発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2021年10月29日
【発行者の名称】	シーズクリエイト株式会社 （C's Create Co.,Ltd）
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　佐藤　富士夫
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区渋谷三丁目11番11号
【電話番号】	03-6418-5145（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長　中津　貴志
【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下記のとおりです。 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兜町７番１号
【公表されるホームページのアドレス】	シーズクリエイト株式会社 https://www.cscreate.co.jp/ 株式会社東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【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、発行者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３　４【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．発行者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、発行者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、発行者情報の内容（発行者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21期	第22期	第23期
決算年月		2019年７月	2020年７月	2021年７月
売上高	(千円)	8,011,758	8,374,303	8,605,700
経常利益	(千円)	303,165	407,172	276,944
当期純利益	(千円)	237,418	249,080	166,430
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	―	―	―
資本金	(千円)	50,000	50,000	50,000
発行済株式総数	(株)	100,000	100,000	1,000,000
純資産額	(千円)	1,708,208	1,957,289	2,123,720
総資産額	(千円)	5,761,212	6,556,599	5,978,924
１株当たり純資産額	(円)	1,708.21	1,957.29	2,123.72
１株当たり配当額 (１株当たり中間配当額)	(円)	― (―)	― (―)	― (―)
１株当たり当期純利益	(円)	237.42	249.08	166.43
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	(円)	―	―	156.04
自己資本比率	(%)	29.7	29.9	35.5
自己資本利益率	(%)	14.9	13.6	8.2
株価収益率	(倍)	―	―	13.5
配当性向	(%)	―	―	―
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△752,280	291,149	928,419
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△27,893	△41,929	△231,931
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,129,877	286,447	△678,482
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	1,381,385	1,917,052	1,935,057
従業員数	(名)	34	34	36

(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、関連会社がないため記載しておりません。
４．１株当たり配当額（１株当たり中間配当額）及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。
５．当事業年度における潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、当社は2021年２月16日に東京証券取引所　TOKYO PRO Marketに上場したため、上場日から当事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。第21期及び第22期における潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
６．株価収益率は、第21期及び第22期は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
７．従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数は、臨時従業員の総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
８．第22期の財務諸表については、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第５項の規定に基づき、第23期の財務諸表については、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第３項の規定に基づき、東陽監査法人の監査を受けておりますが、第21期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。
９．2020年10月29日付で普通株式１株につき10株の割合で株式分割を行っておりますが、第21期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、１株当たり純資産額、１株当たり当期純利益及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益を算定しております。

2 【沿革】

当社は、1999年７月にリビングクリエイト株式会社の社名で設立し、2000年９月に現在の社名のシーズクリエイト株式会社に商号変更しました。

設立後は、自社ブランドマンションの分譲事業を中心に、新築分譲マンション市場で業績を拡大し、設立から５年後の2004年12月に東京証券取引所市場第二部へ上場し、2006年５月に東京証券取引所市場第一部へ指定、同年に海外不動産市場の拡大を見込み中国へ子会社を設立しましたが、業績悪化により2008年９月に民事再生手続きを申請するに至りました。

その後、従前の新築分譲マンション事業から中古マンション買取再販事業へ事業転換をすることで、資金効率を向上させるとともに企業体質の改善を果たし、現在は用地開発による１棟マンション販売並びにリフォーム施工まで含めた不動産事業を展開しております。沿革についての詳細は以下のとおりであります。

年月	概要
1999年７月	当社を設立（リビングクリエイト株式会社（資本金20,000千円。本社東京都新宿区))
1999年８月	宅地建物取引業免許（東京都知事第077688号）を取得
1999年９月	一級建築士事務所登録（東京都知事）
1999年10月	販売代理業務を開始
2000年９月	本社を移転（東京都渋谷区桜丘町）
	シーズクリエイト株式会社に商号変更
2001年４月	一般建設業許可（建築工事業）を取得
2001年５月	自社ブランドマンションの分譲事業を開始
	新ブランド「シーズガーデン」シリーズの第１号「シーズガーデン国立」を発売
2001年６月	新ブランド「シーズスクエア」シリーズの第１号「シーズスクエア菊川」を発売
2001年８月	特定建設業許可（建築工事業）を取得
2002年５月	宅地建物取引業免許（国土交通大臣第006291号）へ免許換え
	千葉営業所を開設
	当社100%出資子会社シーズコミュニティ株式会社（マンション管理業）を設立
2002年11月	一般不動産投資顧問業登録
2002年12月	武蔵野エリア初のオール電化（環境共生型）マンション「シーズガーデン国分寺」を発売
2003年３月	環境マネジメントシステム「ISO14001」を本社で取得
2003年７月	新ブランド「シーズクロノス」シリーズの第１号「シーズクロノス新宿戸山」を発売
	当社100%出資子会社シーズライフケア株式会社（介護事業）を設立
2003年８月	子会社シーズライフケア株式会社が訪問介護事業所「ライフケア太田」を開設
2004年２月	日本証券業協会に店頭登録銘柄として登録
2004年３月	資本金を514,560千円に増資
2004年10月	子会社シーズライフケア株式会社が第２号訪問介護事業所「ライフケア世田谷」を開設
2004年12月	東京証券取引所市場第二部に上場
2005年２月	資本金を522,560千円に増資
	サテライト戦略物件の第１号「シーズガーデン甲府丸の内」を発売
2005年３月	当社初の不動産流動化事業「祐天寺プロジェクト」の事業化に着手
2005年８月	資本金を1,772,602千円に増資
2005年10月	子会社シーズライフケア株式会社が第３号訪問介護事業所「ライフケア新宿」を開設
	子会社シーズライフケア株式会社が特定有料老人ホーム「シーハーツ柏」を開業
2005年11月	本社を移転（東京都渋谷区神宮前）
2006年５月	東京証券取引所市場第一部に指定
	当社100%出資子会社シーズマナーナ株式会社（インテリア家具雑貨等の販売）を設立

年月	概要
2006年９月	子会社シーズライフケア株式会社が特定有料老人ホーム「シーハーツ松戸」を開業
2006年12月	当社100%出資子会社大連日創置業有限公司を中国遼寧省大連市に設立
2007年５月	当社100%出資子会社パントリーマジックジャパン株式会社（キッチンウエアの販売）を設立
2007年６月	子会社シーズライフケア株式会社が特定有料老人ホーム「シーハーツ柏の葉」を事業譲受
2008年６月	子会社シーズライフケア株式会社を売却
2008年７月	子会社シーズコミュニティ株式会社を売却
2008年９月	民事再生手続開始
2008年10月	東京証券取引所市場第一部　上場廃止
2008年12月	本社を移転（東京都渋谷区広尾）
	当社100%出資子会社大連日信不動産経紀有限公司を中国遼寧省大連市に設立
2009年４月	中古マンション買取再販事業を開始
2009年７月	子会社大連希思置業有限公司を子会社大連日創置業有限公司の新設分割により設立
	子会社大連日創置業有限公司を売却
2009年10月	中古一棟リノベーション事業の「シーズリカルド」シリーズを発売
2009年11月	子会社パントリーマジックジャパン株式会社を清算
2010年４月	民事再生手続終了
2013年７月	本社を移転（東京都渋谷区渋谷）
2014年９月	収益物件開発販売事業の投資用一棟賃貸マンション「LINQS（リンクス）」シリーズを発売
2015年４月	中古マンション買取再販事業の新ブランド「RECULD（リカルド）」シリーズを発売
2016年５月	宅地建物取引業者免許（東京都知事第99145号）へ免許替え
	千葉営業所を閉鎖
2016年７月	子会社大連希思置業有限公司を売却
2017年５月	不動産マッチングwebサイト「HOME AGENT CLUB（HAC）」を開設
2018年６月	子会社シーズマナーナ株式会社を清算
2019年３月	子会社大連日信不動産経紀有限公司を清算
2019年10月	中古マンション買取再販事業のプレミアムブランド「RECULD LUXE(リカルド ラグゼ)」シリーズを発売
2021年２月	東京証券取引所 TOKYO PRO Marketに上場

(注)登録免許等の許認可(登録)番号は下記のとおりです。

１．宅地建物取引業者免許：東京都知事(2)第99145号

２．特定建設業許可：東京都知事許可(特－3)第115114号

３．一級建築士事務所登録：東京都知事登録第44523号

４．環境マネジメントシステム審査：ISO14001

3 【事業の内容】

当社は、『人に地球に未来にやさしい都市空間を創造する』を企業理念として、大切な環境を守りながら、顧客（Customer）、企業（Company）、建設（Construction）、快適（Comfortable）など、「シーズ（C's）」という社名の由来である様々な「C」とともに、成長と循環が根付く環境の創造（Create）をモットーとした不動産ビジネスを展開しております。

当社の展開する不動産ビジネスは、主に東京圏に特化したマンションの開発・仕入及び販売を行う「不動産販売事業」と、リフォーム工事、不動産賃貸収入、不動産仲介手数料収入等の不動産販売事業以外の「その他不動産事業」であります。各事業内容は以下のとおりです。なお、当社の事業セグメントは不動産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。

(1) 不動産販売事業

不動産販売事業は、「区分建物買取再販」と「収益物件開発販売」に区分されます。

① 区分建物買取再販

中古マンションを区分取得し、リノベーションにより資産価値を高めた上で販売する中古マンションのリノベーション販売であります。取得する中古マンションは、職住近接型かつ専有面積が広いファミリー型マンションに厳選し、さらに耐震面の安心・安全な住居をご提供出来るように心掛けております。

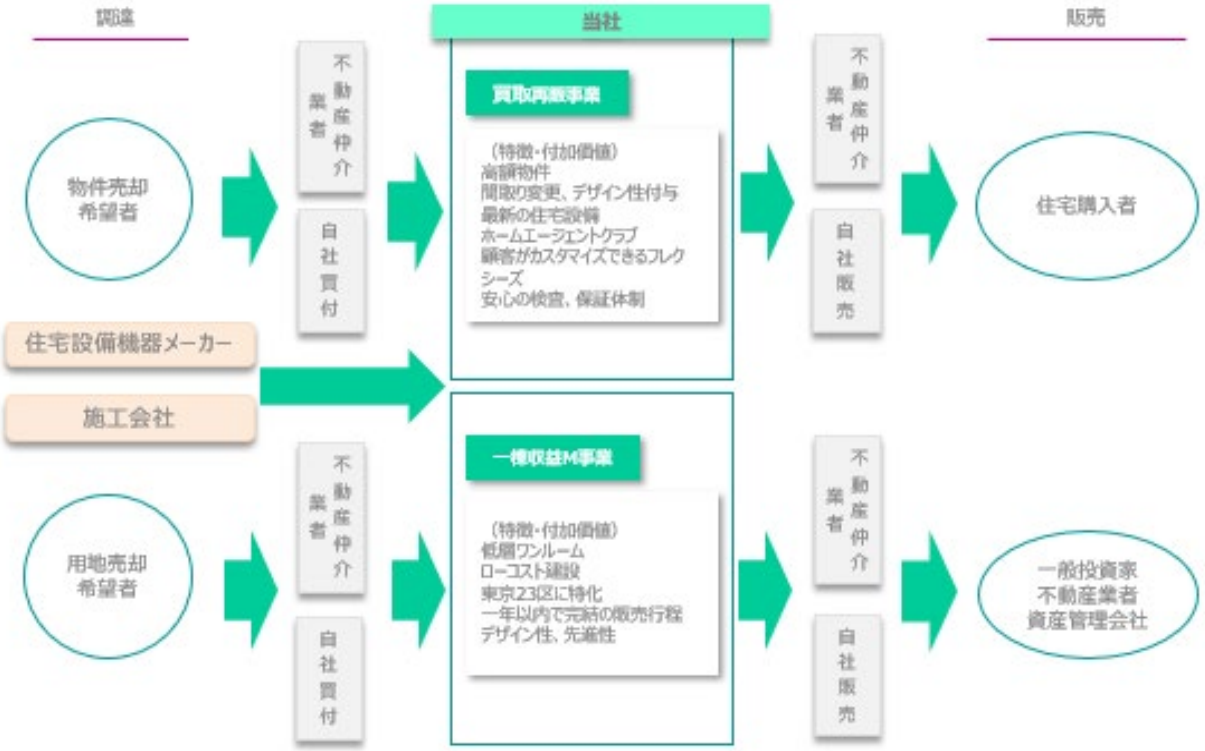
② 収益物件開発販売

用地仕入からマンションの新築販売を行う１棟収益マンションの開発販売であります。開発により高付加価値が得られる用地を厳選した上で仕入を行い、土地の持つ潜在価値を最大限引き出して収益化するマンションをプランニングしております。また、新築するマンションは５階建てまでの低層マンションに特化することで、用地仕入から建築・販売までの期間の短期化を実現し、マンションの流動化と資金の効率化を図っております。

(2) その他不動産事業

リフォーム工事、不動産販売事業に係るマンションの賃貸収入、不動産仲介手数料収入等、上記の不動産販売事業以外の不動産関連事業であります。

［事業系統図］



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

2021年７月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
36	41.7	8.5	7,034.4

(注) １．従業員数は就業人員であります。なお、臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

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．当社は不動産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を省略しております。

(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わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中で、一進一退の状況が続いております。輸出の増加を受け製造業が堅調な一方、度重なる緊急事態宣言の発令で個人向けサービスの低迷が続くなど、業種による景況感の二極化も鮮明となっております。

日本経済の成長率は、2020年度は新型コロナウイルス感染症の影響により前年度比4.6%減と落ち込みましたが、2021年度は同3.9%増と回復基調にあるとの予測がされております。(株式会社日本総合研究所「日本経済見通し」)

住宅業界におきましては、2020年の首都圏新築マンションの年間供給戸数は27,228戸(前年比12.8%減)と２年連続の減少となりました。平均価格は6,083万円(前年比1.7%増)、平均㎡単価は92.5万円(前年比5.2%増)と、平均価格は２年連続、平均㎡単価は８年連続の上昇となりました。(㈱不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」)

2021年１月から６月の首都圏新築マンションの供給戸数は13,277戸(前年同期比77.3%増)と３年ぶりの増加となり、新型コロナウイルス感染拡大防止のための緊急事態宣言中に供給が大きく落ち込んだ前年上期からの反動で大幅増となりました。一方、平均価格は6,414万円(前年同期比3.9%減)、平均㎡単価96.2万円(前年同期比6.7%減)と上半期としてはともに９年ぶりに下落となりました。2021年下半期の供給戸数は19,000戸前後(前年同期比3.7%減)、年間供給戸数は約32,000戸、2020年の27,228戸と比べて前年比17.5%増と、２年ぶりに30,000戸台になる見通しとなっております。(㈱不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向 2021年上半期(１～６月))

首都圏の2020年度の中古マンション成約戸数は37,049戸(前年比2.3%減)と３年ぶりに前年度を下回りましたが、３年連続で37,000戸台を維持しております。平均価格も3,688万円(前年比5.5%増)と８年連続上昇となりました。2021年度第１四半期(2021年４月～６月)の中古マンション市場は、成約戸数は9,987戸(前年同期比55.4%増)、平均価格3,837万円(前年同期比13.2%増)と前年同期がコロナ禍で減少した反動もあり、上昇しております。(公益財団法人東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向(2020年度)」「サマリーレポート2021年４月～６月期」)

このような市場環境の中、当社におきましては、区分建物買取再販は、物件の仕入戸数76戸(前年同期59戸)、同販売戸数60戸(前年同期63戸)と、仕入、販売ともに前事業年度と同等の水準となりました。収益物件開発販売につきましては、販売棟数６棟(前年同期５棟)と前年と同等の水準となりました。

この結果、当事業年度の当社の業績は、売上高は8,605,700千円(前年同期比2.8%増)、営業利益は384,181千円(前年同期比28.2%減)、経常利益は276,944千円(前年同期比32.0%減)、当期純利益は166,430千円(前年同期比33.2%減)となりました。

当事業年度における販売実績を事業別に示すと、次のとおりであります。なお、当社は不動産の開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントのため、セグメント情報の記載を省略しております。

(不動産販売事業)

不動産販売事業におきましては、区分建物買取再販は売上高4,575,190千円(前年同期比10.8%増)、収益物件開発販売は売上高3,914,537千円(前年同期比5.5%減)となりました。その結果、当事業年度における同事業の売上高は8,489,727千円(前年同期比2.6%増)となりました。

(その他不動産事業)

その他不動産事業におきましては、リフォーム工事の売上高88,216千円(前年同期比18.0%増)、販売用不動産の賃貸収入等の売上高27,756千円(前年同期比7.7%増)となりました。その結果、当事業年度における同事業の売上高は115,972千円(前年同期比15.4%増)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、前事業年度末に比べ18,005千円増加し、1,935,057千円となりました。各キャッシュ・フローの状況と主な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、928,419千円(前事業年度は291,149千円の獲得)となりました。これは主に、税引前当期純利益276,944千円、たな卸資産の減少額862,585千円、法人税等の支払150,036千円が生じたこと等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により支出した資金は、231,931千円(前事業年度は41,929千円の支出)となりました。これは主に、定期預金の預入による支出390,740千円、定期預金の払戻による収入234,737千円が生じたこと等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により支出した資金は、678,482千円 (前事業年度は286,447千円の獲得)となりました。これは主に、短期借入金の純減少額313,000千円、長期借入金の純減少額433,482千円及び社債の純増加額80,000千円が生じたこと等によるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社は、不動産販売事業を主な事業としており、生産を行っておりませんので、記載を省略いたします。

(2) 受注実績

当社のその他不動産事業におけるリフォーム分野は受注工事でありますが、受注から売上計上までの期間が短期であるため、記載を省略しております。

(3) 販売実績

事業部門	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	8,489,727	102.6
区分建物買取再販	4,575,190	110.8
収益物件開発販売	3,914,537	94.5
その他不動産事業	115,972	115.4
リフォーム売上	88,216	118.0
不動産賃貸収入等	27,756	107.7
合計	8,605,700	102.8

(注) 1．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

相手先	第22期事業年度 (自　2019年８月１日 至　2020年７月31日)		第23期事業年度 (自　2020年８月１日 至　2021年７月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
ジェイレックス・コーポレーション㈱	447,937	5.3	1,373,915	16.0
㈱ＭＡＸＩＶ	820,485	9.8	882,465	10.3
㈱フュディアルクリエーション	1,009,415	12.1	742,166	8.6
三菱地所レジデンス㈱	1,551,890	18.5	―	―

3 【対処すべき課題】

当社は、今後の継続的な企業成長のために、以下の課題に取り組む必要があると考えております。

(1) 区分建物買取再販

① 新型コロナウイルス感染症対策

新型コロナウイルス感染症の影響による社会の変化に対応すべく、バーチャルリアリティ、３Ｄによりオープンルームを見学できる仕組みを構築し、非対面型営業の手法を積極的に取り入れて参ります。また、実際にオープンルームに来場されたお客様に対しては、安心して見学していただけるよう感染症対策を徹底して参ります。

② 仕入チャネルの構築

物件仕入については、仲介業者を介してのみならず、マンション所有者に対して直接アプローチすることが、今後の成長に必要と考えております。多岐に渡る仕入チャネルを構築するために、不動産買取専用ポータルサイト等の媒体を利用するとともに、買取ＤＭ、買取チラシのポスティングにより、マンション所有者に対して直接買取のメリットを訴求して参ります。

③ 企業イメージの醸成

高額案件に強いシーズクリエイトのイメージを醸成し続けることが必須と考え、引き続き都心の億ションクラスの仕入を積極的に進めて参ります。同時にオープンルームの仕様、設備、デザイン、家具等の見直し、ＳＮＳの活用により他社との明確な差別化を図り、顧客好感度を高めて参ります。

④ 顧客満足度の向上

検査体制、施工会社への指導、施工監理、営業社員の意識、技術の向上等を図り、顧客の満足度を高めて参ります。

(2) 収益物件開発販売

① 販売チャネル及び仕入エリア等の拡大

ワンルームマンション販売市場の動向に不透明感が増す中、販売先の確保を有利に進めるため、販売先をワンルーム事業会社のみならず不動産投資ファンドへと拡大して参ります。また、仕入エリアにおいても今後は都心中心部を視野に入れ、更に賃貸中アパート等の立ち退き案件等も積極的に検討し、消費者の需要に見合った立地条件の開発に注力して参ります。

② 施工業者の選定

建築費単価は高止まっており、予算内で施工可能な質の高い施工会社の確保は、今後も課題となります。見積施工業者を拡大するとともに、部材発注に関与してはメーカーと協議しコストダウンに努めます。

③ 異常気象への対策

世界的に異常気象が頻発し、マンションの施工に影響を及ぼすため、工期の見立て、施工管理の方法を見直し、ゼネコン、設計会社と慎重に協議を重ねて参ります。電気室、排水施設等の水害対策を設計時に盛り込みます。

④ 建築資金の調達

今後の売上増大を志向するなか、建築費の支払が先行し、手元資金の逼迫要因となることが予想されるため、建築資金の借入等を絶えず視野に入れて参ります。

(3) 内部管理体制とコンプライアンスの強化

当社の属する不動産業界は、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、宅地建物取引業法等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び条例等の法的規制を受けております。また、企業の社会的責任も増大しており、企業は自身の責任と判断でそのリスクを管理し、収益を上げていくことが必要となります。法的規制や企業の社会的責任を正確に把握し、業務を適正に遂行出来る内部統制の構築を進めるとともに、企業倫理・コンプライアンスの徹底に向けた仕組みの構築に取り組んで参ります。

(4) 人材の育成

当社の事業拡大を進めるためには、時代の変革スピードに対応できる人材の育成が急務であると考えております。人材の育成として、従業員の目標設定、業績等の査定方法を明確化するとともに、従業員の評価の適正化を図ることで、従業員一人一人の能力の向上に努めて参ります。

4 【事業等のリスク】

以下において、当社の事業展開その他に関してリスク要因と考えられる主な事項を記載しております。当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針でありますが、当社株式に関する投資判断は、以下の事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであり、当社株式投資に関するすべてのリスクを網羅するものではありません。

(1) 競合について

当社が属する不動産業界には、大小様々な企業が存在しており、参入障壁が比較的低い業界構造から今後も企業は増加する可能性があります。当社の行う中古物件の仕入及び開発用地の仕入においても、数多くの競合企業が存在します。競合により仕入価格の高騰が生ずる状況において、販売価格への転嫁が難しい場合や近隣地域の価格相場の下落により販売価格を下げざるを得ない場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制について

当社が属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、借地借家法等の不動産取引に関して多数の法的規制があります。当社の事業運営において、これら多数の法的規制に対応できる体制を構築しておりますが、今後、これらの法的規制の大幅な変更等により、当社の事業運営に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社の主要な業務である不動産販売事業に係る免許等の許認可について、その有効期限やその他の期限が法令、契約書により定められているものは以下のとおりです。現時点において各種免許や許認可の取消事由や更新欠格事由は発生しておりませんが、今後何等かの事情により、免許、許可及び登録の取り消し処分が発生した場合には、事業活動に大きく影響し、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

許認可の名称	許認可（登録）番号	有効期限	許認可等の取消または更新拒否の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事(2)第99145号	2026年５月13日	宅地建物取引業法第66条、第67条
特定建設業許可	東京都知事許可(特－3)第115114号	2026年８月19日	建設業法第29条
一級建築士事務所登録	東京都知事登録第44523号	2024年９月９日	建築士法第26条

(3) 不動産市況について

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利動向及び地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、当社においてもこれらの経済情勢の変化により各事業の業績は影響を受けます。当社では、販売計画を見込んだ販売用不動産、開発用地の仕入、並びに物件の建築を行っておりますが、急激な景気の悪化、金利の上昇、不動産関連税制の改廃の影響により販売計画が達成出来ない場合、在庫の滞留により当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、「販売用不動産等の評価に関する監査上の取扱い」（監査・保証実務委員会報告第69号　2009年２月17日）の適用により、時価が取得原価を下回った販売用不動産、仕掛販売用不動産の評価減が計上された場合、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 特定地域に対する依存度について

当社は主に東京23区を中心に事業を展開しておりますが、これらの地域に地震や水害等の災害が発生し、本社ビルや保有物件の損壊等によって事業運営が困難となる場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 用地等の仕入について

当社は、仕入れる用地及び物件の情報は不動産業者等から入手しており、入手経路である不動産業者等との信頼関係の構築は常に意識して、優良な情報を得られるよう努めております。しかしながら、仕入競争の激化等により、優良な情報の収集が困難となった場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、用地取得にあたっては、土壌汚染、地中埋没物、地盤沈下等の地歴調査を実施しておりますが、これらの調査にもかかわらず、土壌汚染等により事業の中止や延期が発生した場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 売上の変動について

当社の不動産販売事業は、物件の引渡しをした時点で収益を認識しております。当社の収益物件開発販売事業においては、取得した開発用地に賃貸マンションを新築して、１棟単位により販売をするため、引渡し時期に偏りが生じた場合には、四半期ごとの業績比較をした場合に、業績偏重が生じる可能性があります。

また、不動産販売事業における各物件の販売計画、竣工時期の変更、天災やその他予想しえない事態の発生による施工遅延、不測の事態の発生による引渡し遅延があった場合には、計画していた時期に収益を認識できず、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 建築工事等について

当社は、建築工事及び中古物件のリフォーム、リノベーション工事を外注しており、外注先は、施工実績、品質、工期、コスト等を勘案して、特定の業者に依存しないように選定し、それぞれの工事の進捗状況を把握したうえで計画との乖離が生じないよう工程監理を実施しています。

昨今の建設業界における労働者不足や資材高騰等により、外注先の経営環境に変動をきたす可能性があり、これらの場合には工事への影響が生じ、工期の遅延や建設コストの増加により、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、外注先において建設中や施工中に予期せぬ事故や事象が生じた場合には、計画通りに物件の開発及び施工が出来なくなり、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 近隣住民とのトラブルリスクについて

当社は、マンションの建設及びリフォーム、リノベーション工事にあたり、関係する法令、各自治体の条例等を十分検討し、周辺環境に配慮した開発や工事の実施のため、近隣住民への事前説明会等により、近隣住民との関係を重視して開発及び工事を行っております。しかしながら、建設及び工事による騒音や日照問題、プライバシーへの配慮等を理由に近隣住民とのトラブルが発生する可能性があり、問題解決のための工事遅延や追加工事、計画の見直しや変更、中止が必要となる場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 瑕疵担保責任及び契約不適合責任について

当社は、不動産の販売にあたり、「Ｒ１住宅適合基準」、「安心Ｒ住宅調査報告書」、「既存住宅瑕疵保険」及び「シーズアフターサービス保証」の４大保証と、「自社による仕入時検査・竣工検査・引渡し前性能検査」、「Ｒ１住宅適合検査」、「既存住宅瑕疵保険現場検査」及び「お客様による引渡し検査」の４大検査により、物件の品質保証を実施しておりますが、販売した不動産について重大な瑕疵がある場合、当社は売主として瑕疵担保責任を負うことがあり、瑕疵の補修等による費用負担が生ずることにより、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、2020年４月の民法改正により、当社は売主として契約不適合責任を負うことがあり、販売した不動産についての補修等による費用負担が生ずることにより、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 資金調達について

当社は、不動産仕入資金の相当部分を金融機関からの借入金に依存しております。現時点では金融機関との関係は良好であり、必要資金の調達に問題はありませんが、将来にわたり必要資金の調達が可能であるという確証はありません。借入については基本的に固定金利の短期借入としておりますが、将来の金利変動により、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 借入金にかかる財務制限条項について

当社は、一部金融機関と当座貸越契約及びコミットメントライン設定契約を締結しておりますが、この契約には経常損失を２期連続して計上していないことや一定額以上の純資産額を保つこと等の条項が存在するものがあります。

これらの条項に抵触した場合は、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 特定の人物への依存リスクについて

代表取締役会長の幸寿は、本発行者情報公表日現在において発行済株式総数1,000,000株のうち491,200株を所有する筆頭株主であり、当社設立以来、当社の経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担っております。

当社は、監査役会の設置、社外取締役の配置等のガバナンス体制の強化を図るとともに、権限委譲による職務権限の明確化を進め、同氏へ過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、体制の整備過程において、同氏が職務を遂行出来なくなる不測の事態が生じた場合は、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 内部管理体制について

当社は、本発行者情報公表日現在、取締役６名、監査役３名、従業員34名と比較的小規模な組織であり、業務執行体制及び内部管理体制もこれに応じたものとなっております。今後の業務の拡大に伴って、従業員の育成、人員の採用を行うとともに業務執行体制及び内部管理体制の充実を図っていく方針でありますが、これらの施策が適時適切に進捗しなかった場合には、当社の事業展開及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 個人情報管理について

当社は、事業活動を通じて、不動産の売主、買主、リフォーム請負の顧客等の個人情報を入手することがあります。当社では、これらの情報について厳格な管理体制を構築し、情報の取扱い等に関する規程の整備や従業員への周知及び徹底を図るなど、情報セキュリティを強化しておりますが、サイバー攻撃、不正アクセス、コンピューターウイルスの侵入等により、万一これら情報が流出した場合や重要データの破壊、改ざん、システム停止等が生じた場合には、当社の信用低下や経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) ストック・オプションの権利行使による株式価値の希薄化について

当社は、当社の役員、従業員及び社外協力者等に対し、当社の経営成績向上に関する貢献意欲や士気を高めるとともに株主との価値観の共有による企業価値の向上を図るため、新株予約権を付与しております。本発行者情報公表日現在、新株予約権による潜在株式数は92,000株であり、これは発行済株式総数の9.2%に相当しております。今後、これらの新株予約権が行使された場合、当社の１株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

(16) 自然災害、事故等について

火災、暴動、テロ、落雷、地震、噴火、津波等の不測の事故や自然災害が発生した場合、当社が所有する販売用不動産の価値低下や被災箇所の補修、システム障害等による事業活動への支障及び不動産投資マインドの冷え込みによる不動産需要の減少等を通じて、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、国内及び国外における感染症等の疫病が発生し経済活動が制限された場合には、人材の確保、建築及び施工に使用する住宅設備等の部材の取得が困難となる可能性があります。万一に備えて代替物の導入などを念頭に置いた運営を行っておりますが、予測を超えた事象が生じた場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 訴訟等について

当社は本発行者情報公表日現在において、業績に重大な影響を及ぼす訴訟・紛争には関与しておりません。しかしながら、当社が販売及び施工をした物件に対するクレームや開発工事にかかる近隣トラブル等を起因とする訴訟・紛争に関与することとなる可能性は否定できず、かかる事態となった場合、その経過または結果によっては、当社の経営成績及び財政状態並びに社会的信用に影響を及ぼす可能性があります。

(18) 配当政策について

当社は、株主に対する利益還元は重要な経営課題であると認識しており、事業基盤の整備状況、今後の事業展開、業績や財政状態などを総合的に勘案したうえ、配当を検討していきたいと考えております。当面は更なる成長に向けた事業拡大、組織構築などに投資を行うことが株主価値の最大化に資すると考え、その原資となる内部留保の充実を基本方針とする考えであります。

(19) 新型コロナウイルス感染症の影響について

当社は、新型コロナウイルス感染症に対して、顧客、取引先及び社員の安全を第一に考え、社内及びオープンルーム等の消毒の徹底、地方自治体並びに保健行政の指針に従った感染防止策の実施、感染リスクが高いとされる集客イベントへの参加自粛等により、更なる感染拡大の防止策を実施しております。今後、更なる感染拡大・大規模な疾病の流行に伴う行政当局の指示・要請による経済活動の停止など、予測を超えた事象が生じた場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(20) 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が運営を行っております証券市場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契約を解除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。）からの催告無しで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明する書面

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の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っては、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（本条第３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、ｉの２　非上場会社を子会社とする株式交付、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　有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する特定証券情報、発行者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、甲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　完全子会社化

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合

⑭　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

⑮　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) 買収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収防衛策（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（実質的に買収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収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。

⑯ 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。

⑰ 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。

⑱ その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは東証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証に通知する。

このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東証へ「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契約の解除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、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) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し、合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、前事業年度末に比べ597,594千円減少し、5,863,256千円となりました。これは主に現金及び預金が164,504千円増加した一方、販売用不動産が257,187千円、仕掛販売用不動産が533,204千円減少したことなどによるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、前事業年度末に比べ19,918千円増加し、115,667千円となりました。これは主に繰延税金資産が8,010千円増加したことなどによるものであります。

(流動負債)

当事業年度における流動負債の残高は、前事業年度に比べ728,361千円減少し、2,457,781千円となりました。これは主に１年内償還予定の社債が20,000千円増加した一方、１年内返済予定の長期借入金が636,922千円、前受金が51,833千円減少したことなどによるものであります。

(固定負債)

当事業年度における固定負債の残高は、前事業年度に比べ15,744千円減少し、1,397,422千円となりました。これは主に社債が60,000千円増加した一方、長期借入金が106,559千円減少したことなどによるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は、前事業年度末に比べ166,430千円増加し、2,123,720千円となりました。これは当期純利益の計上により繰越利益剰余金が166,430千円増加したことなどによるものであります。

(3) 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。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

「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。

(5) 経営者の問題意識

「３【対処すべき課題】」に記載のとおりであります。

第４ 【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】

2021年７月31日現在

事業所名（所在地）	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数（名）
			建物	工具、器具及び備品	合計	
本社（東京都渋谷区）	不動産事業	本社事務所	2,538	771	3,310	36

（注）１．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

２．本社事務所は賃借しており、当事業年度の賃借料は28,346千円であります。

３．上記の他、他の者から賃借している設備の内容は下記のとおりであります。

事業所名（所在地）	セグメントの名称	設備の内容	賃借料(千円)
倉庫(東京都大田区他)	不動産事業	倉庫	4,286

３ 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

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）（2021年７月31日）	公表日現在発行数（株）（2021年10月29日）	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	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	―	―

（注）１．2020年９月18日開催の取締役会決議により、2020年10月29日付で定款の変更が行われ、同日付で発行可能株式総数は4,000,000株となっております。

２．2020年９月18日開催の取締役会決議により、2020年10月29日付で普通株式１株につき10株の株式分割を行っております。これにより、発行済株式総数は900,000株増加し、1,000,000株となっております。

３．2020年10月29日開催の定時株主総会決議により、定款の変更が行われ、同日付で100株を１単元とする単元株制度を導入しております。

４．未発行株式数には新株予約権の行使により発行される予定の普通株式92,000株が含まれております。

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第１回新株予約権(2018年７月30日臨時株主総会決議)

区分	最近事業年度末現在（2021年７月31日）	公表日の前月末現在（2021年９月30日）
新株予約権の数（個）	7,000	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	300	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	70,000(注)１、５	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円）	712(注)２、５	同左
新株予約権の行使期間	2020年７月31日～2028年７月30日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格　712 資本組入額　356 (注)５	同左
新株予約権の行使の条件	(注)３	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	―	―
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)４	同左

（注）１．新株予約権１個につき目的となる株式数は、10株であります。

なお、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生ずる１株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数＝調整前株式数×分割・併合の比率

２．当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により１株当たりの払込金額を調整し、調整による１円未満の端数は切上げる。

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

また、時価を下回る価額で新株を発行する場合、または自己株式を処分する場合（新株予約権の行使によるものを除く。）は、次の算式により１株当たりの払込金額を調整し、調整による１円未満の端数は切上げる。

$$調整後払込金額 = 調整前払込金額 \times \frac{既発行株式数 + \frac{新株発行株式数 \times 1株当たり払込金額}{新規発行前の株価}}{既発行株式数 + 新株発行株式数}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には「新規発行」を「自己株式の処分」、「１株当たり払込金額」を「１株当たり処分金額」と読み替えるものとする。

３．新株予約権の行使の条件

①　新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社または当社子会社の取締役、監査役、従業員、顧問、社外協力者またはこれに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合にはこの限りではない。

②　新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

③　新株予約権者は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場された日及び権利行使期間の開始日のいずれか遅い方の日以後において新株予約権を行使することができる。

４．組織再編行為を実施する際の新株予約権の取扱い

①　取得条項

当社株主総会及び取締役会において、当社を消滅会社とする合併、当社を分割会社とする吸収合併・新設分割及び当社が完全子会社となる株式交換または株式移転を行う場合、当社は無償で本新株予約権を取得することができる。

②　合併、株式交換または株式移転における本新株予約権の承継

当社が消滅会社となる合併契約書が承認された場合、または当社が完全子会社となる株式交換契約書の議案もしくは株式移転の議案につき株主総会で承認された場合には、本新株予約権に係る義務を合併による存続会社または株式交換・株式移転による完全親会社となるものに承継させるものとし、その細目については当該合併、株式交換または株式移転を承認する株主総会決議において定めるものとする。

５．2020年９月18日開催の取締役会決議により、2020年10月29日付で普通株式１株につき10株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

第２回新株予約権(2019年７月29日臨時株主総会決議)

区分	最近事業年度末現在 (2021年７月31日)	公表日の前月末現在 (2021年９月30日)
新株予約権の数（個）	3,250	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	750	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	32,500(注)１、５	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円）	950(注)２、５	同左
新株予約権の行使期間	2021年７月30日～2029年７月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格　　950 資本組入額　　475 (注)５	同左
新株予約権の行使の条件	(注)３	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	―	―
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)４	同左

(注)１．新株予約権１個につき目的となる株式数は、10株であります。

なお、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生ずる１株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数＝調整前株式数×分割・併合の比率

２．当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により１株当たりの払込金額を調整し、調整による１円未満の端数は切上げる。

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

また、時価を下回る価額で新株を発行する場合、または自己株式を処分する場合（新株予約権の行使によるものを除く。）は、次の算式により１株当たりの払込金額を調整し、調整による１円未満の端数は切上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \dfrac{\text{新株発行株式数} \times \text{１株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行株式数}}$$

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には「新規発行」を「自己株式の処分」、「１株当たり払込金額」を「１株当たり処分金額」と読み替えるものとする。

３．新株予約権の行使の条件

①　新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社または当社子会社の取締役、監査役、従業員、顧問、社外協力者またはこれに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合にはこの限りではない。

②　新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

③　新株予約権者は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場された日及び権利行使期間の開始日のいずれか遅い方の日以後において新株予約権を行使することができる。

４．組織再編行為を実施する際の新株予約権の取扱い

① 取得条項

当社株主総会及び取締役会において、当社を消滅会社とする合併、当社を分割会社とする吸収合併・新設分割及び当社が完全子会社となる株式交換または株式移転を行う場合、当社は無償で本新株予約権を取得することができる。

② 合併、株式交換または株式移転における本新株予約権の承継

当社が消滅会社となる合併契約書が承認された場合、または当社が完全子会社となる株式交換契約書の議案もしくは株式移転の議案につき株主総会で承認された場合には、本新株予約権に係る義務を合併による存続会社または株式交換・株式移転による完全親会社となるものに承継させるものとし、その細目については当該合併、株式交換または株式移転を承認する株主総会決議において定めるものとする。

５．2020年９月18日開催の取締役会決議により、2020年10月29日付で普通株式１株につき10株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。

(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)
2020年10月29日(注)	900,000	1,000,000	―	50,000	―	―

(注)株式分割（１：10）によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

2021年７月31日現在

区分	株式の状況(１単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	―	―	―	3	―	―	8	11	―
所有株式数(単元)	―	―	―	1,851	―	―	8,149	10,000	―
所有株式数の割合(%)	―	―	―	18.5	―	―	81.5	100.0	―

(注)2020年10月29日開催の株主総会決議により、同日付をもって単元株制度導入に伴う定款変更を行い、１単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(7) 【大株主の状況】

2021年７月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	株式総数に対する所有株式数の割合（%）
幸　寿	東京都港区	659,900	65.99
㈱ＨＹアセットマネジメント	東京都港区芝３-21-10	180,000	18.00
シーズクリエイト従業員持株会	東京都渋谷区渋谷３-11-11	63,000	6.30
佐藤　富士夫	東京都足立区	48,000	4.80
佐藤　要	東京都港区	28,000	2.80
㈱アルファステップ	東京都新宿区西新宿１-25-１	5,000	0.50
中津　貴志	東京都杉並区	4,000	0.40
高塩　浩司	東京都多摩市	4,000	0.40
北川　豊	東京都練馬区	4,000	0.40
康　文江	東京都三鷹市	4,000	0.40
計	―	999,900	99.99

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2021年７月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	―	―	―
議決権制限株式（自己株式等）	―	―	―
議決権制限株式（その他）	―	―	―
完全議決権株式（自己株式等）	―	―	―
完全議決権株式（その他）	普通株式　1,000,000	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	―

（注）１．2020年９月18日開催の取締役会決議により、2020年10月29日付で普通株式１株につき10株の株式分割を行っております。これにより、発行済株式数900,000株増加し、1,000,000株となっております。

２．2020年10月29日開催の株主総会決議により、同日付をもって単元株制度導入に伴う定款変更を行い、１単元を100株とする単元株制度を採用しております。

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】

当社は、新株予約権方式によるストック・オプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき、新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

	第１回新株予約権	第２回新株予約権
決議年月日	2018年７月30日	2019年７月29日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役　　２名(注１、２) 当社監査役　　１名(注１、２) 当社執行役員　２名(注１、２) 当社従業員　　15名(注１、２) 社外協力者　　２名(注１、２)	当社取締役　　３名(注１、３) 当社執行役員　１名(注１、３) 当社従業員　　30名(注１、３)
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)【新株予約権等の状況】」に記載しております。	「(2)【新株予約権等の状況】」に記載しております。
株式の数（株）	同上	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上	同上
新株予約権の行使期間	同上	同上
新株予約権の行使の条件	同上	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上	同上
代用払込みに関する事項	同上	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上	同上

(注) １．付与対象者の区分は付与日における区分です。

２．本発行者情報公表日現在の付与対象者の区分及び人数は、当社取締役４名、当社従業員14名、社外協力者３名となっております。

３．本発行者情報公表日現在の付与対象者の区分及び人数は、当社取締役４名、当社従業員22名となっております。

２ 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

会社法第155条第３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】

区分	株式数（株）	価額の総額（千円）
取締役会（2021年９月９日）での決議状況（取得期間　2021年９月10日）	200,000	449,600
最近事業年度前における取得自己株式	―	―
最近事業年度における取得自己株式	―	―
残存決議株式の総数及び価額の総額	―	―
最近業年度の末日現在の未行使割合（%）	―	―
最近期間における取得自己株式	200,000	449,600
公表日現在の未行使割合（%）	―	―

(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】

区分	最近事業年度		最近期間	
	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（―）	―	―	―	―
保有自己株式数	―	―	200,000	―

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元は重要な経営課題であると認識しており、事業基盤の整備状況、今後の事業展開、業績や財政状態などを総合的に勘案したうえで、配当を検討しておりますが、当面は更なる成長に向けた事業拡大、組織構築などに投資を行うことが株主価値の最大化に資すると考え、その原資となる内部留保の充実を基本方針とする考えであります。今後は財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状態や事業計画等を十分に勘案しながら剰余金の配当を決定して参ります。剰余金の配当の決定機関は、期末配当につきましては株主総会、中間配当につきましては取締役会であります。

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21期	第22期	第23期
決算年月	2019年７月	2020年７月	2021年７月
最高（円）	―	―	2,248
最低（円）	―	―	2,248

(注) １．最高・最低株価は、東京証券取引所TOKYO PRO Marketにおける取引価格であります。
２．当社株式は、2021年２月16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。

(2) 【最近６月間の月別最高・最低株価】

月別	2021年２月	３月	４月	５月	６月	７月
最高（円）	2,248	―	―	―	―	―
最低（円）	2,248	―	―	―	―	―

(注) １．最高・最低株価は、東京証券取引所TOKYO PRO Marketにおける取引価格であります。
２．2021年３月から７月までにおいては売買実績がありません。

5 【役員の状況】

男性９名　女性―名(役員のうち女性の比率―%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数(株)
代表取締役	会長	幸　寿	1956年 ７月15日	1982年４月　ダイア建設㈱入社 1994年６月　同社取締役東北支店長 1998年６月　同社常務取締役 1999年９月　当社代表取締役 2002年５月　シーズコミュニティ㈱代表取締役 2003年７月　シーズライフケア㈱代表取締役 2006年５月　シーズマナーナ㈱代表取締役 2006年12月　大連日創置業有限公司董事長 2016年11月　当社代表取締役会長(現任) 2017年６月　㈱HYアセットマネジメント代表取締役(兼任)	(注)３	(注)５	(注)６ 671,200
代表取締役	社長	佐藤　富士夫	1962年 ２月10日	1987年４月　小川建設㈱入社 1991年５月　㈱総合計画コンサルタント入社 1993年６月　山彦建設㈱入社 1995年５月　㈱大栄入社 1996年３月　ダイア建設㈱入社 1999年９月　当社取締役事業企画部長 2006年６月　当社取締役兼執行役員事業企画部長 シーズマナーナ㈱取締役 2007年４月　当社取締役兼常務執行役員事業企画部長 2009年４月　当社専務取締役 2013年８月　㈱プロパスト社外取締役 2016年11月　当社代表取締役社長(現任)	(注)３	(注)５	38,400
常務取締役	営業本部長	佐藤　要	1970年 ６月５日	1994年４月　ダイア建設㈱入社 1999年10月　当社入社 2009年４月　当社取締役営業本部長 2014年４月　当社常務取締役営業本部長(現任)	(注)３	(注)５	22,400
取締役	管理本部長	中津　貴志	1965年 11月23日	1987年４月　㈲コープロジェクト入社 1994年４月　㈱アミューズ・エヌ入社 1996年３月　㈱日本ブレスト入社 2004年６月　当社入社 2015年４月　当社執行役員管理本部長 2018年10月　当社取締役管理本部長(現任)	(注)３	(注)５	3,200

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数(株)
取締役	開発事業本部長	髙塩　浩司	1966年 ７月11日	1989年４月　トヨタホーム東京㈱入社 1991年３月　ダイア建設㈱入社 2000年９月　当社入社 2005年10月　当社開発事業本部長 2007年４月　執行役員開発事業本部第二開発部長 2008年11月　当社退社 2008年11月　サーフトラスト㈱取締役 2012年11月　当社入社　開発事業本部長 2014年４月　当社執行役員開発事業本部長 2021年10月　当社取締役開発事業本部長(現任)	(注) 3	—	3,200
取締役	—	栗原　清	1954年 ６月27日	1977年４月　㈱大京入社 1995年６月　㈱大京取締役 1999年６月　㈱大京常務取締役 2003年６月　㈱大京取締役兼専務執行役員 2005年６月　㈱大京取締役兼代表執行役副社長・COO 2010年６月　㈱大京リアルド代表取締役社長 2012年１月　㈱大京アステージ代表取締役副社長 2014年６月　㈱大京アステージ代表取締役会長 2018年６月　㈱大京顧問 2019年８月　㈱アクラス顧問(現任) 2019年10月　当社社外取締役(現任)	(注) 3	(注) 5	—
常勤監査役	—	田中　重之	1955年 １月23日	1977年４月　丸大食品㈱入社 1979年５月　三栄不動産㈱入社 1981年６月　ダイア建設㈱入社 1999年10月　当社取締役開発事業本部長 2006年６月　当社取締役兼常務執行役員開発事業本部長 2007年４月　当社取締役兼専務執行役員開発事業本部長 2009年７月　本家かまどや三田一丁目店代表 2010年６月　当社非常勤監査役 2018年８月　当社常勤監査役(現任)	(注) 4	(注) 5	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数(株)
監査役	―	八木　雄一	1979年 ５月23日	2003年10月　三本勝己税理士事務所入所 2005年１月　辻・本郷税理士法人入社 2016年２月　㈱シャンテクレールジャパン非常勤監査役(現任) 2016年６月　八木税理士事務所設立 八木コンサルティング㈱代表取締役(現任) 2016年８月　㈱渋谷商店非常勤監査役(現任) 2017年８月　Capy㈱非常勤監査役(現任) 2018年10月　当社非常勤監査役(現任) 2019年６月　㈱星医療酸器社外取締役(現任) 2019年12月　㈱ソーケンアービック非常勤監査役(現任)	(注) ４	(注) ５	―
監査役	―	嶋田　雅弘	1957年 ８月24日	1986年４月　弁護士登録 野田法律事務所　入所 2002年１月　紀尾井町総合法律事務所　入所 2006年３月　シード綜合法律事務所　設立 2012年５月　ソーバル㈱　社外監査役就任 2019年８月　当社　非常勤監査役(現任)	(注) ４	(注) ５	―
計							738,400

(注) １．取締役栗原清氏は、社外取締役であります。

２．監査役八木雄一氏及び監査役嶋田雅弘氏は、社外監査役であります。

３．取締役の任期は、2020年10月29日開催の定時株主総会終結の時から選任後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の終結の時までであります。なお、2021年10月28日開催の定時株主総会で新たに選任された取締役髙塩浩司の任期は、当社定款の定めにより他の在任取締役の任期の満了する時までであります。

４．監査役の任期は、2020年10月29日開催の定時株主総会終結の時から選任後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の終結の時までであります。

５．2021年７月期における役員報酬は、総額112,290千円（役員賞与8,640千円を含む。）を支給しております。

６．代表取締役会長幸寿の所有株式数は、同氏の資産管理会社である株式会社HYアセットマネジメントが所有する180,000株を含んでおります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

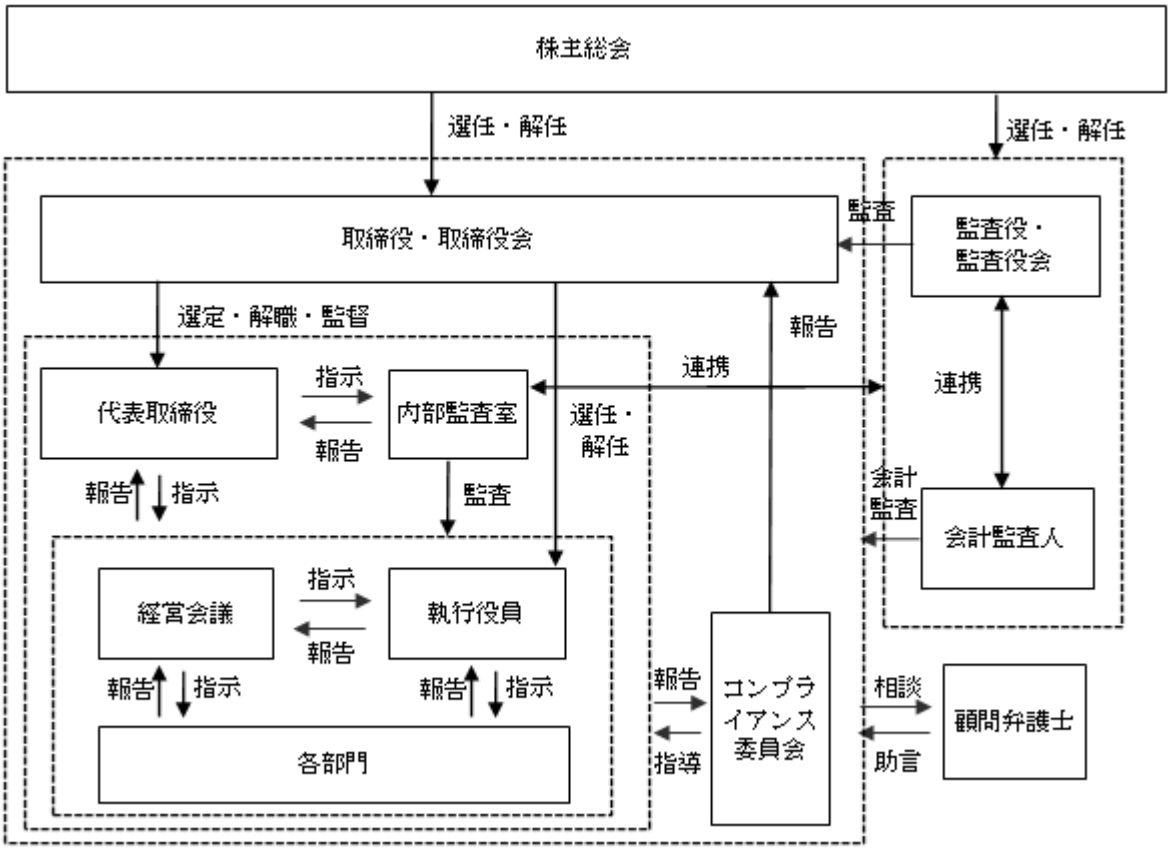
当社は事業を通じて社会の発展に貢献するとともに、株主をはじめとする全てのステークホルダーの皆様から信頼される企業として継続的に企業価値を高めていくことを目指しております。

かかる認識のもと、当社は経営上の重要な課題の一つであるコーポレート・ガバナンスの充実とともに経営の健全性・透明性・効率性の確保に努め、的確な経営の意思決定とそれに基づく迅速な業務執行、及び適正な監督・監視・牽制機能の強化・充実に努めて参ります。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査役会を設置するとともに、日常的に事業を監視する役割として内部監査室を設置しております。重要な経営判断と業務執行の監督を担う取締役会と、取締役から独立した監査役により、経営の監督・牽制機能を実効する体制としております。監査役は、取締役会に出席し、業務執行者から独立した立場で意見を述べ、会社経営における意思決定プロセスの違法性や著しく不当な職務執行がないか等、取締役の職務執行状況を常に監視する体制を確保しております。また、社外取締役１名及び社外監査役２名を選任し、外部からの視点による経営監督機能を強化しております。当社の企業規模、事業内容等を勘案しますと、経営の効率性及び妥当性の監視機能において取締役が相互に監視し、かつ、社外役員の意見を参考にすることにより、経営監視機能の実効性は確保しているものと考えております。

当社の企業統治の体制図は以下のとおりです。



(a) 取締役・取締役会

当社は、取締役６名（うち社外取締役１名）で構成された取締役会を設置しております。定時取締役会は毎月１回開催し、経営の基本方針の決定、業務の意思決定及び取締役間の相互牽制による職務執行の監督を行う機関としております。臨時取締役会は必要に応じて開催し、迅速な経営判断を遂行しております。

(b) 執行役員

当社は、執行役員制度を採用しております。取締役会の決議により執行役員の担当業務を定め、その業務の執行を委任しております。執行役員は定期的に職務の執行状況を代表取締役へ報告することで、担当業務の執行責任を果たし、各部門の業務活性化を促進しております。

(c) 経営会議

当社は、経営に関する重要な事項についての情報共有及び決議等のために部長以上の役職者による経営会議を、原則として月１回開催しております。業務の具体的な方向性を定めることで、業務の活性化及び効率化を図っております。

(d) 監査役・監査役会

当社は、監査役会を設置しております。監査役３名（うち社外監査役２名）の監査役による監査を実施しております。監査役は、年間の監査方針及び監査計画を策定するとともに、定時取締役会に常時出席し、取締役の職務執行について監査を実施し、監査役会において意思疎通及び情報交換による重要事項の共有を図っております。さらに常勤監査役は、経営会議その他の重要な会議に出席し、意見具申するとともに、取締役の業務執行の適法性及び妥当性について監査を実施しております。また、適宜会計監査人及び内部監査室と連携し、実効性のある監査役監査を実施しております。

(e) 内部監査室

当社は、代表取締役社長により直接任命された内部監査人（１名）を配置する内部監査室を独立した組織として設置しております。内部監査人は、当社の年間内部監査計画を策定し、業務及び会計に関わる経営活動に対して全般的な監査を実施しております。

(f) 会計監査人

当社は、会計監査人を設置しております。東陽監査法人と監査契約を締結し、適時適切な会計監査を受けております。

(g) コンプライアンス委員会

当社は、コンプライアンス体制の強化を図る目的で、社長、各本部長、及び総務部で構成されるコンプライアンス委員会を設置しております。役職員に対するコンプライアンス研修を年１回実施し、法令遵守の徹底を図っております。

③ 企業統治に関するその他の事項

(a) 取締役又は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

「コンプライアンス規程」に基づき、コンプライアンス統括責任者による法令、社内規程等の遵守のための教育・研修等の推進及び管理を行うことで、コンプライアンス体制の強化を図っております。

また、管理本部長及び顧問弁護士を窓口とした内部通報制度の整備及び運用により、内部監視体制の強化を図っております。

(b) 取締役又は使用人の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

「文書保管管理規程」等の業務執行に関わる規程に基づき、適切に情報の保存及び管理を行っております。

(c) 損失の危険の管理に関する体制

「リスク管理規程」に基づき、当社の経営に重大な影響を与えると予見されるリスクを各部門で認識・把握するとともに、各部門においてこれらを管理することで、速やかな危機管理対応と予防措置実施の徹底を行う仕組みを構築しております。法令遵守やリスク管理等の観点から、業務遂行において問題若しくは懸念がある場合、当社と顧問契約を締結している弁護士に助言・指導を受けております。

また、不動産事業において、顧客の個人情報等を取扱うことから、個人情報管理の徹底が非常に重要であると認識しております。当社では情報管理に関する基本的な方針を「プライバシーポリシー」として定めるとともに、その取扱いに関してホームページにおいて公表しております。

(d) 業務の適正を確保するための体制

「内部監査規程」に基づき、内部監査室が内部監査を実施し、その結果を社長及び対象部門に報告し、有効な内部統制の整備及び運用を推進するとともに、改善策の指導、実施の支援・助言等を行っております。

また、「情報システム管理規程」に基づき、管理本部主管による情報システム計画を策定することにより、IT統制の実施を図っております。

(e) 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第１項の規定により、取締役（業務執行取締役を除く。）と監査役及び会計監査人との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができます。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が定める額を限度とする旨を定款に定めております。これに基づき、当社は、社外

取締役と社外監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

(f) 取締役会で決議できる株主総会決議事項

イ　取締役会決議による中間配当の実施

当社は、機動的な利益還元を可能とするため、取締役会の決議により、毎年１月31日を基準日として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。

ロ　取締役会決議による自己株式の取得について

当社は、自己の株式の取得について、経営状況等に応じて機動的な財務政策の遂行を可能とするため、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

ハ　取締役及び監査役の責任免除

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、取締役会の決議によって、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の会社法第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、賠償責任額から法令の定める限度額の範囲でその責任を免除することができる旨を定款に定めております。

(g) 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第２項に定める特別決議について、議決権を行使することができる株主の３分の１以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の３分の２以上をもって行う旨を定款に定めております。

(h) 取締役の定数

当社の取締役は６名以内とする旨を定款で定めております。

(i) 取締役の選任の決議要件

当社の取締役の選任決議については、議決権を行使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、取締役の選任決議は累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

④　社外役員の状況

当社の社外取締役は１名、社外監査役は２名であります。

当社の社外取締役栗原清、社外監査役八木雄一、社外監査役嶋田雅弘の３名と当社との間には、人的関係、資本的関係または取引関係その他の特別な利害関係はなく、当社の一般株主と利益相反が生じるおそれはないことから、当社からの独立性を有しているものと判断しております。

⑤　社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社は、社外取締役及び社外監査役の独立性に関する基準は定めておりませんが、選任に当たっては、経歴や当社との関係を踏まえ、当社経営陣からの独立した立場において社外役員としての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。監査役会設置会社として、社外監査役を含めた監査役会の経営監査は有効に機能していると考えております。

⑥　監査役監査の状況

当社における監査役は３名以上とする旨を定款に定めており、監査役監査は、当社の常勤監査役（１名）が取締役会、経営会議のほか、コンプライアンス委員会その他重要な会議に、非常勤監査役（２名）が取締役会にそれぞれ出席し、取締役からの聴取その他重要な決裁書類等の閲覧により、取締役会の意思決定の過程及び取締役の業務執行について監査を実施しております。

⑦　内部監査の状況

当社における内部監査は、社長直轄の内部監査担当部門である内部監査室が、各部署の所管業務を法令、社内規程等に従い適切かつ有効に運用されているかを監査し、その結果を社長に報告すると共に、関係部署に適切な指導を行って、業務上の過誤による不測の事態の発生を予防するとともに業務の改善と経営効率の向上を図っております。

また、内部監査室、監査役及び監査法人は、年間監査方針・監査計画等を三者で共有しており、会計監査の結果や業務監査の結果の情報を交換し、監査の品質向上と効率化に努めております。

⑧ 会計監査の状況

(a) 監査法人の名称及び業務を執行した公認会計士並びに監査業務に係る補助者の構成

当事業年度において財務諸表監査業務を執行した公認会計士は次のとおりであります。

監査法人名	公認会計士の氏名等	
東陽監査法人	指定社員	南泉　充秀
	指定社員	川久保　孝之

いずれも継続監査年数は７年以内であります。また、当該監査業務にかかる補助者は公認会計士５名その他５名であります。

なお、当社と監査に従事する公認会計士及びその補助者との間に特別の利害関係はありません。

(b) 監査法人の選定方針と理由

当社の監査法人の選定は、品質管理体制、独立性、監査の実施体制及び監査報酬見積額等を指標に、総合的に勘案しております。

(c) 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役会は、監査役会が定める評価基準書に基づき、監査法人の品質管理体制や監査チームの独立性・専門性、監査の実施状況、その適切性や妥当性などの評価を行っております。

⑨ 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、支配株主との取引が発生する場合には、当該取引条件を一般の取引条件と同等の条件に照らし合わせて決定し、公正で適切な取引関係の維持に努めることにより、少数株主の利益を害することのないように対応いたします。

⑩ 役員の報酬等

(a) 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額（千円）	報酬等の種類別の総額（千円）				対象となる役員の員数（名）
		基本報酬	賞与	ストックオプション	退職慰労金	
取締役（社外取締役を除く）	103,290	94,650	8,640	―	―	4
監査役（社外監査役を除く）	4,200	4,200	―	―	―	1
社外役員	4,800	4,800	―	―	―	3

(b) 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。

(c) 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、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を定めておりませんが、株主総会で承認された役員報酬の限度内で、過年度の報酬実績、業績及び個々の役割を勘案し、取締役報酬については取締役会で、監査役報酬については監査役で協議し、決定しております。

なお、役員報酬限度額は、2003年６月27日開催の定時株主総会の決議により、当該株主総会の終結の時以降、取締役分が年額200,000千円以内、監査役分が年額30,000千円以内となっております。

⑪ 株式の保有状況

(a) 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である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分については、以下の条件を全て満たしたものを純投資目的である投資株式と位置付けております。

a　上場株式であること

b　議決権株式の保有割合が20%以下であること

(b) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a　保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

上記(a)以外の株式等を取得する場合には、その購入価額が1,000千円未満の場合は社長及び会長決裁、1,000千円以上の場合は取締役会の承認によることとしております。

b　銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数	貸借対照表計上額の合計額(千円)
非上場株式	1	3,000
非上場株式以外の株式	―	―

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

c　特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

該当事項はありません。

(c) 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。

(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	23,000	―

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】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案して決定しております。

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」（1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

(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企業会計の基準に準拠して作成しております。

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（2020年８月１日から2021年７月31日まで）の財務諸表について、東陽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。

【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 (2020年７月31日)	当事業年度 (2021年７月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※１ 2,118,790	※１ 2,283,295
販売用不動産	※１ 1,174,571	※１、３ 917,384
仕掛販売用不動産	※１ 3,118,125	※１ 2,584,921
未成工事支出金	16,727	7,941
貯蔵品	6,881	5,464
前渡金	5,900	28,672
前払費用	18,448	18,836
その他	1,406	16,739
流動資産合計	6,460,851	5,863,256
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,557	12,557
減価償却累計額	△8,975	△10,018
建物(純額)	3,581	※３ 2,538
工具、器具及び備品	3,438	4,158
減価償却累計額	△3,057	△3,386
工具、器具及び備品(純額)	380	771
有形固定資産合計	3,962	3,310
無形固定資産		
ソフトウエア	2,399	1,351
無形固定資産合計	2,399	1,351
投資その他の資産		
投資有価証券	3,000	3,000
出資金	※１ 22,240	※１ 22,240
長期前払費用	1,088	2,221
繰延税金資産	9,930	17,940
その他	53,240	65,692
貸倒引当金	△113	△89
投資その他の資産合計	89,386	111,005
固定資産合計	95,748	115,667
資産合計	6,556,599	5,978,924

（単位：千円）

	前事業年度 （2020年７月31日）	当事業年度 （2021年７月31日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	101,564	70,297
短期借入金	※１ 1,541,000	※１ 1,538,000
１年内償還予定の社債	20,000	40,000
１年内返済予定の長期借入金	※１ 1,114,153	※１ 477,231
未払金	31,776	37,989
未払費用	34,404	48,796
未払法人税等	102,097	70,584
前受金	198,336	146,503
預り金	11,005	8,104
その他	31,803	20,274
流動負債合計	3,186,142	2,457,781
固定負債		
社債	70,000	130,000
長期借入金	※１、２ 1,141,631	※１、２ 1,035,072
退職給付引当金	63,081	65,412
役員退職慰労引当金	132,703	158,223
資産除去債務	4,149	4,166
その他	1,601	4,547
固定負債合計	1,413,167	1,397,422
負債合計	4,599,310	3,855,204
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	50,000
利益剰余金		
利益準備金	700	700
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,906,589	2,073,020
利益剰余金合計	1,907,289	2,073,720
株主資本合計	1,957,289	2,123,720
純資産合計	1,957,289	2,123,720
負債純資産合計	6,556,599	5,978,924

② 【損益計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2019年８月１日 至 2020年７月31日）	当事業年度 （自 2020年８月１日 至 2021年７月31日）
売上高	8,374,303	8,605,700
売上原価	6,948,268	7,410,027
売上総利益	1,426,034	1,195,672
販売費及び一般管理費	※ 891,255	※ 811,491
営業利益	534,779	384,181
営業外収益		
受取利息	61	62
受取配当金	330	130
助成金収入	8,128	3,192
給付金収入	―	6,000
解約金収入	―	4,500
その他	1,004	2,850
営業外収益合計	9,525	16,735
営業外費用		
支払利息	92,748	71,454
社債発行費	2,222	1,359
支払手数料	26,255	29,819
株式公開費用	900	12,000
解約手数料	14,240	―
その他	766	9,340
営業外費用合計	137,132	123,973
経常利益	407,172	276,944
特別損失		
和解金	9,000	―
特別損失合計	9,000	―
税引前当期純利益	398,172	276,944
法人税、住民税及び事業税	102,172	118,523
法人税等調整額	46,919	△8,010
法人税等合計	149,092	110,513
当期純利益	249,080	166,430

【売上原価明細書】

区分	注記番号	前事業年度 （自 2019年８月１日 至 2020年７月31日）		当事業年度 （自 2020年８月１日 至 2021年７月31日）	
		金額 （千円）	構成比 （％）	金額 （千円）	構成比 （％）
Ⅰ　販売用不動産取得費	※１	4,802,158	69.1	4,794,208	64.7
Ⅱ　経費		2,146,110	30.9	2,615,819	35.3
売上原価		6,948,268	100.0	7,410,027	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(注)※１．経費の主な内訳は、次のとおりであります。

前事業年度 （自 2019年８月１日　至 2020年７月31日）		当事業年度 （自 2020年８月１日　至 2021年７月31日）	
外注費	2,102,574千円	外注費	2,587,508千円

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2019年８月１日　至 2020年７月31日）

（単位：千円）

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	50,000	700	1,657,508	1,658,208	1,708,208	1,708,208
当期変動額						
当期純利益			249,080	249,080	249,080	249,080
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	―	―	249,080	249,080	249,080	249,080
当期末残高	50,000	700	1,906,589	1,907,289	1,957,289	1,957,289

当事業年度（自 2020年８月１日　至 2021年７月31日）

（単位：千円）

	株主資本					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	50,000	700	1,906,589	1,907,289	1,957,289	1,957,289
当期変動額						
当期純利益			166,430	166,430	166,430	166,430
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	―	―	166,430	166,430	166,430	166,430
当期末残高	50,000	700	2,073,020	2,073,720	2,123,720	2,123,720

④ 【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2019年８月１日 至 2020年７月31日）	当事業年度 （自 2020年８月１日 至 2021年７月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	398,172	276,944
減価償却費	2,205	2,628
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△22	△23
退職給付引当金の増減額(△は減少)	6,841	2,331
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	14,135	25,520
受取利息及び受取配当金	△392	△193
支払利息	92,748	71,454
株式公開費用	900	12,000
和解金	9,000	―
売上債権の増減額(△は増加)	17,080	―
たな卸資産の増減額(△は増加)	△349,605	862,585
前渡金の増減額(△は増加)	66,520	△22,772
仕入債務の増減額(△は減少)	35,623	△32,712
未払又は未収消費税等の増減額	13,232	△11,528
前受金の増減額(△は減少)	74,065	△45,333
その他の資産の増減額(△は増加)	△7,025	△16,282
その他の負債の増減額(△は減少)	13,487	20,093
その他	600	5,005
小計	387,566	1,149,715
利息及び配当金の受取額	380	174
利息の支払額	△87,611	△71,434
和解金の支払額	△9,000	―
法人税等の支払額	△186	△150,036
営業活動によるキャッシュ・フロー	291,149	928,419
投資活動によるキャッシュ・フロー		
出資金の払込による支出	△10	―
有形固定資産の取得による支出	△100	△72,977
敷金・保証金の差入による支出	△26,900	△515
敷金・保証金の差入による収入	25,546	574
定期預金の預入による支出	△211,737	△390,740
定期預金の払戻による収入	166,234	234,737
投資その他の資産の増減額(△は増加)	5,037	△3,010
投資活動によるキャッシュ・フロー	△41,929	△231,931
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,998,150	3,105,400
短期借入金の返済による支出	△3,350,350	△3,418,400
長期借入れによる収入	3,287,700	1,164,650
長期借入金の返済による支出	△2,738,152	△1,598,132
社債の発行による収入	100,000	100,000
社債の償還による支出	△10,000	△20,000
株式公開費用の支出	△900	△12,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	286,447	△678,482

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2019年８月１日 至 2020年７月31日）	当事業年度 （自 2020年８月１日 至 2021年７月31日）
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	535,666	18,005
現金及び現金同等物の期首残高	1,381,385	1,917,052
現金及び現金同等物の期末残高	※１　1,917,052	※１　1,935,057

【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

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

２．たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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

(2) 貯蔵品

先入先出法（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）を採用しております。

３．固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	８年～15年
工具、器具及び備品	３年～15年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウエア（自社利用分）	５年（社内における利用可能期間）

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より、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案した回収不能見込額を計上しております。

(2) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の計算については、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による簡便法を適用しております。

(3) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金支給規程に基づく期末要支給額を計上しております。

５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

社債発行費については、支出時に全額費用として処理しております。

(2) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。

（重要な会計上の見積り）

１．　販売用不動産等

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

販売用不動産　　917,384千円

仕掛販売用不動産　　2,584,921千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産等については、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。この場合の正味売却価額は、売価（売却市場の時価）から見積追加原価及び見積販売直接経費を控除したものとしております。市場環境等の変化により売却市場の時価に変更が生じた場合には販売用不動産等に重要な影響を与える可能性があります。

２．　繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

繰延税金資産　　17,940千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

繰延税金資産の回収可能性は、将来の税金負担額を軽減する効果を有するかどうかで判断しております。課税所得の見積りは過去の推移や将来の事業計画を基礎として慎重に検討し計上しておりますが、市場環境等の変化により前提条件が変更された場合には繰延税金資産の回収可能性に重要な影響を与える可能性があります。

（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）
・「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 2021年３月26日）

(1) 概要

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

ステップ１：顧客との契約を識別する。

ステップ２：契約における履行義務を識別する。

ステップ３：取引価格を算定する。

ステップ４：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ５：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年７月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

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

(1) 概要

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

・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年７月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号　2020年３月31日）を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

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

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症は、経済、企業活動に広範な影響を与える事象であり、今後の広がり方や収束時期等を予想することは困難であります。当社は、当事業年度末時点で入手可能な外部の情報等を踏まえて、今後、2022年７月期の一定期間にわたり当該影響が継続するという仮定のもと、販売用不動産等及び繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っています。

（貸借対照表関係）

※１　担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 （2020年７月31日）	当事業年度 （2021年７月31日）
販売用不動産	1,119,536千円	776,308千円
仕掛販売用不動産	3,118,125　〃	2,377,860　〃
定期預金	105,234　〃	160,236　〃
出資金	20,000　〃	20,000　〃
計	4,362,896千円	3,334,406千円

	前事業年度 （2020年７月31日）	当事業年度 （2021年７月31日）
短期借入金	1,491,000千円	1,342,500千円
１年内返済予定の長期借入金	1,093,403　〃	449,309　〃
長期借入金	955,715　〃	858,190　〃
計	3,540,119千円	2,649,999千円

担保に供している資産のうち、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（極度額前事業年度3,161,500千円、当事業年度2,473,000千円）が設定されております。

※２　当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約

当社は運転資金の効率的な調達を行うため、取引金融機関３行と当座貸越契約を締結しております。また、資金調達の機動性及び安定性の確保を図るため、取引金融機関１行とコミットメントライン契約を締結しております。

これらの契約に基づく借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 （2020年７月31日）	当事業年度 （2021年７月31日）
当座貸越極度額	400,000千円	1,200,000千円
貸出コミットメントの総額	300,000　〃	300,000　〃
借入実行残高	449,800　〃	655,400　〃
差引額	250,200千円	844,600千円

上記の当座貸越契約の一部には、次の財務制限条項が付されており、財務制限条項に抵触した場合には、貸付人の請求により、契約上のすべての債務について期限の利益を喪失する可能性があります。

(1) 各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が、2020年７月に終了する事業年度末日における純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。

(2) 各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、２期連続して損失を計上していないこと。

上記のコミットメントライン契約には、次の財務制限条項が付されており、下記の条項のいずれか一つでも充足されなかった場合は、貸付金に対して当該貸付けに係る不動産に根抵当権設定契約（極度額は当該貸付実行金額の120%とする）を締結し、かつ、当該根抵当権設定契約に係る全ての根抵当権の設定の本登記手続を行う義務を負っております。

前事業年度（2020年７月31日）

イ　各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が、2019年７月に終了する事業年度末日における同純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。

ロ　各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、経常損失を計上していないこと。

当事業年度（2021年７月31日）

イ　各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が、2020年７月に終了する事業年度末日における同純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。

ロ　各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、経常損失を計上していないこと。

※３　有形固定資産の保有目的の変更

当事業年度において有形固定資産の保有目的の変更により、「建物」「土地」から「販売用不動産」へ72,048千円を振替えております。

(損益計算書関係)

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

	前事業年度 (自　2019年８月１日 至　2020年７月31日)	当事業年度 (自　2020年８月１日 至　2021年７月31日)
役員報酬	97,200千円	103,650千円
役員賞与	10,800 〃	8,640 〃
給料手当	198,920 〃	202,036 〃
租税公課	107,444 〃	79,836 〃
減価償却費	2,205 〃	2,628 〃
退職給付費用	7,845 〃	7,774 〃
役員退職慰労引当金繰入額	14,135 〃	25,520 〃
支払手数料	195,538 〃	137,356 〃
おおよその割合		
販売費	23.2％	20.4％
一般管理費	76.8％	79.6％

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2019年８月１日　至 2020年７月31日)

１．発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式（株）	100,000	―	―	100,000

２．自己株式に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(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	増加	減少	当事業年度末
普通株式（株）	100,000	900,000	―	1,000,000

(注) 2020年９月18日開催の取締役会決議により、2020年10月29日付で普通株式１株につき10株の株式分割を行っております。これにより、発行済株式総数は900,000株増加し、1,000,000株となっております。

２．自己株式に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

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。

	前事業年度 (自　2019年８月１日 至　2020年７月31日)	当事業年度 (自　2020年８月１日 至　2021年７月31日)
現金及び預金	2,118,790 千円	2,283,295 千円
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	△201,737 〃	△348,237 〃
現金及び現金同等物	1,917,052 千円	1,935,057 千円

２　重要な非資金取引の内容

	前事業年度 (自　2019年８月１日 至　2020年７月31日)	当事業年度 (自　2020年８月１日 至　2021年７月31日)
保有不動産の保有目的の変更により固定資産から販売用不動産に振り替えた金額	― 千円	72,048 千円

(金融商品関係)

１．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

不動産販売事業における中古マンションの買取及び開発用地の取得並びにマンション建築において多額の資金及び期間が必要とされるため、事業計画に照らして必要な資金を主に銀行から調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

売掛金は、リフォーム工事における営業債権であり、取引先の信用リスクが存在します。取引先の状況は所管部署が定期的にモニタリングし、取引先ごとの回収期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

投資有価証券は、業務上の関係を有する企業の非上場株式であり、時価又は実質価額が取得原価を下回るリスクが存在しますが、発行体企業の財政状況等の把握により、時価又は実質価額の下落への対応を図っております。

営業債務である買掛金は、１年以内の支払期日であります。

借入金は、事業活動に必要な資金を調達したものであり、原則として固定金利で調達しているため、金利の変動リスクはありません。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

売掛金については定期的に取引先ごとの信用状況の把握、債権回収の期日や債権残高の管理を実施しています。

② 市場リスクの管理

投資有価証券については、定期的な時価及び発行体企業の財政状態等を把握し、時価又は実質価額が下回る

リスクを把握・管理しています。

③　資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

資金調達については適時に資金繰り計画を作成・更新し、流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

２．金融商品の時価等に関する事項

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

前事業年度（2020年７月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,118,790	2,118,790	―
資産計	2,118,790	2,118,790	―
(1) 買掛金	101,564	101,564	―
(2) 短期借入金	1,541,000	1,541,000	―
(3) 社債（１年内償還予定を含む)	90,000	89,935	△64
(4) 長期借入金（１年内返済予定を含む)	2,255,785	2,233,664	△22,121
負債計	3,988,350	3,966,164	△22,185

当事業年度（2021年７月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,283,295	2,283,295	―
資産計	2,283,295	2,283,295	―
(1) 買掛金	70,297	70,297	―
(2) 短期借入金	1,538,000	1,538,000	―
(3) 社債（１年内償還予定を含む)	170,000	169,638	△361
(4) 長期借入金（１年内返済予定を含む)	1,512,303	1,478,180	△34,123
負債計	3,290,601	3,256,116	△34,484

(注１) 金融商品の時価の算定方法

資　産

(1) 現金及び預金

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

負　債

(1) 買掛金、並びに (2) 短期借入金

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

(3) 社債（１年内償還予定を含む）、並びに (4) 長期借入金（１年内の返済予定を含む。）

元利金の合計額を、新規に同様の社債発行又は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。

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

（単位：千円）

区分	前事業年度 （2020年７月31日）	当事業年度 （2021年７月31日）
非上場株式	3,000	3,000
出資金	22,240	22,240
合計	25,240	25,240

上記については、市場価格がなく、将来キャッシュ・フローを見積もることができず、かつ、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「２．金融商品の時価等に関する事項」には含めておりません。

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（2020年７月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ５年以内 （千円）	５年超 10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金及び預金	2,118,790	―	―	―
合計	2,118,790	―	―	―

当事業年度（2021年７月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ５年以内 （千円）	５年超 10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金及び預金	2,283,295	―	―	―
合計	2,283,295	―	―	―

（注４）社債、借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度（2020年７月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）	５年超 （千円）
短期借入金	1,541,000	―	―	―	―	―
社債（１年内償還予定を含む）	20,000	20,000	20,000	20,000	10,000	―
長期借入金（１年内返済予定を含む）	1,114,153	860,799	115,837	42,328	21,000	101,666
合計	2,675,153	880,799	135,837	62,328	31,000	101,666

当事業年度（2021年７月31日）

	１年以内 （千円）	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）	５年超 （千円）
短期借入金	1,538,000	―	―	―	―	―
社債（１年内償還予定を含む）	40,000	40,000	40,000	30,000	20,000	―
長期借入金（１年内返済予定を含む）	477,231	442,685	264,846	55,017	134,405	138,116
合計	2,055,231	482,685	304,846	85,017	154,405	138,116

（退職給付関係）

１．採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を設けております。

なお、当社の退職一時金制度は、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) 簡便法を適用した制度の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）

	前事業年度 （自　2019年８月１日 至　2020年７月31日）	当事業年度 （自　2020年８月１日 至　2021年７月31日）
退職給付引当金の期首残高	56,240	63,081
退職給付費用	7,845	7,774
退職給付の支払額	△1,003	△5,443
退職給付引当金の期末残高	63,081	65,412

(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）

	前事業年度 (2020年７月31日)	当事業年度 (2021年７月31日)
非積立型制度の退職給付債務	63,081	65,412
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	63,081	65,412
退職給付引当金	63,081	65,412
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	63,081	65,412

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	前事業年度7,845千円	当事業年度7,774千円

（ストック・オプション等関係）

１．ストック・オプションにかかる費用計上額及び科目名

前事業年度（自　2019年８月１日　至　2020年７月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2020年８月１日　至　2021年７月31日）

該当事項はありません。

２．ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

2020年10月29日に１株を10株とする株式分割を行っておりますが、以下は、当該株式分割を反映した数値を記載しております。

(1) ストック・オプションの内容

	第１回新株予約権	第２回新株予約権
決議年月日	2018年７月30日	2019年７月29日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役　　２名（注１） 当社監査役　　１名（注１） 当社執行役員　２名（注１） 当社従業員　　15名（注１） 社外協力者　　２名（注１）	当社取締役　　３名（注１） 当社執行役員　１名（注１） 当社従業員　　30名（注１）
株式の種類別のストック・オプションの数(注２)	普通株式　70,000株	普通株式　32,500株
付与日	2018年７月30日	2019年７月29日
権利確定条件	新株予約権の割り当てを受けた者が権利行使時においても当社または当社子会社の役員、従業員、顧問、社外協力者またはこれに準じた地位にあること及び当社株式が日本国内の証券取引所に上場していること。	新株予約権の割り当てを受けた者が権利行使時においても当社または当社子会社の役員、従業員、顧問、社外協力者またはこれに準じた地位にあること及び当社株式が日本国内の証券取引所に上場していること。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2020年７月31日～2028年７月30日	2021年７月30日～2029年７月29日

(注)１　付与対象者の区分は付与日における区分です。

２　株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

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

①　ストック・オプションの数

権利確定前(株)	第１回新株予約権	第２回新株予約権
前事業年度末	70,000	32,500
付与	―	―
失効	―	―
権利確定	―	―
未確定残	70,000	32,500
権利確定後(株)		
前事業年度末	―	―
権利確定	―	―
権利行使	―	―
失効	―	―
未行使残	―	―

② 単価情報

	第１回新株予約権	第２回新株予約権
権利行使価格(円)	712	950
行使時平均株価(円)	―	―
付与日における公正な評価単価(円)	―	―

３．ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプション付与日時点において、当社株式は未公開株式であるため、ストック・オプションの公正な評価単位の見積り方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。また、単位当たりの本源的価値の算定基礎となる自社の株式の評価方法は、純資産価額法と類似業種比較法の折衷法及び直近売買事例をもとに算定した価格を用いております。

算定の結果、株式の評価額が新株予約権の行使時の払込金額を上回らず、単位当たりの本源的価値は零となっていることから、費用計上はしておりません。

４．ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

当事業年度（自　2020年８月１日　至　2021年７月31日）

(1) ストック・オプションの本源的価値の合計額　149,705 千円

(2) 権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額　― 千円

(税効果会計関係)

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2020年７月31日)	当事業年度 (2021年７月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	9,501 〃	5,973 〃
退職給付引当金	21,826 〃	22,632 〃
役員退職慰労引当金	45,915 〃	54,745 〃
ゴルフ会員権評価損	5,585 〃	5,585 〃
未払費用	459 〃	3,542 〃
その他	1,705 〃	11,876 〃
繰延税金資産小計	84,994千円	104,356千円
評価性引当額小計(注)	△74,836 〃	△86,302 〃
繰延税金資産合計	10,158千円	18,054千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除却費用	△227千円	△113千円
繰延税金負債合計	△227千円	△113千円
繰延税金資産純額	9,930千円	17,940千円

(注)評価性引当額が前事業年度末より11,465千円増加しております。この増加の主な内容は、役員退職慰労引当金の計上によるものであります。

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

	前事業年度 (2020年７月31日)	当事業年度 (2021年７月31日)
法定実効税率	34.6％	34.6％
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6％	1.5％
住民税均等割	0.0％	0.1％
所得拡大税制による税額控除	△0.4％	―％
評価性引当額の増減	1.8％	4.1％
中小法人の軽減税率適用	△0.2％	△0.3％
その他	0.0％	△0.1％
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.4％	39.9％

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社の事業セグメントは、不動産事業のみの単一セグメントであり重要性が乏しいため、セグメント情報の記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度（自　2019年８月１日　至　2020年７月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス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) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高
三菱地所レジデンス㈱	1,551,890
㈱フュディアルクリエーション	1,009,415

（注） 当社は単一セグメントであるため、関連するセグメント名は記載を省略しております。

当事業年度（自　2020年８月１日　至　2021年７月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス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) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高
ジェイレックス・コーポレーション㈱	1,373,915
㈱ＭＡＸＩＶ	882,465

（注） 当社は単一セグメントであるため、関連するセグメント名は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 2019年８月１日　至 2020年７月31日）

１．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	幸　寿	―	―	当社代表取締役会長	直接66.0	債務被保証(注１)	銀行借入被保証（注２）	2,566,796	―	―
役員及び主要株主	佐藤　富士夫	―	―	当社代表取締役社長	直接 4.8	債務被保証(注１)	銀行借入被保証（注２）	377,416	―	―

(注)１．金融機関からの借入金について債務保証を受けているものであり、保証料の支払は行っておりません。

２．取引金額には被保証債務の当事業年度末残高を記載しております。

２．親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当事業年度（自 2020年８月１日　至 2021年７月31日）

１．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	幸　寿	―	―	当社代表取締役会長	直接65.9	債務被保証(注１)	銀行借入被保証（注２）	62,421	―	―
役員及び主要株主	佐藤　富士夫	―	―	当社代表取締役社長	直接 4.8	債務被保証(注１)	銀行借入被保証（注２）	62,421	―	―

(注)１．金融機関からの借入金について債務保証を受けているものであり、保証料の支払は行っておりません。

２．取引金額には被保証債務の当事業年度末残高を記載しております。

２．親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

（１株当たり情報）

	前事業年度 （自　2019年８月１日 至　2020年７月31日）	当事業年度 （自　2020年８月１日 至　2021年７月31日）
１株当たり純資産額	1,957.29円	2,123.72円
１株当たり当期純利益	249.08円	166.43円
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	―	156.04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、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

２．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、2021年２月16日に東京証券取引所TOKYO PRO Market に上場したため、上場日から当事業年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

３．当社は、2020年10月29日付で普通株式１株につき10株の割合で株式分割を行っておりますが、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して１株当たり純資産額、１株当たり当期純利益を算定しております。

４．１株当たり当期純利益及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 （自　2019年８月１日 至　2020年７月31日）	当事業年度 （自　2020年８月１日 至　2021年７月31日）
１株当たり当期純利益		
当期純利益（千円）	249,080	166,430
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）	249,080	166,430
普通株式の期中平均株式数（株）	1,000,000	1,000,000
潜在株式調整後１株当たり当期純利益		
当期純利益調整額（千円）	―	―
普通株式増加数（株）	―	66,596
（うち新株予約権）（株）	―	(66,596)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	2018年７月30日取締役会決議の新株予約権 普通株式　70,000株 2019年７月29日取締役会決議の新株予約権 普通株式　32,500株	―

（重要な後発事象）

（自己株式の取得）

当社は、2021年９月９日開催の取締役会において、会社法第165条第３項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、自己株式取得に係る事項について以下の通り決議いたしました。

１．自己株式の取得を行う理由

資本効率の向上を図るとともに、経営環境の変化に応じた将来の柔軟な資本政策を遂行するため

２．取得に係る事項の内容

(1) 取得対象株式の種類　当社普通株式

(2) 取得する株式の総数　200,000株(上限)(発行済株式総数(自己株式を除く)に対する割合20.00%)

(3) 株式の取得価額の総額　449,600千円(上限)

(4) 取得予定日　2021年９月10日

(5) 取得方法　2021年９月９日の基準値段2,248円で、2021年９月10日午前８時45分の東京証券取引所の自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-３)により取得

３．取得結果

上記決議に基づき、2021年９月10日の当社普通株式200,000株(取得価額449,600千円)を取得し、当該決議に基づく自己株式の取得を終了いたしました。

⑤ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産総額の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	12,557	12,265	12,265	12,557	10,018	1,251	2,538
工具、器具及び備品	3,438	720	—	4,158	3,386	329	771
土地	—	59,991	59,991	—	—	—	—
有形固定資産計	15,995	72,977	72,257	16,715	13,405	1,580	3,310
無形固定資産							
ソフトウエア	5,236	—	—	5,236	3,884	1,047	1,351
無形固定資産計	5,236	—	—	5,236	3,884	1,047	1,351
長期前払費用	1,088	3,911	2,779	2,221	—	—	2,221

（注）１．当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産の取得	12,265千円
土地	賃貸用不動産の取得	59,991千円

２．当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	販売用不動産へ振替	12,265千円
土地	販売用不動産へ振替	59,991千円

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期末残高（千円）	利率（％）	担保	償還期限
第１回無担保普通社債	2019年10月25日	90,000	70,000 (20,000)	年0.26	無担保社債	2024年10月25日
第２回無担保普通社債	2021年6月30日	—	100,000 (20,000)	年0.26	無担保社債	2026年6月30日
合計	—	90,000	170,000 (40,000)	—	—	—

（注）１．（ ）内書きは、１年以内の償還予定額であります。

２．貸借対照表日後５年内における１年ごとの償還予定額の総額

区分	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）
社債	40,000	40,000	40,000	30,000	20,000

【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	1,541,000	1,538,000	2.1	―
１年以内に返済予定の長期借入金	1,114,153	477,231	2.2	―
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）	1,141,631	1,035,072	2.3	2022年８月５日～ 2046年１月31日
合計	3,796,785	3,050,303	―	―

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

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

区分	１年超２年以内 （千円）	２年超３年以内 （千円）	３年超４年以内 （千円）	４年超５年以内 （千円）
長期借入金	442,685	264,846	55,017	134,405

【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	113	89	―	113	89
役員退職慰労引当金	132,703	25,520	―	―	158,223

（注）貸倒引当金の「当期減少額（その他）」の欄の金額は、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】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の１以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 現金及び預金

区分	金額（千円）
現金	497
預金	
当座預金	3
普通預金	1,934,554
定期預金	339,240
定期積立預金	9,000
計	2,282,797
合計	2,283,295

② 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
―	―
合計	―

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	当期末残高(千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)}\times 100$	滞留期間(日) $\frac{\frac{(A)+(D)}{2}}{\frac{(B)}{365}}$
―	58,718	58,718	―	100.0	―

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

③ 販売用不動産

区分	金額(千円)
区分建物買取再販物件	917,384
合計	917,384

④ 仕掛販売用不動産

区分	金額(千円)
区分建物買取再販物件	1,364,056
収益物件開発販売物件	1,220,865
合計	2,584,921

⑤ 未成工事支出金

区分	金額(千円)
その他不動産事業(リフォーム)	7,941
合計	7,941

⑥ 貯蔵品

区分	金額(千円)
床材等	2,043
印紙、切手等	3,420
合計	5,464

⑦　買掛金

相手先	金額(千円)
Ritex㈱	7,144
㈱トランス・ピュアレント	6,340
レジスタ合同会社	4,675
㈱クギセイ	4,366
ヒサハウス㈱	4,290
その他	43,480
合計	70,297

⑧　短期借入金

相手先	金額(千円)
㈱みずほ銀行	264,900
㈱静岡銀行	219,800
㈱東和銀行	204,800
㈱第四北越銀行	195,500
㈱大光銀行	140,500
その他	512,500
合計	1,538,000

⑨　１年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
㈱東日本銀行	230,000
東京シティ信用金庫	154,698
ダイヤモンドアセットファイナンス㈱	47,392
さわやか信用金庫	9,996
㈱東和銀行	8,004
その他	27,140
合計	477,231

⑩　長期借入金

相手先	金額(千円)
㈱東和銀行	239,991
㈱大光銀行	138,000
㈱きらぼし銀行	131,760
オリックス銀行㈱	126,923
㈱クレディセゾン	114,241
その他	284,156
合計	1,035,072

(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８月１日から翌年７月31日まで
定時株主総会	毎年10月
基準日	毎年７月31日
株券の種類	―
剰余金の配当の基準日	毎年１月31日 毎年７月31日
１単元の株式数	100株
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 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	 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 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 三井住友信託銀行株式会社　全国各支店 無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由により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する。 公告掲載URL　https://www.cscreate.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注)当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利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) 募集株式また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。

第三部 【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2021年10月29日

シーズクリエイト株式会社
取 締 役 会　御中

東 陽 監 査 法 人
東京事務所

指定社員 業務執行社員	公認会計士	南 泉 充 秀　印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	川 久 保 孝 之　印

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」に掲げられているシーズクリエイト株式会社の2020年８月１日から2021年７月31日までの第23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、シーズクリエイト株式会社の2021年７月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する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