

【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10月31日

【事業年度】 第36期(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

【会社名】 株式会社アルデプロ

【英訳名】 ARDEPRO Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 椎 塚 裕 一

【本店の所在の場所】 東京都新宿区新宿三丁目1番24号

【電話番号】 03(5367)2001(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役常務執行役員企画本部長 荻 坂 昌 次 郎

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区新宿三丁目1番24号

【電話番号】 03(5367)2001(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役常務執行役員企画本部長 荻 坂 昌 次 郎

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部 【企業情報】

## 第1 【企業の概況】

## 1 【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2019年 7月	2020年 7月	2021年 7月	2022年 7月	2023年 7月
売上高 (千円)	15,953,437	21,399,737	18,286,889		20,596,105
経常利益又は経常損失 (千円)	1,888,614	2,352,540	2,391,077		2,589,922
親会社株主に帰属する当期純利益又は親会社株主に帰属する当期純損失 (千円)	2,746,494	2,379,745	2,231,914		1,920,337
包括利益 (千円)	2,820,339	2,324,393	2,231,914		1,920,282
純資産額 (千円)	3,802,743	4,665,062	5,728,174		8,747,043
総資産額 (千円)	20,781,189	13,327,209	12,635,168		19,158,849
1株当たり純資産額 (円)	67.77	138.34	180.35		275.53
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (円)	82.23	70.57	68.06		60.48
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	11.0	35.0	45.3		45.7
自己資本利益率 (%)		68.5	42.9		23.5
株価収益率 (倍)		7.2	10.9		6.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	11,235,792	7,561,384	2,084,270		1,121,510
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	87,633	55,344	735,797		1,010,980
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	9,953,830	7,783,483	1,554,695		3,206,559
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	2,086,880	1,715,395	1,509,173		3,827,407
従業員数 (名)	17	18	18		24

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

2 第32期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失を計上しているため、第33期、第34期及び第36期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

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

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

5 当社は、2022年6月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。第32期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益又は当期純損失を算定しております。

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)等を適用しており、第36期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32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2019年7月	2020年7月	2021年7月	2022年7月	2023年7月
売上高 (千円)	4,417,154	21,464,666	18,286,889	22,616,023	17,681,149
経常利益又は経常損失 (千円)	727,486	3,178,923	2,205,591	2,890,492	2,577,951
当期純利益又は当期純損失 (千円)	5,235,584	3,150,845	1,031,479	2,358,504	2,151,012
持分法を適用した場合の投資損失 (千円)				142,130	
資本金 (千円)	2,428,102	2,428,102	2,428,102	2,428,102	2,428,102
発行済株式総数 (株)	普通株式 337,234,159	普通株式 337,234,159	普通株式 337,234,159	普通株式 33,723,415	普通株式 33,723,415
純資産額 (千円)	2,719,856	5,870,639	5,733,316	7,612,068	9,124,990
総資産額 (千円)	22,071,583	14,532,697	12,640,310	14,239,997	19,679,073
1株当たり純資産額 (円)	80.66	174.09	180.52	239.72	287.43
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	普通株式 ( )	普通株式 0.50 ( )	普通株式 1.50 ( )	普通株式 20.00 ( )	普通株式 15.00 ( )
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (円)	156.75	93.44	31.46	74.26	67.75

回次	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2019年 7月	2020年 7月	2021年 7月	2022年 7月	2023年 7月
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	12.3	40.4	45.4	53.5	46.4
自己資本利益率 (%)		73.4	17.8	35.3	25.7
株価収益率 (倍)		5.5	23.5	6.4	5.5
配当性向 (%)		5.4	47.7	26.9	22.1
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)				2,125,994	
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)				205,687	
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)				1,087,516	
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)				2,753,338	
従業員数 (名)	17	18	18	21	24
株主総利回り (%) (比較指標：配当込み TOPIX)	72 (91)	110 (90)	162 (116)	110 (122)	91 (150)
最高株価 (円)	94	73	81	529 (75)	477
最低株価 (円)	31	26	41	414 (40)	345

- (注) 1 第32期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失を計上しているため、第33期、第34期、第35期及び第36期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 2 第32期の自己資本利益率は当期純損失を計上しているため記載しておりません。
- 3 第32期の株価収益率は1株当たり当期純損失を計上しているため記載しておりません。
- 4 当社は、2022年6月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。第32期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益又は当期純損失を算定しております。
- 5 第35期の1株当たり配当額20円には、第35期記念配当5円を含んでおります。
- 6 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日より東京証券取引所スタンダード市場におけるものであり、それ以前については、同取引所市場第二部におけるものであります。第35期(2022年7月期)の株価につきましては、株式併合後の最高株価及び最低株価を記載しており、株式併合前の最高株価及び最低株価を括弧内に記載しております。
- 7 第32期、第33期及び第34期並びに第36期について連結財務諸表を作成しておりますので、第32期、第33期及び第34期並びに第36期についての持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー並びに現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。
- 8 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第35期の期首から適用しており、第35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】

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

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

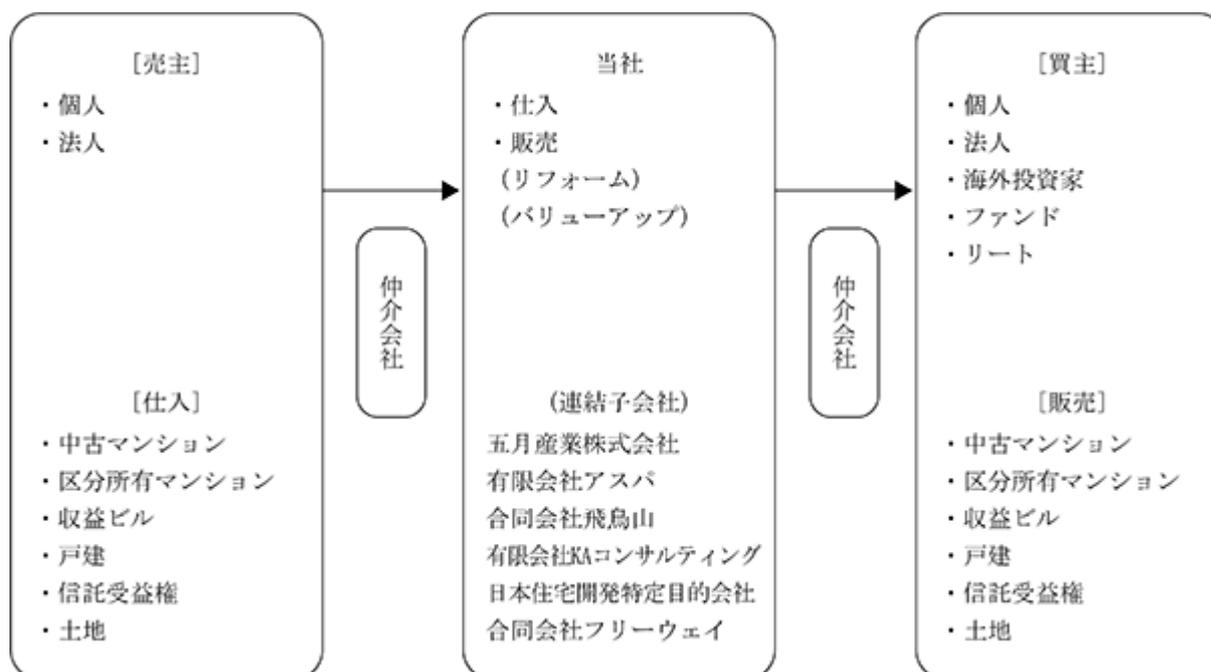
### 3 【事業の内容】

当社グループ（当社および当社の関係会社）は、当社、連結子会社6社（五月産業株式会社、有限会社アスパ、合同会社飛鳥山、有限会社KAコンサルティング、日本住宅開発特定目的会社、合同会社フリーウェイ）、非連結子会社1社（株式会社アルデプロ分割準備会社）で構成されており、不動産再活事業を主な事業として取り組んでおります。

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

セグメント	事業の内容
不動産再活事業	<p>当事業は、未利用又は低稼働により有効活用されていない不動産（商業ビル、オフィスビル、レジデンス等）を自社により取得し、エリアの特性やニーズに合わせた最適なプランを企画することにより不動産を魅力的な商品として再活する事業であります。</p> <p>また、当事業を拡充し、耐震性が不足している旧耐震基準のマンションやビル等の建て替え及びマンションやビル等の敷地売却の促進を目的とした事業（再開発アジャストメント）も推進してまいります。</p> <p>（主な関係会社） 五月産業株式会社、有限会社アスパ、合同会社飛鳥山、有限会社KAコンサルティング、日本住宅開発特定目的会社、合同会社フリーウェイ</p>
不動産賃貸収益等事業	不動産再活事業に付随する事業（受取賃料、収入手数料等）であります。

事業の系統図は、次のとおりであります。



#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社)					
五月産業株式会社	東京都中野区	15,000	不動産再活事業	100	役員の兼任1名 資金の貸付け
有限会社アスパ	東京都新宿区	4,000	不動産再活事業	100	役員の兼任1名 資金の貸付け
合同会社飛鳥山	東京都台東区	100	不動産再活事業	100	資金の貸付け
有限会社K Aコンサル ティング	東京都新宿区	33,000	不動産再活事業	100	役員の兼任1名
日本住宅開発特定目 的会社(注)2	東京都新宿区	2,218,100	不動産再活事業	100	資金の貸付け 販売用不動産の取引
合同会社フリーウェ イ	東京都台東区	100	不動産再活事業	100	販売用不動産の取引

(注)1. 主要な事業の内容には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2. 特定子会社であります。

3. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

(2023年7月31日現在)

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産再活事業	11
不動産賃貸収益等事業	2
全社(共通)	11
合計	24

(注) 従業員数は就業人員であります。

##### (2) 提出会社の状況

(2023年7月31日現在)

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
24	41.3	5.2	6,603

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産再活事業	11
不動産賃貸収益等事業	2
全社(共通)	11
合計	24

(注)1 従業員数は就業人員であります。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金(時間外勤務手当)を含んでおります。

3 前事業年度末に比べ従業員数が3名増加しております。主な理由は、業容の拡大に伴い期中採用が増加したことによるものであります。

##### (3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

##### (4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(2015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」(1991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】

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) 会社の経営の基本方針

##### 基本的な考え方

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

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

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

##### 理念経営

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

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

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

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

##### (注) 「三つのS」

CS...Customer's Satisfaction (顧客満足)

ES...Employee's Satisfaction (従業員満足)

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

##### 経営環境

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

#### (2) 目標とする経営指標

##### 売上高営業利益率及び売上高経常利益率

当社グループは、経営理念の一つである「経済的な豊かさ」を追求するために、売上高営業利益率及び売上高経常利益率を経営の重要な指標と位置づけております。具体的には、本業である販売用不動産の売却を促進し、売上高営業利益率15%を目指しております。2023年7月期の売上高営業利益率は14.0%であります。

売上高営業利益率を重要な経営指標の基本としつつ、最終的には、株主の皆さまに対する配当還元の出発点であり、また従業員に対する豊かさの実現の出発点であり、そして何よりも会社が継続して成長していくための根幹である売上高経常利益率の向上を重視してまいります。2023年7月期(連結)の売上高経常利益率は12.6%であります。

##### ROE(自己資本当期純利益率)

高収益事業に特化し、資本効率をあげるによりROEを重視し、投資者にとって投資魅力のある会社を目指します。2023年7月期(連結)におけるROEは23.5%となり、引き続きROEの向上に努めてまいります。

##### 借入金利

金融機関からの借入コストを3%以下へ低減するよう努力するとともにコミットメントライン、SPC等を活用した多様な資金調達を実施してまいります。2023年7月期の当社グループの各金融機関からの借入金の平均金利は、2.8%であります。当社グループは引き続き借入金利の低減に努めてまいります。

## 自己資本比率

財務基盤の強化を行い、自己資本比率30%維持を目指します。2023年7月期（連結）は45.7%であり、目標の30%を上回っております。当社グループでは、主には業績の拡大等により引き続き自己資本比率の向上に努めてまいります。

### （3）中長期的な会社の経営戦略

当社グループは2022年6月に2027年7月期を最終年度とする中期5ヵ年経営計画を策定しました。当社グループの過去を振り返りますと、2018年7月期から2019年7月期にかけて100億円規模の大型物件を取り扱うことにより在庫回転率が悪化し、売却予定物件の期ズレ等が発生し赤字に転落しました。その反省を踏まえ、2020年7月期からは中小型物件を中心とした不動産再活ビジネスへ原点回帰することで業績の回復を図り、黒字転換いたしました。以来4期連続で黒字化を達成しております。

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

#### 純資産を積上げ、取引金融機関の増加を目指す

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

#### 自己資本比率30%～40%を継続的に維持

健全な財務体質を確保してまいります。

#### ストックビジネスの拡充で、収益の安定性を高める

不動産売買事業に加え、収益不動産事業の拡充で収益の2本柱としてまいります。

#### 成長と安定をベースにプライム市場へ

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

### （4）会社の対処すべき課題

#### コーポレートガバナンス、内部管理体制の強化

当社は、外部からの指摘により、貸付債権に係る貸倒引当金の計上、取引先の連結子会社該当性等に関する疑義等、また類似事案の存否の調査を行うため、社外調査委員会を設置し、原因分析、事実関係の調査を行いました。調査結果については、2023年9月28日付「社外調査委員会の調査報告書公表に関するお知らせ」にて開示した通りであります。当調査結果を踏まえ、社会的責任を果たし、ステークホルダーの皆様にご信頼いただくために、外部専門家及び監査等委員を中心として再発防止策を策定し、強固なコーポレート・ガバナンス及び、内部管理体制の構築等を図り、再発防止に努めます。

このほか、上記（3）中長期的な会社の経営戦略に記載の経営戦略を会社の対処すべき課題と捉えております。

## 2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組みは、次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。

当社グループの事業は、主に未利用または低稼働により有効活用されていない不動産（商業ビル、オフィスビル及びレジデンス等）を自社で取得し、リースアップ等を施すことで、当該不動産を魅力的な商品として再販する「再活事業」及び耐震性が不足していることにより、倒壊リスク及び人命リスクが生じるおそれのある老朽化したマンションやビル等を仕入れ、建て替え等を促進する「再開発アジャストメント事業」で構成されており、これら事業内容自体が持続可能な社会への実現に資する内容と考えております。これら事業の持続性を担保するための優秀な人材の確保、ガバナンス及びリスク管理体制の構築が当社グループにおけるサステナビリティに関する課題と捉えております。

### ガバナンス

当社グループは、「理（理念）の追求」として、基本理念にCSRの実践による企業価値の最大化を挙げております。中でも、コーポレート・ガバナンスの機能の充実を図ることにより、長期に投資していただける株主の方々に貢献する体制を構築し、コンプライアンス（法令遵守）精神の浸透・実践に務め、理念経営に重きをおくことによりゴーイングコンサーンを図ることを掲げており、取締役会を経営の基本方針や重要課題並びに法令で定められた重要事項を決定するための最高意思決定機関と位置づけ、原則月1回開催しております。

監査体制としては、監査等委員会設置会社として独立役員である社外取締役を3名選任しているとともに、四半期ごとに会計監査人が監査の実施状況及び監査方針を説明する会議を開催しており、当該会議には内部監査室が出席しております。また、内部監査室は毎月1回以上、各部署に対して内部監査を実施し、各部署の業務が法令・規則及び規程に即して行われているか監査したうえで、内部監査の結果を毎月1回開催される取締役会及び監査等委員会に報告しております。

### 戦略

当社グループの不動産再活事業において、当社グループは環境負荷に優しい大手デベロッパーへの売却等も考慮に入れながら事業を行っております。

また、当社グループにおける人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針は、以下のとおりであります。

#### 人材の育成及び社内環境整備に関する方針、戦略

当社グループは、不動産再活事業を主な事業としており、収益用不動産を探索する事業者、開発用地としての不動産を探索している事業者等のニーズに合うような付加価値のある不動産の提供が収益の源泉となっております。そのため、当社グループの競争力の源泉は不動産に対する豊富な知見のある人材が重要であり、年齢、性別、国籍等を問わず様々な人材を確保しております。さらに、獲得した人材に必要なスキルを身につけさせ、能力を最大化させるため、従業員一人ひとりの自律的なキャリア構築を支援できるよう推進しております。

当社グループの中長期的な企業価値向上のためには、収益の拡大が前提ではありますが、その原動力となるのは人材であり、これら人材の各々の能力のみならず、個々の人材の能力の連携等を進めることにより、より高い事業の価値創造ができるものと考えております。

上記より、専門性や経験、価値観の異なる人材を積極的に取り込むことが必要であり、労働者不足への対応、生産性向上、事業価値の創造の観点から、年齢、性別、国籍等に関係なく様々な人材が活躍できる環境や仕組みを整備し、多様な人材が意欲をもって活躍する、活力のある組織の構築を推進していくとともに、優秀な人材を確保するため、働きやすい環境とコミュニケーションを重視した社内整備を推進してまいります。

### リスク管理

当社グループにおいて、事業を取り巻く様々なリスクに関して、そのリスクを洗い出し、検討の上対処し、リスク管理の実効性を高めることを目的としてリスク管理委員会を設置しております。同委員会は原則として四半期に1回開催され、議論されている内容としては、「財務報告に係る内部統制報告制度の整備・運用状況の評価について」、「情報取扱いリスクについて」、「内部通報制度（コンプライアンス・ホットライン）の運用状況について」、「法務・企業倫理リスク（反社会的勢力への取り組み）について」等を取り上げております。報告および協議事項については、取締役会及び監査等委員会に報告し、取締役会はその検討プロセスを定期的に監督し、必要に応じて提言ないし具体的な対応を求める体制を整備しております。

## 指標及び目標

サステナビリティ関連のリスク及び機会に関する実績を長期的に評価、管理、監視するために用いられる情報のうち、重要なものについて、該当事項はありません。

当社グループにおいては、サステナビリティを専門に検討する組織体は現時点で設置しておりませんが、当社グループでは個別の案件において、「環境に配慮した取り組み」、また、年齢、性別、国籍等を問わず人材確保を行う「人材の多様性」を進めております。

人材の育成及び社内環境整備に関する方針に関する指標の内容並びに当該指標を用いた目標及び実績、指標及び目標

当連結会計年度末において女性従業員比率の目標値は定めておりませんが、当連結会計年度末の女性従業員比率は45.8%であり、今後も積極的に多様性を重視した人材の登用を進めてまいります。

## 3 【事業等のリスク】

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

### 業界動向について

#### 業界における法的規制について

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

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

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

#### 景気動向等が当社グループの事業に与える影響について

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

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

#### 競合及び価格競争について

当社グループは、主に投資用収益物件を法人及び個人を対象に提供しております。

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

#### 災害等の発生について

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

#### 契約不適合責任について

当社グループが扱う販売用不動産について、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下、「契約不適合」といいます。）があった場合、契約不適合が原因で生じた損害に対する責任として、補償工事や損

害賠償等による費用の発生又は当社グループの商品・サービスに対する信用の失墜による売上高の減少など、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 不動産に関する権利関係の複雑性および不動産登記に公信力がないことについて

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

#### 事業内容について

##### 在庫リスクについて

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

##### 有利子負債への依存について

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

(単位：千円)

	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期	2023年7月期
有利子負債残高(A)	4,577,736	4,294,406	3,746,663	8,869,476
総資産額(B)	13,327,209	12,635,168	14,239,997	19,158,849
有利子負債依存度(A÷B)	34.3%	34.0%	26.3%	46.3%

(注) 2022年7月期は連結財務諸表を作成しておりませんので、2020年7月期、2021年7月期、2023年7月期は連結ベースの財務数値により算出し、2022年7月期は個別ベースの財務数値により算出しております。

##### 訴訟の可能性について

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

##### 引渡時期による事業の変動について

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

##### 資金調達について

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

##### 事業体制について

##### 人材の確保について

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

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

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

#### 小規模組織であることについて

当社の組織は、2023年7月末日現在、取締役7名（うち監査等委員3名）、従業員24名と、極めて小規模であります。

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

#### 個人情報漏洩リスクについて

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

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

## 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】

当社グループは、当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度との比較・分析の記載はしておりません。

また、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度の末日現在において判断したものであります。

### (1) 経営成績等の状況の概要

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。）の状況の概要は次のとおりであります。

#### 財務状態および経営成績の状況

当連結会計年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限が一層緩和され個人消費や設備投資を中心に持ち直し、企業収益は緩やかに改善しております。一方、国内においては消費者物価の上昇に伴い個人消費が減退する恐れがあるほか、欧米を中心にインフレーションを抑制するための金融引き締め政策が続くなど、先行きの景気動向には不透明感が存在しております。

こうした状況下、当社グループは東京都心部をはじめとする首都圏や関西地区を中心に権利調整案件や収益用不動産などの販売用不動産の売却活動及び仕入活動を進めてまいりました。当連結会計年度においては、激化する不動産仕入競争に対応するため、不動産を所有する会社を買収しその不動産を売却するというビジネスも始めております。

売却活動につきましては、東京都千代田区、中央区、新宿区等の東京都心部や神奈川県、関西地区等に所在する販売用不動産等を売却してまいりました。

以上から、売上高は205億96百万円、営業利益は28億87百万円、経常利益は25億89百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は19億20百万円となりました。

当連結会計年度における各事業の種類別セグメントの概況は次のとおりであります。

#### a) 不動産再活事業

上記のとおり、東京都千代田区、中央区、新宿区等の東京都心部や神奈川県、関西地区等に所在する販売用不動産等を売却いたしました。以上から、不動産再活事業の売上高は196億21百万円、営業利益は28億38百万円となりました。

#### b) 不動産賃貸収益等事業

不動産賃貸収益等事業は、当社グループが保有する不動産物件に係る受取賃料収入や収入手数料等で構成されて

おります。不動産賃貸収益等事業の売上高は9億74百万円、営業利益は8億89百万円となりました。

また、財政状態については次のとおりです。

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産は167億79百万円となりました。主な内訳としては、現金及び預金が39億28百万円、販売用不動産が123億83百万円などであります。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産は23億79百万円となりました。主な内訳としては、のれんが9億9百万円、長期貸付金が8億16百万円、繰延税金資産が7億16百万円などであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債は50億41百万円となりました。主な内訳としては、短期借入金が5億円、1年内返済予定の長期借入金が31億30百万円などであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債は53億70百万円となりました。主な内訳としては、長期借入金が52億39百万円などであります。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は87億47百万円となりました。内訳としては、資本金が24億28百万円、資本剰余金が2億94百万円、利益剰余金が70億33百万円、自己株式が10億8百万円であります。以上の結果、自己資本比率は45.7%となりました。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)の残高は38億27百万円となりました。当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは11億21百万円の減少となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益が24億13百万円、棚卸資産の増減額が32億10百万円減少などによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは10億10百万円の減少となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出5億73百万円、貸付けによる支出4億10百万円などによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは32億6百万円の増加となりました。これは主に、短期借入金の純増減が8億37百万円の減少、長期借入による収入102億70百万円、長期借入金の返済による支出55億91百万円などによるものであります。

仕入及び販売の実績

a 仕入実績

仕入実績は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
	仕入高(千円)	前年同期比(%)
不動産再活事業	18,211,351	
不動産賃貸収益等事業		
合計	18,211,351	

b 販売実績

販売実績は、次のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産再活事業	19,621,278	
不動産賃貸収益等事業	974,827	
合計	20,596,105	

(注) 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合

相手先	当連結会計年度	
	販売高(千円)	割合(%)
大成有楽不動産株式会社	4,802,346	23.3
株式会社合人社計画研究所	2,202,702	10.7

(2) 経営者の視点による財政成績等の状況に関する分析・検討内容

文中の将来に関する事項は、当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。

重要な会計方針及び見積もり及び当該見積もりに用いた仮定

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、当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第一部企業情報 第5 経理の状況 1 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」に記載のとおりです。この連結財務諸表の作成にあたっては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に基づき見積り及び判断を行っておりますが、不確実性が内在しているため、将来生じる実際の結果と異なる可能性があります。

当社グループは、特に次の重要な会計方針及び見積もりが連結財務諸表に重要な影響を及ぼす事項であると考えております。

( 棚卸資産の評価基準及び評価方法 )

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

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

( 売上高 )

当連結会計年度の売上高につきましては、205億96百万円となりました。

セグメントで見ますと、不動産再活事業につきましては、東京都千代田区、中央区、新宿区等の東京都心部や神奈川県、関西地区等に所在する販売用不動産等を売却し、売上高は196億21百万円となりました。

不動産賃貸収益等事業におきましては、受取賃料や収入手数料等の計上により、売上高は9億74百万円となりま

した。

(売上総利益)

当連結会計年度の売上総利益につきましては、45億6百万円となりました。また売上総利益率は、21.9%となりました。

(営業損益)

当連結会計年度の営業利益につきましては、販売費及び一般管理費を16億19百万円計上し、28億87百万円となりました。

(経常損益)

当連結会計年度の経常利益につきましては、営業外収益を3億64百万円、営業外費用を6億61百万円計上し、25億89百万円となりました。

営業外費用の主な科目は支払利息2億56百万円であり、当社グループでは、引き続き支払利息の削減や借入金金の低減などに注力してまいります。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、特別損失に段階取得による差損1億83百万円を計上し、19億20百万円となりました。

当社グループでは引き続き利益率の高い販売用不動産の売却に努めてまいります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性にかかる情報

キャッシュ・フローの状況につきましては、「第2 事業の状況 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 (1) 経営成績等の状況の概要 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりです。当連結会計年度末の現金及び現金同等物の残高は38億27百万円となりました。

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

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

## 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】

該当事項はありません。

#### 2 【主要な設備の状況】

##### (1) 提出会社

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)	
			建物	構築物	工具器具 備品	その他	土地 (面積㎡)		合計
本社 (東京都新宿 区)	全社統括業務 不動産再活事業 不動産賃貸収益 等事業	統 括 業 務 設 備	46,835		799	646	62,443 (437.37)	110,724	19
大阪支店 (大阪府大阪 市北区)	不動産再活事業	販 売 業 務	6,136		965		( )	7,101	5

(注) 賃借中の主な設備は次のとおりであります。

名称	年間賃借料(千円)
本社事務所	32,298
大阪支店	4,753

##### (2) 国内子会社

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

##### (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4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

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

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2023年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2023年10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	33,723,415	31,762,415	東京証券取引所 (スタンダード市場)	単元株式数 100株
計	33,723,415	31,762,415		

(注) 当社は、2023年9月29日開催の取締役会決議に基づき2023年10月31日付で自己株式1,961,000株を消却したことにより、同日付で発行済株式総数が1,961,000株減少しております。

#### (2) 【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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

(注) 1 自己株式の消却

自己株式(普通株式7,000,000株)の消却によるものです。

2 有償第三者割当増資

普通株式

発行価格 53円

資本組入額 26.5円

割当先 Block King有限責任事業組合

3 自己株式の消却

自己株式(A種優先株式2,674株)の消却によるものです。

4 自己株式の消却

自己株式(E種優先株式138,822株)の消却によるものです。

5 2019年10月29日開催の定時株主総会において、繰越利益剰余金の欠損填補のため資本準備金の額の減少を決議し、資本準備金が2,364,029千円減少しました。

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

7 2023年9月29日開催の取締役会決議により、2023年10月31日付で自己株式を消却し、発行済株式総数が1,961,000株減少しております。

(5) 【所有者別状況】  
(普通株式)

(2023年7月31日現在)

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	1	17	58	26	24	10,973	11,099	
所有株式数(単元)	-	375	3,305	3,406	1,275	135	324,633	333,129	410,515
所有株式数の割合(%)	-	0.11	0.99	1.02	0.38	0.04	97.44	100.00	

(注) 自己株式1,976,895株は、「個人その他」に19,768単元、「単元未満株式の状況」に95株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

(2023年7月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
秋元竜弥	東京都目黒区	13,658,232	43.02
山崎一弘	大阪府八尾市	338,620	1.07
松沢收	東京都目黒区	240,600	0.76
田中美志樹	大阪府岸和田市	222,250	0.70
中川正樹	東京都府中市	211,530	0.67
椎塚裕一	東京都千代田区	204,550	0.64
上田八木短資株式会社	大阪府大阪市中央区高麗橋2丁目4-2	201,700	0.64
秋元和弥	東京都渋谷区	182,940	0.58
金井和彦	東京都港区	162,800	0.51
金子佐和	大阪府門真市	140,000	0.44
計		15,563,222	49.02

(注) 上記のほか当社所有の自己株式1,976,895株があります。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

(2023年7月31日現在)

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 1,976,800		
完全議決権株式(その他)	普通株式 31,336,100	313,361	
単元未満株式	410,515		1単元(100株) 未満の株式
発行済株式総数	33,723,415		
総株主の議決権		313,361	

【自己株式等】

(2023年7月31日現在)

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社アルデプロ	東京都新宿区新宿三丁目 1番24号	1,976,800	-	1,976,800	5.86
計		1,976,800	-	1,976,800	5.86

## 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】

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】

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	7,306	3,009
当期間における取得自己株式	1,178	405

(注) 当期間における取得自己株式には、2023年10月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式			1,961,000	
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他(単元未満株式の買増請求による売渡)	129	48		
保有自己株式数	1,976,895		17,073	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2023年10月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び買増請求による売渡による株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

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

株主還元の一つである配当金については、1株当たり15円としておりましたが、2024年7月期以降1株当たり20円といたしました。

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

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

当事業年度の剰余金の配当につきましては、当事業年度の業績および今後の事業展開を勘案し、1株当たり15円としております。

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

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2023年10月30日 定時株主総会決議	476,197	15.00

## 4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

## (1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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

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

## (a) 取締役会

当社の取締役会は2023年10月31日現在、取締役（監査等委員である取締役を除く。）4名および監査等委員である取締役3名の計7名で構成されております。

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

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を19回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役社長	椎塚裕一	19回	19回
取締役専務執行役員営業本部長	秋元和弥	19回	19回
取締役常務執行役員企画本部長	荻坂昌次郎	19回	19回
取締役執行役員管理本部長	佐藤孝二	19回	19回
常勤監査等委員（社外取締役）	平田英之	19回	19回
監査等委員（社外取締役）	伊禮勇吉	19回	18回
監査等委員（社外取締役）	塚本浩二	19回	19回

（注）取締役会においては、毎月の事業状況、決算状況（月次、四半期、年度）、各種規程の改定、販売用不動産の仕入等について報告、決議等されております。

## (b) 監査等委員会

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

## (c) 仕入投資委員会（任意）

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

本委員会が勧告・検証する事項は、当社の行う以下の行為としております。

販売用不動産の仕入及び販売

開発行為

固定資産（収益を生むものに限る）の購入

すでに資産として計上されている販売用不動産、固定資産の他の用途への転用

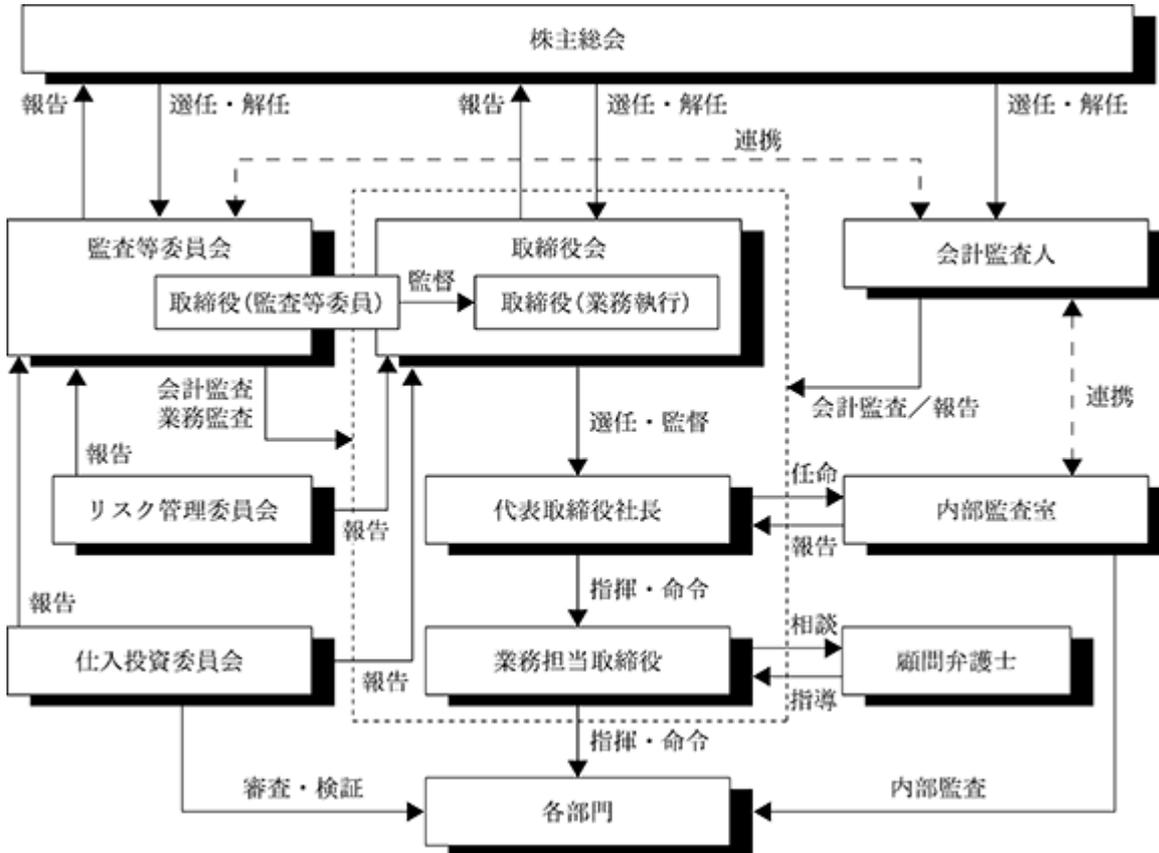
本委員会は、定例委員会（隔月）および臨時委員会（随時）を開催しており、その活動状況は当社の定例取締役会に報告されております。

## (d) リスク管理委員会（任意）

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

当社の業務執行・経営の監視体制は下図のとおりであります。

(2023年10月31日現在)



機関ごとの構成員は次のとおりであります。( は議長を示します。)

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

#### 企業統治に関するその他の事項

##### (a) 内部統制システムの整備の状況

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

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

日常の業務執行においては、全取締役及び使用人が定められた「職務分掌規程」、「職務権限規程」及び「稟

議規程」等に基づいた処理を実施する。

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

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

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

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

(イ) 取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

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

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

(ウ) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

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

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

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

(エ) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

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

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

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

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

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

(カ) 関係会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

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

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

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

(ク) 監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項

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

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

前条の使用人等の任命・異動については、監査等委員会の同意を必要とする。

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

内部監査部門は、いずれの部門にも属さず、代表取締役社長直轄の部門とする。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ス) その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

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

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

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

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

(セ) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその体制

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

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

(ソ) 財務報告の信頼性を確保するための体制

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

(b) 責任限定契約の内容

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

度額としております。当該契約の内容の概要は次のとおりであります。

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

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

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

#### (c) 役員等賠償責任保険契約の内容

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

#### 取締役に関する事項

##### (a) 取締役の定数

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

##### (b) 取締役の選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することのできる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行い、その選任議案は累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

#### 株主総会に関する事項

##### (a) 株主総会の特別決議要件

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

##### (b) 株主総会決議事項のうち取締役会で決議することができる事項

###### イ 中間配当の決定機関

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

###### ロ 自己株式の取得の決定機関

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

#### 八 取締役の責任免除

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性7名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

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

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

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

#### 社外役員の状況

社外取締役伊禮勇吉氏は、2023年7月31日現在当社株式を20,000株所有しております。また、当社の顧問弁護士である伊禮竜之助氏は、社外取締役伊禮勇吉氏の実子であります。当社は伊禮竜之助氏に対して、法律問題の処理・相談に係る手数料として2023年7月期に872千円の取引を行っております。その他、人的関係、その他の利害関係はございません。

2023年10月31日現在上記以外の社外取締役2名とは、人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

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

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

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

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

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

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

## 門との関係

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

## (3) 【監査の状況】

## 監査等委員会監査の状況

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

当事業年度において、当社は監査等委員会を14回開催しており、個々の監査等委員の出席状況は次のとおりであります。

氏名	当社における地位	出席回数
平田英之	常勤監査等委員	14回中14回出席(100%)
伊禮勇吉	監査等委員	14回中13回出席(92.9%)
塚本浩二	監査等委員	14回中14回出席(100%)

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

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

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

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

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

## 内部監査の状況

当社各部門および管理部門から独立した組織である内部監査室は毎月1回、各部署に対して内部監査を実施し、各部署の業務が法令・規則および社内規程等に即して行われているか監査しております。内部監査室の人員は2023年10月31日現在2名であります。

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

## 会計監査の状況

## (a) 監査法人の名称

霞友有限責任監査法人

## (b) 継続監査期間 7年

## (c) 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 : 吉田恭治

## (d) 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は公認会計士6名、その他1名であります。

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

(e) 監査法人の選定方針と理由

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

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

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

監査報酬の内容等

(a) 監査公認会計士等に対する報酬

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

区分	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)
提出会社	22,490	-
連結子会社	-	-
計	22,490	-

(b) 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬

前事業年度(2022年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2023年7月31日)

該当事項はありません。

(c) その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前事業年度(2022年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2023年7月31日)

該当事項はありません。

(d) 監査報酬の決定方針

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

(e) 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

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

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

）基本方針

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

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

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

役員賞与については、当社業績等の事情により支給しないことがあります。

役員退職慰労金は、役員退職慰労金に関する当社規程に基づき支給します。

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

業績連動報酬等及び非金銭報酬等は支給しません。

）取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

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

）取締役及び監査等委員の報酬等についての株主総会の決議に関する事項

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

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

当事業年度における当社の役員報酬等の額の決定過程について、2022年10月に開催された取締役会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬の額を審議し決定しており、監査等委員である取締役の報酬は2022年10月に開催した監査等委員会において、監査等委員である取締役が協議し決定しております。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる役員の員数(人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役(監査等委員を除く) (社外取締役を除く)	87,000	87,000	-	-	4
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く)	-	-	-	-	-
社外役員	9,000	9,000	-	-	3

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

2. 役員賞与については、該当事項はありません。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人部分給与のうち、重要なもの

総額(千円)	対象となる役員の員数(人)	内容
107,734	3	使用人兼務役員の使用人としての給与であります。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1 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。

なお、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しておりません。

(3) 当連結会計年度(2022年8月1日から2023年7月31日まで)より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度との比較情報は記載しておりません。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2022年8月1日から2023年7月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年8月1日から2023年7月31日まで)の財務諸表について、霞友有限責任監査法人の監査を受けております。

### 3 連結財務諸表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、又は会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、情報収集等に努めております。また、公益財団法人財務会計基準機構等の行うセミナーに参加しております。

1 【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)

当連結会計年度  
(2023年7月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,928,407
販売用不動産	2, 3 12,383,486
その他	467,208
流動資産合計	16,779,102
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	61,655
減価償却累計額	8,668
建物及び構築物（純額）	52,987
機械装置及び運搬具	12
減価償却累計額	-
機械装置及び運搬具（純額）	12
工具、器具及び備品	6,397
減価償却累計額	4,512
工具、器具及び備品（純額）	1,884
土地	62,443
一括償却資産	646
有形固定資産合計	117,973
無形固定資産	
のれん	909,509
その他	4,044
無形固定資産合計	913,554
投資その他の資産	
投資有価証券	1 10,000
長期貸付金	1,066,281
繰延税金資産	716,072
その他	108,827
貸倒引当金	552,961
投資その他の資産合計	1,348,219
固定資産合計	2,379,747
資産合計	19,158,849

(単位：千円)

当連結会計年度  
(2023年7月31日)

<b>負債の部</b>	
流動負債	
短期借入金	2 500,000
1年内返済予定の長期借入金	2、3 3,130,139
預り金	94,950
未払法人税等	412,644
その他	903,907
流動負債合計	5,041,642
固定負債	
長期借入金	2、3 5,239,336
退職給付に係る負債	28,013
繰延税金負債	102,814
固定負債合計	5,370,164
負債合計	10,411,806
<b>純資産の部</b>	
株主資本	
資本金	2,428,102
資本剰余金	294,072
利益剰余金	7,033,803
自己株式	1,008,934
株主資本合計	8,747,043
純資産合計	8,747,043
負債純資産合計	19,158,849

【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)

	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
売上高	1	20,596,105
売上原価		16,089,462
売上総利益		4,506,642
販売費及び一般管理費	2	1,619,582
営業利益		2,887,060
営業外収益		
受取利息		2,600
受取配当金		849
受取手数料		300,000
その他		61,408
営業外収益合計		364,858
営業外費用		
支払利息		256,130
支払手数料		148,825
持分法による投資損失		15,240
貸倒引当金繰入額		148,435
消費税相殺差損		74,920
その他		18,443
営業外費用合計		661,996
経常利益		2,589,922
特別利益		
債務免除益		7,704
特別利益合計		7,704
特別損失		
有形固定資産除却損	3	562
段階取得に係る差損		183,977
特別損失合計		184,539
税金等調整前当期純利益		2,413,087
法人税、住民税及び事業税		493,248
法人税等調整額		497
法人税等合計		492,750
当期純利益		1,920,337
非支配株主に帰属する当期純利益		-
親会社株主に帰属する当期純利益		1,920,337

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

当連結会計年度  
(自 2022年 8 月 1 日  
至 2023年 7 月31日)

当期純利益	1,920,337
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	54
その他の包括利益合計	1 54
包括利益	1,920,282
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	1,920,282
非支配株主に係る包括利益	-

【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,428,102	294,072	5,748,539	1,005,973	7,464,741
当期変動額					
剰余金の配当			635,073		635,073
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,920,337		1,920,337
自己株式の取得				2,961	2,961
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	1,285,263	2,961	1,282,301
当期末残高	2,428,102	294,072	7,033,803	1,008,934	8,747,043

	その他の包括利益累計額		非支配 株主持分	純資産合計
	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	54	54	-	7,464,795
当期変動額				
剰余金の配当				635,073
親会社株主に帰属する 当期純利益				1,920,337
自己株式の取得				2,961
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	54	54	-	54
当期変動額合計	54	54	-	1,282,246
当期末残高	-	-	-	8,747,043

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当連結会計年度  
(自 2022年8月1日  
至 2023年7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	2,413,087
減価償却費	3,661
のれん償却額	43,140
貸倒引当金の増減額(は減少)	148,435
退職給付引当金の増減額(は減少)	3,663
段階取得に係る差損益(は益)	183,977
持分法による投資損益(は益)	15,240
受取利息及び受取配当金	3,450
支払利息	256,130
支払手数料	145,441
棚卸資産の増減額(は増加)	3,210,942
前渡金の増減額(は増加)	230,000
その他の流動資産の増減額(は増加)	44,446
未払消費税等の増減額(は減少)	303,149
前受金の増減額(は減少)	366,900
預り金の増減額(は減少)	45,874
その他の流動負債の増減額(は減少)	539,671
その他	31,494
小計	329,069
利息及び配当金の受取額	3,450
利息の支払額	274,412
法人税等の支払額	521,478
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,121,510
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	221,004
定期預金の払戻による収入	290,004
有形固定資産の取得による支出	72,510
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	<sup>2</sup> 573,381
投資有価証券の売却による収入	10,261
貸付けによる支出	410,000
その他	34,350
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,010,980
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)	837,883
長期借入れによる収入	10,270,708
長期借入金の返済による支出	5,591,089
配当金の支払額	632,213
自己株式の取得による支出	2,961
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,206,559
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,074,068
現金及び現金同等物の期首残高	2,753,338
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 3,827,407

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(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

6社

主要な連結子会社の名称

五月産業株式会社

有限会社アスパ

合同会社飛鳥山

有限会社K Aコンサルティング

日本住宅開発特定目的会社

合同会社フリーウェイ

五月産業株式会社、有限会社アスパ、合同会社飛鳥山、有限会社K Aコンサルティング、合同会社フリーウェイは全株式の取得により、日本住宅開発特定目的会社は株式の追加取得により当連結会計年度より連結子会社に含めることとしました。

(2) 主要な非連結子会社名

株式会社アルデプロ分割準備会社

連結の範囲から除いた理由

非連結子会社は小規模であり、総資産、売上高、当期純損益及び利益剰余金等は連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用した関連会社数

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用しない非連結子会社及び関連会社のうち主要な会社等の名称

株式会社アルデプロ分割準備会社

持分法を適用しない理由

非連結子会社は小規模であり、当期純損益及び利益剰余金等は連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないためであります。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

有限会社飛鳥山及び有限会社フリーウェイの事業年度の末日は連結決算日と一致しております。

五月産業株式会社の決算日は4月30日であるため、当連結会計年度末である2023年7月31日を決算日とみなした仮決算に基づく決算数値により連結しております。

有限会社アスパの決算日は3月31日であるため、当連結会計年度末である2023年7月31日を決算日とみなした仮決算に基づく決算数値により連結しております。

有限会社K Aコンサルティングの決算日は5月31日であるため、当連結会計年度末である2023年7月31日を決算日とみなした仮決算に基づく決算数値により連結しております。

日本住宅開発特定目的会社の決算日は9月30日であるため、当連結会計年度末の1カ月前である2023年6月30日を決算日とみなした仮決算に基づく決算数値により連結しております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については、連結上必要な調整をすることとしております。

#### 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

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）によっております。

市場価格のない株式等

主として移動平均法による原価法

棚卸資産

販売用不動産

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

##### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

建物（建物附属設備を除く）については定額法、その他の有形固定資産については定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8年～15年

その他 4年～15年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

##### (3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

##### (4) 退職給付に係る会計処理の方法

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

##### (5) 重要な収益及び費用の計上基準

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

不動産再活事業

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

##### (6) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、次のとおりです。

五月産業株式会社、有限会社アスパ、有限会社K Aコンサルティング 5年間にわたる均等償却

日本住宅開発特定目的会社 20年にわたる均等償却

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ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。

(8) 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

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

(重要な会計上の見積り)

(1) 販売用不動産の評価

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産		12,383,486

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

金額の算出方法及び重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

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

重要な会計上の見積りが当連結会計年度の翌連結会計年度の財務諸表に与える影響

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

(2) 繰延税金資産の回収可能性

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産		716,072

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

(会計方針の変更)

「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しております。なお、これにより連結財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(不適切な財務報告の訂正)

当社は、過去の特定の取引に関連して、外部の指摘により、貸付債権に係る貸倒引当金の計上、取引先の連結子会社該当性等に関する疑義等（以下「本件疑義」といいます。）が判明いたしました。当社は、本件疑義についての事実関係の調査、本件疑義に類似する調査の有無などについて、公正かつ透明性が担保された形で、当社とは利害関係がない外部の専門家によって構成される、社外調査委員会を設置のうえ、同委員会による調査を実施することを決議し、調査を進めてまいりました。

2023年9月22日に社外調査委員会から調査報告書を受領し、類似事案の調査の結果、一つの信託受益権の売買取引が経済的実質を伴わないため、営業取引として扱うべきではなく、売上計上はできないとの指摘を受けました。

当社は、報告内容の検討の結果、2023年7月期第3四半期財務諸表に含まれる誤謬を訂正することとし、2023年7月期第3四半期の四半期報告書の訂正報告書を2023年9月29日に提出いたしました。

(連結貸借対照表関係)

- 1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (2023年7月31日)
投資有価証券(株式)	10,000千円

- 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。

	当連結会計年度 (2023年7月31日)
販売用不動産	9,895,852千円
建物	34,363
土地	29,822
計	9,960,038

	当連結会計年度 (2023年7月31日)
短期借入金	500,000千円
1年返済予定の長期借入金	3,130,139
長期借入金	5,239,336
計	8,869,476

- 3 保証債務

連結会社の金融機関等からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	当連結会計年度 (2023年7月31日)
日本住宅開発特定目的会社	1,101,250千円

(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(セグメント情報)3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報」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。

	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
販売手数料	684,998千円
役員報酬	96,150
給与及び賞与	250,614
賞与引当金繰入額	6,515
退職給付費用	3,663
管理諸費	182,501
のれん償却額	43,140

3 有形固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
建物及び構築物	562千円
計	562

(連結包括利益計算書関係)

1 その他包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
その他有価証券評価差額金	
当期発生額	135千円
組替調整額	214千円
税効果調整前	79千円
税効果額	24千円
その他有価証券評価差額金	54千円
その他包括利益合計	54千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7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 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式数				
普通株式	33,723,415			33,723,415
合計	33,723,415			33,723,415
自己株式				
普通株式	1,969,718	7,306	129	1,976,895
合計	1,969,718	7,306	129	1,976,895

(変動事由の概要)

- (注) 1. 普通株式の自己株式の増加は、単元未満株式の買取請求による自己株式の取得7,306株であります。  
2. 普通株式の自己株式の減少は、単元未満株式の買取請求による自己株式の売却129株であります。

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年10月27日 定時株主総会	普通株式	635,073	20.00	2022年7月31日	2022年10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
2023年10月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	476,197	15.00	2023年7月31日	2023年10月31日

3. 当連結会計年度の末日における新株予約権の目的となる株式の数

該当事項はありません。

(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。

	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
現金及び預金	3,928,407千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	101,000千円
現金及び現金同等物	3,827,407千円

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

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

(1) 株式の取得により新たに五月産業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五月産業株式会社の取得価額と五月産業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す。

流動資産	203,095 千円
固定資産	48,678
のれん	50,580
流動負債	301,102
固定負債	1,252
株式の取得価額	0 千円
現金及び現金同等物	270
差引：取得のための支出	270

(2) 株式の取得により新たに有限会社アスパ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有限会社アスパの取得価額と有限会社アスパ取得のための支出(純額)との関係は次のとおりです。

流動資産	59,002 千円
固定資産	29,105
のれん	57,685
流動負債	144,143
固定負債	1,650
株式の取得価額	0 千円
現金及び現金同等物	630
差引：取得のための支出	630

(3) 株式の取得により新たに有限会社K Aコンサルティング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有限会社K Aコンサルティングの取得価額と有限会社K Aコンサルティング取得のための支出(純額)との関係は次のとおりです。

流動資産	336,023 千円
------	------------

固定資産	0
のれん	156,915
流動負債	133
固定負債	24,858
株式の取得価額	468,126 千円
現金及び現金同等物	240,303
差引：取得のための支出	227,823

(4) 株式の取得により新たに日本住宅開発特定目的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日本住宅開発特定目的会社の取得価額と日本住宅開発特定目的会社取得のための支出（純額）との関係は次のとおりです。

流動資産	1,763,841 千円
固定資産	7,188
のれん	687,468
流動負債	73,194
固定負債	1,377,814
株式の取得価額	1,007,489 千円
支配獲得までの持分法評価額	755,055
段階取得に係る損失	183,977
現金及び現金同等物	89,951
差引：取得のための支出	346,459

(リース取引関係)

重要性に乏しいため注記を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

投資有価証券は匿名組合出資であります。

預り金は、短期間で決済されるものです。

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。なお、市場価格のない株式等は含まれておりません。

当連結会計年度(2023年7月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
長期借入金(1年以内返済予定のものを含む)	(8,369,476)	(8,300,326)	69,149
負債計	(8,369,476)	(8,300,326)	69,149

- (1) 負債に計上されているものにつきましては、( )で表示しております。  
(2) 「現金及び預金」、「短期借入金」、「預り金」、及び「未払法人税等」については、現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。  
(3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

区分	当連結会計年度(千円)
投資有価証券	10,000

- (注1) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額  
当連結会計年度(2023年7月31日)  
該当事項はありません。

- (注2) 長期借入金、短期借入金の連結決算日後の返済予定額  
当連結会計年度(2023年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	500,000					
長期借入金	3,130,139	2,868,824	936,088	35,713	37,164	1,361,546
合計	3,630,139	2,868,824	936,088	35,713	37,164	1,361,546

### 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：同一の資産又は負債の活発な市場における(無調整の)相場価格により算定した時価

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

レベル3の時価：重要な観察できないインプットを使用して算定した時価

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

- (1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

当連結会計年度(2023年7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  
当連結会計年度(2023年7月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金		8,300,326		8,300,326

(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

長期借入金

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

(有価証券関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。

当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

(千円)	
当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
退職給付に係る負債の期首残高	24,350
退職給付費用	3,663
退職給付に係る負債の期末残高	28,013

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

(千円)	
当連結会計年度 (2023年7月31日)	
非積立型制度の退職給付債務	28,013
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	28,013
退職給付に係る負債	
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	28,013

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 当連結会計年度3,663千円

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	当連結会計年度 (2023年7月31日)
繰延税金資産	
貸倒引当金	169,316千円
関係会社出資金評価損	320,111
税務上の売上認識額	448,982
繰越欠損金	1,816,120
企業結合に伴う時価評価差額	44,935
その他	459
繰延税金資産小計	2,799,927
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)	1,000,116
将来減算一時差異等の合計に係る評価性 引当額	489,887
評価性引当額小計	1,490,004
繰延税金資産合計	1,309,923
繰延税金負債	
税務上の売上原価認識額	593,851
繰延税金負債合計	593,851
繰延税金資産純額	716,072

(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  
当連結会計年度(2023年7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)				34,986	1,658,397	122,736	1,816,120千円
評価性引当額				34,986	842,393	122,736	1,000,116千円
繰延税金資産					816,004		(b)816,004千円

(c) 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。

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

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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

	当連結会計年度 (2023年7月31日)
法定実効税率	30.6%
(調整)	
評価性引当額の増減	15.4%
段階取得による損失	2.3%
その他	2.9%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	20.4%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正  
該当事項はありません。

(企業結合等関係)

取得による結合

1. 五月産業株式会社、有限会社アスパの株式取得

当社は2022年9月14日開催の取締役会において五月産業株式会社の全株式及び有限会社アスパの全株式を取得することを決議し、その後2022年10月28日付で株式譲渡契約を締結し、同日付でそれぞれの全株式取得が完了しております。

(1) 企業結合の概要

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 五月産業株式会社  
有限会社アスパ

事業の内容 不動産業

企業結合を行った主な理由

五月産業株式会社及び有限会社アスパの保有する不動産を取得するため、これらの会社を取得したものであります。

企業結合日

2022年10月28日(株式取得日)

2022年10月31日(みなし取得日)

企業結合の法的形式

無対価での株式取得

結合後企業の名称

変更ありません。

取得した議決権比率

五月産業株式会社 100%

有限会社アスパ 100%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が無対価で五月産業株式会社株式及び有限会社アスパ株式を取得したことによります。

(2) 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

五月産業株式会社 2022年11月1日から2023年7月31日まで

有限会社アスパ 2022年11月1日から2023年7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

無対価による株式取得のため、取得の対価は発生してありません。

(4) 主要な取得関連費用の内訳及び金額

該当事項はありません。

(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

のれん金額

五月産業株式会社 50,580千円

有限会社アスパ 57,685千円

発生原因

取得原価が企業結合時における時価純資産額を上回ったため、その差額をのれんとして認識しております。

償却方法及び償却期間

効果の発現する期間(5年間)にわたって均等償却いたします。

(6) 企業結合日に受け入れた資産及び負債の額並びにその主な内訳

五月産業株式会社

流動資産 203,095 千円

固定資産 48,678 "

資産合計 251,773 "

流動負債 301,102 "

固定負債 1,252 "

有限会社アスパ

流動資産 59,002 千円

固定資産	29,105	〃
資産合計	88,108	〃
流動負債	144,143	〃
固定負債	1,650	〃

(7) 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

重要性に乏しいため記載を省略しております。

## 2. 有限会社神頭商店の株式取得

当社は2022年12月27日開催の取締役会において有限会社神頭商店（現会社名 有限会社K Aコンサルティング）の全株式を取得することを決議し、同日付で株式譲渡契約を締結し、その後2023年1月30日付で全株式取得が完了しております。

### (1) 企業結合の概要

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 有限会社神頭商店

事業の内容 不動産賃貸業

企業結合を行った主な理由

有限会社神頭商店の保有する不動産を取得するため、同社を取得したものであります。

企業結合日

2023年1月30日（株式取得日）

企業結合の法的形式

株式取得

結合後企業の名称

有限会社K Aコンサルティング

取得した議決権比率

有限会社神頭商店 100%

取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が有限会社神頭商店が保有する不動産を取得するため、同社株式を取得したことによります。

### (2) 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

有限会社神頭商店 2023年1月30日から2023年7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

取得の対価

現金	228,000千円
----	-----------

取得原価	228,000千円
------	-----------

### (4) 主要な取得関連費用の内訳及び金額

該当事項はありません。

### (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

のれん金額

有限会社神頭商店 156,915千円

発生原因

取得原価が企業結合時における時価純資産額を上回ったため、その差額をのれんとして認識しております。

償却方法及び償却期間

効果の発現する期間（5年間）にわたって均等償却いたします。

(6) 企業結合日に受け入れた資産及び負債の額並びにその主な内訳

流動資産	336,203	千円
固定資産	0	"
資産合計	336,203	"
流動負債	133	"
固定負債	24,858	"

(7) 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

重要性に乏しいため記載を省略しております。

3. 日本住宅開発特定目的会社の株式取得

当社は2023年2月27日開催の取締役会において持分法適用会社である日本住宅開発特定目的会社の全優先出資を取得することを決議し、同日付で優先出資譲渡契約を締結し、その後2023年3月31日付で全優先出資の取得が完了しております。

(1) 企業結合の概要

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 日本住宅開発特定目的会社

事業の内容 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務

企業結合を行った主な理由

日本住宅開発特定目的会社の他の優先出資者から出資持分をすべて取得し、当社の裁量により日本住宅開発特定目的会社が保有する販売用不動産の営業活動を進めていくことが得策であると判断したものであります。

企業結合日

2023年3月31日

企業結合の法的形式

現金を対価とする出資持分取得

結合後企業の名称

統合後の企業名称に変更はありません。

取得した出資持分

企業結合直前に所有していた出資持分	56.7%
企業結合日に追加取得した出資持分	43.3%
取得後の出資持分	100%

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出資持分を取得したためです。

(2) 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

日本住宅開発特定目的会社 2023年4月1日から2023年6月30日まで、なお、2023年3月31日の企業結合日までの期間を従来の持分法適用会社として会計処理しております。

(3) 被取得企業の取得原価及びその内訳

企業結合直前に所有していた出資持分の時価	571,078千円
企業結合日に追加取得した出資持分の時価	436,411千円
被取得企業の取得原価	1,007,489千円

(4) 被取得企業の取得原価と取得するに至った取引ごとの取得原価の合計額との差額

段階取得に係る差損	183,977千円
-----------	-----------

(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

のれん金額

日本住宅開発特定目的会社 687,468千円

発生原因

取得原価が企業結合時における時価純資産額を上回ったため、その差額をのれんとして認識しております。

償却方法及び償却期間

効果の発現する期間（20年）にわたって均等償却いたします。

(6) 企業結合日に受け入れた資産及び負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,763,841	千円
固定資産	7,188	＼
資産合計	1,771,029	＼
流動負債	73,194	＼
固定負債	1,377,814	＼

(7) 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

重要性に乏しいため記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

重要性に乏しいため注記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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「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） 4. 会計方針に関する事項 (5) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当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)

	当連結会計年度
契約負債(期首残高)	366,900
契約負債(期末残高)	

(注) 1 契約資産は残高がありません。

2 貸借対照表上「前受金」に計上しております契約負債は、販売用不動産の引渡し前に顧客から受け取った対価によるもので、収益の認識に伴い取り崩されます。当期に認識された収益の額のうち期首の契約負債残高に含まれていた額は366,900千円であります。これに伴い当連結会計年度において契約負債が366,900千円減少しております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

(セグメント情報等)

## 【セグメント情報】

## 1. 報告セグメントの概要

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

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

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

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

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

## 3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産再活事業	不動産賃貸 収益等事業	計		
売上高					
顧客との契約から生じる収益	19,621,278	974,827	20,596,105	-	20,596,105
外部顧客への売上高	19,621,278	974,827	20,596,105	-	20,596,105
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	19,621,278	974,827	20,596,105	-	20,596,105
セグメント利益	2,838,352	889,805	3,728,157	841,097	2,887,060
セグメント資産	9,564,554	3,048,931	12,613,486	6,545,363	19,158,849
その他の項目					
減価償却費	-	-	-	3,661	3,661
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	-	-	-	72,510	72,510

(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 841,097千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用 841,097千円であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
  - (2) セグメント資産の調整額6,545,363千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
  - (3) 減価償却費の調整額3,661千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
  - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額72,510千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整しております。
- 3 顧客との契約から生じる収益以外の収益の額については重要性がないことから、顧客との契約から生じる収益と区分して表示しておりません。

【関連情報】

当連結会計年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
大成有楽不動産株式会社	4,802,346千円	不動産再活事業
株式会社合人社計画研究所	2,202,702千円	不動産再活事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当連結会計年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

当連結会計年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産再活事業	不動産賃貸 収益等事業	計		
のれんの償却額	43,140				43,140
のれんの未償却残高	909,509				909,509

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

当連結会計年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7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

(ア)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

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	椎塚裕一			当社代表取締役社長	(被所有) 直接0.65		資金の貸付け(注)2		長期貸付金	125,000
役員	秋元和弥			当社取締役専務執行役員営業本部長	(被所有) 直接0.58		資金の貸付け(注)2		長期貸付金	110,000
主要株主が議決権の過半数を所有している会社(当該会社の子会社を含む)	合同会社NK6号	東京都台東区	100	不動産の取得、保有及び処分			業務委託収入	227,272		

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 独立第三者間取引における取引条件等を勘案のうえ、取引条件を決定しております。  
2. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。また、貸付金の担保として、当社代表取締役社長椎塚裕一及び当社取締役専務執行役員営業本部長秋元和弥が保有する当社株式204,550株及び182,940株をそれぞれ質権設定しております。  
3. 合同会社NK6号は、当社の主要株主である秋元竜弥氏が100%保有する株式会社ドラゴンパワーの実質的な子会社であります。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
1株当たり純資産額	275円53銭
1株当たり当期純利益	60円48銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	

(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いません。  
2 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。

	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7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)	1,920,337
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)	1,920,337
普通株式の期中平均株式数(株)	31,750,590

3 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当連結会計年度末 (2023年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	8,747,043
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	8,747,043
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式 の数(株)	31,746,520

(重要な後発事象)

当社は、2023年9月29日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式の消却をすることを決議し、2023年10月31日付で消却いたしました。

(1) 自己株式の消却の内容

消却する株式の種類	当社普通株式
消却する株式の総数	1,961,000株 (消却前の発行済株式総数に対する割合5.8%)
消却日	2023年10月31日
消却後の発行済株式総数	31,762,415株

【連結附属明細表】

【社債明細表】

当該事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,250,000	500,000	3.0	
ノンリコース短期借入金				
1年以内に返済予定の長期借入金	1,313,670	3,130,139	2.8	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	1,182,992	5,239,336	2.8	2024年8月1日～ 2053年9月30日
合計	3,746,663	8,769,476		

- (注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
2,868,824	936,088	35,713	37,164	1,361,546

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(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)	968,059	2,897,384	6,518,277	20,596,105
税金等調整前四半期 (当期)純利益又は税金等調整前四半期純 損失( ) (千円)	102,951	255,020	445,792	2,413,087
親会社株主に帰属 する四半期(当期) 純利益又は親会社株 主に帰属する四半期 純損失( ) (千円)	99,153	188,919	256,731	1,920,337
1株当たり四半期 (当期)純利益又は1 株当たり四半期純損 失( ) (円)	3.12	5.95	8.09	60.48

(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 純利益又は1株当た り四半期純損失 ( ) (円)	3.12	9.07	2.14	52.40

## 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7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,923,338	3,652,815
販売用不動産	1 8,689,250	1 12,073,307
前渡金	-	230,000
前払費用	10,628	37,711
その他	71,050	413,984
流動資産合計	11,694,267	16,407,818
固定資産		
有形固定資産		
建物	11,278	1 61,640
減価償却累計額	8,455	8,668
建物(純額)	2,823	52,971
構築物	220	220
減価償却累計額	220	220
構築物(純額)	-	-
工具、器具及び備品	4,967	6,277
減価償却累計額	4,158	4,512
工具、器具及び備品(純額)	808	1,764
土地	-	1 62,443
一括償却資産	838	646
有形固定資産合計	4,470	117,826
無形固定資産		
ソフトウェア	4,183	3,130
無形固定資産合計	4,183	3,130
投資その他の資産		
投資有価証券	10,069	65,000
関係会社株式	10,000	238,200
関係会社出資金	917,568	1,354,479
出資金	36,800	71,140
長期貸付金	816,281	816,281
株主、役員又は従業員に対する長期貸付金	250,000	250,000
関係会社長期貸付金	200,000	200,000
繰延税金資産	667,653	671,136
その他	33,228	37,022
貸倒引当金	404,525	552,961
投資その他の資産合計	2,537,075	3,150,298
固定資産合計	2,545,729	3,271,255
資産合計	14,239,997	19,679,073

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	1 1,250,000	1 400,000
1年内返済予定の長期借入金	1 1,313,670	1 3,130,139
未払金	70,444	41,146
未払費用	172,683	400,654
前受金	3 366,900	-
預り金	2 1,510,035	2 1,474,659
前受収益	4,433	32,479
未払法人税等	435,772	395,641
未払消費税等	244,332	21,029
その他	52,315	392,232
流動負債合計	5,420,586	6,287,982
固定負債		
長期借入金	1 1,182,992	1 4,238,086
退職給付引当金	24,350	28,013
固定負債合計	1,207,342	4,266,099
負債合計	6,627,928	10,554,082
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,428,102	2,428,102
資本剰余金		
資本準備金	294,072	294,072
資本剰余金合計	294,072	294,072
利益剰余金		
利益準備金	64,501	128,009
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	5,831,310	7,283,741
利益剰余金合計	5,895,812	7,411,750
自己株式	1,005,973	1,008,934
株主資本合計	7,612,013	9,124,990
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	54	-
評価・換算差額等合計	54	-
純資産合計	7,612,068	9,124,990
負債純資産合計	14,239,997	19,679,073

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月 31日)	当事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月 31日)
売上高	2 22,616,023	2 17,681,149
売上原価	2 18,318,861	2 14,083,440
売上総利益	4,297,162	3,597,708
販売費及び一般管理費	1 1,100,911	1 1,231,321
営業利益	3,196,250	2,366,387
営業外収益		
受取利息	2 7,453	2 6,688
受取配当金	387	848
受取手数料	-	300,000
匿名組合分配金	-	2 396,661
雑収入	1,572	57,732
営業外収益合計	9,413	761,930
営業外費用		
支払利息	173,893	222,419
支払手数料	62,924	145,588
消費税相殺差損	40,545	33,823
貸倒引当金繰入額	37,807	148,435
その他	0	98
営業外費用合計	315,171	550,366
経常利益	2,890,492	2,577,951
特別損失		
有形固定資産除却損	-	3 562
和解金	8,700	-
特別損失合計	8,700	562
税引前当期純利益	2,881,792	2,577,389
法人税、住民税及び事業税	496,852	429,834
法人税等調整額	26,434	3,458
法人税等合計	523,287	426,376
当期純利益	2,358,504	2,151,012

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)		当事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
<b>不動産再活事業</b>					
建物仕入高		3,169,120	16.7	2,781,677	15.9
土地仕入高		14,275,378	75.1	13,674,540	78.3
借地権仕入		455,488	2.4	103,947	0.6
仕入直接経費		1,116,259	5.9	913,396	5.2
合計		19,016,246	100.0	17,473,561	100.0
期首販売用不動産 棚卸高		7,968,969		8,689,250	
他勘定振替				42,811	
期末販売用不動産 棚卸高		8,689,250		12,073,307	
不動産再活事業売上原価			18,295,965		14,046,693
<b>不動産賃貸収益等事業</b>					
支払管理費等		22,895	100.0	36,747	100.0
不動産賃貸収益等事業売上原価			22,895		36,747
売上原価合計			18,318,861		14,083,440

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)

(単位：千円)

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

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

当事業年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本						自己株式
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		利益剰余金合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金		
当期首残高	2,428,102	294,072	294,072	64,501	5,831,310	5,895,812	1,005,973
当期変動額							
剰余金の配当				63,507	698,581	635,073	
当期純利益					2,151,012	2,151,012	
自己株式の取得							2,961
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	63,507	1,452,431	1,515,938	2,961
当期末残高	2,428,102	294,072	294,072	128,009	7,283,741	7,411,750	1,008,934

	株主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	7,612,013	54	54	7,612,068
当期変動額				
剰余金の配当	635,073			635,073
当期純利益	2,151,012			2,151,012
自己株式の取得	2,961			2,961
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)		54	54	54
当期変動額合計	1,512,977	54	54	1,512,922
当期末残高	9,124,990	-	-	9,124,990

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法によっております。

2 棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

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

3 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

建物（建物附属設備を除く）については、定額法、その他の有形固定資産については定率法を採用しております。なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 8年～15年

工具、器具及び備品 4年～15年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウェア 5年

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 退職給付引当金

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

5 収益及び費用の計上基準

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

不動産再活事業

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

6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

(重要な会計上の見積り)

(1) 販売用不動産の評価

当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	8,689,250	12,073,307

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

)金額の算出方法及び重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

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

)重要な会計上の見積りが当事業年度の翌事業年度の財務諸表に与える影響

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

(2) 繰延税金資産の回収可能性

当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産	667,653	671,136

識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

(会計方針の変更)

「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しております。なお、これにより財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

(不適切な財務報告の訂正)

当社は、過去の特定の取引に関連して、外部の指摘により、貸付債権に係る貸倒引当金の計上、取引先の連結子会社該当性等に関する疑義等(以下「本件疑義」といいます。)が判明いたしました。当社は、本件疑義についての事実関係の調査、本件疑義に類似する調査の有無などについて、公正かつ透明性が担保された形で、当社とは利害関係がない外部の専門家によって構成される、社外調査委員会を設置のうえ、同委員会による調査を実施することを決議し、調査を進めてまいりました。

2023年9月22日に社外調査委員会から調査報告書を受領し、類似事案の調査の結果、一つの信託受益権の売買取引が経済的実質を伴わないため、営業取引として扱うべきではなく、売上計上はできないとの指摘を受けました。

当社は、報告内容の検討の結果、2023年7月期第3四半期財務諸表に含まれる誤謬を訂正することとし、2023年7月期第3四半期の四半期報告書の訂正報告書を2023年9月29日に提出いたしました。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付負債

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
担保資産		
販売用不動産	4,488,173千円	9,693,175千円
建物		34,363
土地		29,822
計	4,488,173	9,757,361
担保付負債		
短期借入金	1,250,000	400,000
1年内返済予定の長期借入金	1,313,670	3,130,139
長期借入金	1,182,992	4,238,086
計	3,746,663	7,768,226

2 関係会社に対する資産及び負債

区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
預り金	1,502,295千円	1,466,306千円

3 前受金のうち、顧客との契約から生じた債務及び契約債務の金額は、次のとおりであります。

(1) 契約負債の残高等

(単位：千円)

	当事業年度
契約負債(期首残高)	366,900
契約負債(期末残高)	-

(注) 1 契約資産は残高がありません。

2 貸借対照表上「前受金」に計上しております契約負債は、販売用不動産の引渡し前に顧客から受け取った対価によるもので、収益の認識に伴い取り崩されます。当期に認識された収益の額のうち期首の契約負債残高に含まれていた額は366,900千円であります。これに伴い当事業年度において契約負債が366,900千円減少しております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

4 金融取引として会計処理をした資産及び負債

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

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
販売用不動産	1,967,890千円	1,896,612千円
預り金	1,502,295千円	1,466,306千円

5 保証債務

連結会社の金融機関等からの借入金に対して、次のとおり債務保証を行っております。

	当事業年度 (2023年7月31日)
日本住宅開発特定目的会社	1,101,250千円

(損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費の主なもの

	前事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)	当事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)
販売手数料	301,109千円	390,723千円
役員報酬	91,500	96,000
給与及び賞与	318,843	250,614
賞与引当金繰入額	5,837	6,515
退職給付費用	3,873	3,663
管理諸費	108,411	153,399
租税公課	101,213	109,571
おおよその割合		
販売費	28.6%	33.5%
一般管理費	71.4	66.5

2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)	当事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)
	千円	千円
営業取引による取引高		
売上高	691,936	35,989
仕入高	-	3,840,873
営業取引外の取引高		
受取利息	-	4,095
匿名組合分配金	-	396,661

3 有形固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 7月31日)	当事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)
	千円	千円
建物	-	562

(有価証券関係)

前事業年度(2022年7月31日)

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

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

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

当事業年度(2023年7月31日)

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

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

区分	当事業年度 (千円)
関係会社株式	238,200
関係会社出資金	1,354,479
計	1,592,679

## (税効果会計関係)

## 1 繰延税金資産の発生主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
(繰延税金資産)		
貸倒引当金	123,865千円	169,316千円
関係会社出資金評価額	320,111	320,111
税務上の売上認識額	460,003	448,982
繰越欠損金(注2)	1,554,893	1,143,032
その他	345	459
繰延税金資産小計	2,459,217	2,081,902
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注2)	744,994	327,027
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	443,976	489,887
評価性引当額小計(注1)	1,188,971	816,915
繰延税金資産合計	1,270,246	1,264,987
(繰延税金負債)		
税務上の売上原価認識額	602,592	593,851
繰延税金負債合計	602,592	593,851
繰延税金資産の純額	667,653	671,136

## 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7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
評価性引当額の増減	12.7	14.5
その他	0.3	0.4
税効果会計適用後の法人税等の負担率	18.2	16.5

## (企業結合等関係)

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」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。

## (収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を認識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)

当社は、2023年9月29日開催の取締役会において、会社法第178条の規定に基づき、自己株式の消却をすることを決議し、2023年10月31日付で消却いたしました。

## (1) 自己株式の消却の内容

消却する株式の種類	当社普通株式
消却する株式の総数	1,961,000株 (消却前の発行済株式総数に対する割合5.8%)
消却日	2023年10月31日
消却後の発行済株式総数	31,762,415株

【附属明細表】

【有価証券明細表】

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

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	11,278	51,931	1,570	61,640	8,668	1,220	52,971
構築物	220			220	220		
工具、器具及び備品	4,967	1,310	^	6,277	4,512	353	1,764
一括償却資産	2,006	721		2,727	2,081	913	646
土地		62,443		62,443			62,443
有形固定資産計	18,472	116,406	1,570	133,309	15,482	2,487	117,826
無形固定資産							
ソフトウェア	6,418			6,418	3,288	1,053	3,130
無形固定資産計	6,418			6,418	3,288	1,053	3,130

(注) 1. 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物	北海道札幌市 建物	38,870千円
	栃木県宇都宮市 建物	11,270千円
工具、器具及び備品	大阪支店 備品	1,206千円
土地	北海道札幌市	29,822千円
	栃木県宇都宮市	32,620千円

2. 当期減少額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物	大阪支店 内装	1,570千円
----	---------	---------

【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	404,525	148,435			552,961

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

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

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに有価証券報告書の確認書

事業年度 第35期(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)2022年10月28日関東財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書

事業年度 第35期(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)2022年10月28日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第36期第1四半期(自 2022年8月1日 至 2022年10月31日)2022年12月15日関東財務局長に提出

第36期第2四半期(自 2022年11月1日 至 2023年1月31日)2023年3月17日関東財務局長に提出

第36期第3四半期(自 2023年2月1日 至 2023年4月30日)2023年6月14日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

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

2022年10月31日 関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の4(監査公認会計士等の異動)の規定に基づく臨時報告書

2023年10月20日 関東財務局長に提出

#### (5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

事業年度 第32期(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)2023年9月29日関東財務局長に提出

事業年度 第33期(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)2023年9月29日関東財務局長に提出

事業年度 第34期(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)2023年9月29日関東財務局長に提出

事業年度 第35期(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)2023年9月29日関東財務局長に提出

事業年度 第33期(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)2023年10月12日関東財務局長に提出

事業年度 第34期(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)2023年10月12日関東財務局長に提出

事業年度 第35期(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)2023年10月12日関東財務局長に提出

#### (6) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書

第36期第3四半期(自 2023年2月1日 至 2023年4月30日)2023年9月29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10月27日

株式会社アルデプロ  
取締役会 御中

霞友有限責任監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 恭治

### < 財務諸表監査 >

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アルデプロの2022年8月1日から2023年7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、株式会社アルデプロ及び連結子会社の2023年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する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。

#### 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。

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
販売用不動産の連結貸借対照表の計上額は12,383,486千円であり、総資産の64%を占めており、金額的重要性が高い。 また、販売用不動産の収益性の低下の判定を含む評価の基礎となる正味売却価額の算定は、将来の政策の変更、不動産市況の変動等の不確実性を有しており、経営者による仮定と判断も必要とする。 以上より、当監査法人は販売用不動産の評価を監査上の主要な検討事項と判断した。	当監査法人は、販売用不動産の評価を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。 ・販売用不動産の評価に係る内部統制の整備及び運用状況を検討した。 ・取締役会等各種会議体の議事録の閲覧及び関連部署への質問を実施し、把握された事象が評価に反映されているか検討した。 ・販売用不動産の評価について経営者の採用した重要な仮定に関して、その合理性を検討した。

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>(追加情報)(不適切な財務報告の訂正)に記載されているとおり、会社は、過去の特定の取引に関連して、外部の指摘により、貸付債権に係る貸倒引当金の計上、取引先の連結子会社該当性等に関する疑義等(以下「本件疑義」といいます。)が判明した。会社は、本件疑義についての事実関係の調査、本件疑義に類似する調査の有無などについて、公正かつ透明性が担保された形で、会社とは利害関係がない外部の専門家によって構成される、社外調査委員会を設置のうえ、同委員会による調査を実施することを決議し、調査を進めた。2023年9月22日に社外調査委員会から調査報告書を受領し、類似事案の調査の結果、一つの信託受益権の売買取引が経済的実質を伴わないため、営業取引として扱うべきではなく、売上計上はできないとの指摘を受けた。会社は、報告内容の検討の結果、2023年7月期第3四半期財務諸表に含まれる誤謬を訂正することとし、2023年7月期第3四半期の四半期報告書の訂正報告書を2023年9月29日に提出した。</p> <p>以上の不適切な会計処理が適切に処理され、連結財務諸表等の開示内容が適切に訂正されているかどうかを確かめるためには、不適切な会計処理の内容及び発生原因、不適切な会計処理が行われている範囲及び類似した事象の有無、関連する他の勘定科目や開示への影響等を慎重に検討する必要がある。そのため、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、判明した不適切な取引に係る事実関係を会社が正確かつ網羅的に把握し、適切に当連結財務諸表に反映されていることを確かめるため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 社外調査委員会が実施した調査に関して、事実関係を網羅的に把握するため、以下の事項を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・社外調査委員の客観性、専門的能力、独立性を評価した。</li> <li>・社外調査委員会による調査報告書を閲覧した。</li> <li>・社外調査委員会の入手した証拠を閲覧した。</li> <li>・社外調査委員会の調査の再実施等を行った。</li> <li>・調査の範囲、発生原因、根拠の合理性及びこれらに対する社外調査委員会の見解について調査報告書の内容を検討した。</li> <li>・社外調査委員会による調査結果について、監査証拠としての利用可能性を評価した。</li> </ul> <p>(2) 本事案と類似した取引の有無を確かめるため、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経営者に対して他に類似取引がないかを質問した。</li> <li>・売却後の不動産の登記簿謄本等を閲覧した。</li> </ul> <p>(3) 社外調査委員会による調査結果に基づき、必要な処理が網羅的かつ正確に連結財務諸表に反映されていることを確かめた。</p>

#### 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、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の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を検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して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。

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

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

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

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当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、株式会社アルデプロの2023年7月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社アルデプロが2023年7月31日現在の財務報告に係る内部統制は開示すべき重要な不備があるため有効でない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。

### 強調事項

内部統制報告書に記載のとおり、会社の全社統制及び決算・財務報告プロセスに係る内部統制の一部について、開示すべき重要な不備が存在しているが、会社は当該不備に起因する必要な修正を全て財務諸表及び連結財務諸表に反映している。これによる財務諸表監査に及ぼす影響はない。

#### 内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

#### 内部統制監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

#### 利害関係

会社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 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。  
2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2023年10月27日

株式会社アルデプロ  
取締役会 御中

霞友有限責任監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 吉田 恭治

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アルデプロの2022年8月1日から2023年7月31日までの第36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、株式会社アルデプロの2023年7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。

### 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。

#### 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(販売用不動産の評価)と同一の内容であるため、記載を省略している。

#### 経済的実質を伴わない信託受益権の売買取引について

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(経済的実質を伴わない信託受益権の売買取引)と同一の内容であるため、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、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

#### 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

#### 利害関係

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

以 上

- (注) 1 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。  
2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。