期借入金	—	128,528
リース債務	9,515	5,384
損害補償損失引当金	—	19,000
固定負債合計	27,515	152,912
負債合計	1,867,804	909,017

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年9月30日)	当事業年度 (2020年9月30日)
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金		
利益準備金	1,200	3,600
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,478,553	1,445,381
利益剰余金合計	1,479,753	1,448,981
株主資本合計	1,489,753	1,458,981
純資産合計	1,489,753	1,458,981
負債純資産合計	3,357,558	2,367,998

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
売上高	3,704,065	3,343,834
売上原価	※2 2,954,111	※2 2,818,487
売上総利益	749,954	525,346
販売費及び一般管理費	※1 538,022	※1 485,668
営業利益	211,932	39,677
営業外収益		
受取利息	14	10
受取配当金	32	32
売電収入	766	—
解約手付金収入	—	1,500
助成金収入	—	8,192
その他	460	392
営業外収益合計	1,272	10,127
営業外費用		
支払利息	33,696	29,869
社債利息	55	35
支払手数料	25,340	9,794
その他	3,078	1,427
営業外費用合計	62,170	41,127
経常利益	151,035	8,677
特別利益		
固定資産売却益	※3 16,316	—
特別利益合計	16,316	—
特別損失		
損害補償損失引当金繰入額	—	19,000
特別損失合計	—	19,000
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	167,351	△10,322
法人税、住民税及び事業税	40,463	70
過年度法人税等	—	7,408
法人税等調整額	16,415	△11,029
法人税等合計	56,878	△3,551
当期純利益又は当期純損失(△)	110,472	△6,771

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)		当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 用地費		2,423,614	82.0	1,944,851	69.0
II 外注費		426,231	14.4	749,378	26.6
III 経費		74,134	2.5	111,569	4.0
IV 販売用不動産評価損		19,071	0.7	5,537	0.2
V その他		11,060	0.4	7,150	0.2
計		2,954,111	100.0	2,818,487	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。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30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	10,000	—	1,381,280	1,381,280	1,391,280	1,391,280
当期変動額						
剰余金の配当		1,200	△13,200	△12,000	△12,000	△12,000
当期純利益			110,472	110,472	110,472	110,472
当期変動額合計	—	1,200	97,272	98,472	98,472	98,472
当期末残高	10,000	1,200	1,478,553	1,479,753	1,489,753	1,489,753

当事業年度（自 2019年10月1日 至 2020年9月30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	10,000	1,200	1,478,553	1,479,753	1,489,753	1,489,753
当期変動額						
剰余金の配当		2,400	△26,400	△24,000	△24,000	△24,000
当期純損失（△）			△6,771	△6,771	△6,771	△6,771
当期変動額合計	—	2,400	△33,171	△30,771	△30,771	△30,771
当期末残高	10,000	3,600	1,445,381	1,448,981	1,458,981	1,458,981

④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	167,351	△10,322
減価償却費	4,073	3,574
賞与引当金の増減額 (△は減少)	232	△415
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△634	—
受取利息及び受取配当金	△46	△42
助成金収入	—	△8,192
解約手付金収入	—	△1,500
支払利息及び社債利息	33,751	29,905
固定資産売却益	△16,316	—
損害補償損失引当金繰入額	—	19,000
売上債権の増減額 (△は増加)	979	—
たな卸資産の増減額 (△は増加)	225,530	1,241,892
前渡金の増減額 (△は増加)	1,493	9,810
預け金の増減額 (△は増加)	19,890	△23,300
営業未払金の増減額 (△は減少)	△84,769	37,831
未払消費税等の増減額 (△は減少)	59,692	△59,692
前受金の増減額 (△は減少)	18,159	△12,980
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△76,566	—
その他	1,372	△38,566
小計	354,193	1,187,002
利息及び配当金の受取額	46	42
利息の支払額	△34,771	△29,182
解約手付金の受取額	—	1,500
助成金の受取額	—	8,192
法人税等の支払額	△23,083	△20,213
法人税等の還付額	17,590	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	313,974	1,147,340
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△2,381	—
有形固定資産の売却による収入	16,316	—
敷金及び保証金の差入による支出	△2,470	—
定期預金の預入による支出	△20,000	△70,000
定期預金の払戻による収入	40,000	20,000
その他	80	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	31,544	△50,000
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)	870,680	△1,108,680
長期借入れによる収入	—	210,000
長期借入金の返済による支出	△1,260,801	△15,054
社債の償還による支出	△16,000	△16,000
リース債務の返済による支出	△4,625	△4,081
配当金の支払額	△12,000	△20,937
財務活動によるキャッシュ・フロー	△422,746	△954,752
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△77,226	142,588
現金及び現金同等物の期首残高	996,854	919,628
現金及び現金同等物の期末残高	※1 919,628	※1 1,062,216

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は2年～15年であります。

(2) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零（残価保証の取り決めのあるものについては当該残価保証額）とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

(1) 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(2) 損害補償損失引当金

将来の損害補償の履行に伴い発生するおそれのある損失に備えるため、損失の見込額を計上しております。

4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

5. 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

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、控除対象外消費税等については、発生事業年度の期間費用として処理しております。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

1. 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

2. 適用予定日

2022年9月期の期首から適用します。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり、

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス (国際財務報告基準 (IFRS) においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」) を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年9月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で未定であります。

「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 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）が2003年に公表した国際会計基準（IAS）第1号「財務諸表の表示」（以下「IAS 第1号」）第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発にあたっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2) 適用予定日

2021年9月期の年度末から適用します。

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

(1) 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解（注1-2）の定めを引き継ぐこととされております。

(2) 適用予定日

2021年9月期の年度末から適用します。

(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は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年9月30日)	当事業年度 (2020年9月30日)
販売用不動産	704,251千円	329,517千円
仕掛販売用不動産	1,162,554	355,587
計	1,866,805	685,104

上記資産のうち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部については、根抵当権(極度額491,500千円)を設定しております。

上記資産のうち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部については、根抵当権(極度額259,900千円)を設定しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年9月30日)	当事業年度 (2020年9月30日)
短期借入金	1,649,580千円	547,900千円

(損益計算書関係)

※1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度17.0%、当事業年度15.5%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度83.0%、当事業年度84.5%であります。

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。

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
販売手数料	89,009千円	70,522千円
給料及び手当	140,712	149,948
役員報酬	63,090	55,256
地代家賃	50,993	53,071
支払手数料	42,331	39,657
租税公課	46,465	30,102
賞与引当金繰入額	2,232	1,817

※2 期末たな卸資産の帳簿価額は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
	19,071千円	5,537千円

※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
機械及び装置	16,316千円	－千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	1,000,000	—	—	1,000,000

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

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 (百万円)	1株当たり配当 額(円)	基準日	効力発生日
2019年5月15日 取締役会	普通株式	12	12.00	2019年3月31日	2019年5月16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期となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年12月19日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	12	12.00	2019年9月30日	2019年12月20日

当事業年度(自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	1,000,000	—	—	1,000,000

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

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 (百万円)	1株当たり配当 額 (円)	基準日	効力発生日
2019年12月19日 定時株主総会	普通株式	12	12.00	2019年9月30日	2019年12月20日
2020年5月14日 取締役会	普通株式	12	12.00	2020年3月31日	2020年5月15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期となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年12月17日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	12	12.00	2020年9月30日	2020年12月18日

(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

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
現金及び預金勘定	919,628千円	1,112,216千円
預入期間が3か月を超える定期預金	—	△50,000
現金及び現金同等物	919,628	1,062,216

(リース取引関係)

前事業年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

事務用機器(工具、器具及び備品)であります。

② リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

事務用機器(工具、器具及び備品)であります。

② リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

該当事項はありません。

(金融商品関係)

前事業年度(自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、主に不動産開発販売事業を行うための資金及び運転資金等について金融機関からの借入や社債発行により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

敷金及び保証金は、主に本社の賃貸借契約に係る敷金及び保証金であり、差入先の信用リスクに晒されておりますが、賃貸借契約時に差入先の財務状況等を把握することで管理しております。

社債(1年内償還予定含む)、短期借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、定期的に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持により流動性リスクを管理しております。

未払消費税等は1年以内の支払期日であり、流動性リスクに晒されておりますが、当社は資金計画を作成する等の方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	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	919,628	919,628	—
(2) 敷金及び保証金(※)	43,463	43,920	456
資産計	963,091	963,548	456
(1) 短期借入金	1,688,580	1,688,580	—
(2) 社債(1年内償還予定分含む)	34,000	33,979	△20
(3) 未払消費税等	59,692	59,692	—
負債計	1,782,272	1,782,252	△20

(※) 貸借対照表における敷金及び保証金の金額と金融商品の時価における「貸借対照表計上額」との差額は、当事業年度末における敷金及び保証金の回収が最終的に見込めないと認められる金額(貸借建物の原状回復費用見込額)の未償却残高であります。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) 敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを残存期間に対応する国債の利回り等適切な指標による利率で割り引いた現在価値により算定しております。

負債

- (1) 短期借入金 (3) 未払消費税等

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

- (2) 社債

社債の時価については、元利金の合計額を、新規に同様の社債発行を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

該当事項はありません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	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	919,628	—	—	—
敷金及び保証金	—	43,463	—	—
合計	919,628	43,463	—	—

4. 短期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	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)	5年超 (千円)
社債	16,000	18,000	—	—	—	—
短期借入金	1,688,580	—	—	—	—	—
合計	1,704,580	18,000	—	—	—	—

当事業年度（自 2019年10月1日 至 2020年9月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、主に不動産開発販売事業を行うための資金及び運転資金等について金融機関からの借入や社債発行により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

その他（未収還付消費税等）は、すべて1年以内の回収期日であります。

預け金は定期的取引先の財務状況等の信用調査を行うとともに取引相手ごとに期日および残高の管理を行っております。

敷金及び保証金は、主に本社の賃貸借契約に係る敷金及び保証金であり、差入先の信用リスクに晒されておりますが、賃貸借契約時に差入先の財務状況を把握することで管理しております。

短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定を含む。）は、流動性リスクに晒されておりますが、定期的に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性の維持により流動性リスクを管理しております。

営業債務である営業未払金はすべて1年以内の支払期日であり、流動性リスクに晒されておりますが、当社は資金計画を作成する等の方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,112,216	1,112,216	—
(2) その他（未収還付消費税等）	43,810	43,810	—
(3) 預け金	34,400	34,400	—
(4) 敷金及び保証金（※）	43,463	43,654	191
資産計	1,233,890	1,234,081	191
(1) 短期借入金	579,900	579,900	—
(2) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	194,946	194,946	0
(3) 営業未払金	50,881	50,881	—
負債計	825,727	825,728	0

（※）貸借対照表における敷金及び保証金の金額と金融商品の時価における「貸借対照表計上額」との差額は、当事業年度末における敷金及び保証金の回収が最終的に見込めないと認められる金額（貸借建物の原状回復費用見込額）の未償却残高であります。

（注）1. 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) その他（未収還付消費税等） (3) 預け金

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

(4) 敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを残存期間に対応する国債の利回り等適切な指標による利率で割り引いた現在価値により算定しております

負債

(1) 短期借入金 (3) 営業未払金

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

(2) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また当社の信用状態は実行後大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっております。

固定金利によるものは、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た現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

該当事項はありません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,112,216	—	—	—
敷金及び保証金	—	43,463	—	—
合計	1,112,216	43,463	—	—

4. 短期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	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)	5年超 (千円)
短期借入金	579,900	—	—	—	—	—
長期借入金	66,418	75,168	53,360	—	—	—
合計	646,318	75,168	53,360	—	—	—

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2019年9月30日)
繰延税金資産	
固定資産	614千円
賞与引当金	772
たな卸資産	1,223
未払事業税	1,609
その他	1,839
繰延税金資産合計	6,059
繰延税金負債	
譲渡損益調整資産	△2,198
その他	△3,189
繰延税金負債合計	△5,387
繰延税金資産の純額	672

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

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

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

該当事項はありません。

1. 繰延税金資産の発生 の主な原因別の内訳

	当事業年度 (2020年9月30日)
繰延税金資産	
賞与引当金	628千円
たな卸資産	33
繰越欠損金	2,242
損害補償損失引当金	6,572
資産除去債務	1,889
その他	336
繰延税金資産合計	11,701
繰延税金資産の純額	11,701

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

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

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

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当社は本社の不動産賃貸借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当該資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、当該敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は不動産開発販売事業の単一セグメントのため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が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. 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無いため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産が無いため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の氏名又は名称	売上高	関連するセグメント名
法人（不動産購入者）	2,000,497	不動産開発販売事業

(注) 守秘義務を負っているため、社名の公表は控えさせていただきます。

当事業年度（自 2019年10月1日 至 2020年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が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. 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無いため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産が無いため、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、損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【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】

前事業年度（自 2018年10月1日 至 2019年9月30日）

関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び主要株主	内藤雅之	—	—	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 50.0 間接 49.9	債務被保証	借入に対する債務被保証 (注)2	—	—	—

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が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

期中に金融機関からの借入れに対して、その保証を受けるため、当社代表取締役社長内藤雅之より債務保証を受けておりました。なお、前事業年度末において債務保証は解消しております。また、保証料の支払は行っておりません。

当事業年度（自 2019年10月1日 至 2020年9月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
1株当たり純資産額	1,489.75円	1,458.98円
1株当たり当期純利益又は 当期純損失(△)	110.47円	△6.77円

(注) 1. 前事業年度の潜在株式調整後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。当事業年度の潜在株式調整後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であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年10月1日 至 2019年9月30日)	当事業年度 (自 2019年10月1日 至 2020年9月30日)
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	110,472	△6,771
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又は 当期純損失(△) (千円)	110,472	△6,771
普通株式の期中平均株式数(株)	1,000,000	1,000,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 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	868	—	—	868	146	116	721
車両運搬具	5,595	—	—	5,595	5,595	882	0
工具、器具及び備品	2,610	—	—	2,610	2,501	54	109
リース資産	15,552	—	—	15,552	10,512	2,521	5,039
有形固定資産計	24,625	—	—	24,625	18,755	3,574	5,870
長期前払費用	570	288	599	259	—	—	259

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第3回無担保社債	2018年9月28日	34,000	18,000 (18,000)	0.12	—	2021年9月30日
合計	—	34,000	18,000 (18,000)	—	—	—

- (注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。
2. 決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
18,000	—	—	—	—

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,688,580	579,900	2.5	—
1年以内に返済予定の長期借入金	—	66,418	0.4	—
1年以内に返済予定のリース債務	4,081	4,131	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	—	128,528	0.4	2021年～2023年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	9,515	5,384	—	2021年～2023年
合計	1,702,176	784,361	—	—

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各事業年度に配分しているため、記載しておりません。
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。）の貸借対照表日後5年間の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)
リース債務	3,704	1,679	—	—
長期借入金	75,168	53,360	—	—

【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)
賞与引当金	2,232	1,817	2,232	—	1,817
損害補償損失引当金	—	19,000	—	—	19,000

【資産除去債務明細表】

資産除去債務に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸契約に関する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっているため、該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ. 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	400
預金	
普通預金	1,061,816
定期預金	50,000
小計	1,111,816
合計	1,112,216

ロ. 営業未収入金

相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
一般顧客	0
合計	0

営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - (B)$
0	3,433,558	3,433,558	0	100.0	366
					0

ハ. 販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都	676.88	536,738
神奈川県	146.44	125,004
千葉県	98.92	46,864
埼玉県	32.28	13,081
合計	954.52	721,689

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であります。

ニ. 仕掛販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都	958.26	367,865
合計	958.26	367,865

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であります。

② 流動負債

イ. 営業未払金

相手先	金額 (千円)
株式会社シンセイコーポレーション	22,425
株式会社武蔵ホーム	11,155
株式会社優建	5,860
タカラスタンドード株式会社	2,742
世田谷都税事務所	1,384
その他	7,313
合計	50,881

ロ. 短期借入金

相手先	金額 (千円)
ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社	203,000
株式会社セゾンファンデックス	165,600
株式会社りそな銀行	60,000
大東京信用組合	53,000
芙蓉総合リース株式会社	35,000
その他	63,300
合計	579,900

③ 固定負債

長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金を含む)

相手先	金額 (千円)
株式会社東日本銀行	75,554
城南信用金庫	71,060
株式会社日本政策金融公庫	30,000
大東京信用組合	18,332
合計	194,946

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第7【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第8【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3か月以内
基準日	毎年9月30日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年3月31日 毎年9月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え	
取扱場所	—
株主名簿管理人	—
取次所	—
名義書換手数料	—
新券交付手数料	—
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5号 三菱UFJ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5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告により行います。ただし、やむを得ない事由により電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 公告掲載URL https://www.liv-up.co.jp/
株主に対する特典	毎年3月末日又は9月末日現在の株主名簿に記載又は記録された当社株式1単元（100株）以上を保有されている株主様で、且つ継続して6ヶ月以上保有している株主様を対象として、Q.U.Oカード（一律5,000円分）を贈呈いたします。 （注）継続して6ヶ月以上保有している株主様とは、次の株主様を言います。 （1）3月末日現在 3月末日と前年の9月末日の株主名簿に、同一の株主番号で連続して2回記載又は記録されている株主様 （2）9月末日現在 9月末日と同年の3月末日の株主名簿に、同一の株主番号で連続して2回記載又は記録されている株主様

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

- （1）会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- （2）取得請求権付株式の取得を請求する権利
- （3）募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利

第二部【特別情報】

第1【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2020年12月16日

株式会社 Liv-up

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

大 島 宏 幸

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

石 川 資 樹

監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3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 Liv-up の2019年10月1日から2020年9月30日までの第18期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

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 Liv-up の2020年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上