

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年6月28日
【事業年度】	第20期（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）
【会社名】	プロパティエージェント株式会社
【英訳名】	PROPERTY AGENT Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 中西 聖
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー41階
【電話番号】	03 6302 3011
【事務連絡者氏名】	取締役 岩瀬 晃二
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区西新宿六丁目5番1号 新宿アイランドタワー41階
【電話番号】	03 6302 3627
【事務連絡者氏名】	取締役 岩瀬 晃二
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高 (千円)	-	-	27,523,846	35,186,178	37,259,570
経常利益 (千円)	-	-	1,790,776	1,918,612	2,518,586
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	-	-	1,170,092	1,217,053	1,576,600
包括利益 (千円)	-	-	1,244,611	1,231,371	1,591,096
純資産額 (千円)	-	-	7,150,392	8,220,436	9,572,150
総資産額 (千円)	-	-	27,961,520	31,982,320	43,441,800
1株当たり純資産額 (円)	-	-	982.61	1,113.80	1,302.76
1株当たり当期純利益 (円)	-	-	161.72	166.82	215.92
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	160.42	165.70	214.84
自己資本比率 (%)	-	-	25.5	25.4	21.8
自己資本利益率 (%)	-	-	16.4	15.9	17.9
株価収益率 (倍)	-	-	14.37	10.17	5.30
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	236,662	127,485	9,307,351
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	578,202	28,187	285,833
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	-	-	823,213	2,560,367	8,504,176
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	-	-	5,181,973	7,898,014	6,809,005
従業員数 (名)	-	-	137	214	264
(外、平均臨時雇用者数)	(-)	(-)	(16)	(77)	(103)

- (注) 1. 第18期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。
2. 第18期より連結財務諸表を作成しているため、第18期の自己資本利益率は、期末自己資本に基づいて算定しております。
3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(アルバイト、嘱託社員、契約社員及び派遣社員をいう)は、年間の平均人員を(外書)で記載しております。
4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第19期連結会計年度の期首から適用しており、第19期連結会計年度以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
売上高 (千円)	21,534,354	22,674,834	27,523,846	34,523,860	35,723,132
経常利益 (千円)	1,385,820	1,545,015	1,801,453	1,964,471	2,565,731
当期純利益 (千円)	872,020	954,637	1,180,874	1,242,811	1,634,091
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	548,784	596,109	609,356	616,119	617,249
発行済株式総数 (株)	7,081,000	7,193,104	7,277,600	7,307,600	7,311,000
純資産額 (千円)	5,164,667	6,060,451	7,161,175	8,233,477	9,622,885
総資産額 (千円)	22,834,537	24,724,979	27,964,400	31,500,097	42,884,423
1株当たり純資産額 (円)	729.43	842.61	984.10	1,125.81	1,322.65
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	21.00 (-)	25.00 (-)	26.00 (-)	27.00 (-)	40.00 (-)
1株当たり当期純利益 (円)	126.16	133.87	163.21	170.35	223.79
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	123.36	131.82	161.90	169.21	222.67
自己資本比率 (%)	22.6	24.5	25.6	26.1	22.4
自己資本利益率 (%)	19.1	17.0	17.9	16.1	18.3
株価収益率 (倍)	8.55	6.07	14.24	9.96	5.12
配当性向 (%)	16.6	18.7	15.9	15.8	17.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,664,496	160,101	-	-	-
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	108,291	175,845	-	-	-
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,229,598	878,975	-	-	-
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	3,837,068	4,700,299	-	-	-
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (名)	111 (16)	119 (12)	137 (16)	140 (19)	147 (25)
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	79.7 (95.0)	62.2 (85.9)	173.6 (122.1)	130.1 (124.6)	93.0 (131.8)
最高株価 (円)	2,092	1,224	2,630	3,475	1,708
最低株価 (円)	691	651	718	1,383	1,092

(注) 1. 第16期の1株当たり配当額については、東証一部指定記念配当の5円を含めております。

2. 持分法を適用した場合の投資利益については、第16期及び第17期は該当する関連会社がないため記載しておりません。

3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（アルバイト、嘱託社員、契約社員及び派遣社員をいう）は、年間の平均人員を（外書）で記載しております。
4. 最高株価及び最低株価は、2017年12月8日より東京証券取引所市場第二部、2018年7月24日より東京証券取引所市場第一部、2022年4月4日より東京証券取引所プライム市場における株価を記載しております。
5. 第18期より連結財務諸表を作成しているため、持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。
6. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第19期事業年度の期首から適用しており、第19期事業年度より主要な会計指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

当社は、2004年に東京都新宿区新宿において、資産運用型投資用マンションの販売及び賃貸管理等を目的として当社代表取締役社長中西聖により設立されました。

当社設立以後の経緯は、次のとおりであります。

年月	概要
2004年2月	東京都新宿区新宿に、不動産の売買、交換、流動化企画、賃貸借、仲介、代理、管理、斡旋及び鑑定・建築工事及び設備工事の企画、設計、及び施工を事業目的としたプロパティエージェント株式会社（資本金10,000千円）を設立
2004年6月	宅地建物取引業免許（東京都知事（1）第83227号）を取得
2006年5月	資本金を50,000千円に増資
2008年7月	初めての自社ブランドマンションとして「クレイシア下丸子」を販売開始
2009年1月	マンション管理業（国土交通大臣（1）第033619号）の登録
2009年9月	本社を新宿区西新宿の新宿アイランドタワーに移転拡充
2011年5月	本社を新宿アイランドタワー内にて移転拡充
2012年3月	建物管理事業開始
2015年12月	東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
2016年4月	居住目的顧客へのコンパクトマンション直接販売開始
2016年9月	オウンドメディア「不動産投資Times」をオープン
2017年8月	ダイバーシティレジデンシャル事業新ブランド第一号物件「ヴァースクレイシア銀座東」を販売開始
2017年12月	東京証券取引所市場第二部へ市場変更
2018年3月	都市型S-typeレジデンシャル事業における第一号物件「ソルナクレイシア井の頭」を販売開始
2018年7月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
2018年12月	不動産特定共同事業法に基づく許可取得（金融庁長官・国土交通大臣第90号）
2020年2月	不動産クラウドファンディングサービスサイト「Rimple」をオープン
2020年8月	中古収益不動産マッチング事業「スマートセカンド」立ち上げ DXYZ（ディクシーズ）株式会社を設立（現 連結子会社）
2020年9月	集合住宅における全ての入室・利用及び時間制限付の鍵貸しを可能とする顔認証技術に関する特許取得（特許第6690074号）
2020年10月	本社を新宿アイランドタワー内にて移転拡充
2021年1月	システム開発、最先端技術の研究開発を行うアヴァント株式会社をグループ会社化 国内初、集合住宅全体への顔認証（FreeID）導入マンション "鍵が要らないマンション"「クレイシアIDZ（アイズ）学芸大学」竣工
2021年3月	FreeIDビジネスモデル（顔認証システム全体）に関する特許取得（特許第6839313号）
2021年7月	アヴァント株式会社を子会社化（現 連結子会社）
2021年8月	DX推進サイトを公開
2021年9月	経済産業省が定める「DX認定取得事業者」に認定 知財戦略サイトを公開
2021年11月	バーナーズ株式会社を設立（現 連結子会社）
2022年2月	サステナビリティサイトを公開
2022年3月	顔認証プラットフォームサービス「FreeID」が第47回発明大賞において考案功労賞受賞
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行
2022年7月	様々なサービスの顔認証導入を加速させる技術に関する特許取得（特許第7096939号）
2022年9月	システムコンサルティング、システム開発を行う株式会社シービーラボを子会社化（現 連結子会社）
2022年11月	顔認証プラットフォームサービス「FreeID」がASPIC IoT・AI・クラウドアワード2022においてベンチャーグランプリ受賞
2022年12月	顔認証プラットフォームサービス「FreeID」と三菱地所株式会社の総合スマートホームサービス「HOMETACT」が連携開始
2023年1月	テラモーターズとEV充電インフラ整備において業務提携開始
2023年2月	クラウドインテグレーションを行う株式会社CloudTechPlusを子会社化（現 連結子会社）
2023年3月	国内初、オール顔認証内見予約サービスをローンチ

3【事業の内容】

当社グループは、「DX」と「不動産」で価値を創造する企業グループをコンセプトに、DXをコアとする不動産事業（DX不動産事業）とDX領域をビジネスとして成長することを目指しDXを推進する事業（DX推進事業）を主要事業として、事業活動を展開しております。

当社グループの事業における当社及び当社の関係会社の位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。

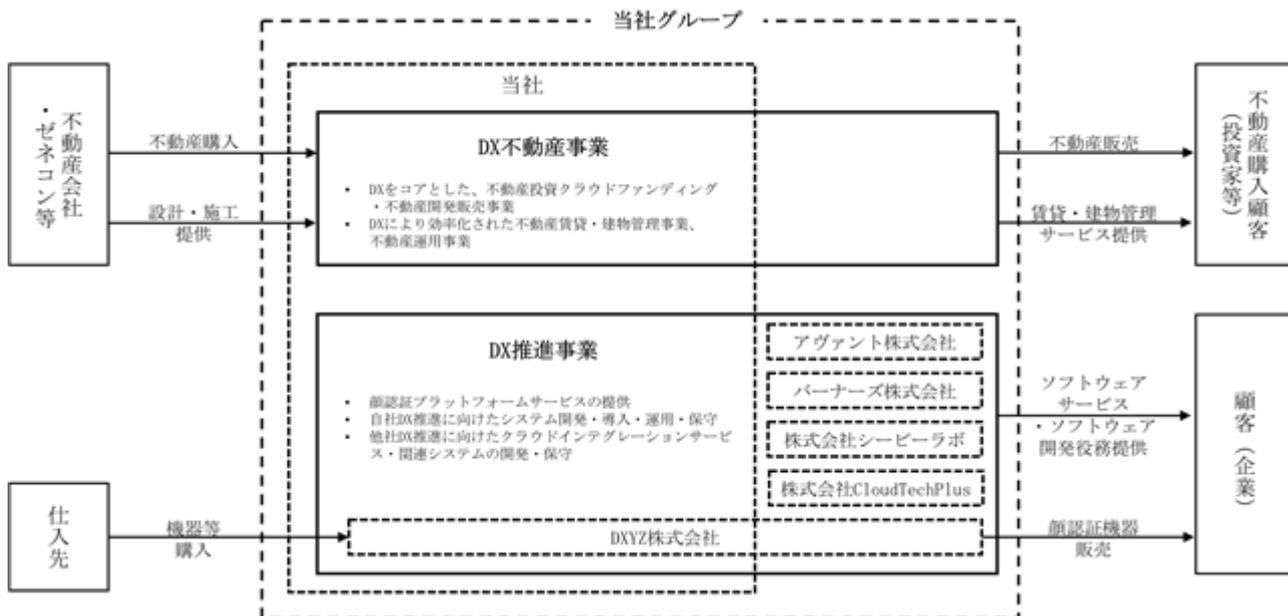
（DX不動産事業）

デジタルマーケティングによる会員集客やSFAによるマーケティング・オートメーション、CRMの徹底した活用、AIを活用した不動産買取査定システムの自動化など、業務コアをDXし、他社よりも優れた生産性を実現する新築マンションの投資家・実需向け開発販売事業や中古収益マンションのマッチング事業（スマートセカンド）、DX×金融×不動産の領域となるクラウドファンディング事業（Rimple）、DXにより圧倒的に効率化されたストックビジネスである賃貸管理事業・建物管理事業・不動産運用事業を総じた事業となっております。不動産購入顧客（投資家等）への販売収益や賃貸・建物管理サービス提供による手数料収入、収益不動産における賃料収入が主な収益となります。

（DX推進事業）

顔認証プラットフォームサービス（FreeID）やDX関連システムの受託開発、クラウドシステムの導入・運用支援、クラウドインテグレーションサービスといった社会や企業のDXを推進する事業を総じた事業となっており、主に当社の関係会社であるDXYZ株式会社、アヴァント株式会社、バーナーズ株式会社、株式会社シービーラボ、株式会社CloudTechPlusが展開する事業となっております。顔認証機器の販売収益やソフトウェアサービスの提供による収益、ソフトウェア開発・導入・運用・保守にかかる役務提供による収益が主な収益となります。

（事業系統図）



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
DXYZ株式会社	東京都新宿区	52,500	DX推進事業	90.9	役員の兼任あり 資金援助あり 営業上の取引あり 業務委託取引あり
アヴァント株式会社(注2)	東京都中野区	100,000	DX推進事業	70.0	役員の兼任あり 営業上の取引あり
パーナース株式会社	東京都新宿区	10,000	DX推進事業	100.0	役員の兼任あり 資金援助あり 業務委託取引あり
株式会社シービーラボ	東京都新宿区	1,000	DX推進事業	100.0	資金援助あり 営業上の取引あり 業務委託取引あり
株式会社CloudTechPlus	東京都千代田区	5,000	DX推進事業	80.0	

(注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。
 2. 特定子会社に該当しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数（名）	
DX不動産事業	128	(17)
DX推進事業	122	(79)
報告セグメント計	250	(96)
全社（共通）	14	(7)
合計	264	(103)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
 2. 従業員数欄の（外書）は、臨時雇用者（アルバイト、嘱託社員、契約社員及び派遣社員をいう）の年間の平均人員であります。
 3. 従業員数が前連結会計年度末に比べ50名増加したのは、主として株式会社シービーラボ及び株式会社CloudTechPlusの子会社化、新卒・中途採用によるものであります。
 4. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門に所属している人員であります。

(2) 提出会社の状況

2023年3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）
147 (25)	31.4	4年8ヶ月	7,577

セグメントの名称	従業員数（名）	
DX不動産事業	128	(17)
DX推進事業	5	(1)
報告セグメント計	133	(18)
全社（共通）	14	(7)
合計	147	(25)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。
 2. 従業員数欄の（外書）は、臨時雇用者（アルバイト、嘱託社員、契約社員及び派遣社員をいう）の年間の平均人員であります。
 3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 4. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門に所属している人員であります。

(3) 労働組合の状況

当社には、労働組合は結成されておりませんが、全従業員の互選により労働者代表が選出されております。なお、労使関係については円滑な関係にあり、特記すべき事項はありません。

また、連結子会社であるDXYZ株式会社、アヴァント株式会社、バーナーズ株式会社、株式会社シービーラボ、株式会社CloudTechPlusにも、労働組合はありません。

(4) 男性労働者の育児休業取得率

提出会社

0.0%

ただし、出産時の特別休暇付与及び産後の有給休暇取得の推奨をしております。

なお、管理職に占める女性労働者の割合及び労働者の男女の賃金の差異につきましては、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

連結子会社

「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

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

(1) 経営方針

当社グループは、「DX」と「不動産」で価値を創造する企業グループをコンセプトに、業務コアをDXしたDX不動産事業及びDXをサービスとして外販するDX推進事業の2事業をグループの事業の柱として、各社の経営理念達成に向け事業展開を行っております。2事業のうち、DX不動産事業は、当社グループにおける収益の柱として、今後も成長戦略をとっていくとともに、この事業にて売上高1,000億円、業界内における知名度1を目指してまいります。また、DX推進事業は企業グループの成長の柱として、市場拡大の好機を的確にとらえ、成長していく方針であり、これとDX不動産事業の成長をもって企業価値の向上を図り、時価総額1,000億円を目指してまいります。

(2) 経営環境

当社グループの収益の柱であるDX不動産事業において、大きな影響を与えるのは、賃料相場と金利（長期金利）、金融機関の融資量、建築費（資材価格）となります。賃料相場につきましては、都心の賃料相場は引き続き堅調に推移しており、それに基づく収益不動産の価格も堅調な状況となっております。金利（長期金利）につきましては、欧米諸国の利上げにより、国内の長期金利にも上昇圧力がかけているものの、大きな利上げを許容できる経済環境になく、金融機関の融資量も大きく変化していない状況となっております。新型コロナウイルスからの経済回復期となる現状においては、この状況が継続するものと思われま。一方で、諸外国のインフレ、国内の労働力不足、海外の地政学リスク顕在化などによる建築費（資材価格）の上昇は、足許で顕著に現れており、物件開発における事業収支では、このリスクを如何にコントロールするかが重要になってきております。このような外部環境の中、当社は、DX不動産事業において業界トップへ向けた登頂を諦めることなく、お客様に良い商品をお渡しするという事業方針を維持しながら、事業拡大と組織力強化を継続する方針であります。

他方、当社グループの成長の柱であるDX推進事業においては、国内のDXは欧米諸国と比較して遅れており、それによって低い生産性、労働力不足という問題が発生しているのが現状であると言われております。そのため、これを解決すべく、今後国内のDXマーケットは加速的に成長していき、2030年度には今の約4倍の5兆円を超えるマーケットになるとも言われております（富士キメラ総研調べ）。当社グループはこの成長著しいことが想定されるマーケットにおいて、自社DXで培ったノウハウ・知見を強みに、当社グループの事業領域を大きく成長させるべく、2022年度は積極的なM&A、人材採用などにより事業成長をしております。今後も、産業横断的な他社DX支援の拡大に注力し、現実空間に強みを持つ総合DX企業グループとして、DX支援のリーディングカンパニーとなる方針であります。

(3) 対処すべき課題

当社グループは、『DX』と『不動産』で価値を創造する企業グループをコンセプトに、社会を進化させるイノベーションカンパニーを長期ビジョンとし、売上高1,000億円、時価総額1,000億円という定量中期ビジョン達成に向け、環境の変化に敏感に対応するとともに、以下の経営課題に取り組んでまいります。

DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進・事業拡大

当社グループは、旧態依然の紙面・対面中心の業務フローを電子化、オンライン化するとともに、CRM・SFAによる顧客管理・KPI管理により、生産性を非常に高めたDX不動産事業を展開しております。このDX不動産事業を通じて確立したDXノウハウをコアコンピタンスとして様々な業種業態の企業の生産性向上を支援するDX推進事業を行っており、DX支援のリーディングカンパニーに2030年までになることを目指す「PA DX Vision2030」を掲げております。このビジョンを達成すべく、自社のDXをさらに推進することでさらに生産性を高め、そのノウハウ・知見を活かしつつ、DX推進事業の更なる飛躍的成長に注力してまいります。

優秀な人材の確保

当社グループでは、企業成長と共に、社内の業務レベルが上がってきており、また、組織の拡大、組織機能の拡充、新規部署の創出なども多く発生しております。加えて、DX推進事業においては、売上・利益の源泉が人材に拠るところとなっております。このような状況においては、合理性と柔軟性をもってレベルアップを率先して図れる、また、組織をけん引できる人材が必要となっております。今後、中期ビジョン達成を前提とした場合には、このような状況が継続することが想定され、人材獲得が当社グループの成長のファクターになると考えております。そのため、新卒採用、中途採用問わず、より多くの優秀な人材確保のため、あらゆる採用手法の活用や人事制度の整備等に取り組むのみならず、人材獲得のためのM&Aなども積極的に検討してまいります。

物件調達力の強化

当社グループの主力事業であるDX不動産事業では、総会員数16万人という不動産投資会員を有しております。今後も、この会員の多様なニーズに応えることが当社グループの企業価値向上において重要なファクターであると考えており、会員ニーズに応える開発用地や中古物件の調達力が非常に重要になってまいります。また、昨今は建築費の高騰や物件価格の高騰により、収支の見極めを適切に行うことが非常に重要な事業環境となっております。そのため、この領域における人的リソース確保や関係業者とのリレーションの更なる強化などにより、圧倒的情報力を持つとともに、当社グループの知見・ノウハウによる適切な物件の見極めや機動的な資金による物件調達力を最大限に活用し、厳選した仕入による市況変動リスクへの耐性強化を図りながら、物件調達力を強化してまいります。

マーケティング力の強化及び知名度の向上

当社では、ウェブ広告を中心とするデジタルマーケティングにより新規顧客の拡大を推進しております。また、2019年度オープンした不動産投資型クラウドファンディング「Rimple」は、新しい顧客層の獲得に貢献している状況にあります。最近では、当社及び当社開発のマンションブランド「クレシア」のブランドは業界内において一定程度知名度が高まってまいりましたが、今後もこれをより一層加速させ、集客拡大のみならず東京都心エリアでの収益不動産総合商社としての地位向上も図るため、これらを軸としたマーケティングに引き続き注力するとともに、様々な手法で更なる顧客層の拡大、新規顧客の獲得を推進してまいります。加えて今後は、安定した顧客基盤の構築とともに効果的なクロスセル戦略をとることで、事業の安定性と発展性を向上してまいります。

グループ会社の成長とグループ管理能力の強化

当社グループは、当連結会計年度において、株式会社シービーラボ及び株式会社CloudTechPlusを子会社化し、翌連結会計年度において、株式会社リゾルバを子会社化することが確定しております。中期ビジョンの一つにある「進化・変革」の実現に向けたDX推進事業の飛躍的成長のため、M&Aを積極的に実行しており、直近で急速に子会社が増えている状況にあり、これらグループ入りした会社を中核に成長していく方針となっております。そのため、これらの会社の成長が当社グループの企業価値向上の重要なファクターの一つになることから、その事業成長へのテコ入れと当社のグループ会社管理能力の向上に引き続き取り組んでまいります。

財務体質の強化

海外の地政学リスクの顕在化や米国の利上げなどによる物価高をはじめとする経済環境の変動により、経営環境の不透明さが増している中、現状においては問題はないものの、今後の金融機関の融資姿勢の後退についても不透明な状況が継続しているものと認識しております。仮に融資環境が後退局面に入ったとしても、安定した資金調達を実現することで継続的に中期ビジョン達成に向かって邁進出来るよう、自己資本の確保やキャッシュ・ポジションの維持・向上、優良資産の確保、ストック収入の確保などに取り組み、財務体質の強化を図ってまいります。

コンプライアンス経営の強化

当社の属する業界は、過去の歴史上、業況悪化の局面などでは、コンプライアンスの問題が発生しやすいため、昨今の業界環境を考慮すると、当社の事業領域におけるコンプライアンス体制は、より一層重要性が増しているものと考えております。当社では、予てよりコンプライアンス経営の重要性を認識し、重要な経営課題の1つとして、コンプライアンス体制及びコーポレート・ガバナンスの強化に努めております。そのため、内部統制基本方針の策定及び運用を行うのみならず、セールスポリシーの公表やこれらの社内周知の徹底、コンプライアンス教育・研修の強化なども継続的に行っております。今後も、役員・従業員におけるコンプライアンス関連規程の共有、遵守はもとより、倫理観と社会的良識をもった行動をとることで、社会から信頼される会社として認識されるよう努めてまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループは、社会・環境問題をはじめとするサステナビリティを巡る課題を企業の社会的責任と認識し、「企業理念の実践を通じて、社会の課題を解決するとともに、社会・環境の価値と事業活動による価値を統合し、持続可能な社会の実現と企業価値の向上・永続経営に努める」というサステナビリティに関する基本的な方針を定めております。また、この基本的な方針のもと、以下の3つの具体的な指針を策定し、具体的な行動を実行しております。

不動産と不動産サービスの価値創造、価値向上により、顧客のみならず社会の価値創造に貢献する

- ・不動産開発時の環境維持、品質管理
- ・不動産開発後の自社管理による環境及び品質の維持
- ・オフィスカジュアルの導入
- ・ペーパーレス化

自己成長、自浄機能を備えた、コンプライアンス遵守の公正かつ透明性のある経営を実現し、ステークホルダーとの協働を実現する

- ・人事制度の拡充（複線型人事制度、職群転換制度、透明性の高い評価制度、キッズデイ休暇 等）
- ・研修制度の拡充（内定者研修、新入社員研修、営業スキル研修、コンプライアンス研修 等）
- ・社員の安全衛生管理
- ・企業理念、企業目標の策定
- ・コーポレートガバナンスの拡充

社会の進化に貢献し、持続可能な社会の実現と企業価値向上及び永続経営を図る

- ・新規事業の創出（顔認証プラットフォーム事業 等）
- ・寄附実施

(1) ガバナンス

当社は、サステナビリティ関連のリスク及び機会を監視及び管理するため、経営会議参加メンバーが社内の幹部会議に出席し、必要に応じて議題を経営会議にエスカレーションし、議論をしております。経営会議での議論の内容やエスカレーション事項に対する議論の過程は、取締役会に必要に応じて報告もしくは議論のエスカレーションがされることとなっております。また、社外役員は、定期的に部門のマネージャー職層と個別面談を実施しており、これによって取締役会へのエスカレーションの状況を確認しております。

(2) 戦略

当社は、2018年頃より社内のDX推進に注力してまいりました。これは、今後の労働人口の減少という社会的課題に対する当社の対策及び社員の働き方改革による労働環境の充実と生産性の向上の両立を目的としております。当社グループでは、この社内のDX推進の知見・ノウハウが現在の他社のDXを支援するというDX推進事業への横展開の重要な転換点となりました。このように当社グループは、社会的課題に対する当社グループでの解決施策や事業展開の過程で顧客の課題解決を通して培った知見・ノウハウを、短期、中期及び長期にわたるグループ会社の経営方針・経営戦略等に還元することで、サステナビリティ関連のリスク及び機会に対処していくことを基本的な戦略としてまいります。

当社グループは、持続的な成長を確保するため、社員を国籍、性別、年齢、職歴等に関係なく、能力、実績に応じて平等に評価し、処遇する方針となっております。この方針のもと、各部門では、女性の積極的活用、管理職への登用を行うとともに、個々の従業員の出産・育児に個別に対応する就業条件を提供し、多様なライフスタイルに応え、社員の誰もが積極的に活躍できる環境の整備を図っております。また、当社グループは経営理念の実現、ビジョンの達成に向け、適性のある人材を登用する方針としているため、この目的に適した人材であれば、性別・国籍・採用ルートに関係なく登用し、多様性確保との両立を図っております。そのため、優秀な人材であれば、性別・国籍等の属性に依ることはなく、全社員に平等な評価及び昇格の機会を設けております。これらの人材に対する基本的な考え方に加え、成長途上であり、かつ、変化が多い当社グループにおいては、中長期的な人材育成と社内環境整備の方針の作成・実施については、毎期見直しを行い、試行錯誤をしながら取り組むこととしております。

(3) リスク管理

当社グループでは、コンプライアンス規程やコンプライアンスマニュアル等の個別規定の中において、リスク管理の項目を規定し、その責任者を人事総務部長としております。リスクが顕在化した際には、代表取締役社長が指揮をとって、対策及び再発防止策を策定することとなっております。

また、経営会議において定期的に全社的なリスク認識及び評価と対応方針の検討を実施しており、この過程において、サステナビリティ関連のリスク及び機会を識別し、評価及び管理することとしております。当該リスク管理の内容は、都度取締役会に報告しており、社外役員からの客観的な意見聴取を行い、この意見を適切にリスク管理に反映いたしております。

(4) 指標及び目標

当社グループでは、優秀な人材の確保が今後の当社グループの成長のファクターになってくると考えております。特に当社グループが持続的成長をしていくためには、グループ全体のコンセプトとなるDX人材（IT関連人材）については、重要な指標となるものの、事業の展開や必要な能力の変化に応じて柔軟に調整していく必要があるため、具体的目標を現時点において定めておりません。なお、2023年3月末時点におけるDX人材（IT関連人材）は、グループ全体の役職員380名に対し、187名と約50%を占めております。

また、(2)戦略に記載の通り、経営理念の実現、ビジョンの達成に向け、適性のある人材であれば、性別・国籍・採用ルートに関係なく登用する方針となっているため、属性毎の具体的指標及び目標をあえて設けておりません。ただし、その能力を客観的に図るため、DX不動産事業であれば宅地建物取引士や建築士、DX推進事業であればセールスフォース社認定資格やIT技術関連の認定資格の取得などを推奨しており、これに関連する取得支援は積極的に実施しております。

3【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事業上、経営上のリスク等には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社が判断したものであり、将来において発生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) 特に重要なリスク

資産運用型投資用マンションの販売について

当社がDX不動産事業において販売する不動産は、資産運用を目的として購入されるものがありますが、一般的に不動産による資産運用（不動産投資）には、入居率の悪化や家賃相場の下落による賃料収入の低下、金利上昇による借入金返済負担の増加など収支の悪化につながる様々な投資リスクが内在します。今後、一部の営業社員の説明不足等が原因で投資リスクに対する理解が不十分なまま不動産が購入されたこと等により、顧客からの訴訟等が発生した場合、当社の信頼が損なわれることにつながり、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、社会情勢や経済情勢の変化により、入居率の悪化や家賃相場の大幅な下落、金融機関の融資姿勢の変化や急激な金利上昇等が発生した場合、顧客の不動産投資に支障をきたす可能性があります。特に金利の上昇は、金融機関のローンを利用する顧客も比較的多いため、借入金返済負担の増加による収支の悪化をもたらすことから、顧客の購入意欲に重要な影響を及ぼす可能性があります。その場合、顧客の不動産投資と密接な関係がある当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

加えて、当社の営業社員が代筆行為やエビデンス改竄、複数の契約書を作成するなどの不正融資に関与した場合、提携金融機関から提携及び融資を打ち切られてしまい、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、定期的なコンプライアンス研修や現場での上席によるOJTによって、投資目的の顧客に十分に説明を行い、理解していただいた上で売買契約を締結するよう営業社員及びこれをサポートする社員に教育を徹底しております。また、営業社員が顧客に提示する投資シミュレーション資料などを統一、管理されたものとし、売買契約、融資斡旋を営業部門とは独立の部門が管理する体制をとるなどの体制を構築しております。加えて、賃貸相場の確認を営業部門とは独立した部門が行い、相場賃料及び金利の動向を見据えた価格設定を行い、販売後の入居者募集や集金代行などの賃貸管理から修繕等の建物管理に至るまで一貫したサービスを提供することで、顧客の長期的かつ安定的な不動産投資を全面的にサポートし、空室の発生や資産価値下落、投資収支の著しい悪化等、様々なリスクに対する低減策に取り組んでおります。

経済状況等の影響について

DX不動産事業における不動産の販売は、景気動向、経済情勢、金利動向のほか、販売価格動向及び住宅税制等の影響を受け、購買者の需要動向に大きく左右される傾向があります。足許では、欧米諸国の景気不透明感などにより、景況感の懸念事項がありますが、現時点においては、大幅な業績への影響は出ておりません。しかしながら、将来、これによって個人消費が大幅に低迷した場合、あるいは、これにより供給過剰による販売価格の大幅な下落等が発生した場合などには、購買者の購入意欲の低下や収益性の低下につながり、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は、東京23区の都心エリアにおいて集中して用地を仕入れ、マンションの開発における施工は外注をしております。他社との競争環境の激化により、当社が開発用地を計画通りに取得できなかった場合や不良物件を仕入れた場合、外注先の倒産などの予期せぬ事象が発生した場合には、収益性が低下し、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、将来情勢を見通した仕入計画の立案や新しい販売手法の確立、適切な営業人員の確保などによる販路の維持・増加によって、過度にならない適切な成長軌道を描くよう、中長期的な計画を立てて事業運営を行うことでリスク低減を図りながら、最大限のリターンを得るよう努めております。また、開発用地に関しましても、情報ルートが多様化、増加を図るとともにこれにかかる人員を優先的に確保することで物件情報の質と量を共に維持し、施工外注先に関しては施工能力や事業継続能力などについて慎重な検討を行った上で発注し、加えて、定期的な与信管理と多数の外注先への分散発注を行うことでリスクの低減を図っております。

引渡し時期による業績変動について

当社は、DX不動産事業においては、物件を顧客に引渡しした時点で収益を認識しております。そのため、四半期ごとに当社グループの業績を見た場合、物件の引渡し時期に伴い、業績に偏重が生じる傾向があります。また、各新築物件のプロジェクトの進捗状況、販売計画、竣工時期の変更、天災やその他予想し得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が認識できず、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、建設会社現場所長、設計事務所責任者、設備・電気業者責任者、当社施工管理者での月次定例会議による進捗把握で工期管理を徹底的に行い、工期に影響を及ぼす事象が発生した場合には、その代替手段も含め迅速に対応することでリスクの低減を図っております。

契約不適合責任について

民法及び宅地建物取引業法のもと、当社は販売した物件に対して契約不適合責任を負っております。万が一、当社が販売した物件に重大な契約不適合事象があるとされ、これを原因とする損害賠償請求が行われた場合や補修工事費用の負担が発生した場合には、当社の信用力低下とともに、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、建築現場定例会議における建築基準法の法定事項の実施確認や外注先の設計事務所による全杭打ち検査の徹底をし、社内一級建築士による杭打ち、鉄筋数量、コンクリート打設状況確認及び床置き前検査、上棟時検査、先行ルーム検査などによりクオリティコントロールを行うことでリスクの低減を図り、また、販売した物件において契約に不適合な事象が生じた場合に備えるため、担保責任に関する保険に加入し、建物の構造耐力上主要な部分について契約不適合に起因して耐力或いは防水性能が不十分である場合に、保険金が支払われるように対応しております。

個人情報の管理について

当社グループは、事業活動において、顧客・取引先の機密情報や個人情報を取得・保有しております。情報の取り扱いについては、細心の注意を払っておりますが、今後、不測の事態によって当社が保有する個人情報が外部流出した場合、賠償責任を課せられるリスクや当社グループへの信用を毀損するリスク等があり、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループはこれらのリスクに対して、ファイアーウォールの設定やデータアクセス権限の設定、データ通信の暗号化、セキュリティシステムの継続的な改善を行うことで情報の流出を防ぎ、リスクの低減を図っております。

サイバーセキュリティについて

当社グループは、経営方針・経営課題としてDXの推進に取り組んでおりますが、これによって、多様かつ膨大な電子情報を保有する体制へと移行しております。そのため、今後、サイバー攻撃を受けるなどして、電子情報の窃取や流出、改ざん、運営サイト・システムのダウンが発生した場合、事業運営に多大な影響を及ぼし、損害賠償を課せられるリスクや社会的責任を問われるリスク等があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループはこれらのリスクに対して、サイバーセキュリティ経営ガイドラインに則り、サイバーセキュリティ経営の3原則を認識し、リスク管理体制の構築や対策資源（予算、人材等）の確保等の適切な対策を講じることにより、リスクの低減を図っております。

有利子負債への依存について

当社は、DX不動産事業における用地等の仕入資金の多くを金融機関からの借入金によって調達しております。不動産の開発は、用地の仕入から資金の回収まで2年程度と長期の期間を要するため、必要資金の多くを長期借入金により調達しております。この資金需要により、当社の借入金残高は総資産に対し比較的高い割合となっております。このため、財務状態の健全性を保つため、手元資金とのバランスを取りながら借入額や借入時期を調整しておりますが、市場金利が上昇する局面や不動産業界または当社のリスクプレミアムが上昇した場合には、支払利息等が増加し、当社の業績に影響が及ぶ可能性があります。

また、物件の仕入資金を調達する際には、特定の金融機関に依存することなく、個別の物件毎に金融機関に融資を打診しているため、現時点では安定的に資金の調達ができておりますが、外部環境の悪化による金融機関の融資姿勢の硬直化や当社及び当社グループの財政状態が著しく悪化したこと等による当社の信用力低下などにより、安定的な融資が受けられなくなるなどの資金調達上の制約を受けた場合は、当社の財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、資金調達先の多様性を維持するため、多数の金融機関と取引を行うことで、調達減少リスクを低減するとともに、金融機関における融資上の評価に常に注視し、融資を受けるのに問題のない財務体質とするよう、自己資本比率やDERといった財務指標を重要指標とし、これの適切な水準を維持することでリスクの低減を図っております。

(2) 重要なリスク

特に重要なリスクのほかに、当社において重要と認識しているリスクには下記のようなリスクがあります。

法的規制等について

当社の属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法等、不動産取引に関する多数の法的規制を受けております。当社では、事業継続のため、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、現時点において事業継続に支障をきたす事項はありませんが、今後、何らかの理由によりこれらの法的規制の大幅な変更があった場合には、販売や開発といった当社の主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、主に東京23区の一定の区においてワンルームマンション建築に関する条例等が制定されております。当社では、これらの条例等に沿った物件開発を行っているため、現時点においては関連する規制強化が当社の事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しております。今後、各自治体による規制強化が進められた場合には、予定していた開発が行えないなど当社の主要な事業活動に支障をきたし、業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

法的規制について、その有効期間やその他の期限が法令等により定められているものは下表のとおりであります。

許認可等の名称	許認可番号等 / 有効期間	規制法令	免許取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事 (4) 第83227号 2019年6月12日～2024年6月11日	宅地建物取引業法	第5条、第66条等
マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づくマンション管理業者登録	国土交通大臣 (3) 第033619号 2020年1月14日～2025年1月13日	マンションの管理の適正化の推進に関する法律	第47条、第83条等
不動産特定共同事業者許可	金融庁長官・国土交通大臣第90号	不動産特定共同事業法	第36条

システム開発における請負契約について

当社グループのDX推進事業におけるクラウドインテグレーションサービスやシステム開発では、役務提供を約する準委任契約とすることを原則とすることで、成果物の完成を約する請負契約の量を低減することとしておりますが、一部の提供が当該契約によって行われております。請負契約においては、成果物の完成に責任を負っているため、想定以上の工期や工数が発生した場合、該当するプロジェクトにおける収支が悪化し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

特定の経営者への依存について

当社設立の中心人物であり、設立以来の事業推進役である代表取締役社長中西聖は、不動産開発販売事業に関する豊富な経験と知識を有しており、経営方針や事業戦略の決定等、当社の事業活動全般にわたって重要な役割を果たしております。当社では、過度に同氏に依存しないよう、経営幹部役職員の拡充、育成及び権限委譲による業務執行体制の構築等により、経営組織の強化に取り組んでおりますが、何らかの理由により同氏による当社の業務遂行が困難になった場合、当社の事業活動に影響を及ぼす可能性があります。

人材の確保について

当社グループでは、安定した堅実な成長を支えるため、不動産の販売、仲介、管理、用地仕入、設計・施工管理やIT関連知識といった専門的な知識及び経験を有する優秀な人材や宅地建物取引士、建築士等の専門的な資格を有する優秀な人材を確保、育成することが重要であると考えております。このため、今後も優秀な人材の採用及び教育研修実施の機会・内容の充実により、当社及び当社グループの理念及び経営方針を理解した、当社グループの成長を支える社員の育成を行ってまいります。優秀な人材の確保を継続して行っていますが、雇用情勢の変化等により、計画通りに人材が確保できない場合には、当社の主要な事業活動に支障をきたし、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

訴訟などの可能性について

当社では、コンプライアンス経営の重要性を認識しており、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。今後も社員に対するコンプライアンス教育を徹底するなど、コンプライアンス経営を推進してまいります。当社が販売・納品した物件・商品の瑕疵や販売時・提案時の説明不足等に起因する顧客からのクレーム等により、訴訟等が発生する可能性があります。訴訟等の内容及び結果によっては当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

知的財産権等について

当社グループの事業活動において、当社グループの認識していない知的財産権等がすでに成立している可能性や今後、新たに第三者の知的財産権が成立する可能性があります。この場合、当社グループが損害賠償を含む法的責任を負う可能性があるだけでなく、当社グループ及び当社グループが展開するサービスの信頼性やブランドを毀損し、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

新規事業について

当社グループは企業規模の拡大や収益の多様化を図るため、今後も新規事業に積極的に取り組んでいくと考えております。この過程において、物件調達や人材投資、システム投資、広告宣伝の実施などにより追加的投資支出の発生や利益率の低下の可能性があります。また、新規事業が計画通り進捗しない場合、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要及び経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する分析・検討内容は次のとおりであります。

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

(1) 経営成績等の状況の概要

経営成績の状況

当連結会計年度（2022年4月1日～2023年3月31日）においては、新型コロナウイルスの収束によるインバウンドや個人消費の回復といった好材料があった一方、米国の利上げ影響や歴史的かつ急速な円安進行、海外の地政学リスク継続、物価高など、経営判断が難しい経済環境となり、株式市場、為替市場等金融市場も不安定な動きを見せる状況となりました。

このような経済環境の中、当社は売上・利益を着実に伸ばし、創業以来の20期連続増収増益を達成いたしました。特に当連結会計年度は、前連結会計年度に体制構築したDX推進事業の成長加速に注力し、人材採用及びM&Aを積極的に実行し、3社を買収、うち2社を当連結会計年度において子会社化を完了いたしました。一方、DX不動産事業も、引き続き不動産投資会員の拡大を図り、これに自社DXの推進による高い生産性をもった営業活動により、確実な成長を実現してまいりました。

これらの結果、当連結会計年度の売上高は37,259,570千円と前連結会計年度と比べ2,073,392千円（5.9%）の増収、営業利益は2,919,994千円と前連結会計年度と比べ711,278千円（32.2%）の増益、経常利益は2,518,586千円と前連結会計年度と比べ599,973千円（31.3%）の増益、親会社株主に帰属する当期純利益は1,576,600千円と前連結会計年度と比べ359,547千円（29.5%）の増益となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

(DX不動産事業)

DX不動産事業は、デジタルマーケティングによる集客やSFAIによるマーケティング・オートメーション、AIを活用した不動産買取査定システムによる自動化など、業務コアをDXし、他社よりも優れた生産性を実現する不動産事業となっており、不動産投資型クラウドファンディング事業「Rimple」などが含まれております。

当連結会計年度においても引き続きデジタルマーケティングによる会員集客に注力し、不動産投資会員数は16万人程度の水準となっております。この会員のニーズにこたえる形で商品提供も拡大した結果、当連結会計年度は中古マンションのマッチング数が成長率30%以上の大幅成長となっており、セグメント売上高の増加に大きく寄与いたしました。一方で、新築マンションにつきましては、昨今のマンション価格高騰の影響により、想定より高い粗利を計上する物件が多く、セグメント利益の増加に大きく貢献いたしました。当連結会計年度における商品別の提供数は下記の通りとなっております。

- ・新築マンションブランド「クレイシア」シリーズ等：415戸
- ・中古マンション：535戸
- ・新築コンパクトマンションブランド「ヴァースクレイシア」シリーズ等：117戸
- ・都市型アパートブランド「ソルナクレイシア」シリーズ：4棟

また、ストック収入のベースとなる管理戸数も着実に拡大し、下記の通りとなっております。

- ・賃貸管理戸数：4,101戸
- ・建物管理戸数：4,744戸

これにより、ストック収入も着実に増加しております。

これらの結果、売上高は35,639,684千円（前連結会計年度比3.4%増）、営業利益は4,302,599千円（前連結会計年度比19.5%増）となりました。

(DX推進事業)

DX推進事業は、DX領域をビジネスとして成長していく、いわば他社DX事業となっており、顔認証プラットフォームサービス (FreeID) を展開するDXYZ株式会社やDX関連システムの受託開発を展開するアヴァント株式会社・株式会社シービーラボ、クラウドインテグレーションサービスを展開するバーナズ株式会社・株式会社CloudTechPlusなどが含まれます。

当連結会計年度においては、注力領域である当事業の成長を加速させるべく、人員の採用及びM&Aを積極的に行い、2022年9月に株式会社シービーラボを、2023年1月に株式会社CloudTechPlusを、それぞれ子会社化いたしました。サービス拡大2期目となったDXYZ株式会社のFreeID (顔認証プラットフォームサービス) やサービス展開1期目のバーナズ株式会社、順調に陣容を拡大しているアヴァント株式会社、各社とも順調に受注件数が増えており、これに新規の子会社の売上高も加わり、当事業セグメントは大幅に成長している状況となっております。

これらの結果、売上高は1,799,354千円 (前連結会計年度比115.9%増)、営業利益は51,837千円 (前連結会計年度は営業損失9,759千円) となりました。

生産、受注及び販売の状況

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 受注実績

該当事項はありません。

c. 販売実績

販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売戸数 (戸)	前年同期比 (%)	金額 (千円)	
			金額	前年同期比 (%)
DX不動産事業	1,067	102.9	35,639,684	103.4
DX推進事業			1,799,354	215.9
セグメント間取引消去			179,467	
合計	1,067	102.9	37,259,570	105.9

(注) 1. DX不動産事業において都市型アパート4棟を販売しておりますが、上記「販売戸数(戸)」には含まれておりません。

2. 最近2連結会計年度の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	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
ジーテン・ジャパン・ツー 特定目的会社	5,439,113	15.5		
株式会社JR東日本ビルディ ング			4,401,165	11.8
ピーピーエフエー・ジャパ ン・スリー特定目的会社			4,200,000	11.3

財政状態の状況

当連結会計年度末における財政状態は、次のとおりであります。

(資産)

当連結会計年度末における資産合計は、43,441,800千円となり、前連結会計年度末に比べ11,459,480千円増加しております。これは主に翌連結会計年度の販売拡大に向け、新築マンション、中古マンションともに在庫量を増やしたことにより販売用不動産が前連結会計年度末に比べ11,340,661千円増加したことによるものであります。

(負債)

当連結会計年度末における負債合計は、33,869,650千円となり、前連結会計年度末に比べ10,107,766千円増加しております。これは主に中古マンションや開発用地の取得にかかる資金調達により短期借入金の前連結会計年度に比べ5,561,257千円、1年内返済予定を含む長期借入金の前連結会計年度末に比べ3,553,711千円それぞれ増加したことに加え、当連結会計年度末に物件の竣工が集中したことにより買掛金が1,006,947千円増加したことによるものであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、9,572,150千円となり、前連結会計年度末に比べ1,351,713千円増加しております。これは主に期末配当を実施したことにより利益剰余金が197,286千円減少した一方、親会社株主に帰属する当期純利益1,576,600千円を計上したことにより利益剰余金が増加したことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は6,809,005千円と前連結会計年度末と比べ1,089,008千円(13.8%)の減少となりました。

営業活動によるキャッシュ・フローは、主に販売による資金回収があったものの、用地仕入や中古収益不動産の取得による棚卸資産の増加、法人税等の支払があったこと等により、9,307,351千円の支出となりました。

投資活動によるキャッシュ・フローは、主に投資有価証券の取得や子会社株式の取得に伴う支出に加えて、システム投資等にかかる固定資産の取得があったこと等により、285,833千円の支出となりました。

財務活動によるキャッシュ・フローは、主に長期借入金の返済による支出があったものの、それを上回る用地仕入及び物件開発にかかる資金の確保、機動的な資金の確保にかかる短期借入金の増加及び長期借入れによる収入があったこと等により、8,504,176千円の収入となりました。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我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。この連結財務諸表を作成するために重要となる当社グループの会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおりであります。この連結財務諸表の作成にあたっては、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、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。

なお、当社グループの資産の多くを占める販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価が当社グループの連結財務諸表に重要な影響を及ぼす事項となりますが、この評価は、対象不動産ごとの賃料の実勢、長期金利の動向、路線価の変動及び個別発生事象等に依っており、必要に応じて鑑定レポートを取るなど、より客観的に評価できるよう努めておりますが、これらの要素が予期せぬ変動をした場合には、連結会計年度末時点の評価と異なる結果となる場合があります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社グループの当連結会計年度の経営成績等は、欧米諸国の利上げや海外の地政学リスクの顕在化、新型コロナウイルスの影響など、様々な要因により予測が難しい、先行き不透明な経営環境となったものの、あらゆる事象を保守的に捉えリスク感応度を高くして事業活動を行ってきたことや2018年という早期からのDX推進により生産性が向上していること、強い経営体質を目指すため、主にDXによってコスト・工数の適切な削減を図ってきたことなどの効果が現れ、前連結会計年度から30%を超える営業利益の増益となり、創業以来の20期連続増収増益を達成する結果となりました。当連結会計年度においては、DX推進事業の加速度的成長という方針のもと、DX領域におけるM&Aによる成長及び積極的な人材採用を行い、株式会社シーピーラボ、株式会社CloudTechPlusの子会社化、株式会社リゾルバの買収実行など、着実に成果を残し、DX推進事業においては、前連結会計年度比2倍超の売上高とするに至りました。

今後も、DX不動産事業においては、長期金利の動向や建築費の動向、不動産市況の動向、金融機関の融資姿勢等に注視しつつ、当社グループの収益の柱として、引き続き売上高1,000億円を目指して成長させていく方針であり、DX推進事業においては、国内のDXマーケットの拡大という機会を的確に捉え、当社グループの成長の柱となるべく、引き続き積極的なM&Aや優秀な人材の採用、新規受注の拡大を図り、生産性の向上にも注視して利益向上を図っていく方針であります。

当社グループの資本の財源及び資金の流動性については、適切なバランスシートの維持という方針のもと、キャッシュポジションと自己資本比率、DERを注視指標として置き、中古物件の買取再販や他社開発物件の仕入などにおいて在庫・資金水準のコントロールを図ってまいりました。また、内部留保による資本の増強やクラウドファンディングによる資金の確保などにより自己資本と有利子負債のバランスのコントロールを図るなど、あらゆる方面から財務体質の強化と資金の流動性確保に努めてまいりました。不確実性が増している昨今においては、資金の流動性が重要であると考えているため、比較的高い資金水準を維持しているものの、過度に有利子負債が増大しないよう有利子負債による資金調達を適切にコントロールする財務戦略をとっております。今後につきましても、扱う物件数が増加していることや物件の竣工に偏重があることなどから、資金の流動性をさらに確保することが必要であるため、適切な資金計画のもと、いつでも販売可能な中古物件の確保と、その物件から得られるストック収益の確保、金融機関からの機動的な運転資金の調達に向けた取引金融機関数の増加や主要取引銀行とのコミットメントラインの維持などを行っていくこととしております。

セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容は、上記と同様の内容となるため、記載を省略しております。

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。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度における設備投資については、事業拡大に伴う設備投資を実施しております。

当連結会計年度における設備投資の総額は21,820千円であり、セグメントごとの設備投資は、次のとおりであります。

(1) DX推進事業

当連結会計年度の主な設備投資は、備品の取得を中心とする総額1,980千円の投資となりました。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

(2) 全社共通

当連結会計年度の主な設備投資は、事務所拡張に係る建物附属設備及び備品の取得を中心とする総額19,840千円の投資となりました。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2023年3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	構築物	工具、 器具及び 備品	土地 (面積㎡)	合計	
本社 (東京都新宿区)	DX不動産事業 全社共通	事務所設備等	85,203	-	36,191	-	121,394	147 (24)
クレイシア 世田谷船橋 (東京都世田谷区)	DX不動産事業	駐車場	-	1,963	-	3,581 (102.7)	5,545	-
トラディス東十条 (東京都北区)	DX不動産事業	駐車場	-	1,996	-	2,321 (20.8)	4,318	-
クレイシア矢口 (東京都大田区)	DX不動産事業	駐車場	-	1,144	-	2,699 (103.3)	3,844	-
クレイシア蒲田 (東京都大田区)	DX不動産事業	駐車場	-	465	-	1,043 (42.5)	1,509	-
クレイシア池上 (東京都大田区)	DX不動産事業	駐車場	-	424	-	627 (13.8)	1,052	-
クレイシア南大井 (東京都品川区)	DX不動産事業	駐車場	-	293	-	573 (18.4)	867	-

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
 2. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(アルバイト、嘱託社員、契約社員及び派遣社員をいう)は、年間の平均人員を(外書)で記載しております。
 3. 帳簿価額の各分類の主たるものは以下のとおりであります。

建物	事務所造作、事務所内電気設備・火災設備
構築物	駐車場設備
工具、器具及び備品	事務用機器、電話設備

4. 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	年間賃借料 (千円)
本社 (東京都新宿区)	-	本社オフィス	147,140

(2) 国内子会社

主要な設備はありません。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	19,200,000
計	19,200,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2023年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年6月28日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	7,311,000	7,311,000	東京証券取引所 プライム市場	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。 なお、単元株式数は100株であります。
計	7,311,000	7,311,000	-	-

(注) 提出日現在発行数には、2023年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

第1回ストックオプション

決議年月日	2014年11月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役3 当社従業員47
新株予約権の数(個)	4,125(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	33,000(注)1、2、4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	263(注)3、4
新株予約権の行使期間	2016年12月3日～2024年9月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 263(注)4 資本組入額 132(注)4
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社の取締役若しくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡、質入その他の処分は認めない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)5

当事業年度の末日(2023年3月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2023年5月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。

- (注)1. 「新株予約権の数」及び「新株予約権の目的となる株式の数」は、退職等の理由により権利を喪失したものを減じた数であります。なお、新株予約権1個につき目的となる株式の数は、普通株式8株であります。
2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。
- 調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率
3. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

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

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

4. 当社は、2015年9月23日付、2017年7月26日付及び2018年3月8日付で普通株式1株につき、普通株式2株の割合で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。
5. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る)、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転(以上を総称して以下、「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生時点において残存する本新株予約権(以下、「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権をそれぞれ交付し、残存新株予約権は消滅するものとします。ただし、この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとします。ただし、再編対象会社が新株予約権を交付する旨及びその比率を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約、または株式移転計画において定めた場合に限るものとします。

第2回ストックオプション

決議年月日	2017年12月1日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員77
新株予約権の数(個)	13,700(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	27,400(注)1、3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	872(注)2、3
新株予約権の行使期間	2020年1月16日～2027年3月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 872(注)3 資本組入額 436(注)3
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役、監査役又は従業員のいずれかの地位を有することを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

当事業年度の末日(2023年3月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2023年5月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。

(注)1. 「新株予約権の数」及び「新株予約権の目的となる株式の数」は、退職等の理由により権利を喪失したものを減じた数であります。なお、新株予約権1個につき目的となる株式数は、普通株式2株であります。ただし、当該決議日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整し、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

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

2. 当該決議日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、当該決議日後に時価を下回る価額で当社普通株式につき新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 当社は、2018年3月8日付で普通株式1株につき、2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。

4. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転(以上を総称して、以下「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生時点において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

交付する再編対象会社の新株予約権の数は、残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類は、再編対象会社の普通株式とする。

新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記「新株予約権の目的となる株式の数(株)」に準じて決定する。

交付される新株予約権1個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、上記「新株予約権の行使時の払込金額(円)」で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上調整して得られる再編後行使価額に上記に従って決定される新株予約権1個当たりの目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

新株予約権を行使することができる期間は、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

新株予約権の行使の条件は上記「新株予約権の行使の条件」に準じて決定する。

新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項は、上記「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）」に準じて決定する。

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。

新株予約権の取得条項は以下の から に準じて決定する。

新株予約権者が当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役、監査役又は従業員のいずれの地位も有しなくなった場合、当社は、取締役会が別途定める日に当該新株予約権者が保有する新株予約権を無償で取得することができる。

以下の議案が株主総会で決議された場合（株主総会が不要の場合は、取締役会で決議された場合）、当社は、取締役会が別途定める日に新株予約権を無償で取得することができる。

- (a) 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
- (b) 当社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画承認の議案
- (c) 当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案

当社は、取締役会が別途定める日が到来したときに、新株予約権の全部又は一部を無償で取得することができる。なお、新株予約権の一部を取得する場合は、取締役会の決議によってその取得する新株予約権の一部を決定する。

第4回ストックオプション

決議年月日	2021年11月8日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員4
新株予約権の数(個)	10,300(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 10,300(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	2,950(注)2
新株予約権の行使期間	2023年11月25日～2031年9月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 2,950(注)3 資本組入額 1,475(注)3
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社又は子会社の取締役又は従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合はこの限りでない。その他の条件は、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。(注)4
新株予約権の譲渡・取得に関する事項	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。(注)5
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)6

当事業年度の末日(2023年3月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2023年5月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。

(注)1. 本新株予約権の目的である株式の種類は普通株式とし、本新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下「付与株式数」という。)は1株とする。

なお、2021年11月8日開催の取締役会の決議の日(以下「決議日」という。)後、当社が当社普通株式につき株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整し、調整による1株未満の端数は切り捨てる。

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

また、上記のほか、決議日後、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた場合、合理的な範囲で付与株式数を調整する。

2. 本新株予約権1個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、本新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額(以下「行使価額」という。)に付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、本新株予約権割当日の属する月の前月の各日(取引が成立しない日を除く。)の、東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げる。ただし、当該金額が本新株予約権割当日の前日の終値(取引が成立しない場合は、それに先立つ直近日の終値)を下回る場合は、当該終値とする。

なお、決議日後、以下の事由が生じた場合は、行使価額を調整する。

当社が当社普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で、当社普通株式につき新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合(当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))の行使による場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

上記及びのほか、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた場合、合理的な範囲で行使価額を調整する。

3.

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4. 新株予約権者は、権利行使時においても、当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役又は従業員のいずれかの地位を有することを要する。ただし、新株予約権者がこれらの地位をすべて喪失する前に、当該新株予約権者の退任もしくは退職後の権利行使につき正当な理由があると取締役会決議により認められた場合は、この限りでない。
新株予約権者が当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役又は従業員のいずれの地位も有しなくなった場合、新株予約権者がこれらの地位をすべて喪失する前に取締役会決議により認められた場合を除き、当該新株予約権者は、その保有する本新株予約権を行使することができないものとする。この場合においては、当該新株予約権は会社法第287条の定めに基づき消滅するものとする。
新株予約権者が死亡した場合、当該新株予約権者の相続人による権利行使は認めないものとし、当該新株予約権は会社法第287条の定めに基づき消滅するものとする。
新株予約権者は、割当てられた本新株予約権個数の一部又は全部を行使することができる。ただし、各本新株予約権の1個未満の行使はできないものとする。
5. 譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要する。
以下の議案が株主総会で決議された場合（株主総会が不要の場合は、取締役会で決議された場合）、当社は、取締役会が別途定める日に本新株予約権を無償で取得することができる。
（ ）当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
（ ）当社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画承認の議案
（ ）当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案
当社は、取締役会が別途定める日が到来したときに、本新株予約権の全部又は一部を無償で取得することができる。なお、本新株予約権の一部を取得する場合は、取締役会の決議によってその取得する本新株予約権の一部を決定する。
6. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して、以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生時点において残存する本新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅する。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- 交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記(注)1に準じて決定する。
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される新株予約権1個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、上記(注)2で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上調整して得られる再編後行使価額に上記に従って決定される新株予約権1個当たりの目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
新株予約権を行使することができる期間
2023年11月25日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から2031年9月30日とする。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
(注)3に準じて決定する。
新株予約権の行使の条件
(注)4に準じて決定する。
譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。
新株予約権の取得条項
(注)5に準じて決定する。

第5回ストックオプション

決議年月日	2022年6月29日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 2
新株予約権の数(個)	18,000(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 18,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,552(注)2
新株予約権の行使期間	2024年7月15日～2032年3月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,552(注)3 資本組入額 776(注)3
新株予約権の行使の条件	新株予約権者は、権利行使時においても、当社の取締役の地位を有することを要する。ただし、新株予約権者が当社の取締役を退任する前に、当該新株予約権者の退任後の権利行使につき正当な理由があると取締役会決議により認められた場合は、この限りでない。その他の条件は、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。 (注)4
新株予約権の譲渡・取得に関する事項	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。(注)5
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)6

当事業年度の末日(2023年3月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2023年5月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。

(注)1. 本新株予約権の目的である株式の種類は普通株式とし、本新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下「付与株式数」という。)は1株とする。

また、本新株予約権発行に係る取締役会の決議の日(以下「決議日」という。)後、当社が当社普通株式につき株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整し、調整による1株未満の端数は切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

また、上記のほか、決議日後、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた場合、合理的な範囲で付与株式数を調整する。

2. 本新株予約権1個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、本新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額(以下「行使価額」という。)に付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、本新株予約権割当日の属する月の前月の各日(取引が成立しない日を除く。)の、東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額とし、1円未満の端数は切り上げる。ただし、当該金額が本新株予約権割当日の前日の終値(取引が成立しない場合は、それに先立つ直近日の終値)を下回る場合は、当該終値とする。

なお、決議日後、以下の事由が生じた場合は、行使価額を調整する。

当社が当社普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で、当社普通株式につき新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合(当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の行使による場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

上記及びのほか、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた場合、合理的な範囲で行使価額を調整する。

3. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

- 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
4. 新株予約権者は、権利行使時においても、当社の取締役の地位を有することを要する。ただし、新株予約権者が当社の取締役を退任する前に、当該新株予約権者の退任後の権利行使につき正当な理由があると取締役会決議により認められた場合は、この限りでない。
- 新株予約権者が当社の取締役の地位を有しなくなった場合、新株予約権者が当社の取締役を退任する前に取締役会決議により認められた場合を除き、当該新株予約権者は、その保有する本新株予約権を行使することができないものとする。この場合においては、当該新株予約権は会社法第287条の定めに基づき消滅するものとする。
- 新株予約権者が死亡した場合、当該新株予約権者の相続人による権利行使は認めないものとし、当該新株予約権は会社法第287条の定めに基づき消滅するものとする。
- 新株予約権者は、割り当てられた本新株予約権個数の一部又は全部を行使することができる。ただし、各本新株予約権の1個未満の行使はできないものとする。
5. 譲渡による新株予約権の取得については、取締役会の承認を要する。
- 以下の議案が株主総会で決議された場合（株主総会が不要の場合は、取締役会で決議された場合）、当社は、取締役会が別途定める日に本新株予約権を無償で取得することができる。
- () 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
() 当社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画承認の議案
() 当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案
- 当社は、取締役会が別途定める日が到来したときに、本新株予約権の全部又は一部を無償で取得することができる。なお、本新株予約権の一部を取得する場合は、取締役会の決議によってその取得する本新株予約権の一部を決定する。
6. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して、以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生時点において残存する本新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅する。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- 交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記(注)1に準じて決定する。
- 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される新株予約権1個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、上記(注)2で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上調整して得られる再編後行使価額に上記に従って決定される新株予約権1個当たりの目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
- 新株予約権を行使することができる期間
2024年7月15日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から2032年3月31日とする。
- 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
(注)3に準じて決定する。
- 新株予約権の行使の条件
(注)4に準じて決定する。
- 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。
- 新株予約権の取得条項
(注)5に準じて決定する。

第6回ストックオプション

決議年月日	2022年6月29日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社代表取締役 1
新株予約権の数(個)	84,000(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 84,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,446(注)2
新株予約権の行使期間	2024年7月15日～2032年3月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,446(注)3 資本組入額 723(注)3
新株予約権の行使の条件	新株予約権者は、権利行使時においても、当社の取締役の地位を有することを要する。ただし、新株予約権者が当社の取締役を退任する前に、当該新株予約権者の退任後の権利行使につき正当な理由があると取締役会決議により認められた場合は、この限りでない。その他の条件は、当社と新株予約権の割当てを受けた者との間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。 (注)4
新株予約権の譲渡・取得に関する事項	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。(注)5
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)6

当事業年度の末日(2023年3月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2023年5月31日)現在において、これらの事項に変更はありません。

(注)1. 本新株予約権の目的である株式の種類は普通株式とし、本新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下「付与株式数」という。)は1株とする。

なお、2022年6月29日開催の本新株予約権発行に係る取締役会の決議の日(以下「決議日」という。)後、当社が当社普通株式につき株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。以下、株式分割の記載につき同じ。)又は株式併合を行う場合、次の算式により付与株式数を調整し、調整による1株未満の端数は切り捨てる。

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

また、上記のほか、決議日後、付与株式数の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた場合、合理的な範囲で付与株式数を調整する。

2. 本新株予約権1個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、本新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式1株当たりの払込金額(以下「行使価額」という。)に付与株式数を乗じた金額とする。

使価額は、決議日の前取引日である2022年6月28日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値である1,446円とする。

なお、決議日後、以下の事由が生じた場合は、行使価額を調整する。

当社が当社普通株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で、当社普通株式につき新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合(当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。)の行使による場合を除く。)、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

上記及びのほか、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた場合、合理的な範囲で行使価額を調整する。

3. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項の規定に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果生じる1円未満の端数は切り上げる。

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記記載の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4. 新株予約権者は、権利行使時においても、当社の取締役の地位を有することを要する。ただし、新株予約権者が当社の取締役を退任する前に、当該新株予約権者の退任後の権利行使につき正当な理由があると取締役会決議により認められた場合は、この限りでない。
新株予約権者が当社の取締役の地位を有しなくなった場合、新株予約権者が当社の取締役を退任する前に取締役会決議により認められた場合を除き、当該新株予約権者は、その保有する本新株予約権を行使することができないものとする。この場合においては、当該新株予約権は会社法第287条の定めに基づき消滅するものとする。
新株予約権者が死亡した場合、当該新株予約権者の相続人による権利行使は認めないものとし、当該新株予約権は会社法第287条の定めに基づき消滅するものとする。
新株予約権者は、割り当てられた本新株予約権個数の一部又は全部を行使することができる。ただし、各本新株予約権の1個未満の行使はできないものとする。
5. 譲渡による本新株予約権の取得については、取締役会の承認を要する。
以下の議案が株主総会で決議された場合（株主総会が不要の場合は、取締役会で決議された場合）、当社は、取締役会が別途定める日に本新株予約権を無償で取得することができる。
() 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案
() 当社が分割会社となる吸収分割契約又は新設分割計画承認の議案
() 当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画承認の議案
当社は、取締役会が別途定める日が到来したときに、本新株予約権の全部又は一部を無償で取得することができる。なお、本新株予約権の一部を取得する場合は、取締役会の決議によってその取得する本新株予約権の一部を決定する。
6. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して、以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生時点において残存する本新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅する。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- 交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記(注)1に準じて決定する。
新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される新株予約権1個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、上記(注)2で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上調整して得られる再編後行使価額に上記に従って決定される新株予約権1個当たりの目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
新株予約権を行使することができる期間
2024年7月15日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から2032年3月31日とする。
新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
(注)3に準じて決定する。
新株予約権の行使の条件
(注)4に準じて決定する。
譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認を要するものとする。
新株予約権の取得条項
(注)5に準じて決定する。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2017年7月26日 (注)2	1,669,200	3,338,400	-	351,070	-	301,070
2018年3月8日 (注)3	3,352,000	6,694,400	1,262	353,382	1,262	303,382
2018年4月1日～ 2019年3月31日 (注)1	383,400	7,081,000	194,980	548,784	194,980	498,784
2019年4月1日～ 2020年3月31日 (注)1	112,104	7,193,104	47,325	596,109	47,325	546,109
2020年4月1日～ 2021年3月31日 (注)1	84,496	7,277,600	13,246	609,356	13,246	559,356
2021年4月1日～ 2022年3月31日 (注)1	30,000	7,307,600	6,763	616,119	6,763	566,119
2022年4月1日～ 2023年3月31日 (注)1	3,400	7,311,000	1,130	617,249	1,130	567,249

(注)1. 主に新株予約権の行使による増加であります。

2. 2017年7月25日の株主名簿に記録された株主に対し、1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

3. 2018年3月7日の株主名簿に記録された株主に対し、1株につき2株の割合をもって分割いたしました。

(5) 【所有者別状況】

2023年3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)	-	8	24	32	22	6	5,303	5,395	-
所有株式数(単元)	-	2,981	5,490	40,387	1,264	22	22,926	73,070	4,000
所有株式数の割合 (%)	-	4.08	7.51	55.27	1.73	0.03	31.38	100.00	-

(注)自己株式41,277株は、「個人その他」に412単元、「単元未満株式の状況」に77株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2023年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
アールジェイピー株式会社	東京都港区六本木5丁目12-7-307号	3,851,400	52.98
中西 聖	東京都港区	371,800	5.11
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	237,854	3.27
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	200,400	2.76
auカブコム証券株式会社	東京都千代田区霞が関3丁目2番5号	116,400	1.60
中村 剛	大阪市西区	91,100	1.25
株式会社H設計工房	大分県大分市舞鶴町1丁目3-30 STビル404	89,400	1.23
上遠野 俊一	福島県いわき市	78,300	1.08
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12	68,100	0.94
むさし証券株式会社	埼玉県さいたま市大宮区桜木町4丁目333番地13	63,800	0.88
計	-	5,168,554	71.10

(注) 当事業年度における主要株主の異動は以下のとおりであります。なお、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号の規定に基づき、主要株主の異動に関する臨時報告書を2022年9月29日に提出しております。

異動のあった主要株主の氏名又は名称	異動年月日		所有議決権の数 (所有株式数)	総株主の議決権に対する割合
中西 聖	2022年9月29日	異動前	42,232個 (4,223,200株)	57.81%
		異動後	3,718個 (371,800株)	5.09%
アールジェイピー株式会社	2022年9月29日	異動前	- 個 (- 株)	- %
		異動後	38,514個 (3,851,400株)	52.72%

(7)【議決権の状況】
 【発行済株式】

2023年3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)	普通株式 41,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,265,800	72,658	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 4,000	-	-
発行済株式総数	7,311,000	-	-
総株主の議決権	-	72,658	-

【自己株式等】

2023年3月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
(自己保有株式) プロパティエージェン ト株式会社	東京都新宿区西新宿六丁目5 番1号新宿アイランドタワー 41階	41,200	-	41,200	0.56
計	-	41,200	-	41,200	0.56

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号及び会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(2022年12月6日)での決議状況 (取得期間 2022年12月7日~2023年3月31日)	50,000	50,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	40,500	48,092,800
残存決議株式の総数及び価額の総額	9,500	1,907,200
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	19.0	3.8
当期間における取得自己株式	-	-
提出日現在の未行使割合(%)	19.0	3.8

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	89	136
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他(-)	-	-	-	-
保有自己株式数	41,277	-	41,277	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3【配当政策】

当社グループは、株主に対する利益還元を経営の重要な課題の一つとして認識しております。一方で、財務体質の強化と事業拡大のための内部留保の充実等を図ることも、現状においては重要な経営課題であると考えております。従いまして、今後は収益力の強化や事業基盤の整備を実施しつつ、内部留保の充実の状況、当社を取り巻く事業環境及び今後の事業展開等を勘案したうえで、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施する方針であります。なお、内部留保資金につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

また、当社グループは一連結会計年度における業績等を見極めたうえで配当することとしていることから、年1回の期末配当を基本的な方針としており、剰余金の期末配当の決定機関は株主総会であります。なお、当社は、会社法第454条第5項に規定されている中間配当をすることができる旨を定款に定めており、剰余金の中間配当の決定機関は取締役会であります。

当連結会計年度の剰余金の配当につきましては、上記方針のもと、1株当たり40円としております。

(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)
2023年6月27日 定時株主総会決議	290,788	40.00

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営の健全性及び透明性を高めるための的確な意思決定・業務執行・監督が機能する経営体制を構築し、企業価値向上を目指すことを、コーポレート・ガバナンスの基本方針としております。

また、社会的信頼に応え、誠実な企業運営を行い、持続的な成長及び発展を遂げることが重要であると考え、更なるコーポレート・ガバナンスの充実・強化に努めてまいります。

会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

当社は、企業統治の体制として、取締役会、監査役会を設置しております。また、重要事項の審議や日常業務の方針を決定するため、経営会議を設置しております。

イ．取締役会

当社の取締役会は、取締役5名で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役の職務執行を監督する権限を有しております。取締役のうち2名は、社外取締役であり、幅広い経験に基づいた的確な経営意思決定と社外からの経営監視を可能とする体制としております。

ロ．監査役会

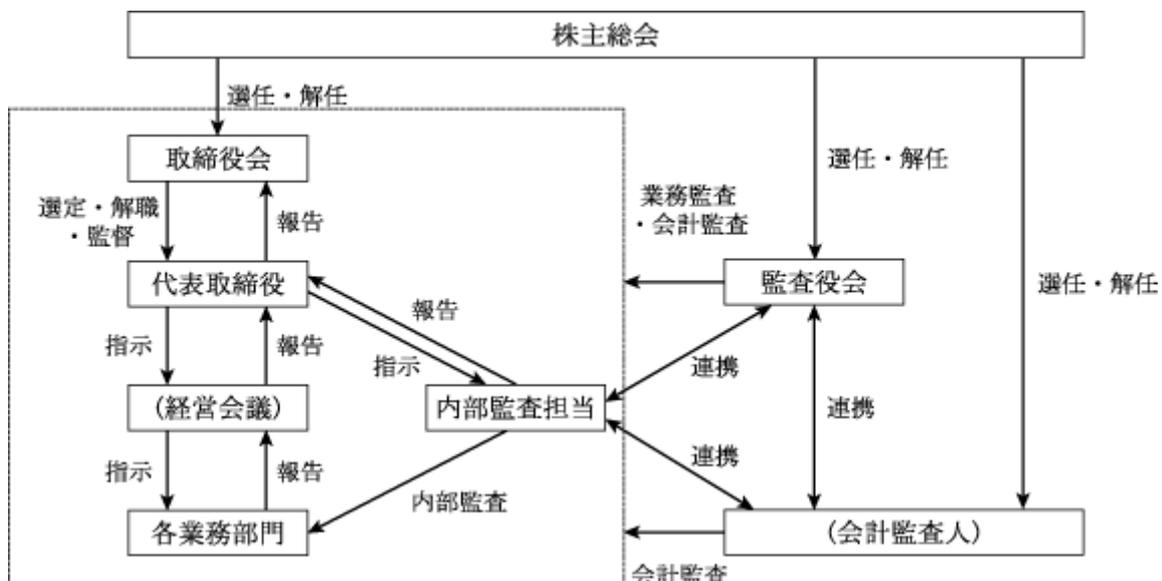
会社法関連法令に基づく監査役会設置会社制を採用しております。監査役会は、常勤監査役1名、非常勤監査役2名で構成されており、全員が社外監査役であります。ガバナンスのあり方とその運営状況を監視し、取締役の職務の執行を含む日常活動の監査を行っております。監査役は役員経験者や会計専門家、法律専門家などから構成され、幅広い知見により経営監視をすることとしております。

監査役は、株主総会・取締役会への出席、社内重要会議への出席を通して取締役の職務執行を監督し、監査役会において課題についての協議を行うのみならず、監査法人による会計監査、内部監査との監査連携を図り、日常的に取締役・従業員からの報告やヒアリングを通して、実効性のあるモニタリングに取り組んでおります。

ハ．経営会議

経営会議は、常勤取締役、各事業責任者等で構成され、原則毎月1回開催し、重要な業務の執行方針及びその他経営に関する重要事項について、各部門の多角的な視点をもって審議を行っております。

当社の模式図は下図のとおりです。



二．内部統制システムの整備状況

当社グループは、経営の透明性及び業務の適正性を確保するための組織体制構築が重要であるという考えのもと、「内部統制システム構築の基本方針」を定めており、その基本方針に基づいた体制の整備、運用を行っております。その概要は以下のとおりであります。

- a．取締役及び使用人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
 - (a) 取締役は、会社経営に関する重要事項及び職務の執行状況を取締役会に報告して情報共有を図り、それに関する意見を交換することにより、取締役会による取締役の職務の執行の監督を充実させる。
 - (b) 取締役会は、取締役会規程及び決裁権限規程に従い取締役会に付議された議案が、十分審議される体制をとり、当社グループの業務執行に関する意思決定が法令及び定款に適合することを確保する。
 - (c) コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを遵守し、内部通報制度の運用により、当社グループの法令定款違反行為を未然に防止し、必要に応じて、外部の専門家を起用し法令遵守の研修を行い、コンプライアンス体制の確立に向けて取締役が率先して行動する。
 - (d) 取締役が他の取締役の法令定款違反行為を発見した場合は、直ちに監査役及び取締役会に報告するなど、相互牽制の効いたガバナンス体制とする。
 - (e) 監査基準及び監査計画に基づき、監査役は、取締役の職務の執行状況を監査する。
 - (f) 特に、反社会的勢力との関係については取締役自らが襟を正し、これを排除する。
- b 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制
 - (a) 文書の作成、保存及び管理等に関する基本的事項を文書管理規程に定め、法令により義務付けられている重要な書類も含め各種書類の管理を行う。
 - (b) 株主総会議事録、取締役会議事録及び稟議書は、適時適正に作成するとともに、保管場所を明示して閲覧可能とし、取締役の職務の執行の証跡とする。
 - (c) 情報の不正使用及び漏洩防止のためのシステムを確立し、適切に情報セキュリティを推進する。
 - (d) 文書の作成、保存及び管理等の状況について、監査役の監査を受ける。
- c 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - (a) 経営会議において、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全社的リスクとして要因別（内部要因・外部要因）に捉え対応策を設定するとともに、業務執行プロセスにおけるリスクを認識・把握し、これらリスクの回避策を作成する。
 - (b) 特に、不測の危機が発生した場合には、代表取締役社長を本部長とする対策本部を設置し、損害の拡大を防止しこれを最小限に止めることとする。
- d 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - (a) 取締役会を月一回定例的に開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催し、重要事項に係る意思決定を機動的に行うことにより、取締役の職務の執行の効率性を図るのみならず、取締役は相互にその効率性の監督を行う。
 - (b) 取締役会の決定に基づく職務の執行については、組織規程、業務分掌規程及び決裁権限規程を遵守し、それぞれの責任者、その責任範囲及び執行手続きの詳細について定める他、常時閲覧可能とし、効率的に職務の執行が行なえる体制を確保する。
 - (c) 事業の運営においては、将来の事業環境に対する予測を踏まえた中期経営計画を立案し、これに基づく全社的な予算並びに目標を設定の上、取締役はこれに則して職務を執行することにより、効率的に職務を執行するものとする。また、状況を踏まえ、適宜予算並びに目標の修正等を行なうことにより、効率性を確保する。

- e 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
- (a) コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを遵守し、内部通報制度を周知徹底することにより、社員の法令違反の通報等が、当該社員に不利益が生じることなく行える体制とする。
 - (b) 必要に応じて、外部の専門家を起用し、法令及び定款違反行為に及ぶ恐れのある事象を事前に相談する等、社内で未然に防止する体制とする。
 - (c) 反社会的勢力への対応は、反社会的勢力対応細則を遵守し、不当要求などの被害を防止する体制とする。
 - (d) 内部監査担当が定期的に行う各部門監査の中で法令及び定款遵守状況に関する監査を行い、その実効性を確認し、必要に応じて改善指示を行うこととする。
 - (e) 監査役は当社グループの法令及び定款遵守体制の運用に問題があると認めるときは、担当取締役もしくは取締役会へ意見を述べるとともに、改善策の策定を求めることができることとする。
- f 当社並びにその子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- (ア) 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当社への報告に関する体制
 - (a) 当社は、子会社のコンプライアンス遵守体制、その他その業務の適正性を確保するための体制整備に関する指導及び支援を行う。
 - (b) 当社は、企業集団の経営の健全性及び効率性の向上のため、各子会社について、取締役及び監査役を必要に応じて派遣する。
 - (c) 当社は、経営企画部を主管部署とし、子会社管理規程に従って、子会社業務を実施し、子会社の事業運営に関する重要な事項について、報告を受け、協議を行い、規程に従って、取締役会に付議する体制とする。
 - (イ) 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - (a) 主管部署は、子会社がその業務の適正性又は効率的な遂行を阻害するリスクを定期的に洗い出し、適切にリスクコントロールを行うよう指導及び支援をする体制とする。
 - (b) 主管部署は、子会社の損失の危険の発生を把握した場合、直ちにその内容、発生する損失の程度並びに当社に与える影響等について確認し、取締役会に報告を行う。
 - (ウ) 子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
 - (a) 子会社の事業運営に関する重要な事項について当社の承認を必要とするほか、特に重要な事項については当社の取締役会への付議及び審議を行うことで、職務の執行が効率的に行われることを確保する。
 - (b) 当社は、業務の効率化の観点から業務プロセスの改善及び標準化に努めるとともに、情報システムによる一層の統制強化を図り、もって子会社の職務の執行が効率的に行われるよう指導及び支援を行う。
 - (エ) 子会社の取締役等及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - (a) 当社の内部監査担当は、必要に応じて不定期に子会社の業務の適正性についての監査を行う。ただし、内部監査部門を有する子会社については、当該部門と連携して行う。
 - (b) 監査役は、必要に応じて往査などにより子会社の監査を行うとともに、子会社の業務の適正の確保のため、監査に関して子会社の監査役と定期的に意見交換等を行い、連携を図る体制とする。
- g 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
- (a) 監査役から補助使用人の設置を求められた場合は、取締役会は監査役と協議の上、管理部門に在籍する使用人の中から補助使用人を任命し、補助に当たらせる。
- h 補助使用人の取締役からの独立性に関する事項
- (a) 補助使用人が設置された場合は、当該補助使用人の業務執行部門からの独立性に配慮することとする。
 - (b) 補助使用人の評価は監査役が行い、当該使用人の任命、解任、人事異動、賃金等の改定については、所属部門長と監査役による協議の上、取締役会が決定するものとする。
 - (c) 当該使用人の懲戒等に関しては、あらかじめ監査役会の承諾を得るものとする。

- i 監査役の補助使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
 - (a) 補助使用人への指揮命令権は監査役に帰属するものとし、取締役の指揮・命令は受けないものとする。
- j 監査役への報告に関する体制
 - (ア) 取締役等及び使用人が監査役に報告をするための体制
 - (a) 取締役及び執行役員並びに使用人は、当社グループに著しい損害を及ぼす恐れのある事実があることを発見したときは、法令に従い直ちに監査役に報告する。
 - (b) 人事総務部長は、当社における内部通報制度「リスクホットライン」の運用状況を定期的に確認するとともに、監査役に報告する。
 - (c) 監査役は、取締役会のほか、重要な意思決定の過程及び職務の執行状況を把握するため、取締役会及び重要な会議に出席するとともに、主要な稟議書その他業務執行に関する重要な契約書、社内情報システムの情報等を閲覧し、必要に応じて取締役又は使用人にその説明を求めることができることとする。
 - (d) 重要な社内書類及び各種データは、監査役の閲覧に供する。
 - (イ) 子会社の取締役等及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制
 - (a) 当社は、子会社の取締役、監査役、執行役員及び使用人が、監査役の求めに応じて、随時その職務の執行状況、その他に関する報告を行うよう指導する。
 - (b) 子会社の取締役、監査役、執行役員及び使用人は、当社の監査役に対して、当該子会社に著しい損害を及ぼすおそれがある事実等を直接報告することができる。
- k 監査役に報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
 - (a) 監査役に報告したことを理由として、当該報告者が不利益な取扱いを受けないよう、当該報告者を保護する内部通報規程を整備する。また、報告を行なったことを理由として、当該報告者が不利益な取扱いを受けていることが判明した場合は、規程等に従い不利益な取扱いを除去するために速やかに適切な措置を講じる。
- l 監査役職務の執行について生ずる費用の前払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
 - (a) 監査役が、その職務の執行について生ずる費用の前払又は償還等の請求をしたときは、当該監査役職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。
- m その他監査役職務の執行が実効的に行われることを確保するための体制
 - (a) 監査役は、月1回定時に監査役会を開催するほか、必要に応じて臨時に開催し、監査実施状況等について情報交換および協議を行うこととする。
 - (b) 監査役は、当社の会計監査人より会計監査内容について説明を受けるとともに、情報交換を適宜行い、連携を図っていくこととする。
 - (c) 監査役は、実効性確保のため内部監査担当との連携を図り、日ごろより意見交換を行い、監査の効率性を高めることとする。
 - (d) 監査役は、代表取締役社長との定期的な意見交換会、管理部門管掌取締役等との定期的な面談を開催する。

リスク管理体制

当社は、想定される事業上のリスクを最小限に留めるべく、社内規程及び各種マニュアル等に沿った業務を行うことで、社内におけるチェック・牽制機能を働かせております。また、事業運営上発生する様々な法的リスクに対処すべく、弁護士と顧問契約を締結することで多面的にアドバイスを受け、リスク軽減に努めております。

取締役及び監査役の員数

当社の取締役は10名以内、監査役は5名以内とする旨を定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社の取締役の選任決議は、株主総会の決議によって行っております。なお取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

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目的として、会社法第309条第2項の定めによる株主総会の特別決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行なうことを目的として、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として中間配当を行なうことができる旨を定款に定めております。

自己株式の取得

当社は、経済情勢の変化に対応して機動的な資本政策を遂行するため、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

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、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。

取締役及び監査役の責任限定契約

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役との間に、同法第423条第1項の責任を限定する契約を締結できる旨を定款に定めており、当社と当該取締役及び監査役との間で当該契約を締結しております。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額としております。

取締役及び監査役の役員等賠償責任契約

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は取締役及び監査役であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により保険期間中に被保険者に対して提起された損害賠償請求にかかる訴訟費用及び損害賠償金等が填補されることとなります。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、当該被保険者が法令違反の行為であることを認識して行った行為に起因して生じた損害の場合には填補の対象とならないなど、一定の免責事由があります。

取締役会の活動状況について

取締役会は原則毎月1回開催するほか、必要に応じて随時開催しております。2023年3月期におきましては合計19回開催しており、各取締役の出席状況は次のとおりであります。

役職名	氏名	取締役会への出席状況
代表取締役社長	中西 聖	19回/19回(100%)
取締役	村田 貴志	19回/19回(100%)
取締役	岩瀬 晃二	19回/19回(100%)
社外取締役	井河 元広	19回/19回(100%)
社外取締役	黒田 恵吾	19回/19回(100%)
監査役(常勤)	長島 良一	19回/19回(100%)
監査役(非常勤)	高橋 聡	19回/19回(100%)
監査役(非常勤)	中川 紘平	19回/19回(100%)

取締役会における具体的な検討内容としては、取締役会付議・報告事項に関する内規に従い、当社の経営に関する基本方針、重要な業務執行に関する事項、株主総会の決議により授権された事項、法令及び定款に定められた事項の決定とともに、取締役から定期的に職務執行状況の報告が行われております。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	中西 聖	1977年2月8日	1992年6月 1997年7月 1998年10月 2004年2月 2004年12月 2010年4月 2020年8月 2021年4月 2021年11月	西砂建設株式会社入社 大芳計画株式会社入社 株式会社ヴェルシステムズ入社 当社設立 当社代表取締役社長就任 (現任) 株式会社ライフスペースクリエーション 取締役就任 日本プロパティ開発株式会社 取締役就任(現任) DXYZ株式会社 代表取締役就任(現任) アヴァント株式会社 取締役就任(現任) パーナース株式会社 代表取締役就任(現任)	(注)3	371,800
取締役 アセットプランニング部部长 兼 スマートセカンド部部长 兼 ダイバーシティ レジデンシャル部部长 兼 プロパティマネジメント部部长	村田 貴志	1979年12月9日	2006年2月 2014年10月	当社入社 当社取締役就任(現任)	(注)3	51,200
取締役 経営企画部部长 兼 財務経理部部长 兼 人事総務部部长	岩瀬 晃二	1983年7月21日	2006年12月 2011年10月 2014年10月 2015年6月 2021年4月	監査法人トーマツ入所 デロイトトーマツファイナンシャル アドバイザー株式会社転籍 当社入社 当社取締役就任(現任) アヴァント株式会社 監査役就任(現任)	(注)3	-
取締役	井河 元広	1965年6月15日	1988年9月 1993年1月 1993年11月 1996年6月 1999年8月 2018年6月	株式会社富洋ハウジング入社 株式会社シティエーステート入社 株式会社グリーンフロンティア入社 株式会社三栄建築設計入社 レジデスト株式会社設立 代表取締役就任(現任) 当社取締役就任(現任)	(注)3	8,000
取締役	黒田 恵吾	1972年9月22日	1995年4月 2000年7月 2002年6月 2007年9月 2013年10月 2020年6月	シャープ株式会社入社 UBS証券入社 株式会社ローン・スター・ジャパン・ アクイジションズ入社 ブラックストーン・グループ・ジャパ ン株式会社入社 クロスパス・アドバイザーズ株式会 社 代表取締役就任(現任) 当社取締役就任(現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	長島 良一	1958年7月25日	1982年4月 三井石油開発株式会社入社 1992年12月 株式会社マップインターナショナル入社 1994年12月 同社管理本部長 2000年8月 株式会社インフォプラント入社 経営企画室長 2001年10月 同社取締役管理本部長 2005年11月 執行役員財務部門本部長 2010年10月 株式会社クロス・マーケティング入社 経営管理部長 2011年10月 株式会社クロス・コミュニケーション 監査役就任 2012年1月 株式会社ディーブインパクト入社 2014年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役 (非常勤)	中川 紘平	1977年10月2日	2001年4月 最高裁判所司法研修所入所 2002年10月 第一東京弁護士会登録 2002年10月 TMI総合法律事務所入所 2013年1月 同事務所パートナー 2014年5月 ニューヨーク州弁護士登録 2016年4月 東京大学法科大学院客員准教授 2017年2月 NEXAGE法律事務所開設 2017年6月 当社監査役就任(現任) 2018年3月 スローガン株式会社 監査役就任(現任)	(注)4	-
監査役 (非常勤)	金 誠智	1987年1月13日	2009年3月 有限責任監査法人トーマツ入所 2014年6月 株式会社リプライス入社 経営企画室長 2017年4月 株式会社カチタス兼務 IPO準備室長兼内部監査室長 2018年4月 株式会社カチタス 経営企画室長兼内部監査室長 株式会社リプライス 管理部長兼経営企画室長 2020年9月 アイスリー株式会社設立 代表取締役社長(現任) 2023年6月 当社監査役就任(現任)	(注)4	-
計					431,000

- (注) 1. 取締役 井河元広、黒田恵吾は、社外取締役であります。
 2. 監査役 長島良一、中川紘平、金誠智は、社外監査役であります。
 3. 取締役の任期は、2023年3月期にかかる定時株主総会の終結の時から、2025年3月期にかかる定時株主総会の終結の時までであります。
 4. 監査役の任期は、2023年3月期にかかる定時株主総会の終結の時から、2027年3月期にかかる定時株主総会の終結の時までであります。

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名となっております。

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準及び方針を明確に定めておりません。しかしながら、その選任に際しては、豊富な経験や見識、専門的な知識を備えるとともに、当社から独立した立場で客観的かつ適切な監督・監査が遂行できるかということを重視して、個別に判断しております。社外取締役による当社株式の保有は「役員一覧」の「所有株式数」欄に記載のとおりです。

また、当社は、一般株主の利益に配慮し、継続的に企業価値を高める手段のひとつとして、独立役員を届け出ております。独立役員の届出においては、一般株主と利益相反が生じるおそれのない者であるかを判断した上で、取締役会での議決権を有する社外取締役及びその他要件を満たす役員は全て指定することを基本方針としております。当社は、独立役員が他の役員との連携を密にとることにより会社情報を共有し、独立役員に期待される役割を果たすための環境を整備する方針です。

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

社外取締役は、経営者から独立した第三者的立場で、取締役の職務執行が適法性や効率性を含め適正に行われているかを監督する役割を担っていただくこととしております。社外取締役は、幅広い知見と豊富な経験を活かして客観的、専門的立場から当社の経営や業務全般に対して意見及び助言を行うことで、取締役会の意思決定及び業務執行の適正性を確保しており、適任であると判断しております。社外監査役は、企業経営や会計及び法律分野における豊富な経験、知識と高い見識のみならず、社外の視点をもって監査を行うことで、監査の実効性を高める役割を担っていただくこととしております。

社外監査役は内部監査担当者及び会計監査人と情報共有及び情報交換により適宜連携を図っております。社外取締役は監査役会に適宜参加することにより、内部監査担当者及び会計監査人の状況を把握し、その職務の遂行に活用しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

1. 組織・人員

当社の監査役は3名であり、常勤社外監査役1名、社外監査役2名で構成されており、いずれも東京証券取引所の定める独立役員に指定されております。

監査役監査の手続き、役割分担については、期初に策定する監査方針及び業務の分担に基づき、常勤監査役の長島良一氏は、上場グループ企業での財務・会計の相当程度の知見並びに会社法実務の豊富な経験と幅広い見識を基に、取締役会や重要会議へ出席し、適宜意見を発するとともに、重要な書類の閲覧、各部署への往査、期末決算監査等の役割を担っており、社外監査役の中川紘平氏は弁護士としての経験、会社法に関する専門的見識を踏まえ、また金誠智氏は公認会計士としての経験、上場企業での要職を歴任した豊富な経験と幅広い見識を踏まえ、取締役会や必要に応じて重要会議へ出席し、適宜意見を発する役割を担っております。

2. 監査役会の活動状況

監査役会は、取締役会開催に先立ち月次で開催される他、必要に応じて随時開催されます。当事業年度は合計17回開催し、各監査役の出席は、長島良一氏、高橋聡氏及び中川紘平氏3名はいずれも17回中17回出席いたしました。なお、高橋聡氏は、2023年6月27日開催の第20回定時株主総会終結の時をもって任期満了退任し、新たに金誠智氏が社外監査役に就任しております。

当監査役会では、社外取締役との連携と情報共有を図る観点から、社外取締役に監査役会へのオブザーバーとしての参加を求め、社外取締役井河元広氏及び黒田恵吾氏2名はいずれも出席を求めた16回中16回出席いたしました。

監査役は、監査方針及び業務の分担等に従い、取締役会、三様監査会議その他の重要な会議に出席するほか、取締役等から営業の報告を聞き、重要な決裁書類等を閲覧し、業務及び財産の状況を調査しております。また、取締役の競業取引、利益相反取引、会社が行った無償の利益供与等に関して、上記監査のほか、必要に応じて取締役等から報告を求め、当該取引の状況の調査を実施しております。

会計監査人からは期初に監査計画の説明を受け、期中に適宜監査状況を聴取し、期末に監査結果の報告を受けるなどに加えて、前連結会計年度より金融商品取引法に基づく会計監査人の監査報告において記載されております監査上の主要な検討事項(KAM)の記載について、会計監査人からKAMの項目・内容及び監査上の対応について説明を受けるとともに、適宜協議を重ね、認識の共有とこれを意識した監査を実施し、会計監査人の監査報酬の適正性を含め、会計監査人の監査の相当性を確認いたしました。

また監査役は、定期的に監査役会を実施し、監査の分担などに基づいて、他の監査役と連携してその職務を遂行するとともに、会計監査人からは期初に監査計画の説明を受け、期中に適宜監査状況を聴取し、期末に監査結果の報告を受けるなど、密接な連携を図っております。

また、常勤監査役は、取締役会や各部門のマネジャー以上が参加する合同会議等重要な会議に出席するとともに議事録や決裁書類の閲覧等を行い、ガバナンス及びコンプライアンスを中心とした会社の状況を把握いたしました。なお、当事業年度において内部監査部門との会合は各部門調査を含め35回、三様監査会議を含めた会計監査人との会合は5回実施いたしました。

監査役会においては、監査報告の作成、常勤監査役の選定及び解職、監査の方針・業務及びその他監査役の職務の執行に関する事項の決定を具体的な検討内容としております。また、会計監査人の選解任又は不再任に関する事項や会計監査人の報酬等に対する同意等、監査役会の決議による事項について検討を行っております。

監査役会は、当事業年度は1)取締役会の意思決定の監査、2)事業報告等及び計算書類等の監査、3)内部統制システム及び財務報告の内部統制に係る監査、4)法令等の遵守状況の監査、及び5)中期事業計画に基づく事業進捗状況の監査を重点監査項目として取組みました。

内部監査の状況

内部監査は、代表取締役が任命した5名の内部監査担当者が計画的に実施し、代表取締役に監査結果を報告しております。被監査部門に対して監査結果の報告及び改善事項の指摘及び指導を実施し、改善事項に対し改善期日を設け、状況の報告をさせることで実効性の高い監査を実施しております。

内部監査担当者が策定する内部監査計画は、監査役と連携を取りながら策定をしており、双方が連携した監査体制の実現に向け、日々の業務監査から情報共有を図っております。また、会計監査人との連携についても適宜に会合を設けており、監査実施状況について報告、説明を受け、必要に応じて情報交換を行っております。

会計監査の状況

a. 監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

b. 継続監査期間

10年間

業務執行社員のローテーションに関しては適切に実施されており、連続して7会計期間を超えて監査業務に
 関与していません。なお、筆頭業務執行社員については連続して5会計期間を超えて監査業務に関与して
 いません。

c. 業務を執行した公認会計士

筆頭業務執行社員 江下聖氏（継続監査年数5年）

業務執行社員 八幡正博氏（継続監査年数3年）

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、その他9名であります。

e. 会計監査人の選定方針と理由

当社の監査役会は、2014年6月26日開催の第12回定時株主総会において、EY新日本有限責任監査法人を会計
 監査人に選任しておりますが、監査役会は会計監査人の選任に当たり、監査法人の概要、欠格事由の有無、内
 部管理体制、品質管理体制、監査の効率性及び会計監査人の独立性に関する事項等監査業務の遂行に関する事
 項を検討し、当社の会計監査の職務を適切に遂行しうると判断し、候補者に決定いたしました。

また、2016年4月19日開催の監査役会において、「会計監査人の解任又は不再任の決定の方針」を以下の通
 り定めております。

「監査役会は、会計監査人の独立性、職務遂行の状況等を勘案し、会計監査人の適正な職務の遂行が困難で
 あると判断した場合には、会社法第344条第1項および第3項に基づき、株主総会に提出する議案の内容とし
 て、会計監査人の解任または不再任を決定します。また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める事
 由のいずれかに該当すると判断した場合に、監査役全員の同意により、会計監査人を解任します。」

この内容は、各事業年度の事業報告に記載の通りとなっております。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、日本監査役協会が公表する改定版「会計監査人の評価及び選定基準に関する
 監査役等の実務指針」に基づき、会計監査人の監査報告の他に日常の監査活動、三様監査会議等を通じて会計
 監査人の評価をその任期毎に実施しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

提出会社

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく 報酬（千円）	非監査業務に基づく 報酬（千円）	監査証明業務に基づく 報酬（千円）	非監査業務に基づく 報酬（千円）
提出会社	24,900	-	29,769	-
連結子会社	-	-	-	-
計	24,900	-	29,769	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（a.を除く）

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d．監査報酬の決定方針

監査公認会計士等と協議の上、当社の事業規模・業務内容の特性から、監査日数・要員数等を総合的に勘案して決定しております。

e．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、日本監査役協会が公表する改定版「会計監査人の評価及び選定基準に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、会計監査の遂行状況及び報酬見積りの算定根拠等について必要な検証を行い、検討した結果、適切であると判断したためであります。

(4)【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針（以下、決定方針という。）を定めております。その概要は、株主総会で決議された取締役の報酬総額の限度内において、当社グループの業容規模や経営内容等を勘案し、取締役個人の担っている職責（当社グループ全体への経営責任・影響度等）、業績評価等に基づき決定するというものになっております。なお、報酬等の種類ごとの比率の目安は、連結会計年度ごとの営業利益及び経常利益の計上額によりますが、連結会計年度期初に想定していた営業利益及び経常利益を上回る実績となった場合に、概ね基本報酬60%～70%、業績連動報酬40%～30%という目安になっております。また、決定方針の決定方法は、社外役員を含む全役員が出席する取締役会において、当社グループと同程度の事業規模や関連する業種・業態に属する企業の状況を総合的に勘案し、十分に審議のうえ、決定することとしております。

取締役の金銭報酬の額は、2023年6月27日開催の第20回定時株主総会において、年額300,000千円以内と決議されております（使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない）。当該定時株主総会終結時点の取締役の員数は5名であります。

監査役の金銭報酬の額は、2023年6月27日開催の第20回定時株主総会において、年額30,000千円以内と決議されております。当該定時株主総会終結時点の監査役の員数は3名であります。

当社においては、取締役会の委任決議に基づき代表取締役社長中西聖が取締役の個人別の報酬額の具体的内容を決定しております。

その権限の内容は、取締役の個人別の基本報酬、業績連動報酬の額を決定することであり、

これらの権限を委任した理由は、代表取締役社長中西聖が長年にわたり当社グループの属する業界に携わっており、ベンチマークとする企業の報酬等に精通しているため、また、当社グループの経営内容、当該取締役の責任・影響度等を俯瞰して把握しているためであります。取締役会は、当該権限が代表取締役によって適切に行使されるよう、取締役の報酬金額に関する決定書を社外役員が閲覧する等の措置を講じており、当該手続きを経て取締役の個人別の報酬額が決定されていることから、取締役会はその内容が決定方針に沿うものであると判断しております。

また、各監査役の報酬額については、監査役会の協議で決定しております。

当社の業績連動報酬は賞与であり、当連結会計年度に係る役員賞与引当金繰入額を記載しております。

業績連動報酬の額の算定の基礎として選定した業績指標は、営業利益及び経常利益であり、また当該業績指標を選定した理由は、当社が中期ビジョン達成の中期的目標（売上高1,000億円、時価総額1,000億円、知名度1）に直結する重要指標だからであります。業績連動報酬の額の算定方法は、期初策定の営業利益予想及び経常利益予想と実績の対比により、株主総会で決議された取締役の報酬総額の限度内においてその総額を決めるよう算定することとし、取締役個人は、その実績への貢献、当社グループ全体への経営責任・影響度に基づいて算定することとしております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる役員 の員数(名)
		基本報酬	業績連動報酬	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く)	178,790	109,290	69,500	-	3
監査役 (社外監査役を除く)	-	-	-	-	-
社外取締役	20,200	19,200	1,000	-	2
社外監査役	11,799	11,799	-	-	3

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的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、専ら株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受け取ることとするだけか否かによって、それを区分しております。これを実質的に判断するため、取締役会や経営会議等の社内の重要会議体において、価値の変動や配当にかかる報告のみなのか、それ以外の業務提携（その検討を含む）等の報告があるのかなどを、一つの判断基準としております。

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

当社では、中長期的視点で、当社グループ経営における取引関係の構築・維持・強化や当社グループとのシナジー効果の発現可能性を検討し、当社の中長期的な企業価値向上に資すると判断した場合にのみ保有する方針であり、その保有する合理性を取締役に於て検討しております。また、個別銘柄ごと適宜事業進捗や業績動向をモニタリングし、毎期その保有の適否について取締役会にて検討しております。さらに、保有株式に係る議決権行使にあたっては、保有先企業の中長期的な企業価値向上や株主利益向上に資するものか否か、また、当社への影響等はどの程度あるか等を踏まえ、総合的に議案毎の賛否を判断いたします。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	12	255,254
非上場株式以外の株式	2	199,950

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	3	89,969	業界動向及び事業領域拡大のための情報収集を 目的とした新規投資
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	-	-

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

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の 保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
株式会社タスキ	112,000	112,000	業界動向及び事業領域拡大のための情報 収集を目的に、2020年10月2日の当該銘 柄の上場以前より株式を保有しておりま ず。 新規上場に伴い、2020年度より特定投資 株式に該当しております。 定量的な保有効果については、記載が困 難であります。保有の合理性は、経済合 理性、取引状況等、総合的に検証してお ります。	無
	117,600	107,744		
株式会社セキュア	75,000	75,000	業界動向及び事業領域拡大のための情報 収集を目的に、2021年12月27日の当該銘 柄の上場以前より株式を保有しておりま ず。 新規上場に伴い、前事業年度より特定投 資株式に該当しております。 定量的な保有効果については、記載が困 難であります。保有の合理性は、経済合 理性、取引状況等、総合的に検証してお ります。	無
	82,350	94,650		

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。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの
 該当事項はありません。

当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの
 該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2022年4月1日から2023年3月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年4月1日から2023年3月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、季刊「会計基準」を講読することにより、会計基準等の変更動向の早期把握に努め、事前準備に役立てております。また、同機構の主催するFASFセミナー「有価証券報告書の作成上の留意点」に参加している他、監査法人等の専門的な情報を有する団体等が主催するセミナーへの参加及び刊行物の定期購読、財務・会計の専門書の購読等を行っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,790,014	2,681,005
売掛金	176,710	328,671
商品	13,935	767
販売用不動産	2,942,375	1,20,768,036
仕掛販売用不動産	2,12,511,023	2,13,054,783
仕掛品	2,766	5,201
前渡金	415,371	243,894
前払費用	65,547	127,214
未収消費税等	2,911	401,879
その他	67,457	104,031
貸倒引当金	6,171	3,819
流動資産合計	30,584,942	41,849,666
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	110,129	109,599
構築物(純額)	6,696	6,288
車両運搬具(純額)	0	-
工具、器具及び備品(純額)	46,933	36,399
土地	22,062	22,062
有形固定資産合計	3,185,822	3,174,350
無形固定資産		
ソフトウェア	258,703	221,900
その他	94,464	189,042
無形固定資産合計	353,167	410,942
投資その他の資産		
投資有価証券	502,364	539,306
破産更生債権等	36,134	26,466
長期前払費用	24,540	19,533
繰延税金資産	143,639	224,766
その他	300,311	335,705
貸倒引当金	148,604	138,936
投資その他の資産合計	858,386	1,006,841
固定資産合計	1,397,377	1,592,134
資産合計	31,982,320	43,441,800

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,172,402	2,179,349
短期借入金	2,442,272,292	2,498,833,550
1年内償還予定の社債	468,000	68,000
1年内返済予定の長期借入金	2,229,001	2,777,099
未払金	157,501	232,900
未払費用	290,458	336,805
未払法人税等	510,310	666,979
未払消費税等	211,480	54,892
前受金	84,037	133,358
預り金	965,180	1,040,201
前受収益	29,939	49,647
賞与引当金	55,535	65,548
役員賞与引当金	67,000	70,500
アフターコスト引当金	47,526	86,805
流動負債合計	10,622,667	22,595,639
固定負債		
社債	770,000	802,000
長期借入金	2,12,256,952	2,10,324,565
その他	112,264	147,445
固定負債合計	13,139,216	11,274,010
負債合計	23,761,883	33,869,650
純資産の部		
株主資本		
資本金	616,119	617,249
資本剰余金	534,223	535,927
利益剰余金	6,907,163	8,286,477
自己株式	502	48,732
株主資本合計	8,057,003	9,390,922
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	81,447	79,752
その他の包括利益累計額合計	81,447	79,752
新株予約権	7,301	7,568
非支配株主持分	74,683	93,906
純資産合計	8,220,436	9,572,150
負債純資産合計	31,982,320	43,441,800

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	1 35,186,178	1 37,259,570
売上原価	2 29,555,497	2 30,258,628
売上総利益	5,630,680	7,000,942
販売費及び一般管理費	3 3,421,965	3 4,080,947
営業利益	2,208,715	2,919,994
営業外収益		
受取利息	61	225
受取配当金	2,915	3,700
受取手数料	1,596	1,774
違約金収入	7,740	1,256
雇用調整助成金	43,315	13,858
その他	1,751	11,323
営業外収益合計	57,381	32,138
営業外費用		
支払利息	234,217	280,024
支払手数料	99,228	82,896
投資有価証券評価損	-	49,999
その他	14,038	20,626
営業外費用合計	347,484	433,547
経常利益	1,918,612	2,518,586
特別利益		
段階取得に係る差益	16,019	-
特別利益合計	16,019	-
税金等調整前当期純利益	1,934,632	2,518,586
法人税、住民税及び事業税	756,725	1,006,171
法人税等調整額	46,536	80,377
法人税等合計	710,188	925,793
当期純利益	1,224,443	1,592,792
非支配株主に帰属する当期純利益	7,390	16,191
親会社株主に帰属する当期純利益	1,217,053	1,576,600

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
当期純利益	1,224,443	1,592,792
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	6,928	1,695
その他の包括利益合計	1 6,928	1 1,695
包括利益	1,231,371	1,591,096
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,223,981	1,574,905
非支配株主に係る包括利益	7,390	16,191

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本					その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	609,356	559,356	5,898,598	502	7,066,808	74,519	74,519	9,065	-	7,150,392
当期変動額										
新株の発行（新株予約権の行使）	6,763	6,763			13,526					13,526
剰余金の配当			189,199		189,199					189,199
親会社株主に帰属する当期純利益			1,217,053		1,217,053					1,217,053
自己株式の取得					-					-
連結及び持分法の適用範囲の変動			19,288		19,288					19,288
連結子会社の増資による持分の増減		31,895			31,895					31,895
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						6,928	6,928	1,764	74,683	79,847
当期変動額合計	6,763	25,132	1,008,564	-	990,195	6,928	6,928	1,764	74,683	1,070,043
当期末残高	616,119	534,223	6,907,163	502	8,057,003	81,447	81,447	7,301	74,683	8,220,436

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本					その他の包括利益累計額		新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	616,119	534,223	6,907,163	502	8,057,003	81,447	81,447	7,301	74,683	8,220,436
当期変動額										
新株の発行（新株予約権の行使）	1,130	1,130			2,260					2,260
剰余金の配当			197,286		197,286					197,286
親会社株主に帰属する当期純利益			1,576,600		1,576,600					1,576,600
自己株式の取得				48,229	48,229					48,229
連結及び持分法の適用範囲の変動					-					-
連結子会社の増資による持分の増減		573			573					573
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						1,695	1,695	267	19,222	17,795
当期変動額合計	1,130	1,703	1,379,314	48,229	1,333,918	1,695	1,695	267	19,222	1,351,713
当期末残高	617,249	535,927	8,286,477	48,732	9,390,922	79,752	79,752	7,568	93,906	9,572,150

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,934,632	2,518,586
減価償却費	96,143	98,768
株式報酬費用	147	196
敷金償却額	4,969	5,973
長期前払費用償却額	5,498	6,388
貸倒引当金の増減額(は減少)	21,854	12,019
賞与引当金の増減額(は減少)	4,838	10,012
役員賞与引当金の増減額(は減少)	2,000	3,500
アフターコスト引当金の増減額(は減少)	36,798	39,279
受取利息	61	225
支払利息	234,217	280,024
支払手数料	99,228	82,896
段階取得に係る差損益(は益)	16,019	-
売上債権の増減額(は増加)	99,316	135,060
棚卸資産の増減額(は増加)	808,327	11,873,688
前渡金の増減額(は増加)	38,182	171,447
仕入債務の増減額(は減少)	1,189,728	1,000,169
その他	806,060	221,112
小計	1,050,748	8,025,255
利息の受取額	61	225
利息の支払額	239,515	281,395
手数料の支払額	99,228	82,896
法人税等の支払額	584,581	918,029
営業活動によるキャッシュ・フロー	127,485	9,307,351

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
投資有価証券の取得による支出	194,914	89,969
有形固定資産の取得による支出	15,355	21,578
無形固定資産の取得による支出	59,343	49,352
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	² 100,349
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	² 333,417	-
差入保証金の差入による支出	35,479	32,532
その他	137	7,948
投資活動によるキャッシュ・フロー	28,187	285,833
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）	513,892	5,561,257
長期借入れによる収入	9,286,600	9,208,900
長期借入金の返済による支出	7,219,835	5,655,189
社債の発行による収入	200,000	100,000
社債の償還による支出	48,000	468,000
株式の発行による収入	11,909	1,868
自己株式の取得による支出	-	48,229
配当金の支払額	189,199	197,286
非支配株主からの払込みによる収入	5,000	-
その他	-	855
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,560,367	8,504,176
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,716,040	1,089,008
現金及び現金同等物の期首残高	5,181,973	7,898,014
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 7,898,014	¹ 6,809,005

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

(1) 連結子会社の数 5社

連結子会社の名称

「第1 企業の概況 4 関係会社の状況」に記載しているため省略しております。

当連結会計年度において、株式会社シービーラボ、株式会社CloudTechPlusの株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

a その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

棚卸資産

a 商品、仕掛品

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

b 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り下げの方法により算定)を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産

定率法を採用しております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、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～39年
構築物	30年～38年
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	4年～15年

無形固定資産

自社利用ソフトウェアについては、見込利用期間(5年)に基づく定額法によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

役員賞与引当金

役員の賞与支給に備えるため、当連結会計年度における支給見込額に基づき計上しております。

アフターコスト引当金

当連結会計年度未までに販売した中古物件に係るアフターコストに備えるため、個別物件に係る必要額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社および連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、以下のとおりであります。

当社グループはDX不動産事業における不動産の販売及びDX推進事業のソフトウェア開発における役務提供を主な事業としております。不動産の販売については、その引渡時点において顧客が不動産に対する支配を獲得し、履行義務が充足されると判断していることから、不動産の引渡時点で収益を認識しております。ソフトウェア開発における役務提供については、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識しております。なお、合理的な進捗度の見積りができない場合、進捗分に係る費用を回収できるものについては、原価回収基準に基づいて収益を認識しております。また、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合は、顧客による検収が完了した時点で収益を認識しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの効果の発現する期間を合理的に見積り、当該期間（10年）にわたり均等償却しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当連結会計年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1. DX不動産事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
売上原価	1,136	90,542
販売用不動産	9,427,375	20,768,036
仕掛販売用不動産	12,511,023	13,054,783

(2) 連結財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

算出方法

個別棚卸資産ごと、販売見込額から販売直接費を控除した金額を正味売却価額として、簿価と比較し、正味売却価額の方が小さい場合に、簿価を正味売却価額まで切り下げております。

主要な仮定

販売見込額は、主に以下の二つの方法から見積っております。

- ・収益不動産：周辺相場賃料もしくは現行賃料を周辺販売相場利回りで割戻す方法
- ・実需不動産：周辺販売相場に基づく単位面積当たり販売価格に実際面積を乗じる方法

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

主要な仮定は、全て周辺相場による数値となっているため、相場が変動することにより、正味売却価額も変動することとなります。これによって、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(連結貸借対照表関係)

- 1 当連結会計年度末における販売用不動産には販売用不動産信託受益権2,826,350千円が含まれており
 ます。
- 2 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。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
現金及び預金	20,000千円	20,000千円
販売用不動産	3,158,789 "	9,033,596 "
仕掛販売用不動産	10,903,352 "	11,505,070 "
計	14,082,141千円	20,558,667千円

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
短期借入金	2,513,410千円	6,276,150千円
1年内返済予定の長期借入金	1,551,200 "	5,996,092 "
長期借入金	9,906,846 "	8,683,662 "
計	13,971,456千円	20,955,904千円

3 有形固定資産減価償却累計額

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
有形固定資産減価償却累計額	67,619千円	86,175千円

- 4 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行4行と当座貸越契約及び貸出コミット
 メント契約を締結しております。
 当連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入金未実行残高等は次のと
 おりであります。

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの 総額	3,300,000千円	3,600,000千円
借入実行残高	1,899,132 "	2,580,450 "
差引額	1,400,867千円	1,019,550千円

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 期末棚卸高は収益性の低下による簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
1,136千円	90,542千円

3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
給料及び手当	1,033,142千円	1,143,463千円
賞与引当金繰入額	51,237 "	59,911 "
役員賞与引当金繰入額	67,000 "	70,500 "
貸倒引当金繰入額	21,854 "	2,351 "
広告宣伝費	509,624 "	609,174 "
支払手数料	308,308 "	363,834 "
租税公課	392,040 "	582,119 "

(連結包括利益計算書関係)

1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

(千円)

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	9,986	2,444
組替調整額	-	-
税効果調整前	9,986	2,444
税効果額	3,057	748
その他有価証券評価差額金	6,928	1,695
その他の包括利益合計	6,928	1,695

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	7,277,600	30,000	-	7,307,600

(変動事由の概要)

新株予約権の行使による増加 30,000株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	688	-	-	688

3. 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
		当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
2014年ストック・オプションとしての第1回新株予約権	-	-	-	-	-	-
2017年ストック・オプションとしての第2回新株予約権	-	-	-	-	-	7,301
2021年ストック・オプションとしての第4回新株予約権	-	-	-	-	-	-
合計		-	-	-	-	7,301

(注) 第4回ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

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(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年6月25日 定時株主総会	普通株式	189,199	26.00	2021年3月31日	2021年6月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	197,286	27.00	2022年3月31日	2022年6月29日

当連結会計年度（自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日）

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	7,307,600	3,400	-	7,311,000

（変動事由の概要）

新株予約権の行使による増加 3,400株

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	688	40,589	-	41,277

（変動事由の概要）

2022年12月6日開催の取締役会決議による自己株式の取得 40,500株
 単元未満株式の買取による増加 89株

3. 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
		当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末	
2014年ストック・オプションとしての第1回新株予約権	-	-	-	-	-	-
2017年ストック・オプションとしての第2回新株予約権	-	-	-	-	-	-
2021年ストック・オプションとしての第4回新株予約権	-	-	-	-	-	6,731
2022年ストック・オプションとしての第5回新株予約権	-	-	-	-	-	-
2022年ストック・オプションとしての第6回新株予約権	-	-	-	-	-	855
合計	-	-	-	-	-	7,568

（注）第4回から第6回ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来していません。

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（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2022年6月28日 定時株主総会	普通株式	197,286	27.00	2022年3月31日	2022年6月29日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
2023年6月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	290,788	40.00	2023年3月31日	2023年6月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金	7,908,014千円	6,819,005千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	10,000 "	10,000 "
現金及び現金同等物	7,898,014千円	6,809,005千円

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

株式の取得により新たにアヴァント株式会社を連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びにアヴァント株式会社の株式取得価額とアヴァント株式会社取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	515,091千円
固定資産	32,619 "
のれん	89,958 "
流動負債	146,850 "
固定負債	339,558 "
非支配株主持分	30,397 "
段階取得に係る差益	16,019 "
支配獲得時までの持分法評価額	35,099 "
株式の取得価額	69,743 "
現金及び現金同等物	403,161 "
差引：アヴァント株式会社取得による収入	333,417千円

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

株式の取得により新たに株式会社シービーラボ及び株式会社CloudTechPlusを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	42,190千円
固定資産	5,036 "
のれん	98,736 "
流動負債	23,358 "
固定負債	- "
非支配株主持分	3,604 "
株式の取得価額	119,000 "
現金及び現金同等物	18,650 "
差引：新規連結子会社取得のための支出	100,349千円

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については原則として短期的な預金等に限定し、資金調達については主に銀行借入による方針であります。また、デリバティブ取引については、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

借入金及び社債は、主に営業活動に必要な資金の調達を目的としたものであります。長期借入金の一部については、金利変動リスクがありますが、変動性の低い金利にて調達し、分割弁済によりその影響をさらに緩和する方針であります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権及び長期貸付金に係る信用リスクについては、取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況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。また、破産更生債権等については、定期的にモニタリングし、必要に応じて法的措置を検討するなど、債権の早期回収を図る体制としています。

市場リスクの管理

長期借入金の金利変動リスクについては、分割弁済によりその影響を緩和するとともに、当社財務経理部において管理しております。

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

当社グループは、各部署及び各子会社からの報告に基づき財務経理部が適時に資金繰表を作成、更新するとともに、手許流動性の維持などにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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があります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（2022年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 売掛金	176,710	176,710	-
(2) 投資有価証券(*2)	202,394	202,394	-
資産計	379,104	379,104	-
(1) 買掛金	1,172,402	1,172,402	-
(2) 短期借入金	4,272,292	4,272,292	-
(3) 社債(*3)	1,238,000	1,234,410	3,589
(4) 長期借入金(*4)	14,547,953	14,533,990	13,962
負債計	21,230,648	21,213,096	17,551

当連結会計年度（2023年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 売掛金	328,671	328,671	-
(2) 投資有価証券(*2)	199,950	199,950	-
資産計	528,621	528,621	-
(1) 買掛金	2,179,349	2,179,349	-
(2) 短期借入金	9,833,550	9,833,550	-
(3) 社債(*3)	870,000	867,893	2,106
(4) 長期借入金(*4)	18,101,664	18,102,337	673
負債計	30,984,563	30,983,129	1,433

(*1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金が短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(*2) 市場価格のない株式等は、「(2)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前連結会計年度(千円)	当連結会計年度(千円)
非上場株式	215,284	255,254
投資事業有限責任組合	84,685	84,102

(*3) 1年内償還予定の社債を含めて表示しております。

(*4) 1年内返済予定の長期借入金を含めて表示しております。

(注1) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額
 前連結会計年度(2022年3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	7,908,014	-	-	-
合計	7,908,014	-	-	-

当連結会計年度(2023年3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	6,819,005	-	-	-
合計	6,819,005	-	-	-

(注2) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
 前連結会計年度(2022年3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)
社債	468,000	68,000	68,000	368,000	48,000	218,000
長期借入金	2,291,001	10,111,703	1,754,209	208,559	94,436	88,045
合計	2,759,001	10,179,703	1,822,209	576,559	142,436	306,045

当連結会計年度(2023年3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)
社債	68,000	68,000	468,000	48,000	218,000	-
長期借入金	7,777,099	6,934,325	2,875,759	314,436	172,086	45,959
合計	7,845,099	7,002,325	3,325,759	362,436	390,086	45,959

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

- レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価
- レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価
- レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2022年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	202,394	-	-	202,394

当連結会計年度（2023年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	199,950	-	-	199,950

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品
 前連結会計年度(2022年3月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売掛金	-	176,710	-	176,710
資産計	-	176,710	-	176,710
買掛金	-	1,172,402	-	1,172,402
短期借入金	-	4,272,292	-	4,272,292
社債	-	1,234,410	-	1,234,410
長期借入金	-	14,533,990	-	14,533,990
負債計	-	21,213,096	-	21,213,096

当連結会計年度(2023年3月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
売掛金	-	328,671	-	328,671
資産計	-	328,671	-	328,671
買掛金	-	2,179,349	-	2,179,349
短期借入金	-	9,833,550	-	9,833,550
社債	-	867,893	-	867,893
長期借入金	-	18,102,337	-	18,102,337
負債計	-	30,983,129	-	30,983,129

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

売掛金、買掛金、短期借入金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられ、レベル2の時価に分類しております。

社債

当社の発行する社債の時価は、償還予定額及び社債利息の合計額と、当該社債の残存期間及び信用スプレッドを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金

元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用スプレッドを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2022年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	202,394	85,000	117,394
小計	202,394	85,000	117,394
合計	202,394	85,000	117,394

市場価格のない株式等(非上場株式(連結貸借対照表計上額215,284千円)及び投資事業有限責任組合への出資(連結貸借対照表計上額84,685千円))については、記載しておりません。

当連結会計年度(2023年3月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	199,950	85,000	114,950
小計	199,950	85,000	114,950
合計	199,950	85,000	114,950

市場価格のない株式等(非上場株式(連結貸借対照表計上額255,254千円)及び投資事業有限責任組合への出資(連結貸借対照表計上額84,102千円))については、記載しておりません。

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費の株式報酬費用	147千円	196千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

当連結会計年度(2023年3月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

なお、2015年9月23日付、2017年7月26日付及び2018年3月8日付で普通株式1株を2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tock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	2014年11月14日 第1回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名 当社従業員47名
株式の種類及び付与数	普通株式 441,600株
付与日	2014年12月2日
権利確定条件	権利行使時においても、当社の取締役若しくは従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。 その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
対象勤務期間	2014年12月2日～2016年12月2日
権利行使期間	2016年12月3日～2024年9月30日

会社名	提出会社
決議年月日	2017年12月1日 第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社従業員77名
株式の種類及び付与数	普通株式 59,600株
付与日	2018年1月15日
権利確定条件	新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役、監査役又は従業員のいずれかの地位を有することを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
対象勤務期間	2018年1月15日～2020年1月15日
権利行使期間	2020年1月16日～2027年3月31日

会社名	提出会社
決議年月日	2021年11月8日 第4回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社従業員4名
株式の種類及び付与数	普通株式 12,700株
付与日	2021年11月24日
権利確定条件	新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社、当社の子会社又は当社の関連会社の取締役、監査役又は従業員のいずれかの地位を有することを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職等その他正当な理由のある場合はこの限りではない。その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2023年11月25日～2031年9月30日

会社名	提出会社
決議年月日	2022年6月29日 第5回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役2名
株式の種類及び付与数	普通株式 18,000株
付与日	2022年7月14日
権利確定条件	新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社の取締役の地位を有することを要する。ただし、当社の取締役を退任する前に、当該新株予約権の退任後の権利行使につき正当な理由があると取締役会決議により認められた場合は、この限りではない。その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2024年7月15日～2032年3月31日

会社名	提出会社
決議年月日	2022年6月29日 第6回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役1名
株式の種類及び付与数	普通株式 84,000株
付与日	2022年7月14日
権利確定条件	新株予約権の割り当てを受けたものは、権利行使時においても、当社の取締役の地位を有することを要する。ただし、当社の取締役を退任する前に、当該新株予約権の退任後の権利行使につき正当な理由があると取締役会決議により認められた場合は、この限りではない。その他の条件は、当社と新株予約権の割り当てを受けたものとの間で締結した「新株予約権割当契約」で定めるところによる。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2024年7月15日～2032年3月31日

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2023年3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。

ストック・オプションの数

会社名	提出会社	提出会社	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	2014年11月14日	2017年12月1日	2021年11月8日	2022年6月29日	2022年6月29日
回号	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第4回新株予約権	第5回新株予約権	第6回新株予約権
権利確定前(株)					
前事業年度末	-	-	10,300	-	-
付与	-	-	-	18,000	84,000
失効	-	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	-
未確定残	-	-	10,300	18,000	84,000
権利確定後(株)					
前事業年度末	34,800	29,800	-	-	-
権利確定	-	-	-	-	-
権利行使	1,800	1,600	-	-	-
失効	-	800	-	-	-
未行使残	33,000	27,400	-	-	-

単価情報

会社名	提出会社	提出会社	提出会社	提出会社	提出会社
決議年月日	2014年11月14日	2017年12月1日	2021年11月8日	2022年6月29日	2022年6月29日
回号	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第4回新株予約権	第5回新株予約権	第6回新株予約権
権利行使価格(円)	263.00	872.00	2,950.00	1,552.00	1,446.00
行使時平均株価(円)	1,130.00	1,486.00	-	-	-
付与日における公正な 評価単価(円)	-	490.00	566.00	517.00	659.80

3. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与された第5回ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	第5回ストック・オプション
株価変動性(注)1	50%
予想残存期間(注)2	6年
予想配当(注)3	27円/株
無リスク利率(注)4	0.1%

- (注) 1. 予想残存期間と対応する期間の月次ヒストリカルボラティリティに基づき算定しました。
 2. 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。
 3. 2022年3月期の配当実績によります。
 4. 予想残存期間と対応する国債の利回りであります。

当連結会計年度において付与された第6回ストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 モンテカルロ・シミュレーション

主な基礎数値及び見積方法

	第6回ストック・オプション
株価変動性(注)1	53%
予想配当(注)2	27円/株
無リスク利率(注)3	0.2%

- (注) 1. 予想残存期間と対応する期間の月次ヒストリカルボラティリティに基づき算定しました。
 2. 2022年3月期の配当実績によります。
 3. オプション期間と対応する国債の利回りであります。

4. スtock・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いません。

5. スtock・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連結会計年度末における本源的価値の合計額及び権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

- (1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 36,586千円
 (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 2,514千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2022年 3月31日)	当連結会計年度 (2023年 3月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金 (注)	41,668千円	50,417千円
貸倒引当金	47,392	43,711
保有販売用不動産	26,109	37,061
棚卸資産評価損	8,920	35,265
未払事業税	24,996	33,138
アフターコスト引当金	14,552	26,579
賞与引当金	17,291	20,095
株式評価損	4,691	20,001
減価償却超過額	4,059	3,829
その他	28,097	38,871
繰延税金資産小計	217,781	308,972
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)	32,360	48,380
将来減算一時差異等の合計に係る評価性 引当額	5,509	456
評価性引当額小計	37,869	48,836
繰延税金資産合計	179,912	260,135
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	35,946	35,197
その他	326	171
繰延税金負債合計	36,272	35,369
繰延税金資産純額	143,639	224,766

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、繰延税金資産の「その他」に含めておりました「株式評価損」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。

この結果、前連結会計年度の注記において、繰延税金資産に表示していた「その他」32,789千円は、「株式評価損」4,691千円、「その他」28,097千円として組替えております。

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度 (2022年 3月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (a)	-	-	-	-	-	41,668	41,668千円
評価性引当額	-	-	-	-	-	32,360	32,360
繰延税金資産	-	-	-	-	-	9,308	9,308

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度 (2023年 3月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金 (a)	2,037	-	-	-	-	48,380	50,417千円
評価性引当額	-	-	-	-	-	48,380	48,380
繰延税金資産	2,037	-	-	-	-	-	2,037

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

	前連結会計年度 (2022年3月31日)	当連結会計年度 (2023年3月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
留保金額に対する税額	3.9%	4.1%
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.1%	1.5%
受取配当金等永久に益金に算入されない 項目	0.0%	0.0%
住民税均等割	0.2%	0.1%
評価性引当額の増減	0.6%	0.2%
人材確保等促進税制控除	0.0%	0.6%
その他	0.7%	0.8%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.7%	36.8%

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社シービーラボ
 事業の内容 システムコンサルティング・プロジェクトマネジメント支援事業、システム開発事業

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社シービーラボに所属する人材が、当社のグループ子会社と大きくシナジーを発揮し、当社グループが注力するDX事業領域において、成長の原動力の一つになると判断し、株式取得を決定いたしました。

(3) 企業結合日

2022年9月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2022年9月1日から2023年3月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

企業結合直前に所有していた株式会社シービーラボの普通株式の企業結合日における時価	- 千円
企業結合日に取得した普通株式の対価	現金及び預金 49,000千円
取得原価	49,000千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンスに対する報酬・手数料等 5,000千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

43,155千円

(2) 発生原因

主として株式会社シービーラボがDX推進事業を展開するにあたって、当社グループの子会社として、所属する人材の案件稼働が増加することによって期待される超過収益力であります。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	5,844 千円
固定資産	-
資産合計	5,844
流動負債	-
固定負債	-
負債合計	-

7. 企業結合契約に定められた条件付取得対価の内容及び今後の会計処理方針

(1) 条件付取得対価の内容

取得の対価には、条件付対価を含めておりません。条件が成立した場合、最大21,000千円の条件付取得対価(アーンアウト対価)が発生する契約であり、現時点では確定しておりません。

(2) 会計方針

取得対価の変動が発生した場合には、取得時に発生したものとみなして取得原価を修正し、のれん

及びのれんの償却額を修正することとしております。

8. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当該影響の概算額の重要性が乏しいため記載を省略しております。

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称 株式会社CloudTechPlus
 事業の内容 クラウドインテグレーション事業（Salesforce導入・クラウド連携サービス）

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社CloudTechPlusに所属する人材が、当社のグループ子会社と大きくシナジーを発揮し、当社グループが注力するDX事業領域において、成長の原動力の一つになると判断し、株式取得を決定いたしました。

(3) 企業結合日

2023年1月31日

(4) 企業結合の法的形式

株式取得

(5) 結合後企業の名称

変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

80.0%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したことによるものであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2023年1月1日から2023年3月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得原価は、当事者間の守秘義務契約により非開示とさせていただきます。

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

デューデリジェンスに対する報酬・手数料等 3,000千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれんの金額

55,581千円

(2) 発生原因

主として株式会社CloudTechPlusがDX推進事業を展開するにあたって、当社グループの子会社として、所属する人材の案件稼働が増加することによって期待される超過収益力であります。

(3) 償却方法及び償却期間

10年間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	36,345	千円
固定資産	5,036	
資産合計	41,382	
流動負債	23,358	
固定負債	-	
負債合計	23,358	

7. 企業結合契約に定められた条件付取得対価の内容及び今後の会計処理方針

(1) 条件付取得対価の内容

取得の対価には、条件付対価を含めておりません。条件が成立した場合、最大50,000千円の条件付取得対価（アーンアウト対価）が発生する契約であり、現時点では確定しておりません。

(2) 会計方針

取得対価の変動が発生した場合には、取得時に発生したものとみなして取得原価を修正し、のれんの金額及びのれんの償却額を修正することとしております。

8. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

当該影響の概算額の重要性が乏しいため記載を省略しております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計
	DX不動産事業	DX推進事業	
不動産販売関連	25,321,027	-	25,321,027
ソフトウェア開発関連	-	715,716	715,716
その他	538,288	8,450	546,738
顧客との契約から生じる収益(注)	25,859,315	724,166	26,583,482
その他の収益	8,602,696	-	8,602,696
外部顧客への売上高	34,462,012	724,166	35,186,178

(注)セグメント間の内部取引控除後の金額を表示しております。

また、日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めておりません。

当連結会計年度(自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計
	DX不動産事業	DX推進事業	
不動産販売関連	25,773,872	-	25,773,872
ソフトウェア開発関連	-	1,611,130	1,611,130
その他	643,488	8,756	652,245
顧客との契約から生じる収益(注)	26,417,361	1,619,886	28,037,248
その他の収益	9,222,322	-	9,222,322
外部顧客への売上高	35,639,684	1,619,886	37,259,570

(注)セグメント間の内部取引控除後の金額を表示しております。

また、日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めておりません。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当社グループはDX不動産事業における不動産の販売及びDX推進事業のソフトウェア開発における役務提供を主な事業としております。不動産の販売については、その引渡時点において顧客が不動産に対する支配を獲得し、履行義務が充足されると判断していることから、不動産の引渡時点で収益を認識しております。ソフトウェア開発における役務提供については、履行義務の充足に係る進捗度を見積り、当該進捗度に基づき収益を一定の期間にわたり認識しております。なお、合理的な進捗度の見積りができない場合、進捗分に係る費用を回収できるものについては、原価回収基準に基づいて収益を認識しております。また、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合は、顧客による検収が完了した時点で収益を認識しております。

また、収益は顧客との契約において約束された対価から返品、値引き及び割戻し等を控除した金額で測定しております。

取引の対価は履行義務を充足してから1年以内に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

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

契約負債の残高等

契約負債は主に、不動産の引渡前に顧客から受け取った対価であり、連結貸借対照表上、流動負債の前受金に含まれております。また、顧客との契約から生じた債権は連結貸借対照表上、流動資産の売掛金に含まれております。

顧客との契約から生じた債権及び契約負債は以下のとおりであります。

(千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権	176,710	318,589
契約資産	-	9,978
契約負債	84,037	133,358

前連結会計年度及び当連結会計年度に認識された収益のうち、期首現在の契約負債の残高が含まれている金額に重要性はありません。

残存履行義務に配分した取引価格

当社グループは、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約については注記の対象に含めておりません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、事業の内容により「DX不動産事業」、「DX推進事業」の2つを報告セグメントとしております。

DX不動産事業は、デジタルマーケティングによる会員集客やSFAによるマーケティング・オートメーション、CRMの徹底した活用、AIを活用した不動産買取査定システムによる自動化など、業務コアをDXし、他社よりも優れた生産性を実現する新築マンション等の投資家・実需向け開発販売事業や中古マンション等の投資家マッチング事業（スマートセカンド）、DX×金融×不動産となるクラウドファンディング事業（Rimple）、DXにより圧倒的に効率化されたストックビジネスである賃貸管理事業・建物管理事業・不動産運用事業などを行っております。

DX推進事業は、顔認証プラットフォームサービス（FreeID）やDX関連システムの受託開発、クラウドシステムの導入・運用支援、クラウドインテグレーションサービスといった社会や企業のDXを推進する事業を行っており、主に子会社DXYZ株式会社、アヴァント株式会社、バーナズ株式会社、株式会社シービーラボ、株式会社CloudTechPlusがこれに含まれます。

また、事業区分及び事業活動の実態に即した適切な報告セグメントを表すため、報告セグメントに直接帰属しない一般管理費等を全社費用として調整額に含めております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理の方法と概ね同一であります。また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部売上高及び振替高は、主に市場価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額に関する情報及び収益の分解情報

前連結会計年度(自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	DX不動産事業	DX推進事業	合計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	25,859,315	833,594	26,692,910	109,428	26,583,482
その他の収益(注) 3	8,602,696	-	8,602,696	-	8,602,696
外部顧客への売上高	34,462,012	724,166	35,186,178	-	35,186,178
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	109,428	109,428	109,428	-
計	34,462,012	833,594	35,295,606	109,428	35,186,178
セグメント利益又は損失()	3,600,307	9,759	3,590,548	1,381,832	2,208,715
セグメント資産	22,535,354	902,043	23,437,397	8,544,922	31,982,320
その他の項目					
減価償却費	15,584	888	16,473	78,508	94,981
のれん償却額	-	6,746	6,746	-	6,746
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	31,985	3,747	35,732	48,002	83,734

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失()の調整額 1,381,832千円には、セグメント間取引消去 11,972千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,369,860千円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- (2) セグメント資産の調整額8,544,922千円には、セグメント間取引消去 19,380千円、報告セグメントに配分していない全社資産8,564,303千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、本社機能に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額78,508千円は、主に報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額48,002千円は、本社機能に係る設備投資額であります。

2. セグメント利益又は損失()は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。

3. 日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、その他の収益に含めております。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	DX不動産事業	DX推進事業	合計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	26,417,361	1,799,354	28,216,715	179,467	28,037,248
その他の収益 (注) 3	9,222,322	-	9,222,322	-	9,222,322
外部顧客への売上高	35,639,684	1,619,886	37,259,570	-	37,259,570
セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	179,467	179,467	179,467	-
計	35,639,684	1,799,354	37,439,038	179,467	37,259,570
セグメント利益	4,302,599	51,837	4,354,436	1,434,442	2,919,994
セグメント資産	34,740,776	1,341,922	36,082,699	7,359,101	43,441,800
その他の項目					
減価償却費	20,189	4,369	24,558	72,932	97,491
のれん償却額	-	12,902	12,902	-	12,902
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	5,453	41,514	46,968	24,667	71,635

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 1,434,442千円には、セグメント間取引消去 19,564千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 1,414,877千円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
 - (2) セグメント資産の調整額7,359,101千円には、セグメント間取引消去 61,969千円、報告セグメントに配分していない全社資産7,421,070千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、本社機能に係る資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額72,932千円は、主に報告セグメントに配分していない全社費用であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額24,667千円は、主に本社機能に係る設備投資額であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と一致しております。
3. 日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、その他の収益に含めております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
ジーテン・ジャパン・ツー特定目的会社	5,439,113	DX不動産事業

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として、同様の情報を記載しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社JR東日本ビルディング	4,401,165	DX不動産事業
ピーピーエフエー・ジャパン・スリー特定目的会社	4,200,000	DX不動産事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額	連結財務諸表 計上額
	DX不動産事業	DX推進事業	合計		
当期末残高	-	83,211	83,211	-	83,211

（注）のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額	連結財務諸表 計上額
	DX不動産事業	DX推進事業	合計		
当期末残高	-	169,045	169,045	-	169,045

（注）のれん償却額に関しては、セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

前連結会計年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び個人主要株主等

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 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	アールジェイピー株式会社 (注) 1	東京都港区	500	資産管理業	-	役員の兼任	不動産の売却及び管理 (注) 2	186,319	預り金	216

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 当社代表取締役社長中西聖氏が直接保有しております。

2. 取引にあたっては、市場価格を勘案の上、当社の他の一般の取引条件と同様に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の重要な子会社の役員及び個人主要株主等

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 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
連結子会社役員	鈴木 将親	-	-	アヴァント株式会社 代表取締役	-	被債務保証	連結子会社の借入に対する被債務保証 (注) 1	247,154	-	-
連結子会社役員	梅田 昭仁	-	-	アヴァント株式会社 取締役	-	被債務保証	連結子会社の借入に対する被債務保証 (注) 1	266,797	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 当該連結子会社は、銀行借入に対して上記取締役より債務保証を受けている。なお、保証料の支払は行っていない。

当連結会計年度（自 2022年4月1日 至 2023年3月31日）

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引
 連結財務諸表提出会社の役員及び個人主要株主等

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引
 連結財務諸表提出会社の重要な子会社の役員及び個人主要株主等

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 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
連結子会社役員	鈴木 将親	-	-	アヴァント株式会社 代表取締役	-	被債務保証	連結子会社の借入に対する被債務保証 (注)1	228,481	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注)1. 当該連結子会社は、銀行借入に対して上記取締役より債務保証を受けている。なお、保証料の支払は行っていない。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)
1 株当たり純資産額	1,113.80円	1,302.76円
1 株当たり当期純利益	166.82円	215.92円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	165.70円	214.84円

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

	前連結会計年度 (自 2021年 4月 1日 至 2022年 3月31日)	当連結会計年度 (自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日)
1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,217,053	1,576,600
普通株主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,217,053	1,576,600
普通株式の期中平均株式数 (株)	7,295,713	7,301,845
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数 (株)	49,092	36,730
(うち新株予約権) (株)	(49,092)	(36,730)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	第 4 回新株予約権 新株予約権の数 10,300個 (普通株式 10,300株)	第 4 回新株予約権 新株予約権の数 10,300個 (普通株式 10,300株) 第 5 回新株予約権 新株予約権の数 18,000個 (普通株式 18,000株) 第 6 回新株予約権 新株予約権の数 84,000個 (普通株式 84,000株)

(重要な後発事象)

(単独株式移転による純粋持株会社体制への移行)

当社は、2023年5月24日開催の取締役会において、2023年10月2日(予定)を期日とする当社の単独での株式移転(以下、「本株式移転」といいます。)により、純粋持株会社(完全親会社)である「ミガロホールディングス株式会社」(以下、「持株会社」といいます。)を設立し、持株会社体制へ移行することを決議し、2023年6月27日開催の当社第20回定時株主総会において承認されました。

1. 移行目的

当社グループは、DXにより徹底的に効率化された不動産事業とDXをビジネスとして展開するデジタル関連事業という特徴の異なる事業体を構えるグループ構成となっております。両事業は、その経営環境がそれぞれに異なるものであり、今後はこれら事業をスピード感をもって成長させることが企業価値向上につながるものと考えております。

また、当社グループは長期ビジョンとして、『イノベーションを起こし続けるビジョナリーカンパニー』を掲げており、企業価値向上のため、新規事業、新規領域への投資を積極的に行っていく方針であることには変わりありません。このような経営環境、事業構成、当社グループビジョン等を総合的に勘案し、また、持続的な成長を実現するため、グループ経営戦略機能の強化やグループ間シナジーの創出、各社の自律的経営と経営者人材の育成などに取組める、より一層経営効率化を目指したグループ体制にリビルトする必要があると考え、持株会社体制へ移行する結論に至りました。

2. 本株式移転の要旨

(1) 株式移転の日程

定 時 株 主 総 会 基 準 日 : 2023年3月31日
 株 式 移 転 計 画 承 認 取 締 役 会 : 2023年5月24日
 株 式 移 転 計 画 承 認 定 時 株 主 総 会 : 2023年6月27日
 上 場 廃 止 日 : 2023年9月28日(予定)
 持 株 会 社 設 立 登 記 日 (効力発生日) : 2023年10月2日(予定)
 持 株 会 社 上 場 日 : 2023年10月2日(予定)
 本株式移転の手續進行上の必要性その他の事由により日程を変更することがあります。

(2) 本株式移転の方式

当社を株式移転完全子会社、持株会社を株式移転設立完全親会社とする単独株式移転方式です。

(3) 本株式移転に係る割当の内容(株式移転比率)

会 社 名	ミガロホールディングス株式会社 (完全親会社)	プロパティエージェント株式会社 (完全子会社)
株 式 移 転 比 率	1	1

(注)

. 株式移転に係る割当ての内容

本株式移転が効力を生ずる時点の直前時における当社普通株式を保有する株主の皆様に対し、その保有する当社普通株式1株につき、設立する持株会社の普通株式1株を割当交付します。

. 単元株式数及び単元未満株式の取扱いについて

持株会社は単元株制度を採用し、1単元の株式数を100株といたします。

. 株式移転比率の算定根拠

本株式移転につきましては、当社単独の株式移転によって完全親会社1社を設立するものであり、持株会社の株式はすべて本株式移転直前の当社の株主の皆様のみ割り当てられることとなります。現在の当社の1株あたりの株価水準を勘案し、当社の株主の皆様へ不利益を与えないことを第一義に、株主の皆様が保有する当社普通株式1株に対して、持株会社の普通株式1株を割当交付することといたします。

・第三者機関による算定結果、算定方法及び算定根拠

上記 の理由により、第三者機関による株式移転比率の算定は行っておりません。

・株式移転により交付する新株式数（予定）

普通株式7,311,100株（予定）

ただし、本株式移転の効力発生に先立ち、当社の発行済株式総数が変化した場合には、持株会社が交付する上記新株式数は変動いたします。なお、本株式移転の効力発生時点において、当社が保有する自己株式に対しては、株式移転比率に応じて持株会社の普通株式が割当交付されることとなります。これに伴い、当社は一時的に持株会社の普通株式を保有することとなりますが、その処分方法については、効力発生後、法令等に基づき速やかに処理する予定であります。

（４）本株式移転に伴う新株予約権及び新株予約権付社債の取扱い

当社が発行している新株予約権については、持株会社は、当社新株予約権の新株予約権者に対し、その有する当社新株予約権に代えて、当社の新株予約権と同等の内容かつ同一の数の持株会社新株予約権を交付し、割り当てる方針です。

当社は、新株予約権付社債を発行しておりませんので、該当事項はありません。

（５）持株会社の新規上場の取扱い

当社は、新たに設立する持株会社の株式について、株式会社東京証券取引所への新規上場を申請する予定であり、上場日は、2023年10月2日を予定しております。また、当社は本株式移転により持株会社の完全子会社となりますので、持株会社の上場に先立ち、2023年9月28日に株式会社東京証券取引所を上場廃止となる予定であります。なお、上場廃止日につきましては、株式会社東京証券取引所の規則に則って決定されるため、変更される可能性があります。

当社は、現時点において、株式会社東京証券取引所プライム市場の上場維持基準における流通株式時価総額の1項目のみ、基準を満たしておらず、2021年12月23日に「新市場区分の上場維持基準の適合に向けた計画書」を開示しており、2023年3月31日を基準日とする「上場維持基準の適合に向けた計画に基づく進捗状況」の開示につきましては、2023年6月中の開示を予定しております。なお、本件株式移転後も当該計画書に記載の取り組みを継続してまいります。

3. 株式移転により新たに設立する会社（持株会社）の概要（予定）

（１）名 称	ミガロホールディングス株式会社 （英文名：MIGALO HOLDINGS Inc.）
（２）所 在 地	東京都新宿区西新宿 6 - 5 - 1 新宿アイランドタワー41階
（３）代表者の役職・指名	代表取締役社長 中西 聖
（４）事 業 内 容	グループ会社の経営管理及びそれに付帯する業務
（５）資 本 金	70百万円
（６）設 立 年 月 日	2023年10月2日
（７）発 行 済 株 式 数	7,311,000株
（８）決 算 期	3月31日
（９）純 資 産	未定
（10）総 資 産	未定

4. 会計処理の概要

企業会計上の「共通支配下の取引」に該当するため、損益への影響はありません。なお、本株式移転によるのれんは発生しない見込みであります。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
プロパティエージェン ト株式会社	第3回無担保社債	2020年 1月10日	300,000 (300,000)	-	0.45	無担保社債	2023年 1月10日
プロパティエージェン ト株式会社	第4回無担保社債	2020年 3月31日	100,000 (100,000)	-	0.55	無担保社債	2023年 3月31日
プロパティエージェン ト株式会社	第5回無担保社債	2020年 8月25日	158,000 (28,000)	130,000 (28,000)	0.39	無担保社債	2027年 8月25日
プロパティエージェン ト株式会社	第6回無担保社債	2020年 8月25日	200,000	200,000	0.12	無担保社債	2027年 8月25日
プロパティエージェン ト株式会社	第7回無担保社債	2020年 11月27日	300,000	300,000	0.45	無担保社債	2025年 11月27日
プロパティエージェン ト株式会社	第8回無担保社債	2021年 6月25日	180,000 (40,000)	140,000 (40,000)	0.36	無担保社債	2026年 6月25日
プロパティエージェン ト株式会社	第9回無担保社債	2023年 3月31日	-	100,000	0.55	無担保社債	2026年 3月31日
合計	-	-	1,238,000 (468,000)	870,000 (68,000)	-	-	-

(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. 連結決算日後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)
68,000	68,000	468,000	48,000	218,000

【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	4,272,292	9,833,550	1.2	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,291,001	7,777,099	1.4	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	12,256,952	10,324,565	1.0	2024年4月～ 2030年11月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	18,820,245	27,935,214	-	-

(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)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	6,934,325	2,857,759	314,436	172,086

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計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) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	8,066,737	18,149,239	25,884,292	37,259,570
税金等調整前四半期(当期)純利益 (千円)	648,008	1,815,711	2,032,484	2,518,586
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	439,845	1,165,467	1,295,219	1,576,600
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	60.20	159.49	177.26	215.92

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1株当たり四半期純利益 (円)	60.20	99.29	17.76	38.62

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,734,050	2,608,104
売掛金	17,746	20,353
販売用不動産	2,943,455	1,220,790,162
仕掛販売用不動産	2,12,511,023	2,13,057,438
前渡金	416,328	243,839
前払費用	70,067	104,298
その他	88,286	764,158
貸倒引当金	6,171	3,819
流動資産合計	29,872,786	41,063,534
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	108,447	106,198
構築物(純額)	6,696	6,288
車両運搬具(純額)	0	-
工具、器具及び備品(純額)	45,677	36,191
土地	22,062	22,062
有形固定資産合計	182,883	170,741
無形固定資産		
ソフトウェア	256,682	199,186
その他	432	227
無形固定資産合計	257,114	199,413
投資その他の資産		
投資有価証券	502,364	539,306
関係会社株式	343,762	474,762
破産更生債権等	36,134	26,466
長期前払費用	23,141	18,105
繰延税金資産	131,962	203,389
その他	298,551	327,639
貸倒引当金	148,604	138,936
投資その他の資産合計	1,187,312	1,450,734
固定資産合計	1,627,310	1,820,889
資産合計	31,500,097	42,884,423

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,142,913	2,103,378
短期借入金	2 4,272,292	2 9,833,550
1年内償還予定の社債	468,000	68,000
1年内返済予定の長期借入金	2 2,241,192	2 7,706,915
未払金	93,120	155,680
未払費用	280,344	313,165
未払法人税等	509,571	663,121
未払消費税等	180,992	-
前受金	83,432	128,983
預り金	962,075	1,033,806
前受収益	25,730	42,178
賞与引当金	48,308	56,204
役員賞与引当金	67,000	70,500
アフターコスト引当金	47,526	86,805
流動負債合計	10,422,500	22,262,288
固定負債		
社債	770,000	802,000
長期借入金	2 11,961,854	2 10,057,839
その他	112,264	139,410
固定負債合計	12,844,118	10,999,249
負債合計	23,266,619	33,261,537
純資産の部		
株主資本		
資本金	616,119	617,249
資本剰余金		
資本準備金	566,119	567,249
資本剰余金合計	566,119	567,249
利益剰余金		
利益準備金	30,936	30,936
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,932,056	8,368,861
利益剰余金合計	6,962,992	8,399,797
自己株式	502	48,732
株主資本合計	8,144,728	9,535,564
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	81,447	79,752
評価・換算差額等合計	81,447	79,752
新株予約権	7,301	7,568
純資産合計	8,233,477	9,622,885
負債純資産合計	31,500,097	42,884,423

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
売上高	34,523,860	35,723,132
売上原価	29,001,617	29,015,925
売上総利益	5,522,242	6,707,206
販売費及び一般管理費	1 3,229,946	1 3,736,036
営業利益	2,292,295	2,971,169
営業外収益		
受取利息	57	502
受取配当金	2,914	3,698
受取手数料	1,594	1,772
違約金収入	7,740	1,256
その他	1,382	10,427
営業外収益合計	13,688	17,656
営業外費用		
支払利息	231,348	276,864
支払手数料	99,228	82,896
投資有価証券評価損	-	49,999
その他	10,934	13,334
営業外費用合計	341,512	423,094
経常利益	1,964,471	2,565,731
税引前当期純利益	1,964,471	2,565,731
法人税、住民税及び事業税	755,986	1,002,319
法人税等調整額	34,326	70,679
法人税等合計	721,660	931,639
当期純利益	1,242,811	1,634,091

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)		当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地売上原価		14,150,658	48.8	13,992,158	48.2
建物売上原価		13,631,876	47.0	13,589,734	46.8
転貸物件支払家賃		198,225	0.7	181,569	0.6
その他の原価		1,020,857	3.5	1,252,462	4.3
売上原価		29,001,617	100.0	29,015,925	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本							株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	609,356	559,356	559,356	30,936	5,878,444	5,909,380	502	7,077,590
当期変動額								
新株の発行（新株予約 権の行使）	6,763	6,763	6,763					13,526
剰余金の配当					189,199	189,199		189,199
自己株式の取得							-	-
当期純利益					1,242,811	1,242,811		1,242,811
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	6,763	6,763	6,763	-	1,053,611	1,053,611	-	1,067,138
当期末残高	616,119	566,119	566,119	30,936	6,932,056	6,962,992	502	8,144,728

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	74,519	74,519	9,065	7,161,175
当期変動額				
新株の発行（新株予約 権の行使）				13,526
剰余金の配当				189,199
自己株式の取得				-
当期純利益				1,242,811
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	6,928	6,928	1,764	5,164
当期変動額合計	6,928	6,928	1,764	1,072,302
当期末残高	81,447	81,447	7,301	8,233,477

当事業年度（自 2022年 4月 1日 至 2023年 3月31日）

（単位：千円）

	株主資本							自己株式	株主資本 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金					
		資本準備金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	616,119	566,119	566,119	30,936	6,932,056	6,962,992	502	8,144,728	
当期変動額									
新株の発行（新株予約 権の行使）	1,130	1,130	1,130					2,260	
剰余金の配当					197,286	197,286		197,286	
自己株式の取得							48,229	48,229	
当期純利益					1,634,091	1,634,091		1,634,091	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	1,130	1,130	1,130	-	1,436,804	1,436,804	48,229	1,390,835	
当期末残高	617,249	567,249	567,249	30,936	8,368,861	8,399,797	48,732	9,535,564	

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	81,447	81,447	7,301	8,233,477
当期変動額				
新株の発行（新株予約 権の行使）				2,260
剰余金の配当				197,286
自己株式の取得				48,229
当期純利益				1,634,091
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	1,695	1,695	267	1,427
当期変動額合計	1,695	1,695	267	1,389,408
当期末残高	79,752	79,752	7,568	9,622,885

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法を採用しております。

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

なお、投資事業有限責任組合への出資(金融商品取引法第2条第2項により有価証券とみなされるもの)については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

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

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り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

定率法を採用しております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8年～39年
構築物	30年～38年
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	5年～8年

(2) 無形固定資産

自社利用ソフトウェアについては、見込利用期間(5年)に基づく定額法によっております。

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員の賞与支給に備えるため、当事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

(4) アフターコスト引当金

当事業年度末までに販売した中古物件に係るアフターコストに備えるため、個別物件に係る必要額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

当社はDX不動産事業における不動産の販売を主な事業とし、不動産の販売については、その引渡時点において顧客が不動産に対する支配を獲得し、履行義務が充足されると判断していることから、不動産の引渡時点で収益を認識しております。

また、収益は顧客との契約において約束された対価から返品、値引き及び割戻し等を控除した金額で測定しております。

取引の対価は履行義務を充足してから1年以内に受領しており、重要な金融要素は含まれておりません。

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

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。) を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27- 2 項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、財務諸表に与える影響はありません。

(重要な会計上の見積り)

1 . DX不動産事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(千円)

	前事業年度	当事業年度
売上原価	1,136	90,542
販売用不動産	9,432,455	20,790,162
仕掛販売用不動産	12,511,023	13,057,438

(2) 財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り) 1 . DX不動産事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価」に記載した内容と同一であります。

(貸借対照表関係)

1 当事業年度末における販売用不動産には販売用不動産信託受益権2,833,267千円が含まれております。

2 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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
現金及び預金	20,000千円	20,000千円
販売用不動産	3,158,789	9,040,719
仕掛販売用不動産	10,903,352	11,505,070
計	14,082,141千円	20,565,790千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
短期借入金	2,513,410千円	6,276,150千円
1年内返済予定の長期借入金	1,551,200	5,996,092
長期借入金	9,906,846	8,683,662
計	13,971,456千円	20,955,904千円

(損益計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2021年4月1日 至 2022年3月31日)	当事業年度 (自 2022年4月1日 至 2023年3月31日)
給料及び手当	962,472千円	1,027,960千円
賞与引当金繰入額	48,308	56,204
役員賞与引当金繰入額	67,000	70,500
貸倒引当金繰入額	21,354	2,351
減価償却費	94,319	93,656
広告宣伝費	507,434	608,618
支払手数料	282,053	316,666
租税公課	390,035	581,106
おおよその割合		
販売費	47.1%	45.3%
一般管理費	52.9%	54.7%

(有価証券関係)

前事業年度(2022年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度(2023年3月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	47,392千円	43,711千円
保有販売用不動産	26,109	37,061
棚卸資産評価損	8,920	35,265
未払事業税	24,996	32,914
アフターコスト引当金	14,552	26,579
株式評価損	4,691	20,001
賞与引当金	14,792	17,209
減価償却超過額	4,059	3,829
敷金償却	2,438	3,478
その他	19,954	18,536
繰延税金資産合計	167,908	238,587
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	35,946	35,197
繰延税金負債合計	35,946	35,197
繰延税金資産の純額	131,962	203,389

(表示方法の変更)

前事業年度において、繰延税金資産の「その他」に含めておりました「株式評価損」は金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。

この結果、前事業年度の注記において、繰延税金資産に表示していた「その他」24,645千円は、「株式評価損」4,691千円、「その他」19,954千円として組替えております。

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な項目別の内訳

	前事業年度 (2022年3月31日)	当事業年度 (2023年3月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
留保金額に対する税額	3.9%	4.0%
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.2%	1.5%
住民税均等割	0.1%	0.1%
人材確保等促進税制控除	0.0%	0.6%
その他	0.1%	0.7%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.7%	36.3%

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(単独株式移転による純粋持株会社体制への移行)

連結財務諸表の「注記事項(重要な後発事象)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末 減価償却 累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	123,799	13,290	8,200	128,889	22,691	8,025	106,198
構築物	12,563	-	-	12,563	6,274	407	6,288
車両運搬具	4,990	-	4,990	-	-	-	-
工具、器具及び備品	84,939	6,550	-	91,490	55,298	16,036	36,191
土地	22,062	-	-	22,062	-	-	22,062
有形固定資産計	248,356	19,840	13,190	255,005	84,264	24,469	170,741
無形固定資産							
ソフトウェア	362,144	11,597	235	373,507	174,321	69,094	199,186
その他	432	2,330	2,535	227	-	-	227
無形固定資産計	362,576	13,928	2,770	373,734	174,321	69,094	199,413
長期前払費用	23,141	717	5,753	18,105	-	5,753	18,105

【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	154,776	538	9,667	2,889	142,756
賞与引当金	48,308	56,204	47,355	953	56,204
役員賞与引当金	67,000	70,500	66,500	500	70,500
アフターコスト引当金	47,526	48,450	9,170	-	86,805

- (注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。
 2. 賞与引当金及び役員賞与引当金の「当期減少額(その他)」は、前期末残高と当事業年度の支給実績額との差額を取崩したものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	毎年3月31日
剰余金の配当の基準日	毎年9月30日 毎年3月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	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 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 三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店 -
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載しております。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 http://www.propertyagent.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に該当する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第19期（自 2021年4月1日 至 2022年3月31日）2022年6月28日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2022年6月28日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第20期第1四半期（自 2022年4月1日 至 2022年6月30日）2022年8月8日関東財務局長に提出。

第20期第2四半期（自 2022年7月1日 至 2022年9月30日）2022年11月7日関東財務局長に提出。

第20期第3四半期（自 2022年10月1日 至 2022年12月31日）2023年2月7日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

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

2022年6月29日関東財務局長に提出。

(5) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（新株予約権の発行）の規定に基づく臨時報告書

2022年7月1日関東財務局長に提出。

(6) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号及び第4号（親会社の異動、主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書

2022年9月29日関東財務局長に提出。

(7) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第6号の3（株式移転の決定）の規定に基づく臨時報告書

2023年5月25日関東財務局長に提出。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2023年6月28日

プロパティエージェント株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 江下 聖
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 八幡 正博
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているプロパティエージェント株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、プロパティエージェント株式会社及び連結子会社の2023年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は2023年5月24日開催の取締役会において、単独株式移転の方法により、純粋持株会社である「ミガロホールディングス株式会社」を設立することを決議し、2023年6月27日開催の定時株主総会において承認されている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査上の主要な検討事項

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

DX不動産事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、不動産開発販売事業を行っており、当該事業に関連して保有する不動産のうち竣工済み物件及び中古不動産、並びに開発用地について、注記事項（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、連結貸借対照表上、棚卸資産として、それぞれ販売用不動産20,768,036千円及び仕掛販売用不動産13,054,783千円（総資産の77.8%）を計上している。</p> <p>会社は、棚卸資産の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しており、期末における正味売却価額が簿価を下回る場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。</p> <p>不動産開発販売事業においては、購買者の需要動向やマンション供給動向などの住宅販売市況の変化、賃料水準及び空室率の動向などの住宅賃貸市況の変化、金利動向などの金融環境の変化、並びに開発計画時において予期し得なかった事象の発生に伴う工事の遅延や変更等のリスクに晒されており、販売価格の低下に起因し、販売用不動産及び仕掛販売用不動産に評価損が発生する可能性がある。</p> <p>販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価は、販売見込額に基づいており、その見積りを行う上で、重要な仮定である賃料、利回り等については、経営者の予測に不確実性を伴うものである。</p> <p>以上より、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価は、連結財務諸表への潜在的な影響が大きく、経営者による仮定と判断を伴うものであることから、当監査法人は当該領域を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産開発販売事業に関連する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価損が適切に計上されているかを検討するために、主として以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 経営者の事業計画策定の見積りプロセスの有効性を評価するために、過年度における事業計画とその後の実績を比較した。 ・ 評価に影響する事象を把握するために、利益率が低い物件、完成から一定期間経過している物件及び開発の遅延が生じている物件の有無、今後の開発及び販売方針などについて担当部署への質問を実施するとともに、取締役会の議事録を閲覧し、把握された事象が評価に反映されているかを検討した。 ・ 監査リスクの観点から設定した一定の基準に該当した物件等について、事業計画上の収支及び利益率を把握し、直近の賃貸実績や同規模の近隣物件の賃貸情報等に基づいて算定された正味売却価額と帳簿価額の比較を実施した。 ・ 販売見込額の見積もりを行う上で、重要な仮定である賃料、利回り等について、利用可能な外部機関の公表情報及び類似の事例等との比較を行った。

その他の記載内容

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

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

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、プロパティエージェント株式会社の2023年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、プロパティエージェント株式会社が2023年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査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

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

以 上

(注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2023年6月28日

プロパティエージェント株式会社

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 江下 聖
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 八幡 正博
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているプロパティエージェント株式会社の2022年4月1日から2023年3月31日までの第20期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、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、プロパティエージェント株式会社の2023年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は2023年5月24日開催の取締役会において、単独株式移転の方法により、純粋持株会社である「ミガロホールディングス株式会社」を設立することを決議し、2023年6月27日開催の定時株主総会において承認されている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査上の主要な検討事項

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

不動産開発販売事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（DX不動産事業に関する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

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

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

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者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、継続企業的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、継続企業的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。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

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

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1. 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。