

発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2023年8月31日
【発行者の名称】	N o . 1 都市開発株式会社 (No.1 Urban Development Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 溝部 孝志
【本店の所在の場所】	広島県広島市南区皆実町一丁目5番9号
【電話番号】	082-250-3445
【事務連絡者氏名】	取締役管理部長 佐倉 育枝
【担当J-Adviserの名称】	宝印刷株式会社
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長 堆 誠一郎
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都豊島区高田三丁目28番8号
【担当J-Adviserの財務状況が公表される ウェブサイトのアドレス】	https://www.takara-company.co.jp/ir/reference/
【電話番号】	03-3971-3392
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。 名称：株式会社証券保管振替機構 住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号
【公表されるホームページのアドレス】	N o . 1 都市開発株式会社 https://no-1t.co.jp/ 株式会社東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【投資者に対する注意事項】

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

第一部 【企業情報】

第 1 【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第 2 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第29期	第30期	第31期
決算年月	2021年 5 月	2022年 5 月	2023年 5 月
売上高 (千円)	146,218	581,943	590,172
経常利益 (千円)	4,558	106,143	108,380
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	31,211	74,902	73,278
包括利益 (千円)	41,854	74,902	73,278
純資産額 (千円)	783,257	858,160	931,438
総資産額 (千円)	3,096,991	3,240,999	3,562,359
1株当たり純資産額 (円)	1,780.13	1,950.36	2,116.91
1株当たり配当額 (円)	—	—	—
(うち1株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益 (円)	70.93	170.23	166.54
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	25.3	26.5	26.1
自己資本利益率 (%)	4.0	9.1	8.2
株価収益率 (倍)	—	—	10.6
配当性向 (%)	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	218,708	116,401
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	△180,707	△128,476
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	40,805	241,446
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	—	780,657	1,010,028
従業員数 (名)	1	3	5
(外、平均臨時雇用者数)	(2)	(2)	(-)

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 第29期及び第30期の株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。

3. 1株当たり配当額及び配当性向については、無配のため記載しておりません。

4. 第29期については連結キャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フローに係る項目については記載しておりません。

5. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数は年間の平均人員を()外数で記載しております。

6. 第30期の連結財務諸表については、「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第5項の規定に基づき、第31期の連結財務諸表については、「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、新月有限責任監査法人の監査を受けておりますが、第29期の連結財務諸表については、当該監査を受けておりません。

7. 2022年12月1日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行いました。第29期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
8. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第30期の期首から適用しており、第30期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 【沿革】

当社は、1993年4月にオリентホーム株式会社の社名で設立し、2020年11月にオリентホーム株式会社から現在の社名のＮｏ．１都市開発株式会社に商号変更しました。当社代表取締役社長の溝部孝志が建売仲介業を行うことを目的として創業いたしましたが、時代の変化にあわせて1994年4月に不動産売買事業及び不動産賃貸事業へと事業転換を行いました。

その後、1999年6月に不動産仲介業を開始するためにオリент総合研究所有限会社を設立し（現連結子会社）、2008年2月に組織変更によりオリент総合研究所株式会社に、さらに、2008年9月にセンチュリー都市開発株式会社に商号変更し、2020年11月にセンチュリー都市開発株式会社から現在の社名のＮｏ．１株式会社に商号変更しました。

当社グループの沿革は次のとおりであります。

年 月	沿 革
1993年4月	広島県広島市中区広瀬北町にオリентホーム株式会社（資本金10,000千円）を設立し建売仲介業開始
1994年4月	建売仲介業から不動産売買及び不動産賃貸事業へと事業転換
1999年6月	本店所在地にオリент総合研究所有限会社（現連結子会社）を設立し不動産仲介業開始
2002年6月	広島県広島市南区皆実町一丁目にオリентホーム株式会社及びオリент総合研究所有限会社の本店を移転
2003年8月	レンタル倉庫事業（収まるくん）を開始し、広島市佐伯区海老園に1号店を開設
2003年10月	商標文字「収まるくん」の商標登録
2007年9月	マスコットキャラクターの図形商標を商標登録
2008年2月	オリент総合研究所有限会社をオリент総合研究所株式会社（現連結子会社）へと組織変更
2008年9月	オリент総合研究所株式会社をセンチュリー都市開発株式会社（現連結子会社）へと商号変更
2008年9月	兵庫県神戸市北区有野中野一丁目に神戸支店を開設
2017年1月	山口県宇部市新町にてレンタル倉庫「収まるくん」の山口県での初出店となる宇部中央店を開設
2020年10月	神戸支店を廃止
2020年11月	オリентホーム株式会社からＮｏ．１都市開発株式会社へ商号変更
2020年11月	センチュリー都市開発株式会社をＮｏ．１株式会社（現連結子会社）へと商号変更
2021年5月	Ｎｏ．１株式会社（現連結子会社）を株式交換により完全子会社化
2022年3月	Ｎｏ．１都市開発株式会社にてプライバシーマークを取得
2023年2月	東京証券取引所 TOKYO PRO Marketに株式を上場

3 【事業の内容】

当社グループは、『人生を変えるような不動産に出会える』をコーポレート・メッセージとして、関わりのある全ての人々と感動を分かち合うことを目指して、不動産事業を展開しております。

不動産に関する様々な相談に積極的に対応し、問題解決へ道を提案し、お客様一人一人に向き合ってきたことが当社グループの企業価値向上につながっていると考えており、それが当社グループの使命であると認識しております。

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社、連結子会社1社（No. 1 株式会社）の計2社で構成されており、不動産売買事業、不動産賃貸事業、レンタル倉庫事業、不動産仲介事業、及びこれらの付帯事業を展開しており、各事業内容は以下のとおりです。

なお、当社グループの事業セグメントは不動産事業の単一セグメントのため、セグメント別の記載は省略しております。

（1）不動産売買事業

当社の不動産売買事業では、主として全国の競売物件を落札することで仕入を行っております。その他問い合わせによる査定依頼、同業者からの紹介、相続相談の一環としての買取り等によって不動産を取得しております。取得した不動産には、リフォームを行うなど付加価値を付けて一般顧客や投資家等に販売を行っております。なお、取り扱う物件によって中古住宅買取再生販売、住宅用地の開発、収益不動産の再生販売として事業収支計画、リスク分析を行い、開発計画を策定しております。

（2）不動産賃貸事業

当社グループの不動産賃貸事業では、当社グループが所有する戸建住宅や区分マンションを住居として一般顧客に賃貸しております。また、土地を月極駐車場や資材置場等として活用し、個人や法人に向けて賃貸しております。その他店舗付住宅、事務所付住宅、工場等事業用として利用される物件の賃貸も行っております。なお、2023年5月末時点で賃貸用住宅を46件、月極駐車場を16件、工場・倉庫を12件、店舗・事務所を13件、貸地を3件の合計90件を所有しております。

不動産賃貸物件の主なものは下記のとおりです。

			
貸戸建住宅 安佐北区あさひが丘8丁目	月極駐車場 三重県松阪市鎌田町	貸事務所・工場・倉庫 静岡県掛川市国安	貸店舗・事務所 茨城県日立市久慈町3丁目

（3）レンタル倉庫事業

当社のレンタル倉庫事業では、主に自社所有の土地にコンテナ倉庫を設置して、レンタル収納スペースとして賃貸及び保守管理を行っております。レンタル倉庫は「収まるくん」という名称で、約20年継続しており、長年の実績のもと安定したストックビジネスとなっております。2023年5月末時点で広島県内に82カ所（内5カ所が運営代行）、山口県内に3カ所の合計85カ所にてレンタル倉庫を展開しております。

レンタル倉庫物件の主なものは下記のとおりです。

			
東雲 3 店 広島県広島市南区東雲本町	浜町店 山口県宇部市浜町 2 丁目	熊野町 2 平谷店 広島県安芸郡熊野町平谷 2 丁目	光町 1 店 広島県広島市東区光町 2 丁目

(4) 不動産仲介事業

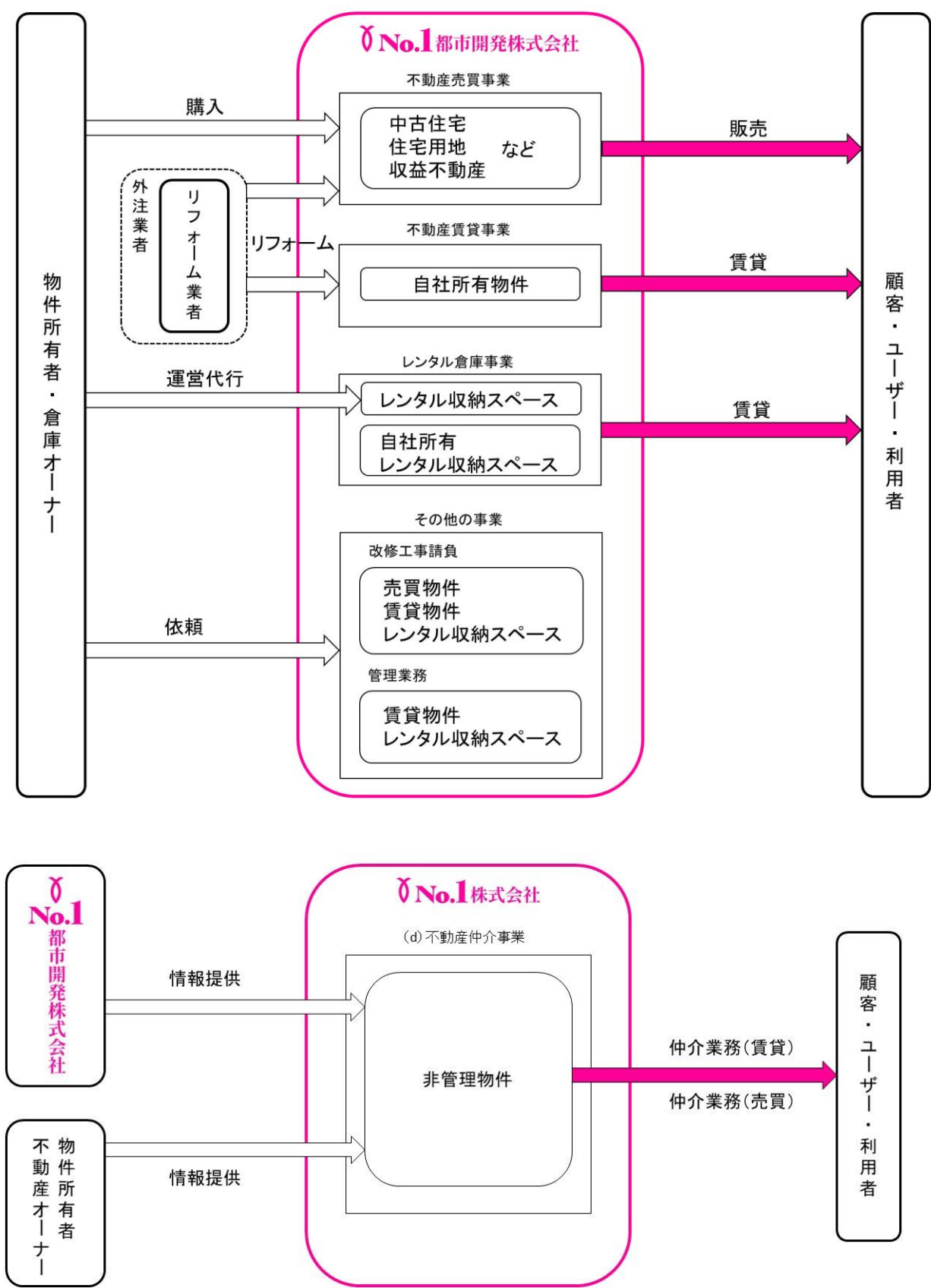
当社グループの不動産仲介事業では、当社所有の不動産を一般顧客に販売及び賃貸する際に主に連結子会社である N o . 1 株式会社が仲介を行っております。また、当社が個人又は法人より物件を仕入れる際に N o . 1 株式会社が仲介をしております。その他 N o . 1 株式会社が直接個人又は法人からの問い合わせを受けて、条件に合う売買物件や賃貸物件を仲介する業務も行っております。

(5) その他の事業

当社グループでは、その他の事業として、賃貸物件や売買物件の改修工事、仲介物件やレンタル倉庫のオーナー様より物件管理を委託された際の管理業務等を行っております。

当社グループの事業系統図は、次のとおりであります。

[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) N o . 1 株式会社	広島県広島市南区	3,000	不動産仲介事業	100.0	当社所有不動産の 仲介 役員の兼任

(注) 1. 上記子会社は、有価証券届出書又は有価証券報告書を提出しておりません。

2. 上記子会社は、特定子会社に該当する会社ではありません。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年5月31日現在

従業員数(名)
5

(注) 1. 従業員数は、就業人員数であります。

2. 当社グループは不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(2) 発行者の状況

2023年5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)
4	54.25	8.3	4,492

(注) 1. 従業員数は、就業人員数であります。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第3 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度（2022年6月1日から2023年5月31日）における我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症抑制のための行動規制が緩和へと向かうことで、経済活動の正常化が進み、徐々に回復の兆しが見受けられるようになりました。一方で、ウクライナ情勢の長期化による原材料価格の高騰、世界的な金融引き締め等を背景として物価上昇は高水準で推移しており、景気は依然として不透明な状況が続いております。

当社グループの属する不動産業界においては、日本銀行による金融緩和政策の継続を背景に住宅ローン金利は非常に低い水準を維持しており、投資家の投資意欲や消費者の購買意欲に支えられて概ね堅調に推移しております。

その結果、当連結会計年度の売上高は590,172千円（前期比1.4%増）、営業利益は132,014千円（前期比15.0%増）、経常利益は108,380千円（前期比2.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は73,278千円（前期比2.2%減）となりました。

また、当社グループの事業セグメントは不動産事業の単一セグメントのため、セグメント別の業績は記載しておりません。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末と比較して229,371千円増加し、1,010,028千円となりました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果得られた資金は116,401千円（前期比46.8%減）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益108,325千円、減価償却費86,634千円、棚卸資産の増加額51,511千円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は128,476千円（前期は180,707千円の使用）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出138,536千円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は241,446千円（前期比491.7%増）となりました。これは主に、長期借入れによる収入430,000千円、長期借入金返済による支出307,705千円、社債の発行による収入319,822千円、社債の償還による支出190,100千円によるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

(2) 受注実績

当社グループは受注生産を行っておりませんので、該当事項はありません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績を示すと、次のとおりであります。なお、当社グループの事業セ

グメントは不動産事業の単一セグメントのため、セグメント別の記載を省略し、事業区分別に記載しております。

区分の名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産売買事業	180,850	△20.7
不動産賃貸事業	116,897	18.3
レンタル倉庫事業	248,165	8.1
不動産仲介事業	32,249	120.1
その他の事業	12,008	10.5
合計	590,172	1.4

(注) 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。なお、B社及びC氏との間で守秘義務を負っているため、相手先名の公表は控えさせていただきます。

相手先	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)		当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
B社	69,117	11.9	—	—
C氏	—	—	62,400	10.6

3 【対処すべき課題】

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) 内部管理体制とコンプライアンス体制の強化

当社グループが属する不動産業界は、宅地建物取引業法、国土利用計画法、都市計画法、建築基準法等、多数の法令及び条例等の規制を受けております。そのような環境下で、企業が健全に収益を上げていくためには、各種法令等を適切に理解し、自己の責任で適切に判断しながらリスク管理を行っていく必要があります。業務を適正に行っていくためにも、内部統制の構築を進め、企業倫理、コンプライアンスの徹底に向けた仕組みの構築に努めてまいります。

(2) 人材採用と育成

当社グループでは、収益性を最大化するために徹底したコスト管理を行っております。人材については、生産性を最大化するために少数精鋭の組織作りを推進してまいりました。しかしながら、今後の事業拡大や成長には優秀な人材の採用と育成は欠かせない課題であると認識しております。

人材の採用においては、計画的な新卒及び中途採用を実施し、当社グループのミッション等に共感を持った人材を採用していく方針であります。また、人材の育成においては、定期的な外部研修、及び社内における研修等を導入し、従業員一人一人の能力向上に努めてまいります。

(3) 設備の補修と投資

当社グループが保有するレンタル倉庫の設備には、経年劣化により塗装が剥離したり、錆びが発生したものが含まれております。順次計画的に塗装の塗り替えや防錆塗料の使用など、追加的な設備投資を積極的行ってまいります。

(4) スtockビジネスの強化

当社グループの当連結会計年度（2023年5月期）においては、『stockビジネスを主な事業として取り組んでいく』ことを掲げ、不動産賃貸事業及びレンタル倉庫事業に注力してまいりました。具体的には、不動産賃貸事業においては、取扱う賃貸用住宅物件数の増加に加えて、工場や店舗、事業用駐車場等の事業用賃貸物件についても積極的に仕入れていくこととしました。

今後もstockビジネスの強化は必須であり、規模拡大に伴う体制の整備と適切な運用に向けて取り組んでまいります。

4 【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業展開その他に関してリスク要因と考えられる主な事項を記載しております。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める方針ですが、当社株式に関する投資判断は、以下の事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

また、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、実際の結果とは異なる可能性があります。

(1) 事業環境に関わるリスクについて

① 不動産市況の影響について

当社グループが営む不動産売買事業、不動産賃貸事業及びレンタル倉庫事業において取り扱う土地や建物といった物件の原価は、仕入価格や建築費による影響を大きく受けます。地価の高騰による土地価格の上昇や、資材価格、または労務費の高騰による建築費の上昇によって、販売価格、または賃料への転嫁が困難な場合には、計画した利益を得ることができない可能性があります。

また、このような状況下においては物件の仕入れをより慎重に行うこととなるため、計画した仕入れ数が達成できず、想定した経営成績を達成できない可能性があります。

② 景気動向の影響について

当社グループが営む不動産事業は、景気動向に基づく購買者の購入意欲や需要動向に影響を受けやすいため、大幅な金利の上昇や地価の上昇、住宅税制・消費税増税等によって起こる景気の先行き悪化に大きく左右される傾向があります。そのため、景気動向次第で当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 引渡し基準による売上計上について

当社の不動産売買事業の各物件においては、販売不動産の引渡しを基準として売上計上を行っております。売上予算に対する比率が高い物件の引渡し時期に変更があった場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 販売期間の長期化について

当社グループでは、i. 法律関係が複雑で他社が積極的に取り扱わない物件 ii. 田舎の豪邸など固定資産税や改装費が高くなる物件 iii. コンビニや店舗等の隣の土地といった駐車場としてのニーズが高い物件等、競合が少なく優位性の高い物件を重点的に仕入れ、早期売却により在庫リスクの回避を図っております。

しかしながら、景気動向、不動産市況の悪化等によって販売が長期化した場合、販売価格の下落や棚卸資産の評価損の計上等が発生し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2)事業内容に関わるリスクについて

① 施工業者の確保について

当社グループでは、自社内に施工部署を有しておらず、戸建住宅及びマンションの改装工事や、倉庫の補修工事等については外注先に発注しております。日頃より与信及び技術水準の観点から信頼性の高い外注先の確保に努めておりますが、外注先の経営不振や職人不足などの外的要因、また仕入物件の増加や事業の拡大等により、当社グループの選定基準を満たす外注先を確保できなかった場合には、当社グループの経営成績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

② 個人情報管理について

当社グループは、業務の性質上、取引先及び顧客等の個人情報を保有・管理しております。そのため当社では2022年3月にプライバシーマークを取得いたしました。当社グループにおいては、各部署が個人情報保護法の定める義務規則を遵守し業務を遂行しているかを内部監査上の監査項目として相互にチェックしており、個人情報保護に向けた体制が整備されているものと認識しております。しかしながら、予期せぬ事態によって、義務規則に違反し、同法に基づく勧告もしくは命令又は罰則を受けるようなこととなった場合には、プライバシーマーク認定の取り消しに伴う当社の信用の低下、当社に対する損害賠償請求等によって、当社グループの経営成績及び事業活動に影響を及ぼす可能性があります。

(3)法的規制について

当社グループは、不動産売買事業、不動産賃貸事業、レンタル倉庫事業及び不動産仲介事業を展開しており、遵守すべき法令及び条例等の規制は多岐にわたります。具体的には、宅地建物取引業者として事業活動を行ううえで「宅地建物取引業法」に基づく宅地建物取引業者免許の登録を受けております。なお、本発行情報提出日現在、この許可要件の欠格事由はありません。

しかしながら、今後規制の強化や新法の制定等により事業活動において違反行為が生じた場合等、何らかの事情により免許・登録が取り消される、または更新が認められない場合には、当社グループの経営成績及び事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社グループが受けている許認可の内容は、次のとおりであります。

許可名・登録名	登録者名	番号	有効期間	取消条項
宅地建物取引業者 免許証	N o . 1 都市開発 株式会社	広島県知事 (7)第7795号	2021年5月19日～ 2026年5月18日	宅地建物取引業法 第66条及び第67条
	N o . 1 株式会社 (連結子会社)	広島県知事 (5)第8626号	2019年8月11日～ 2024年8月10日	

(4)自然災害の影響について

当社グループの所有不動産については、仕入時に各種警戒区域内に存在するかどうかを適切に調査しておりますが、事業エリアにおいて、不可避な大地震、台風、火災、水害等の大規模な自然災害が発生し、工事の中断や遅延、または不動産需要の減退、所有資産の毀損等があった場合には、当社グループの経営成績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(5)大株主の存在について

本発行情報提出日現在、筆頭株主で当社の代表取締役社長である溝部孝志は、発行済株式総数の99.98%を占めており、引き続き大株主となる見込みです。

溝部孝志は、長期的な安定株主として当社株式を保有しており、当社株式を売却する場合には可能な限り市場動向に配慮しながら行う旨を確認しております。しかしながら、将来的に何らかの事情により当社株式が売却された場合には、当社株式の市場価格及び流通状況に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 事業運営体制に関わるリスクについて

① 特定人物への依存について

当社の代表取締役社長である溝部孝志は、当社設立時から現在に至るまで全ての事業を推進しており、当社グループの経営方針や経営戦略の立案及び決定をはじめ、営業戦略や業務遂行等の経営全般において重要な役割を果たしております。当社グループは、マニュアル作成等によるノウハウの共有、人材の獲得及び育成等により組織体制の強化を図っており、同氏に過度に依存しない経営体制の構築を進めておりますが、不測の事態により同氏の当社グループにおける職務執行が困難となった場合は、当社グループの今後の事業展開、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 人材の確保・育成について

当社グループは、今後も積極的に事業を拡大していく方針であり、人材を重要な経営資源であると考えているため、優秀な人材の確保は重要な課題であると認識しております。計画的に新卒採用はもとより即戦力となる中途採用についても行うとともに、今後は教育研修等による人材の育成についても取り組む方針であります。しかしながら、計画通りに優秀な人材の確保や育成ができなかった場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 小規模企業組織であることについて

当社グループは、経営ビジョンに従い規模を小さく維持してきた経緯により、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。今後の事業拡大を目指していく上で、事業推進に適応した優秀な人材の拡充並びに組織体制の強化が必要であることは認識しており、当社グループはこの認識のもと、積極的に優秀な人材を採用していく方針へと転換しておりますが、当社グループの求める人材が適時に確保できない場合や組織的対応及び管理体制の強化が順調に進まない場合は、事業遂行及び拡大に影響を及ぼす可能性があります。

④ 有利子負債への依存について

当社グループでは、売買物件、賃貸物件及びレンタル倉庫用のコンテナ等の取得に必要な資金の一部について、金融機関からの借入金により調達しております。当連結会計年度末において、当社グループの有利子負債残高は2,441,395千円となり、総資産に占める有利子負債の割合は68.5%と高い水準にあることから、現行の金利水準が大幅に変動し、支払利息の負担が増加した場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 保有資産の価値の下落について

当社グループが保有している販売用不動産及び有形固定資産について、今後の景気動向や不動産市況の悪化等により資産価値が下落し、評価損の計上や減損処理を行うことになった場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) その他

担当J-Adviserとの契約について

特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第102条の定めにより、TOKYO PRO Market上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当J-Adviserと、株式上場の適格性審査および株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約（以下、「J-Adviser契約」とします。）を締結する義務があります。本発行者情報公表日時点において、当社がJ-Adviser契約を締結しているのは宝印刷株式会社（以下、「同社」とします。）であり、同社とのJ-Adviser契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。下記の義

務の履行を怠り、又は契約に違反した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り1か月)を定めてその義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J-Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する1か月以上前の書面による通知を行うことにより、いつでもJ-Adviser契約を解約することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において、下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、または同社に代わる担当J-Adviserを確保できない場合は、当社普通株式のTOKYO PRO Market上場廃止につながる可能性があります。

＜J-Adviser契約上の義務＞

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

また、当社において下記の事象が発生した場合には、同社からの催告無しでJ-Adviser契約を解除することができるものと定められております。

① 債務超過

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

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

a 次の(a)から(c)に定める書面

(a) 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

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

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

当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

(c) 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づ

く整理を行う場合

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

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

② 銀行取引の停止

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

③ 破産手続、再生手続又は更生手続

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

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

当社から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

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

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

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

当社から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

- ④ 前号に該当することとなった場合においても、当社が次のaからcまでに該当する再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

- a 次の(a)又は(b)に定める場合に従い、当該(a)又は(b)に定める事項に該当すること。

- (a) 当社が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。

- (b) 当社が前号cに規定する合意を行った場合

当該再建計画が、前号cに規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。

- b 当該再建計画に次の(a)及び(b)に掲げる事項が記載されていること。

- (a) TOKYO PRO Marketに上場する有価証券の全部を消却するものでないこと。

- (b) 前aの(a)に規定する見込みがある旨及びその理由又は同(b)に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容

- c 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。

⑤ 事業活動の停止

当社が事業活動を停止した場合（当社及びその連結子会社の事業活動が停止されたと同社が認めた場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の a から c までに掲げる場合その他当社が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と同社が認めた場合をいうものとし、当該 a から c までに掲げる場合には当該 a から c までに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

- a 当社が、合併により解散する場合のうち、合併に際して当社の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の(a)又は(b)に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の3日前（休業日を除外する。）の日

(a) TOKYO PRO Marketの上場株券等

(b) 特例第132条の規定の適用を受け、速やかにTOKYO PRO Marketに上場される見込みのある株券等

- b 当社が、前 a に規定する合併以外の合併により解散する場合は、当社から当該合併に関する株主総会（普通出資者総会を含む。）の決議についての書面による報告を受けた日（当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議（委員会設置会社にあつては、執行役の決定を含む。）についての書面による報告を受けた日）

- c 当社が、a 及び前 b に規定する事由以外の事由により解散する場合（本条第3号bの規定の適用を受ける場合を除く。）は、当社から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日

⑥ 不適当な合併等

当社が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの（i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、i の2 非上場会社を子会社とする株式交付、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又は i から vii までと同等の効果をもたらすと認められる行為）で定める行為（以下本号において「吸収合併等」という。）を行った場合に、当社が実質的な存続会社でないと同社が認めた場合

⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により当社の支配株主（当社の親会社又は当社の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者）が異動した場合（当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合を含む）において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると同社が認めるとき

⑧ 発行者情報等の提出遅延

当社が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、同社がその遅延理由が適切でないと判断した場合

⑨ 虚偽記載又は不適正意見等

次の a 又は b に該当する場合

- a 当社が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると同社が認める場合

- b 当社の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、上場会社の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く。）が記載され、かつ、その影響が重大

であると同社が認める場合

⑩ 法令違反及び上場契約違反等

当社が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合

⑪ 株式事務代行機関への委託

当社が株式事務を特例で定める株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが確実となった場合

⑫ 株式の譲渡制限

当社がTOKYO PRO Marketに上場する株式の譲渡につき制限を行うこととした場合

⑬ 完全子会社化

当社が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合

⑭ 指定振替機関における取扱い

当社が発行する株券が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合

⑮ 株主の権利の不当な制限

当社が次の a から g までのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると同社が認めた場合その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると同社が認めた場合をいう。

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

⑯ 全部取得

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

⑰ 株式等売渡請求による取得

特別支配株主が甲の当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合

⑱ 株式併合

甲が特定の者以外の株主の所有するすべての株式を1株に満たない端数となる割合で株式併合を行う場合

⑲ 反社会的勢力の関与

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

⑳ その他

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

このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東京証券取引所へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。

なお、本発行者情報公表日現在において、J-Adviser契約の解約につながる可能性のある上記の事象は発生しておりません。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

（2）財政状態の分析

（流動資産）

当連結会計年度末における流動資産の残高は、1,186,975千円（前連結会計年度末は、927,351千円）となり259,623千円増加しました。現金及び預金が243,391千円、販売用不動産が42,171千円増加したことが主な要因であります。

（固定資産）

当連結会計年度末における固定資産の残高は、2,375,383千円（前連結会計年度末は、2,313,647千円）となり61,736千円増加しました。建物及び構築物（純額）が35,044千円、土地が67,454千円増加し、工具、器具及び備品（純額）が41,158千円減少したことが主な要因であります。

（流動負債）

当連結会計年度末における流動負債の残高は、627,116千円（前連結会計年度末は、514,811千円）となり112,305千円増加しました。1年内返済予定の長期借入金が140,776千円増加し、1年内償還予定の社債が17,800千円、未払法人税等が18,430千円減少したことが主な要因であります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、2,003,804千円（前連結会計年度末は、1,868,028千円）となり135,776千円増加しました。社債が157,700千円増加し、長期借入金が18,481千円減少したことが主な要因であります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、931,438千円（前連結会計年度末は、858,160千円）となり73,278千円増加しました。親会社株主に帰属する当期純利益が73,278千円となったことにより利益剰余金が増加したことが要因であります。

(3) 経営成績の分析

「1【業績等の概要】(1) 業績」に記載のとおりであります。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

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

第4 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施した設備投資等の総額は138,336千円であり、その主なものは、不動産事業における賃貸等不動産の取得（129,587千円）であります。なお、重要な設備の除却・売却等は該当ありません。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。なお、当社グループの事業セグメントは不動産事業の単一セグメントのため、セグメント別の記載を省略し、事業区分別に記載しております。

(1) 発行者

2023年5月31日現在

事業所名 (所在地)	事業区分 の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物 及び構築物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	合計	
レンタル倉庫 (広島県広島市中区他)	レンタル 倉庫事業	レンタル 倉庫	3,460	—	70,248	931,407 (4,913.59)	1,005,117	—
レンタル倉庫 (広島県呉市)	レンタル 倉庫事業	レンタル 倉庫	5	—	1,076	187,321 (1,253.59)	188,404	—
賃貸物件 (広島県広島市中区他)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	32,211	—	114	316,047 (11,208.95)	348,372	—
賃貸物件 (広島県呉市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	18,192	—	—	42,881 (4,526.91)	61,073	—
賃貸物件 (山口県岩国市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	20,822	—	—	32,939 (1,330.09)	53,762	—
賃貸物件 (兵庫県姫路市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	6,248	—	—	42,257 (1,120.87)	48,505	—
賃貸物件 (兵庫県西宮市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	26,875	—	—	18,657 (1,296.00)	45,532	—
賃貸物件 (茨城県日立市)	不動産 賃貸事業	賃貸用 不動産	24,059	—	—	19,699 (43,285.46)	43,758	—

(注) 上記の他、連結会社以外から賃借している主な設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	事業区分の名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (広島県広島市南区)	全社（共通）	事務所	3,696

(2) 国内子会社

2023年5月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	事業区分 の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
				建物 及び構築物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	合計	
No. 1 株式会社	モデルルーム (広島県広島市西区)	全社 (共通)	モデル ルーム	20,590	0	—	21,737 (228.21)	42,328	—

(3) 在外子会社

該当事項はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第5 【発行者の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	連結会計年度末現在発行数(株) (2023年5月31日)	公表日現在発行数(株) (2023年8月31日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	1,760,000	1,320,000	440,000	440,000	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	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、単元株式数は100株であります。
計	1,760,000	1,320,000	440,000	440,000	—	—

- (注) 1. 2022年11月15日開催の臨時株主総会決議により、2022年12月1日付で普通株式1株を1,000株に分割しております。これにより、発行済株式総数は439,560株増加し、440,000株となっております。また、当該株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は1,758,240株増加し、1,760,000株となっております。
2. 2022年11月15日開催の臨時株主総会決議により、定款の変更が行われ、2022年12月1日付で1単元を100株とする単元株制度を導入しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
2021年5月31日 (注1)	—	440	—	44,000	103,722	103,722
2022年12月1日 (注2)	439,560	440,000	—	44,000	—	103,722

- (注) 1. N o. 1(株)との株式交換による増加であります。
2. 株式分割(1:1,000)によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

2023年5月31日現在

2023年6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）	—	—	—	1	—	—	1	2	—
所有株式数 （単元）	—	—	—	1	—	—	4, 399	4, 400	—
所有株式数 の割合（%）	—	—	—	0. 02	—	—	99. 98	100. 00	—

(注) 2022年11月15日開催の臨時株主総会決議により、定款の変更が行われ、2022年12月1日付で1単元を100株とする単元株制度を導入しております。

(7) 【大株主の状況】

2023年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	株式総数に対する所有株式数の割合(%)
溝部 孝志	広島県広島市西区	439,900	99.98
株式会社文殊パートナーズ	広島県広島市中区八丁堀15番10号	100	0.02
計	—	440,000	100.00

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年5月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 440,000	4,400	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、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	440,000	—	—
総株主の議決権	—	4,400	—

(注) 1. 2022年11月15日開催の臨時株主総会決議により、2022年12月1日付で普通株式1株を1,000株に分割しております。

2. 2022年11月15日開催の臨時株主総会決議により、2022年12月1日付で定款変更を行い、1単元を100株とする単元株制度を導入しております。

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を重要な経営課題として認識し、業績の状況、取り巻く環境及び中期を展望した財務体質を勘案し、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。当社は、取締役会の決議により毎年11月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

なお、当連結会計年度の配当につきましては、内部留保資金の確保のため実施しておりません。内部留保資金につきましては、企業体質の強化、将来の事業展開のための資金等に充当してまいります。

今後の配当につきましては、財政状態、経営成績及び今後の事業計画を勘案し内部留保とのバランスを図りながらその実施を検討する所存であります。

4 【株価の推移】

(1) 【最近3年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第29期	第30期	第31期
決算年月	2021年5月	2022年5月	2023年5月
最高(円)	—	—	1,770
最低(円)	—	—	1,770

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所TOKYO PRO Marketにおけるものであります。

2. 当社株式は2023年2月1日から東京証券取引所TOKYO PRO Marketに上場しております。それ以前については、該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2022年12月	2023年1月	2月	3月	4月	5月
最高(円)	—	—	1,770	—	—	—
最低(円)	—	—	1,770	—	—	—

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所TOKYO PRO Marketにおけるものであります。

2. 当社株式は2023年2月1日から東京証券取引所TOKYO PRO Marketに上場しております。それ以前については、該当事項はありません。

5 【役員の状況】

男性3名、女性1名（役員のうち女性の比率25.0%）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有株式数 (株)
代表取締役	社長	溝部 孝志	1962年 9月27日	1981年4月 1983年1月 1986年4月 1988年1月 1990年5月 1993年4月 1999年6月	株式会社サンデーサン入社 株式会社エレヌ入社 株式会社エコノミー化成入社 株式会社パルティール入社 株式会社アサヒホーム入社 オリエントホーム株式会社（現 N o. 1 都市開発株式会社）設立 代表取締役就任（現任） オリエント総合研究所有限会社（現 N o. 1 株式会社）設立 代表取締役就任（現任）	(注) 3	(注) 1	439,900
専務取締役	営業部長	木原 丈雄	1971年 4月10日	1990年4月 1993年10月 1995年11月 1996年5月 2010年6月 2015年9月 2018年8月	株式会社藤原入社 オリエントホーム株式会社入社 エンジェルホーム有限会社入社 株式会社グローバルエステート入社 エンジェルホーム有限会社入社 オリエントホーム株式会社入社（現 N o. 1 都市開発株式会社）入社 当社専務取締役営業部長就任（現任）	(注) 3	(注) 1	—
取締役	管理部長	佐倉 育枝	1967年 12月18日	1988年4月 1991年4月 2005年12月 2017年11月 2021年6月 2021年11月	株式会社ダイヤカンパニーライフ入社 株式会社共立ハウジング入社 株式会社藤娘入社 オリエントホーム株式会社（現 N o. 1 都市開発株式会社）入社 当社管理部長就任（現任） 当社取締役就任（現任）	(注) 3	(注) 1	—
監査役	—	八納 啓造	1970年 6月15日	1993年4月 2004年1月 2007年2月 2021年3月	中電技術コンサルタント株式会社入社 八納建築研究所設立 株式会社KEIZO ARCHITECT OFFICEとし て法人化（現 株式会社G proportion アーキテクト） 代表取締役就任（現任） 当社監査役就任（現任）	(注) 4	(注) 1	—
計								439,900

（注）1. 2023年5月期における役員報酬の総額は51,100千円であります。

2. 監査役八納啓造は、社外監査役であります。

3. 取締役の任期は、2022年8月30日開催の定時株主総会の時から、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

4. 監査役の任期は、2022年8月30日開催の定時株主総会の時から、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、急速に変化していく現代の経営環境に的確に対処し、安定的かつ継続的に発展するために組織体制を確立、強化するとともに、経営の執行の公正性、透明性及び効率性を確保し、コーポレート・ガバナンスの一層の充実に努めてまいります。

また、今後も社会環境の変化や法令等の施行に応じて、コーポレート・ガバナンスの実効性を高めるために必要な見直しを行い、ステークホルダーの皆様に対し公正な経営情報の開示を実行してまいります。

① 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

1) 取締役会

当社取締役会は、3名の取締役で構成されており、法令、定款及び株主総会決議に基づき、取締役会規程その他の当社規程等の会社運営の基礎となる諸基準を整備しております。

なお、毎月1回の定例会議及び必要に応じて臨時取締役会を開催しており、会社の経営方針、経営戦略、事業計画、重要な財産の取得及び処分、重要な組織及び人事等、重要な意思決定を行うとともに、取締役の職務執行の適正性及び効率性を監督しております。

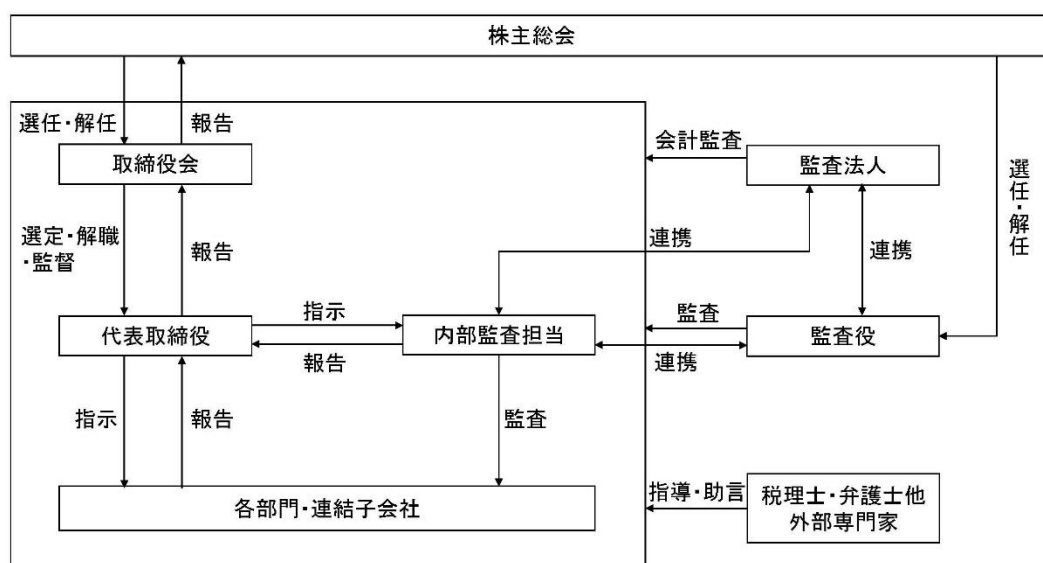
2) 監査役

当社は監査役制度を採用しており、1名で構成されております。監査役は、監査役規程に基づき、取締役の業務執行状況を適正に監査しております。また、監査役は取締役会に出席し、取締役の職務の執行状況を監視するとともに、適宜必要な意見を述べております。

なお、社外監査役1名とは、当社定款の規定に基づき、会社法第423条第1項の責任につき、善意でかつ重大な過失がないときは、法令が定める額を限度として責任を負担する契約を締結しております。

3) 当社の経営上の意思決定、業務執行、監査及び内部統制の仕組みは、下記のとおりであります。

コーポレート・ガバナンス及び内部統制の概略図



4) 内部統制システムの整備状況

当社は、職務権限規程、業務分掌規程等の規程に基づいて業務を合理的に分担することで、特定の組織ならびに特定の担当者に業務や権限が集中することを回避し、内部牽制機能が適切に働くよう努めており、今後も当社の企業規模に適当な内部牽制機能を維持してまいります。

また、企業としてさらなる成長を目指し、継続企業となるためには、すべての取締役・使用人が法令遵守のもと、高い企業倫理に従って行動することが必要不可欠であると考え、コンプライアンス規程を周知し、啓蒙活動を行うことでモラルのある行動がとれるよう指導しております。

5) 内部監査及び監査役監査の状況

内部監査は、管理部が主管部署として、業務を監査しております。管理部の監査は管理部以外の者が実施しており、相互に牽制する体制をとっており、内部監査規程及び内部監査計画書等に基づき、各部門の業務に関する監査を実施しております。監査結果は、代表取締役及び被監査部門に報告されるとともに、必要に応じて被監査部門に改善指示を行い、改善状況を継続的に確認することとしております。また、内部監査担当者（2名）は監査法人と定期的に面談を行い、監査に必要な情報について、共有化を図っております。

監査役は内部監査担当者より監査実施状況について随時報告を受けるとともに、代表取締役及び監査法人と定期的に意見交換を行い、取締役会への出席以外の場においても課題・改善事項について情報共有し、監査役監査の実効性を高めることとしております。

6) 会計監査の状況

当社は、新月有限責任監査法人と監査契約を締結し、独立した立場から「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づく監査を受けております。業務を執行した公認会計士は佐野明彦氏及び本川雅啓氏であり、いずれも継続監査年数は7年以内であります。また、当社の会計監査業務に従事した補助者は、公認会計士2名であります。なお、同監査法人及び同監査法人に従事する業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

② リスク管理体制の整備の状況

当社は、想定される事業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遂行する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、必要に応じて弁護士等の複数の専門家から重要な法律問題について適宜アドバイスを受け、法的リスクの回避・軽減に努めております。

③ 社外取締役及び社外監査役の状況

当社では、社外監査役1名を選任しております。社外監査役は、経営に対する監視、監督機能を担っております。

社外監査役の八納啓造氏は、当社事業と関連の深い分野における業務経験と専門知識、一般企業における経営者として豊富な経験と見識を有しております。なお、同氏と当社との間には、人的関係・資本的関係・取引関係その他の利害関係は一切ありません。

当社は、社外取締役の重要性については認識しておりますが、当社の経営規模・体制を総合的に勘案すると、ガバナンスは適正に構築、運用されていることを踏まえ、社外取締役を設置していません。当社といたしましては、今後、経営における社外取締役の役割について、十分な議論と検証を重ね、設置の必要性があると判断する場合には、具体的な検討を行ってまいります。

また、当社は、社外取締役又は社外監査役の独立性に関する基準または方針について特段の定め

はありませんが、選任に際しては、客観的、中立の経営管理機能が十分に発揮されるよう、取引関係等を考慮した上で選任しております。

④ 取締役及び監査役の定数

当社は、取締役を7名以内、監査役を1名以上とする旨を定款に定めております。

⑤ 役員報酬の内容

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる役員 の員数 (人)
		基本報酬	賞与	ストックオプション	
取締役 (社外取締役を除く)	50,400	50,400	—	—	3
監査役 (社外監査役を除く)	—	—	—	—	—
社外役員	700	700	—	—	1
計	51,100	51,100	—	—	4

⑥ 取締役選任の決議要件

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

⑦ 株主総会の特別決議要件

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

⑧ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年11月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

⑨ 自己の株式の取得

当社は、自己株式の取得について、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によ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。

⑩ 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（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の定める限度額の範囲で、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

⑪ 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及

び監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任限度額は、法令が定める額を限度としております。なお、当該責任限定契約が認められるのは、当該業務執行取締役等でない取締役及び監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

⑫ 支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針

支配株主との取引が発生する場合には、当該取引条件を一般の取引条件と同等の条件に照らし合わせて決定し、かつ、公正で適切な取引関係の維持に努めることにより、少数株主の利益を害することのないように対応いたします。関連当事者取引については、取引の際に取締役会の承認を必要といたします。このような運用を行うことで、関連当事者取引を取締役会において適時把握し、少数株主の利益を損なう取引を排除する体制を構築しております。

⑬ 株式の保有状況

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

区 分	最近連結会計年度	
	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)
発行者	5,600	—
連結子会社	—	—
計	5,600	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

監査報酬の決定方針は定めておりませんが、当社グループの事業規模、監査日数等を勘案し、監査役の同意を得て決定しております。

第6 【経理の状況】

1. 連結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) 連結財務諸表については、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第3項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。

2. 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、当連結会計年度（2022年6月1日から2023年5月31日まで）の連結財務諸表について、新月有限責任監査法人の監査を受けております。

【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年5月31日)		当連結会計年度 (2023年5月31日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		825,463		1,068,855
販売用不動産	※2	49,718	※2	91,890
貯蔵品		11		-
その他		52,158		26,230
流動資産合計		927,351		1,186,975
固定資産				
有形固定資産				
建物及び構築物		374,746		445,465
減価償却累計額		△160,505		△196,179
建物及び構築物（純額）	※1,2	214,241	※1,2	249,285
車両運搬具		13,473		9,090
減価償却累計額		△12,174		△8,290
車両運搬具（純額）		1,299		799
工具、器具及び備品		882,966		889,913
減価償却累計額		△744,590		△792,695
工具、器具及び備品（純額）		138,376		97,218
土地	※1,2	1,853,741	※1,2	1,921,195
有形固定資産合計		2,207,658		2,268,499
無形固定資産				
その他		628		566
無形固定資産合計		628		566
投資その他の資産				
長期貸付金		30,459		29,179
繰延税金資産		46,420		42,281
その他		28,480		34,857
投資その他の資産合計		105,360		106,318
固定資産合計		2,313,647		2,375,383
資産合計		3,240,999		3,562,359

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年5月31日)		当連結会計年度 (2023年5月31日)	
負債の部				
流動負債				
1年内償還予定の社債		171,000		153,200
1年内返済予定の長期借入金	※1	277,167	※1	417,943
未払法人税等		32,871		14,441
賞与引当金		960		1,300
その他		32,812		40,232
流動負債合計		514,811		627,116
固定負債				
社債		518,000		675,700
長期借入金	※1	1,213,033	※1	1,194,552
資産除去債務		81,859		81,859
その他		55,135		51,692
固定負債合計		1,868,028		2,003,804
負債合計		2,382,839		2,630,921
純資産の部				
株主資本				
資本金		44,000		44,000
資本剰余金		103,722		103,722
利益剰余金		710,437		783,715
株主資本合計		858,160		931,438
純資産合計		858,160		931,438
負債純資産合計		3,240,999		3,562,359

②【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6月1日 至 2022年5月31日)		当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)	
売上高	※1	581,943	※1	590,172
売上原価		298,018		297,718
売上総利益		283,924		292,454
販売費及び一般管理費	※2	169,082	※2	160,439
営業利益		114,842		132,014
営業外収益				
受取利息及び受取配当金		2,655		2,413
受取保険金		5,614		1,797
受取給付金		2,080		3,780
その他		1,895		691
営業外収益合計		12,246		8,682
営業外費用				
支払利息		20,933		18,273
社債発行費		-		10,177
支払保証料		-		3,866
その他		12		-
営業外費用合計		20,945		32,317
経常利益		106,143		108,380
特別利益				
固定資産売却益	※3	5,900	※3	27
特別利益合計		5,900		27
特別損失				
固定資産廃棄損		0		-
固定資産売却損		-	※4	81
特別損失合計		0		81
税金等調整前当期純利益		112,043		108,325
法人税、住民税及び事業税		32,897		30,908
法人税等調整額		4,242		4,139
法人税等合計		37,140		35,047
当期純利益		74,902		73,278
親会社株主に帰属する当期純利益		74,902		73,278

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
当期純利益	74,902	73,278
包括利益	74,902	73,278
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	74,902	73,278
非支配株主に係る包括利益	-	-

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2021年 6 月 1 日 至 2022年 5 月31日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	44,000	103,722	635,534	783,257	783,257
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			74,902	74,902	74,902
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	74,902	74,902	74,902
当期末残高	44,000	103,722	710,437	858,160	858,160

当連結会計年度（自 2022年 6 月 1 日 至 2023年 5 月31日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	
当期首残高	44,000	103,722	710,437	858,160	858,160
当期変動額					
親会社株主に帰属する 当期純利益			73,278	73,278	73,278
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	73,278	73,278	73,278
当期末残高	44,000	103,722	783,715	931,438	931,438

④【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6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5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	112,043	108,325
減価償却費	82,183	86,634
受取利息及び受取配当金	△2,655	△2,413
受取保険金	△5,614	△1,797
受取給付金	△2,080	△3,780
支払利息及び支払保証料	20,933	22,140
社債発行費	-	10,177
固定資産売却益	△5,900	△27
固定資産廃棄損	0	-
固定資産売却損	-	81
売上債権の増減額 (△は増加)	994	-
棚卸資産の増減額 (△は増加)	45,528	△51,511
前受金の増減額 (△は減少)	△2,924	△39
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△3,467	-
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△7,061	9,871
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△595	340
その他資産の増減額 (△は増加)	△2,297	3,039
その他負債の増減額 (△は減少)	△1,156	△458
小計	227,928	180,583
利息及び配当金の受取額	2,655	2,198
保険金の受取額	5,614	1,797
給付金の受取額	2,080	3,780
利息の支払額	△19,438	△22,647
法人税等の支払額	△131	△49,310
営業活動によるキャッシュ・フロー	218,708	116,401
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△13,289	△44,620
定期預金の払戻による収入	49	30,600
長期性預金の預入による支出	△3,960	△4,960
有形固定資産の取得による支出	△177,937	△138,536
有形固定資産の売却による収入	6,000	419
敷金保証金の回収による収入	4,786	23,230
貸付金の回収による収入	1,216	1,154
その他	2,427	4,235
投資活動によるキャッシュ・フロー	△180,707	△128,476

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	750,000	430,000
長期借入金の返済による支出	△714,962	△307,705
社債の発行による収入	150,000	319,822
社債の償還による支出	△131,000	△190,100
割賦債務の返済による支出	△13,232	△10,571
財務活動によるキャッシュ・フロー	40,805	241,446
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	78,806	229,371
現金及び現金同等物の期首残高	701,850	780,657
現金及び現金同等物の期末残高	※ 780,657	※ 1,010,028

【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

(1) 連結子会社の数 1 社

連結子会社の名称

N o. 1 株式会社

(2) 非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

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

① 棚卸資産

a 販売用不動産

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

b 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法（連結貸借対照表価額は収益性の低下による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

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、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物	2～30年
車両運搬具	2～6年
工具、器具及び備品	3～18年

② 無形固定資産

定額法を採用しております。

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

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、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検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度に見合う分を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及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当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 不動産売買事業

不動産売買事業では、主に中古住宅買取再生販売、収益不動産の再生販売等を行っております。不動産の売却は、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

② 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業では、当社が保有する戸建住宅、賃貸マンション及び事業用物件等の賃貸を行っております。不動産の賃貸収益は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき、賃貸借契約期間にわたり収益を認識しております。

③ レンタル倉庫事業

レンタル倉庫事業では、主に当社が保有する土地に倉庫を設置してレンタル収納スペースの経営・保守・募集管理を行っております。賃貸収益は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）に基づき、賃貸借契約期間にわたり収益を認識しております。

④ 不動産仲介事業

不動産仲介事業は、顧客との媒介契約に基づき不動産の売買及び賃貸の契約成立に向けた業務から当該物件の引渡しに至る履行手続等の一連の業務に関する義務を負っております。当該履行義務は媒介により成立した不動産売買契約又は不動産賃貸借契約に係る物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

(5) 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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資からなっております。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

資産に係る控除対象外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)

(繰延税金資産の回収可能性)

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産	46,420	42,281

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

繰延税金資産については、将来の事業計画に基づく課税所得を合理的に見積り、回収可能性があると判断した将来減算一時差異等について繰延税金資産を計上しております。

課税所得の見積りについては、事業環境や市場環境等を考慮した事業計画を基礎としております。

なお、将来において課税所得の見積りの基礎となる事業環境等の変化により、課税所得の見積りに変化が生じた場合は、将来における一時差異の解消金額や繰延税金資産の計上額が変動す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、これによる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 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
建物及び構築物	16,887千円	35,717千円
土地	1,217,821	1,217,821
計	1,234,709	1,253,539

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5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
1年内返済予定の長期借入金	161,535千円	285,533千円
長期借入金	616,662	524,469
計	778,197	810,002

なお、上記担保資産の根抵当権に係る極度額は、1,882,425千円であります。

※2 資産の保有目的の変更

前連結会計年度(2022年5月31日)

棚卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、「販売用不動産」5,010千円を「建物及び構築物」2,989千円及び「土地」2,020千円に振り替えております。

また、有形固定資産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、「建物及び構築物」41,086千円及び「土地」36,869千円を「販売用不動産」77,956千円に振り替えております。

当連結会計年度(2023年5月31日)

棚卸資産の一部について、販売から賃貸へ保有目的を変更したことに伴い、「販売用不動産」35,169千円を「建物及び構築物」23,986千円及び「土地」11,182千円に振り替えております。

また、有形固定資産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、「建物及び構築物」13,243千円及び「土地」12,575千円を「販売用不動産」25,818千円に振り替えております。

(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 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6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
役員報酬	59,850千円	51,100千円
給料手当	22,984	25,584
賞与引当金繰入額	2,167	2,539
支払報酬	18,960	23,947

※3 固定資産売却益の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
土地	5,900千円	27千円
計	5,900	27

※4 固定資産売却損の内訳は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
車両運搬具	一千円	81千円
計	—	81

(連結包括利益計算書関係)

該当事項はありません。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式 (株)	440	—	—	440

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	440	439,560	—	440,000

（変動事由の概要）

株式分割による増加 439,560株

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※ 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6月1日 至 2022年5月31日）	当連結会計年度 （自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）
現金及び預金	825,463千円	1,068,855千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△44,806	△58,826
現金及び現金同等物	780,657	1,010,028

（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、不動産事業を行うための事業計画に照らして必要な資金を主に銀行等金融機関からの借入及び社債発行により調達し、資金運用は安全性が高い金融資産で運用しております。また、デリバティブ取引に関し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

長期貸付金は、貸付先の信用リスクに晒されております。

借入金及び社債は、主に営業取引に必要な資金調達を目的としたものであり、流動性リスクに晒されております。また、このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

（3）金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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、取引先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。

②市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

変動金利の借入金については、市場金利等の動向を継続的に把握することにより、金利の変動リスクを管理しております。

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

管理部が各部署からの報告に基づき適時に資金繰計画を作成・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もあります。

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５月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(１) 長期貸付金 (１年内回収予定を含む)	31,678	30,494	△1,183
資産計	31,678	30,494	△1,183
(１) 社債 (１年内償還予定を含む)	689,000	688,247	△752
(２) 長期借入金 (１年内返済予定を含む)	1,490,200	1,502,158	11,958
負債計	2,179,200	2,190,405	11,205

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

当連結会計年度（2023年５月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(１) 長期貸付金 (１年内回収予定を含む)	30,523	29,083	△1,440
資産計	30,523	29,083	△1,440
(１) 社債 (１年内償還予定を含む)	828,900	828,028	△871
(２) 長期借入金 (１年内返済予定を含む)	1,612,495	1,613,148	653
負債計	2,441,395	2,441,177	△217

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

（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５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	825,463	—	—	—
長期貸付金	1,218	5,541	7,036	17,881
合計	826,682	5,541	7,036	17,881

当連結会計年度（2023年5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	1,068,855	—	—	—
長期貸付金	1,343	5,842	7,095	16,242
合計	1,070,199	5,842	7,095	16,242

(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5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	171,000	101,000	186,000	126,000	5,000	100,000
長期借入金	277,167	344,671	219,116	186,425	166,236	296,585
合計	448,167	445,671	405,116	312,425	171,236	396,585

当連結会計年度（2023年5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	153,200	238,200	178,200	57,200	42,200	159,900
長期借入金	417,943	292,388	259,697	239,508	186,535	216,424
合計	571,143	530,588	437,897	296,708	228,735	376,324

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、時価の算定に係る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5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2023年5月31日）

該当事項はありません。

(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5月31日)

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金 (1年内回収予定を含む)	—	30,494	—	30,494
資産計	—	30,494	—	30,494
社債 (1年内償還予定を含む)	—	688,247	—	688,247
長期借入金 (1年内返済予定を含む)	—	1,502,158	—	1,502,158
負債計	—	2,190,405	—	2,190,405

当連結会計年度 (2023年5月31日)

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金 (1年内回収予定を含む)	—	29,083	—	29,083
資産計	—	29,083	—	29,083
社債 (1年内償還予定を含む)	—	828,028	—	828,028
長期借入金 (1年内返済予定を含む)	—	1,613,148	—	1,613,148
負債計	—	2,441,177	—	2,441,177

(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

長期貸付金

長期貸付金の時価は、一定の期間ごとに分類し、与信管理上の信用リスク区分ごとに、その将来キャッシュ・フローと国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せ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。

社債及び長期借入金

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

(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

	前連結会計年度 (2022年5月31日)	当連結会計年度 (2023年5月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	2,813千円	1,282千円
賞与引当金	331	445
貸倒損失	4,588	4,550
減価償却超過額	16,114	13,300
資産除去債務	28,282	28,044
繰延税金資産小計	52,130	47,623
評価性引当額	△4,588	△4,550
繰延税金資産合計	47,541	43,073

	前連結会計年度 (2022年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (2023年 5 月 31 日)
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	△1,121	△792
繰延税金負債合計	△1,121	△792
繰延税金資産純額	46,420	42,281

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 5 月 31 日)	当連結会計年度 (2023年 5 月 31 日)
法定実効税率	—	34.3%
(調整)		
住民税均等割	—	0.2%
中小法人軽減税率の影響	—	△1.9%
その他	—	△0.2%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	32.4%

(注) 前連結会計年度は、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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

レンタル倉庫等の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用可能見込期間を耐用年数とし、割引率は0.0%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2021年 6 月 1 日 至 2022年 5 月 31 日)	当連結会計年度 (自 2022年 6 月 1 日 至 2023年 5 月 31 日)
期首残高	78,459千円	81,859千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	3,400	—
期末残高	81,859	81,859

(賃貸等不動産関係)

当社及び連結子会社では、広島県を中心として、賃貸用の戸建住宅（土地を含む。）、倉庫、駐車場等を有しております。

前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は57,553千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は79,594千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	813,527	806,682
	期中増減額	△6,845	103,692
	期末残高	806,682	910,374
期末時価		1,433,020	1,794,749

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の増加は賃貸等不動産の取得(102,157千円)であり、主な減少は保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替(77,956千円)、減価償却費の計上(30,946千円)等であります。

当連結会計年度の増加は賃貸等不動産の取得(129,787千円)、保有目的の変更に伴う販売用不動産からの振替(35,169千円)であり、減少は保有目的の変更に伴う販売用不動産への振替(25,818千円)、減価償却費の計上(35,446千円)等であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)及び固定資産税評価額に基づいて自社で算定した金額であります。

(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6月1日 至 2022年5月31日)

当社グループは、不動産事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	不動産事業					合計
	不動産売買	不動産賃貸	レンタル倉庫	不動産仲介	その他	
顧客との契約から生じる収益	227,977	-	749	14,654	8,700	252,081
その他の収益(注)	-	98,806	228,883	-	2,171	329,861
外部顧客への売上高	227,977	98,806	229,633	14,654	10,871	581,943

(注)「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃料収入等であります。

当連結会計年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

当社グループは、不動産事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	不動産事業					合計
	不動産売買	不動産賃貸	レンタル倉庫	不動産仲介	その他	
顧客との契約から生じる収益	180,850	-	1,162	32,249	9,324	223,588
その他の収益(注)	-	116,897	247,003	-	2,684	366,584
外部顧客への売上高	180,850	116,897	248,165	32,249	12,008	590,172

(注)「その他の収益」は、リース取引に関する会計基準に基づく賃料収入等であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

4. 会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

- 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

(1) 契約負債の残高等

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
契約負債（期首残高）	2,980	-
契約負債（期末残高）	-	-

契約負債は、主に、不動産事業において、顧客との契約に基づく支払条件により顧客から受け取った前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社及び連結子会社において、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。

また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社グループの事業セグメントは、不動産事業の単一セグメントのため、記載を省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産売買	不動産賃貸	レンタル倉庫	不動産仲介	その他	合計
外部顧客への売上高	227,977	98,806	229,633	14,654	10,871	581,943

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、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
B社	69,117

(注) 1. B社との間で守秘義務を負っているため、顧客名の公表は控えさせていただきます。

2. 当社グループは、単一セグメントであるため、セグメント情報は記載しておりません。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産売買	不動産賃貸	レンタル倉庫	不動産仲介	その他	合計
外部顧客への売上高	180,850	116,897	248,165	32,249	12,008	590,172

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、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
C氏	62,400

(注) 1. C氏との間で守秘義務を負っているため、顧客名の公表は控えさせていただきます。

2. 当社グループは、単一セグメントであるため、セグメント情報は記載しておりません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023年5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6月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年6月1日 至 2022年5月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年6月1日 至 2023年5月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

前連結会計年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有(被 所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び 主要株主	溝部 孝志	—	—	当社代表 取締役社長	(被所有) 直接100.0	債務被保証	不動産賃貸 借契約に対 する債務被 保証 (注)	12,948	—	—

(注) 当社の不動産賃貸借契約に基づく債務について債務保証を受けております。取引金額は、当連結会計年度の年間賃借料を記載しております。なお、保証料の支払は行っておりません。

当連結会計年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

重要性がないため記載しておりません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

前連結会計年度(自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
1株当たり純資産(円)	1,950.36	2,116.91
1株当たり当期純利益(円)	170.23	166.54

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 2022年12月1日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行いました。前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2021年6月1日 至 2022年5月31日)	当連結会計年度 (自 2022年6月1日 至 2023年5月31日)
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	74,902	73,278
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)	74,902	73,278
普通株式の期中平均株式数(株)	440,000	440,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤ 【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
N o . 1 都市開発㈱	第9回無担保社債（株式会社中国銀行保証付・適格機関投資家限定）	2017年 8月31日	5,000	-	0.25	なし	2022年 8月31日
N o . 1 都市開発㈱	第10回無担保社債（株式会社広島銀行・広島県信用保証協会保証付、分割譲渡制度特約付）	2017年 10月24日	50,000	-	0.51	なし	2022年 10月24日
N o . 1 都市開発㈱	第11回無担保社債（株式会社中国銀行保証付・適格機関投資家限定）	2018年 6月29日	30,000	10,000 (10,000)	0.29	なし	2023年 6月29日
N o . 1 都市開発㈱	第12回無担保社債（株式会社愛媛銀行保証付、分割譲渡制度特約付）	2018年 9月27日	15,000	5,000 (5,000)	0.50	なし	2023年 9月25日
N o . 1 都市開発㈱	第13回無担保社債（株式会社広島銀行保証付・適格機関投資家限定、分割譲渡制度特約付）	2019年 9月12日	100,000	100,000	0.44	なし	2024年 9月12日
N o . 1 都市開発㈱	第14回無担保社債（広島信用金庫・広島県信用保証協会共同保証付・分割譲渡制限特約付）	2020年 7月28日	50,000	50,000	0.50	なし	2025年 7月28日
N o . 1 都市開発㈱	第15回無担保社債（株式会社中国銀行保証付・適格機関投資家限定）	2020年 7月31日	70,000	50,000 (20,000)	0.05	なし	2025年 7月31日
N o . 1 都市開発㈱	第16回無担保社債（株式会社広島銀行保証付・適格機関投資家限定、分割譲渡制度特約付）	2021年 1月29日	144,000	108,000 (36,000)	0.41	なし	2026年 1月29日
N o . 1 都市開発㈱	第17回無担保社債（株式会社山口銀行保証付および適格機関投資家限定）	2021年 1月29日	80,000	60,000 (20,000)	0.40	なし	2026年 1月29日
N o . 1 都市開発㈱	第18回無担保社債（株式会社もみじ銀行保証付および適格機関投資家限定）	2021年 9月30日	45,000	35,000 (10,000)	0.10	なし	2026年 9月30日
N o . 1 都市開発㈱	第19回無担保社債（株式会社山口銀行保証付および適格機関投資家限定）	2022年 1月31日	100,000	100,000	0.45	なし	2029年 1月31日
N o . 1 都市開発㈱	第20回無担保社債（株式会社中国銀行保証付・適格機関投資家限定）	2022年 10月7日	-	120,900 (18,200)	0.36	なし	2029年 10月7日
N o . 1 都市開発㈱	第13回無担保社債（株式会社広島銀行保証付・適格機関投資家限定、分割譲渡制度特約付）	2022年 11月18日	-	90,000 (20,000)	0.40	なし	2027年 11月18日
N o . 1 都市開発㈱	第17回無担保社債（株式会社山口銀行保証付および適格機関投資家限定）	2023年 3月31日	-	100,000 (14,000)	0.62	なし	2030年 3月29日
合計	—	—	689,000	828,900 (153,200)			—

(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年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
153,200	238,200	178,200	57,200	42,200

【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
1年以内に返済予定の長期借入金	277,167	417,943	1.48	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	1,213,033	1,194,552	1.06	2024年6月～ 2035年4月
合計	1,490,200	1,612,495	—	—

(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. 長期借入金の連結決算日以降5年以内における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	292,388	259,697	239,508	186,535

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

該当事項はありません。

第 7 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第 8 【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年 6 月 1 日から翌年 5 月 31 日まで
定時株主総会	営業年度末日の翌日から 3 ヶ月以内
基準日	毎年 5 月 31 日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年 11 月 30 日 毎年 5 月 31 日
1 単元の株式数	100 株
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	— — — — —
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 買取手数料	大阪府大阪市中央区北浜四丁目 5 番 33 号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号 三井住友信託銀行株式会社 株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし、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行うこととしております。 当社の公告掲載 URL は次のとおりです。 https://no-1t.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

会社法第 189 条第 2 項に掲げる権利

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

第二部 【特別情報】

第 1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2023年8月29日

№. 1 都市開発株式会社
取締役会 御中

新月有限責任監査法人
大阪府大阪市

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 佐野明彦



指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 本川雅啓



監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている№. 1 都市開発株式会社の2022年6月1日から2023年5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、№. 1 都市開発株式会社及び連結子会社の2023年5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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、発行者情報に含まれる情報のうち、連結財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、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及び監査役の責任

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