

## 発行者情報

【表紙】	
【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2023年10月31日
【発行者の名称】	株式会社TSON (TSON CO., LTD.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 金子 勇樹
【本店の所在の場所】	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目22番8号
【電話番号】	(052)589-1441
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理部長 二村 孝博
【担当J-Adviserの名称】	フィリップ証券株式会社
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役 永堀 真
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町4番2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】	<a href="https://www.phillip.co.jp/">https://www.phillip.co.jp/</a>
【電話番号】	(03)3666-2101
【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】	株式会社TSON <a href="https://www.tson.co.jp">https://www.tson.co.jp</a> 株式会社東京証券取引所 <a href="https://www.jpx.co.jp/">https://www.jpx.co.jp/</a>

### 【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 2【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13期	第14期	第15期
決算年月		2021年6月	2022年6月	2023年6月
売上高	(千円)	2,344,363	3,565,975	4,708,368
経常利益又は経常損失(△)	(千円)	137,572	19,795	△29,755
当期純利益又は当期純損失(△)	(千円)	90,205	15,505	△47,954
純資産額	(千円)	575,766	591,272	533,117
総資産額	(千円)	2,047,861	3,327,327	4,277,983
1株当たり純資産額	(円)	1,228.96	1,262.05	1,188.67
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益又は1株当たり 当期純損失(△)	(円)	192.54	33.10	△105.77
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	(円)	—	—	—
自己資本比率	(%)	28.1	17.8	12.5
自己資本利益率	(%)	17.0	2.7	△8.5
株価収益率	(倍)	—	—	—
配当性向	(%)	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△305,091	△106,915	△1,423,397
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△44,629	△92,555	△143,165
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	586,193	272,100	1,734,558
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	560,616	633,245	801,240
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	17 (10)	39 (10)	33 (8)

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在するものの、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
3. 第13期、第14期、第15期においては、株式取引の実績がなく株価の算定ができないため株価収益率を記載しておりません。
4. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。
5. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、期中の平均人員を( )外数で記載しております。
6. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準29号 2020年3月31日)等を第14期の期首から適用しており、第14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2008年8月20日に名古屋市中区において住宅関連に特化した広告代理店事業を目的に設立しました。その後は2009年9月より土地所有者に対し、資産活用を提案するコンサルティング事業を開始したことで、住宅関連の消費者動向や住宅販売データ等が蓄積されていき、この情報に住宅購入者の購入動機などの情報を加えた、住宅販売データ収集・分析システム「TSONマーケティングシステム」を自社で開発しました。このマーケティングシステムの開発により、エリア毎に販売し易い価格や家族構成、また、競合他社の動向などを調査することが可能となりました。その結果、当社が主とする顧客層である第一次取得者の情報が、エリア毎に把握できるようになり、2012年11月から分譲戸建の企画に関与することで分譲住宅事業を開始しました。そして2013年9月には、商号を株式会社TSONに変更し、住宅事業・コンサルティング事業・広告企画事業の3事業体制で展開し、2015年3月に東京証券取引所 TOKYO PRO Market に上場しました。

2017年には事業拡大のため東京都中央区に東京支店を開設し、2019年には、当社独自のマーケティング分析システム「勝率一番」を開発し、同年11月に不動産特定共同事業免許を取得したことで不動産投資事業を新たな事業として開始いたしました。そして、2020年11月には不動産特定共同事業による電子取引業務の認可を受けクラウドファンディングによる不動産投資も開始しました。

2021年7月からは、「新しいAIビジネスモデルを創り、人を豊かにする。」をビジョンに掲げ、また、「新しいAIビジネスモデルで、不動産投資事業（不特※）No.1を目指す。」をミッションに設定しました（※不特…不動産特定共同事業）。そのため、今まで「住宅事業」、「広告企画事業」、「不動産マネジメント事業」の3事業を展開していましたが、これからは「不動産×AI×金融」を事業の柱と捉え、「LF事業」、「テック事業」の2事業部制に変更いたしました。

当社の設立以後に係る経緯は以下のとおりであります。

年月	事項
2008年8月	愛知県名古屋市に広告代理業務(広告企画事業)を目的として「株式会社トス企画」を設立(資本金500万円)
2008年8月	愛知県稲沢市に稲沢営業所を開設
2008年9月	資本金を1,200万円に増資
2009年9月	戸建て感覚で住める1・2階併用型賃貸住宅「メゾネットパーク」を企画開発
2009年9月	賃貸住宅「メゾネットパーク」(※1)を利用したコンサルティング事業を開始
2009年10月	宅地建物取引業免許(愛知県知事(1)第21490号)を取得
2010年9月	愛知県犬山市「入鹿の里」にてホテル運営事業を開始
2012年11月	「TSONマーケティングシステム」(※2)に基づく分譲住宅事業を開始
2013年6月	資本金を2,200万円に増資
2013年9月	商号を株式会社TSONに変更
2013年12月	「入鹿の里」ホテル運営事業を売却
2014年4月	愛知県名古屋市中村区に本社を移転
2014年7月	建設業許可(愛知県知事(般-26)第107176号)を取得
2015年2月	資本金を2,646万円に増資
2015年3月	東京証券取引所 TOKYO PRO Market に上場
2016年7月	賃貸住宅に太陽光発電を搭載した「マチナカ発電所」を企画開発
2016年7月	「マチナカ発電所」を商標登録
2017年11月	東京都中央区に東京支店を開設
2018年3月	分譲戸建てラインナップに大空間LDKと太陽光発電を搭載した「リビ充の家」を企画開発
2019年7月	自社開発による不動産AIシステム「勝率一番」(※3)の本格事業導入の開始
2019年7月	家賃より安くマイホームが買える定期借地権付き分譲戸建て「テイシャクハウス」の販売開始
2019年8月	資本金を1億円に増資

2019年11月	不動産特定共同事業許可（愛知県知事第6号）取得
2020年1月	不動産特定共同事業法に基づく不動産投資商品「森林再生シリーズ」の販売開始
2020年5月	インカム重視型の不動産投資商品「スマートファンドシリーズ」の販売開始
2020年10月	不動産特定共同事業法の電子取引（クラウドファンディング）認可の取得
2020年12月	不動産特定共同事業法の電子取引の認可により不動産クラウドファンディングでの募集開始
2021年6月	広告企画事業部の廃部
2021年7月	定期借地権のメリットを活かした「テイシャクハウス平屋」を商品開発
2021年8月	資産圧縮効果が期待できる不動産投資商品「スマートファンドSONAEシリーズ」の販売開始
2021年11月	「NIKKEI BtoBマーケティングアワード2021」においてファイナリストを受賞
2022年12月	公益社団法人企業情報化協会(IT協会)より表彰(IT奨励賞・トランスフォーメーション領域)を受ける
2023年1月	稲沢営業所を廃止して、名古屋市中村区に名古屋支店を開設 TSONファンディング 会員数1万人到達
2023年9月	東京支店を東京本社、本社を名古屋本社に改称し、東京本社と名古屋本社の二本社制に変更

(用語解説)

- ※1 「メゾネットパーク」とは、1・2階併用のメゾネット賃貸住宅です。専用庭もあり、戸建て感覚で住めることからニューファミリーを中心に人気が高く、土地オーナーにも高い収益性のある物件となっております。
- ※2 「TSONマーケティングシステム」は、競合物件データや消費者ウェブ調査などを基に、ターゲット層の絞り込み、市場の動向に沿った広告プロモーション、新商品の開発など時代の変化に対応したマーケティング戦略のベースとなる仕組みです。
- ※3 「勝率一番」は、ウェブ上から3億1,000万件（2023年6月現在）以上の不動産データを収集しているため、大量の売地情報から購入する土地を厳選できます。これにより、計画地における分譲住宅の販売勝率を導き出すことができます。  
また、賃貸住宅の家賃、間取り、家賃推移データを蓄積することにより、賃貸住宅の新規建設における事業勝率を導き出すことができます。
- ※4 不動産特定共同事業法とは、出資を受けて不動産取引を行い、その収益を分配する「不動産特定共同事業」を行う事業者が守るべきルールを定める法律です。不動産特定共同事業は、複数の投資家から出資を集め、その金銭をもって現物に投資し、その不動産から得られる収益（賃料収入や売却益など）を分配する、いわゆるファンド事業です。この事業を行うには主務大臣又は都道府県知事の許可が必要です。

### 3【事業の内容】

当社の事業セグメントは、「LF事業」、「テック事業」の2つの事業から成り立っております。

「LF事業」は、不動産特定共同事業法に基づく当社の主力事業である不動産ファンド事業（不動産特定共同事業）と分譲戸建事業から構成されております。不動産ファンド事業では、不動産A I「勝率一番」を活用して、メゾネットタイプの賃貸物件を企画・生産し、それを組み入れたファンド組成を行っております。分譲戸建事業は、同A Iを活用した分譲戸建住宅の企画・生産を行い、外部業者を利用して販売を行っております。

一方、「テック事業」は、不動産ビッグデータや不動産A I「勝率一番」を中心とした不動産マーケティングシステムの開発、運営を行っております。このA Iは、一般財団法人関西情報センターのe-Kansai レポート2021「Post-COVID時代を見据えたDX改革」でDXの成功事例として、また、「NIKKEI BtoB マーケティングアワード2021」においてファイナリストとして紹介されるなど、外部の専門家から高い評価を得ております。更に、昨年の12月には、公益社団法人企業情報化協会(IT協会)よりIT奨励賞(トランスフォーメーション領域)を受賞しました。独自に構築した不動産ビッグデータと不動産A I「勝率一番」というITテクノロジーの成果を活用し、従来の分譲住宅等を中心とするオールドスタイルの会社から、不動産ファンドを中心とする新しいビジネスモデルへ、全社まるごとのDXを行い一気呵成に変革した点が評価されました。

当社は、この不動産A I「勝率一番」を駆使し、「不動産ファンド事業」・「分譲戸建事業」の2つの事業を柱に不動産・金融ビジネスを展開し、A Iテクノロジーで差別化を図ってまいります。独自で開発した不動産A I「勝率一番」は、用地の仕入れから市場調査・家賃調査・事業成功確率の検証など、従来、人が行ってきた作業にA Iを活用するシステムであり、これにより多くの人員を必要とせずに事業展開を可能としました。また、ウェブ上から蓄積された3億1,000万件(2023年6月現在)を超えるビッグデータにより、人の勘に頼らず勝率の高いファンドを組成するため、多くの投資家から信頼を得ています。当社は不動産A I「勝率一番」を強みとし不動産・金融ビジネスを展開してまいります。

#### □LF事業

##### ■不動産ファンド事業（不動産特定共同事業）

###### 安心できる投資先として人気の不動産投資

当社の不動産ファンド事業は、投資家にとって、リスクが比較的少なく、十分なリターンを期待できる不動産投資です。従来は、まとまった資金が必要でしたが、そのバランスの良さを活かしつつ、より手軽に始められる不動産小口投資商品となっております。

#### 当社の不動産特定共同事業の特徴

##### ①A Iによる対象不動産の仕入れ

当社では投資対象不動産の市場価値を的確に判断するために独自開発の不動産A I「勝率一番」を商品選定に活用しています。ウェブ上から自動収集した全国約3億1,000万件のデータから対象不動産の立地、建物構造規模、築年数、想定家賃を入力するだけでA Iが分析を行い、将来にわたり高収益を実現できる商品であるか判断することができ、リスクを最小限に抑えた投資が可能となっております。また、新たに用地購入時に市場に売り出し中の用地物件が割安かどうかをビッグデータから瞬時に判断し、割安レベルを色分け表示するマッピング機能「バーゲンランド」も追加され、少人数での用地仕入れを可能としています。

##### ②小口出資で手応えある利回りを実現

不動産特定共同事業とは、投資家から資金を募って不動産の賃貸や売買を行い、収益を投資額に応じて分配するものです。2017年の法改正によりクラウドファンディングによる投資参加が容易になり、現在では少額資金で高いリターンを見込める投資先として人気を呼んでいます。投資家会員数は2023年1月に1万人を突破しました。

##### ③短期運用が可能

匿名組合型商品の場合、事業者である当社と匿名組合契約を締結した投資家に対し、対象不動産から得られる売買利益・賃貸利益を出資割合に応じて分配します。管理負担もなく、短期運用が可能な商品です。

##### ④運営・管理の手間は一切不要

賃貸住宅への投資でもっとも懸念されるのは、経年による家賃収入の低下と空室です。当社の商品は、対象の人気エリアの新築優良物件に絞った上、建物が完成し入居が開始された時から万が一の空室リスクに備えた「空室保証」制度を設定することでリスクを減らしています。

#### <不動産ファンド事業商品>

##### 所有権付き賃貸住宅

土地付メゾネット賃貸住宅を組成対象とした不動産ファンド事業になります。この事業のカギとなるのは用地仕入ですが、不動産A I「勝率一番」による土地検索システムを活用して、高利回り配当を可能にする用地

仕入を広範囲で展開可能な状況を作りました。そして、仕入れた用地に新築する賃貸住宅に関しては、今までに培ったメゾネット賃貸（メゾネットパーク）の開発ノウハウと実績に裏打ちされた高入居率と家賃保証によって、商品価値及び安全性を高めています。

また、不動産A I「勝率一番」に最適間取り・家賃相場・賃貸需要から導く機械的な判断をさせることにより、膨大な売地情報からスピーディに高成功率の検討用地を抽出可能にし、生産性は著しく向上致しました。これにより、ファンド組成に最適な高利回り商品を安定的に供給できます。土地付メゾネット賃貸は、不動産特定共同事業の任意組合理型商品「スマートファンドSONAE」として、投資家から出資を募っており、当該事業は、中部圏のみならず関東エリアでも展開しております。今後は、劣化等級3級の取得を標準化した都市型商品トリプレット（3階メゾネット賃貸）を主力商品とし、国産材の使用率を向上し、ESG投資に伴う企業からの資金集めを積極的に進めてまいります。

## ■分譲戸建事業

### 不動産A I「勝率一番」により蓄積されたビッグデータから勝率の高い分譲戸建住宅だけを供給

当社は、独自のマーケティングに基づき、地域特性や市場ニーズ分析に即したオリジナルな住宅商品を企画・設計しています。時代と住まう人の声を先取りした当社の家は、家族の幸せとライフスタイルづくりをお手伝いする器として街の中に息づかせています。

#### <分譲戸建事業商品>

##### ①所有権付き戸建住宅

分譲戸建では、いつでも誰でも「自分の家を持つこと」を可能にした新しい戸建住宅です。一生に一度のマイホームというこれまでの考え方を超えて、暮らしに合わせて購入や住み替えしやすい仕組みをつくりました。従来のファミリー層はもちろん、定年後のご夫婦、結婚前のカップル、シングルマザー、LGBT、友人同士、兄弟姉妹、ペットとの暮らしなど、これから育まれる「新・かぞく」にぴったりの住まいです。また、ターゲットを単に住宅購入者のみでなく、賃貸経営を行った場合でも高収益が可能となるため当該戸建住宅は住宅購入者と不動産投資家を購入ターゲットとしております。

##### ②定期借地権付き戸建住宅

定期借地権を活用した「テイシャクハウス」は、土地購入資金を必要としないため、家賃並みのローン返済で贅沢な暮らしができます。テイシャクハウスは、生活スタイルを変えたくない、これからも趣味を続けていきたい、子どものために教育資金も準備したい、そんな方達にこそお勧めしたい「平屋」と「バリューハウス」をご用意いたしました。また、大屋根を活かした太陽光発電システムの設置や国内の森林活性化のため、国産材を積極的に活用し、環境問題も視野に入れた商品開発を実施していきます。

## □テック事業 不動産A I「勝率一番」

不動産A I「勝率一番」を使用して過去蓄積してきた膨大な（1億8,000万件以上）不動産データを視覚的にわかりやすくグラフにまとめることで、マイクロエリア（半径1～3km前後）での分譲住宅の売行きと売れ筋動向を誰でも手軽にチェックすることができるようになりました。

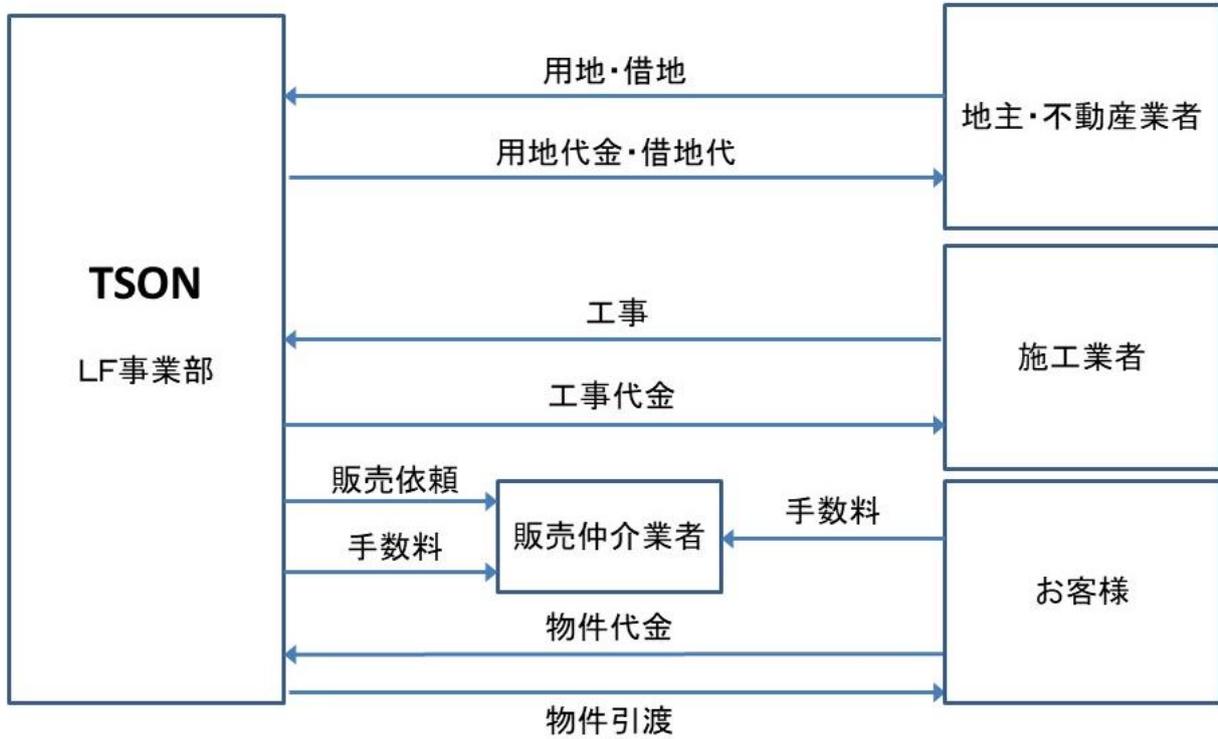
不動産A I「勝率一番」には分譲版と賃貸版の2つのシステムがあります。分譲版の特長は、分譲住宅で最も気になる売れ行き情報をすぐに把握することができます。同A Iは過去数年にわたる全国400万件の分譲住宅の販売動向（毎月30万件追加中）を当社独自に収集したデータを基に景気動向、販売予測A I等を加味し、検討物件の事業見通しを勝率%で表示します。分譲住宅事業に関し、展開予定の住所エリア、売りたい価格、希望販売月の3つを入力するだけで、簡単に5秒で販売動向がわかりますので、同事業の成功率を高めることができます。賃貸版の特長は、賃貸マンション・アパート事業で最も気になる周辺の市場動向を把握できることです。賃貸マンション・アパート市場で気になるのはエリア（駅周辺、半径1～3km）の部屋タイプ別賃料動向です。「勝率一番」ならば、例えばワンルームの平均賃料、月別動向、貸した場合の利回り、築年数による賃料下落率等が、住所や駅名を指定するだけで一発表示ができます。もちろん賃貸事業の事業見通しも勝率%で表示することも可能です。

この不動産A I「勝率一番」の開発により用地取得の厳選化、生産性向上（DX化）が可能となり、また、外部に対してはシステムの提供を行っております。この様なオープンイノベーションの手法を取り入れた不動産A I「勝率一番」は一般財団法人関西情報センターのe-Kansaiレポート2021「Post-COVID時代を見据えたDX改革」でDXの成功事例として紹介され、また、「NIKKEI BtoBマーケティングアワード2021」においてファイナリストとして紹介されました。また、昨年12月には、公益社団法人企業情報化協会(IT協会)より表彰(IT奨励賞・トランスフォーメーション領域)されるなどオープンイノベーションに基づく開発手法やその成果に高い評価が集まっています。

[事業系統図]

(1) LF事業

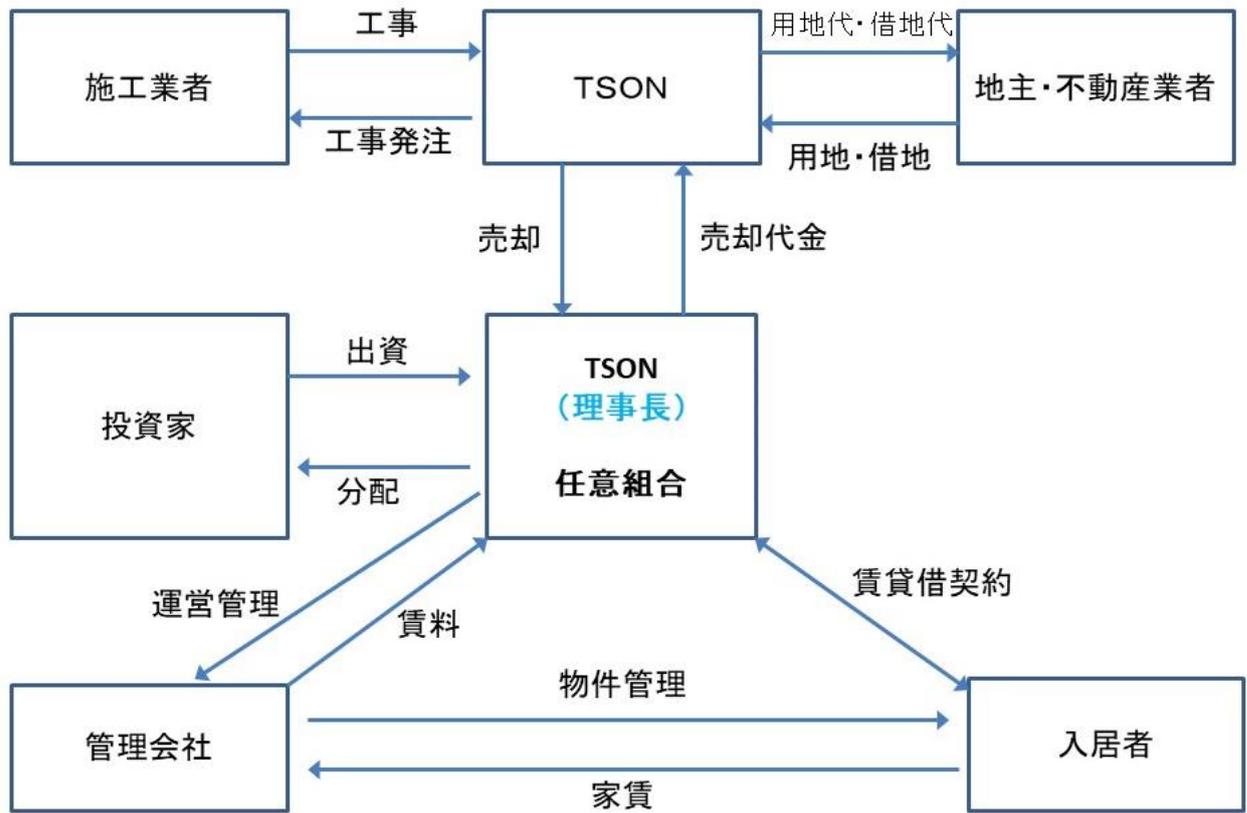
① 分譲戸建事業



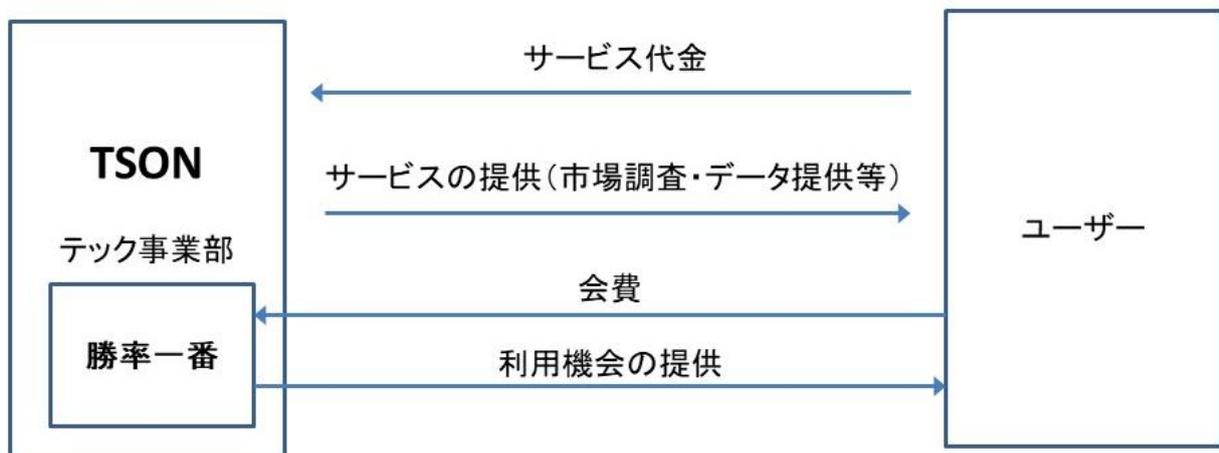
② ファンド事業 (匿名組合)



③ ファンド事業（任意組合）



(2) テック事業



#### 4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

2023年6月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
33 (8)	42.5	2.8	4,938

セグメントの名称	従業員数(人)
LF事業	21 (3)
テック事業	4 (3)
全社共通	8 (2)
合計	33 (8)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、使用人兼務役員を含んでおります。  
2. 臨時雇用者数は、1年間の平均人員を( )外数で記載しております。  
3. 平均年間給与は、基準外賃金を含んでおります。  
4. 従業員数が前事業年度末に比べ6名減少したのは、採用抑制及びDXの推進によるものであります。

##### (2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第3【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社は昨年度に中期経営計画（2022年6月期～2024年6月期）を策定し、「新しいAIビジネスモデルを創り、人を豊かにする。」をビジョンに掲げ、また、「新しいAIビジネスモデルで、不動産投資事業（不特※）No.1を目指す。」をミッションに設定しました（※不特…不動産特定共同事業）。そのため、今まで「住宅事業」、「広告企画事業」、「不動産マネジメント事業」の3事業を展開していましたが、これからは「不動産×AI×金融」を事業の柱と捉え、「LF事業」、「テック事業」の2事業部制に変更いたしました。それを受け、経営方針、経営環境及び対処すべき課題等を以下のとおりといたしました（文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります）。

#### (1) 経営方針

不動産AI「勝率一番」を最大限活用し、不動産ファンドを組成する新しいビジネスモデルで生産性を追求し、中部圏と首都圏その他エリアへ事業規模を拡大していきます。

#### (2) 基本方針等

- ① 不動産AI「勝率一番」の理想追求と生産性の向上  
不動産AI「勝率一番」がプロの目となる様にブラッシュアップし、投資家へ確実なベネフィットを提供
- ② ファンド組成規模の拡大  
不動産AI「勝率一番」の信頼をもとに、クラウドファンディングで会員数を増やすと共に法人・富裕層投資家からのファイナンスを強化
- ③ ファイナンス力の向上  
不動産AI「勝率一番」の信頼をもとに、クラウドファンディングで会員数を増やすと共に法人・富裕層投資家からのファイナンスを強化
- ④ ESG投資  
対象不動産には、積極的に再生可能エネルギー太陽光発電装置を搭載し、カーボンニュートラルを推進
- ⑤ AIビジネスの追求  
NIKKEI BtoB マーケティングアワード2021やe-Kansai レポート2021、昨年12月の公益社団法人企業情報化協会(IT協会)からの表彰(IT奨励賞・トランスフォーメーション領域)で評価された認知・強みを活かし、AIビジネスの追求

#### (3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社は、少人数で高効率な組織体制により、企業価値の増大を図っており、目標とする経営指標としては、売上高経常利益率10%を当面の目標としております。

#### (4) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

- ① 不動産AI「勝率一番」の活用について  
当社は、不動産AI「勝率一番」があることで、人員数を増大させることなく業績向上を可能としてきました。現在も人が行う多くの業務を同AIに置き換え、生産性を上げています。このAIの強みは蓄積されたデータの数であり、これらのデータは遡って収集することが不可能なデータです。今後も後発の同業者からの類似システムとの差別化を図るべく、更なる蓄積データ数を増やすことが取り組むべき課題と考えております。
- ② 不動産ファンドの組成におけるファイナンスについて  
これまでファイナンスは、クラウドファンディングにより個人投資家を対象に短期間で集めておりました。会員数は2023年6月30日現在、11,000名を超え増加傾向にあります。しかし、組成規模を拡大するためには、資金を集めるチャンネルを増やし、ファイナンス力を一層増強させることが重要な課題と認識しております。
- ③ 不動産ファンドの組成における対象不動産の仕入れについて  
当社は、不動産AI「勝率一番」により対象不動産を選定し、仕入れを行います。計画通りの仕入れ計画が重要な課題となります。そのためにも同AIの機能や精度を向上する必要があります。
- ④ 人材の確保及び人材育成について  
限られた経営資源を活用し、最大限の効果を上げるには、組織力のアップが不可欠であり、そのために優秀な人材を採用・育成することが重要な課題であると認識しております。将来的には、ITエンジニア

や金融業界における優秀な人材の採用は、経営戦略を実現するために重要な課題であると考えております。

#### ⑤ E S G 投資について

当社は、今まで高配当重視型のファンドを組成し運営してきましたが、今後は、E S G 投資の分野も視野に入れて対象不動産の開発を行うことが重要な課題であると認識しております。開発商品の特徴である大型屋根を活用し、再生可能エネルギーである太陽光発電システムの取り組みに力を入れていきたいと考えております。また、国産材を積極的に利用し、日本の森林保全にも寄与して参ります。当社は、このような環境貢献型のファンドを組成することが、当社の社会的な責任であり、企業からの出資金を集める重要な要素であると考えております。

## 2【事業等のリスク】

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

当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の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、当事業年度末現在において当社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) 関連当事者に関するリスク

#### ① 会社の政策が変更になるリスク

当社の筆頭株主である深川堅治氏は、当事業年度末現在において、発行済株式の 81.7% (※) を所有しております。同氏は当社株式を引き続き長期に所有する方針ですが、今後の株価の推移等によって当社株式の売却が行われた場合や、売却の可能性が生じた場合には、当社株式の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。更に、特定の相手先への譲渡が行われる場合には、当該譲渡先の取得株数、当社株式の所有方針及び株主としての当社への経営関与の方針等によっては、当社の事業戦略等に影響を与える可能性があります。(※当社は、自己株式を 20,000 株保有しておりますが、持ち株比率は自己株式を控除して計算しております)

#### ② 特定の取引先への依存について

当社の売上高や仕入れに占める特定の 4 社（東新住建株式会社、株式会社ブルーボックス、株式会社エイチティーピー及び株式会社ドリームプロジェクト）割合が高い場合、仕入先の経営状態によっては、業績に影響を及ぼす可能性があります。これらの対策のため、主要な仕入先との情報共有を強化し、協力体制を構築し対応するとともに、特定の仕入先の依存度を下げるために、住宅事業において、自社で分譲用地の取得、建設・施工、販売までを一貫して行う体制を整えております。なお、特定の取引先とは、関連当事者取引に該当しますが、取引条件は、競合他社と同一のものであり、競合他社との公平な競争環境に置かれております。また、取引を実施する前に取締役会で承認を得ることとしております。しかし、形式的に第三者との取引であるものの実質的な関連当事者取引について、第三者との取引として取締役会決議を行わずに取引を実施してまいりました。そのため関連当事者取引として適切に把握・開示されない内部統制上の不備が発生してまいりました。今後は、形式的に第三者との取引であるものの実質的に関連当事者取引に該当する場合にも、事前に取締役会で承認を得ることとしております。

### (2) 経済環境によるリスク

#### ① 景気動向や不動産市況の影響について

当社の事業は、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等の影響を受けやすいため、景気の先行き悪化や地価の上昇、住宅税制・消費税増税等の動向に大きく左右される傾向があります。そのため、これらの動向次第で当社の業績に影響を与える可能性があります。

#### ② 建築価格の変動リスクについて

当社が生産・供給する建物の主要構造部材である木材においては、輸入木材を中心に使用しておりますが、急激な為替変動及び現地での木材価格が高騰した場合において、当社の施工会社に対する発注価格が上昇し、利益率悪化の原因になり、当社の業績に影響を与える可能性があります。

#### ③ 在庫リスクについて

当社の A I 戸建事業（分譲戸建事業）においては、分譲用地を低価格で仕入れ、物件を企画し、短期間で販売するよう努めてまいります。しかし、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等の急激な変化等に伴う金融機関の融資動向や消費者動向次第で、当社の計画遂行が困難となり、完成在庫の増加、造成・開

発期間の遅延及び棚卸資産の評価損が発生する可能性があります。その場合、当社の業績に影響を与える可能性があります。

④ 入居率低下リスクについて

当社が組成するファンドの対象不動産は主に賃貸住宅であり、入居率の悪化は配当収益の悪化を招くものとなります。特に、単身向けの賃貸住宅は外国人労働者や企業の派遣社員の入居も多く、市況の影響も受けやすいと考えております。投資家への配当が低下すれば、信頼の欠如となり組成規模への影響を与える可能性があります。

⑤ 独自の不動産AI「勝率一番」の類似商品の参入リスクについて

当社は、不動産AI「勝率一番」により少数数でありながら売上の拡大を図ってきました。過去に遡ったデータの蓄積は困難であるものの、AIによる対象不動産の仕入れや人手を必要としない業務効率の向上を可能とした類似した商品が開発された場合は、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(3) 法的規制について

当社の事業は、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「不動産特定共同事業法」等の法令により規制を受けております。また、当社の主要な事業活動の継続には下表に掲げる許認可等が前提となります。

免許、登録等の別	番号	有効期間	取消条項
宅地建物取引業免許	愛知県知事 (3)第21490号	自 2019年10月14日 至 2024年10月13日	宅地建物取引業法 第66条及び第67条
特定建設業許可	国土交通大臣許可 (特-5)第28922号	自 2023年8月1日 至 2028年7月31日	建設業法第29条
不動産特定共同事業許可	愛知県知事 第6号	—	不動産特定共同事業法 第36条

当社におきましては、過去及び当事業年度末現在において、これら許可要件の欠格事実はありません。しかしながら、今後、これらの法令等や新たな法令等により規制強化が行われた場合、何らかの事情により法令遵守ができなかった場合、又は、今後何らかの事情により、免許、許可及び登録の取り消し処分が発生した場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(4) 新規エリアへの進出について

当社では、事業の拡大に向け、綿密なマーケティング調査に基づいた新規エリアへの進出を検討していますが、新規エリアに進出ができなかった場合には、用地確保数に影響を与える可能性があります。

(5) 人材の確保・育成について

当社では、人材が重要な経営資源と考えており、事業の拡大に向け優秀な人材の確保が重要な課題となります。今後、計画どおりに採用が進まなかった場合においては、事業展開が計画どおりに進まず、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(6) 金融機関からの資金調達について

当社では、用地取得資金の一部を金融機関からの借入金によって調達しております。事業資金の調達は、金利情勢その他の外的環境に左右されるため、これにより当社の業績及び財政状態に影響を受ける可能性があります。また、調達予定額に達しない場合は、用地仕入れが計画どおりに進まず、当社の業績に影響を与える可能性があります。そのため金融機関等に対して融資額の引き上げや新規金融機関の開拓を行い、資金調達のチャンネルを広げ、財務体質の強化に努めてまいります。

(7) ファンド組成におけるファイナンスについて

当社は不動産ファンド事業において、投資家から資金を集めファンドの組成を行っております。その応募金額がファンド組成額に達しない場合は、ファンド組成が計画どおりに進まず、当社の業績に影響を与える可能性があります。当社としては、クラウドファンディングを利用することによって幅広く投資家層に対応したり、セミナーやSNSを活用して投資家への周知を徹底したりして、資金を集める施策を継続的に講じてまいります。

(8) 小規模組織であることについて

当社は、2023年6月30日現在、従業員33名と小規模な組織であり、会社の規模に応じた内部管理体制や業務執行体制となっております。今後、当社の成長のためには、優秀な人材の確保や内部管理体制の一層の充実が必要であると考えております。当社では、既存従業員の育成を図ると共に採用活動による人員増強を適宜行うことを予定しておりますが、人材を適時かつ十分に確保できない場合には、業務執行や内部管理において必要となる人的・組織的対応が困難となる可能性があります。

(9) 自然災害・事故等への対応について

当社は、主要な営業基盤を愛知県に置いておりますが、大規模な自然災害に見舞われ被害を受けた場合には、業績に影響を与える可能性があります。また、当社は、業務の遂行において安全管理に留意しておりますが、重大な労働災害、事故等が発生した場合には、業務に支障をきたし、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(10) 訴訟等について

当社は、当事業年度末現在において業績に重大な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、当社が販売する住宅において、瑕疵等の発生、工事期間中における近隣からのクレーム等が発生した場合、これらに起因する訴訟や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によっては、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(11) 土壌汚染について

土地の所有者等は「土壌汚染対策法」により、法令の規定によって特定有害物質による土壌汚染の状況の調査、報告及び汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。当社では分譲用地の取得の際に、土壌汚染の状況について事前に全てを認識できないことや土壌汚染が発見されても、売主がその瑕疵担保責任を負担できないことがあります。そのため、取得した用地に土壌汚染が発見された場合、当初の事業スケジュールの変更や追加費用の発生、資産除去債務の追加計上等により、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(12) 社歴が浅いことについて

当社は、2008年8月に設立され、社歴が浅く成長途上にあります。従って過去の財務情報だけでは今後の事業及び業績を予想する上で十分な情報を提供していると言えない可能性があります。

(13) 個人情報等の管理について

当社は、様々な個人情報を取り扱っております。これらの情報管理については、規程の整備や社員等への周知徹底に努めております。しかしながら、不測の事態によって個人情報が漏洩した場合には、当社の社会的信用が低下し、また、その対応のための費用が発生し、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(14) 担当 J-Adviser との契約について

当社は、(株)東京証券取引所が運営を行っております証券市場 TOKYO PRO Market の上場企業です。

当社ではフィリップ証券(株)を2014年8月26日の取締役会において、担当 J-Adviser に指定する事を決議し、2014年8月28日にフィリップ証券(株)との間で、担当 J-Adviser 契約（以下「当該契約」という。）を締結しております。当該契約は、TOKYO PRO Market における当社株式の新規上場及び上場維持の前提となる契約であり、当該契約を解除し、かつ、他の担当 J-Adviser を確保できない場合、当社株式は TOKYO PRO Market から上場廃止となります。当該契約における契約解除に関する条項及び契約解除に係る事前催告に関する事項は以下のとおりです。

なお、当事業年度末現在において、当該契約の解除条項に該当する事象は生じておりません。

<J-Adviser 契約解除に関する条項>

当社（以下「甲」という。）が次のいずれかに該当する場合には、フィリップ証券(株)（以下「乙」という。）は J-Adviser 契約（以下「本契約」という。）を即日無催告解除することができる。

(1) 債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、1年以内に債務超過の状態から脱却しえなかったとき、すなわち債務超過の状態となった事業年度の末日の翌日から起算して1年を経過する日（当該1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日）までの期間（以下この項において「猶予期間」という。）において債務超過の状態から脱却しえなかった場合。但し、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続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から脱却すること

を計画している場合（乙が適当と認める場合に限る。）には、2年以内（審査対象事業年度の末日の翌日から起算して2年を経過する日（猶予期間の最終日の翌日から起算して1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日後最初に到来する事業年度の末日）までの期間内）に債務超過の状態から脱却しえなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、猶予期間の最終日の属する連結会計年度（甲が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）に係る決算の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号但し書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための計画を含む。）を公表している甲を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次のa及びbに定める書類に基づき行う。

a 次の(a)又は(b)の場合の区分に従い、当該(a)又は(b)に規定する書面

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

## (2) 銀行取引の停止

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった旨の報告を書面で受けた場合。

## (3) 破産手続、再生手続又は更生手続

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

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

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

b 甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することの取締役会の決議を行った場合、甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日）

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

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

## (4) 前号に該当することとなった場合においても、以下に定め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。

再建計画とは次のaないしcの全てに該当するものをいう。

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

(a) 甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合

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

(b) 甲が前号cに規定する合意を行った場合

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

b 当該再建計画に次の(a)及び(b)に掲げる事項が記載されていること。

(a) 当該上場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

ら適当でない認められるものでないこと。

(5) 事業活動の停止

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

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

(a) TOKYO PRO Market の上場株券等

(b) 上場株券等が、その発行者である甲の合併による解散により上場廃止となる場合 当該合併に係る新設会社若しくは存続会社又は存続会社の親会社（当該会社が発行者である株券等を当該合併に際して交付する場合に限る。）が上場申請を行い、速やかに上場される見込みのある株券等

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

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

(6) 不適当な合併等

甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類する行為（i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又はこれら 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）を行った場合で、当該上場会社が実質的な存続会社でない乙が認めた場合。

(7) 支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により支配株主が異動した場合（当該割当により支配株主が異動した場合及び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）において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき

(8) 有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等につき、法令及び上場規程等に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でない判断した場合

(9) 虚偽記載又は不適正意見等

次の a 又は b に該当する場合

a 甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

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

(10) 法令違反及び上場規程違反等

甲が重大な法令違反又は上場規程に関する重大な違反を行った場合。

(11) 株式事務代行機関への委託

甲が株式事務を(株)東京証券取引所の承認する株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが確実となった場合。

(12) 株式の譲渡制限

甲が当該銘柄に係る株式の譲渡につき制限を行うこととした場合。

(13) 完全子会社化

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合。

(14) 指定振替機関における取扱い

甲が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

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して、甲が次の a から g までのいずれかに掲げる行為を行っている乙が認めた場合かつ株主及び投資者の利益を侵害するおそれが大きいと乙が認める場合、その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合。

a 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発

- 行する買収防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。）
- b ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入
- c 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）。
- d 上場株券等について、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 上場株券等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上場株券等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。ただし、株主及び投資者の利益を侵害するおそれが少ないと乙が認める場合は、この限りでない。
- g 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。

(16) 全部取得

甲が当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合。

(17) 反社会的勢力の関与

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

(18) その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙もしくは(株)東京証券取引所が当該銘柄の上場廃止を適当と認めた場合。

<J-Adviser 契約解除に係る事前催告に関する事項>

1. いずれかの当事者が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り 1 ヶ月とする。）を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。
2. 前項の定めにかかわらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、いずれかの当事者から相手方に対し、1 ヶ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。
3. 契約解除する場合、特段の事情のない限り乙は、あらかじめ本契約を解除する旨を(株)東京証券取引所に通知しなければならない。

### 3【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

当事業年度における当社の財政状態、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。

①財政状態及び経営成績の状況

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による活動の制限が徐々に緩和され、経済や社会活動は正常化に向かう動きがみられております。一方、資源やエネルギー、物価価格の上昇や安全保障の危機の高まりなどから、景気はゆるやかに回復しているものの、依然、先行き不透明な状態が続いております。

当社が属する不動産業界におきまして、新設住宅着工数（2022 年 7 月～2023 年 6 月）は、850 千戸（前年比 1.5%減）となりました。その内、新築分譲戸建は全体では 143 千戸（前年比 1.6%減）となり、当社の事業エリアである愛知県・岐阜県・三重県においては、15 千戸（前年比 8.9%減）でした。

一方、不動産ファンド事業と関連性のある新設貸家着工戸数は、全体では 349 千戸（前年比 4.9%増）、当社の事業エリアである愛知県・岐阜県・三重県では 27 千戸（前年比 1.4%減）、首都圏の東京都・神奈

川県・千葉県・埼玉県では 134 千戸（前年比 5.0%増）となりました（国土交通省 建築着工統計調査 [https://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku\\_list.html](https://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html) のデータを基に当社にて分析）。

この様な環境の下、当事業年度の当社の業績は、売上高 4,708,368 千円（前年比 32.0%増）となりました。売上総利益は、資源高騰による原価アップや分譲戸建住宅の値引き等が、利益を低減させたため 757,722 千円（前年比 13.9%増）となりました。販売費及び一般管理費は、投資家に対して不動産ファンド商品の周知や出資を促す施策等を積極的に行ったことにより増大し、予算を大きく超過しました。その結果、営業利益は、65,217 千円（同 7.1%増）となりました。また、運用期間 1 年未満の匿名組合のファンドの償還が多数発生し、営業外費用にその配当金の支払いを計上したため経常損失は、29,755 千円（前事業年度は、経常利益 19,795 千円）となり、当期純損失は 47,954 千円（前事業年度は、当期純利益 15,505 千円）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりです。

[セグメントの業績の概要]

(L F 事業)

L F 事業は、主力である不動産ファンド事業と分譲戸建事業から成り立っております。

●不動産ファンド事業

不動産ファンド事業の主な展開エリアは、愛知県・岐阜県・三重県の東海 3 県と首都圏であり、共に不動産 A I 「勝率一番」を活用して事業に適したエリアや用地を抽出し、事業を推進してまいりました。東海 3 県においては、前期末からファンド用地仕入れの厳格化を図ったため、仕入れ用地数が計画を下回り、それに伴い組成・売上可能なファンド数の減少を招いたため、売上予算に対しておよそ 64.8%の達成率となりました。一方、首都圏においては、積極的にファンドに適した用地を仕入れた結果、売上は予算対比およそ 106.6%の達成率となりました。

しかし、不動産ファンド事業全体でみると、東海 3 県の未達成分を首都圏で補うことができなかったため、売上は、予算対比 78.5%の達成率で、実績は 2,301,863 千円になりました。

●分譲戸建事業

分譲戸建事業も不動産 A I 「勝率一番」を活用し、事業に最適なエリアを抽出し、事業展開をしました。商品としては、通常の土地付住宅だけではなく、定期借地権を活用した住宅も販売し、お客様の多様なニーズに対応できるようにしております。事業年度、土地付住宅は、値引きが多く発生し、商品利益を押し下げました。一方、定期借地権付住宅は、平屋タイプの住宅が数多く売れ、原価高騰分を吸収すべく価格をアップして販売することができ、利益確保につながりました。

その結果、当事業年度の同事業は、販売棟数予算 100 棟に対して 99 棟の実績とほぼ予算通りに進捗し、売上は、予算 2,079,405 千円に対し、実績は 2,367,104 千円、113.8%の達成率となりました。

●L F 事業全体

不動産ファンド事業について、東海 3 県で組成したファンドの中には、組成場所と配当利回りの関係から投資家の資金集めに相当な時間を要したファンドがありました。こうしたファンドは、特典を付けて投資家から出資を募ったため、それに関する経費が相当発生しました。また、計画的に新規会員を増やしていく必要があるため、その関連経費も増大いたしました。

以上の結果、L F 事業全体における業績は、売上高 4,668,967 千円（前期比 31.7%増）となり、セグメント利益は 286,404 千円（同 9.4%減）となりました。

(テック事業)

当事業年度のテック事業は、不動産 A I 「勝率一番」の機能向上を継続的に図り、ウェブ上のデータ収集数が月 1,200 万件レベルから月 1,360 万件レベルに増加し、2023 年 6 月に累計で 3 億 1,000 万件に達するビッグデータとなりました。また、テック事業は、2022 年 12 月に公益社団法人企業情報化協会 (IT 協会) より I T 奨励賞 (トランスフォーメーション領域) を受賞しました。独自に構築した不動産ビッグデータと不動産 A I 「勝率一番」という I T テクノロジーの成果を活用し、従来の分譲住宅等を中心とするオールドスタイルの会社から、不動産ファンドを中心とする新しいビジネスモデルへ、全社まるごとの D X を行い一気呵成に変革した点が評価されました。

こうした活動の結果、当事業年度のテック事業の業績は、売上高 39,400 千円（前年比 80.0%増）と大幅に伸展しました。しかし、同 A I の開発や増員によって販売費及び一般管理費が増大し、セグメント損失は 6,141 千円（前事業年度はセグメント損失 18,928 千円）となりました。

## ②キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）の残高は801,240千円（前年同期比167,995千円増加）となりました。各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下のとおりであります。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は1,423,397千円（前年同期は106,915千円の使用）となりました。これは主に、棚卸資産の増加額679,788千円、前受金の減少額648,678千円、仕入債務の減少額221,781千円等によるものです。

### （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143,165千円（前年同期は92,555千円の使用）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出153,892千円、定期預金の払戻による収入140,081千円等によるものです。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果獲得した資金は1,734,558千円（前年同期は272,100千円の獲得）となりました。これは主に、不動産特定共同事業出資受入金の増加額1,228,740千円、短期借入金の純増加額511,825千円等によるものです。

## ③生産、受注及び販売の実績

### イ. 生産実績

当事業年度の実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)	前年同期比 (%)
LF事業 (千円)	3,229,362	194.4
合計	3,229,362	194.4

(注) テック事業は、生産の形態をとらないため、該当事項はありません。

### ロ. 受注実績

当事業年度の実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高		受注残高	
	金額 (千円)	前年同期比 (%)	金額 (千円)	前年同期比 (%)
LF事業	98,305	—	70,832	108.7
合計	98,305	—	70,832	108.7

(注) テック事業は、受注から販売までの所要日数が短く、常に受注残高は僅少であります。また、期中の受注高と販売実績がほぼ対応するため、記載を省略しております。LF事業は、当事業年度から開始したため、前年同期比は記載しておりません。

### ハ. 販売実績

当事業年度の実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)	前年同期比 (%)
LF事業 (千円)	4,668,967	131.7
テック事業 (千円)	39,400	180.0
合計	4,708,368	132.0

(注) 最近2事業年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)		当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
株式会社TSON任意組合	1,202,979	33.7	2,188,487	46.4

## (2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において判断したものであります。

### ①重要な会計方針及び見積り

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

### ②当事業年度の財政状態の分析

当社の当事業年度における資産合計は、販売用不動産の減少 100,491 千円、仕掛用販売用不動産の増加 770,264 千円を主な変動要因として、前事業年度と比較して 950,656 千円増加し、4,277,983 千円（前期比 28.6%増）となりました。負債合計は、前受金の減少 648,678 千円、不動産特定共同事業出資受入金の増加 1,228,740 千円を主な要因として流動負債は、前事業年度末に比べ 931,274 千円増加しております。その結果、負債合計は前事業年度と比較して 1,008,810 千円増加し、3,744,865 千円（前期比 36.9%増）となりました。純資産合計は、利益剰余金の減少を主な要因として、前事業年度と比較して 58,155 千円減少し、533,117 千円（前期比 9.8%減）となりました。

### ③当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容については、「第3【事業の状況】3.【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」に記載しております。

### ④資本の財源及び資金の流動性について

当社の事業活動における資金需要の主なものは、住宅事業における分譲用地取得及び建物建築のためのプロジェクト資金です。また、設備投資資金需要の主なものにつきましては、不動産A I「勝率一番」の改良やDX化の推進によるものです。これらの事業活動に必要な資金を安定的に確保するため、内部資金または借入金及び社債発行により資金調達をすることとしております。自己資本比率等の財務健全性指標を注視しながら、最適な選択を実施していきます。

## 4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

## 5【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 第4【設備の状況】

### 1【設備投資等の概要】

当事業年度において、重要な設備投資は実施しておりません。

### 2【主要な設備の状況】

2023年6月30日時点

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 (人)	
			建物	建物 附属 設備	構築 物	機械 及び 装置	工具、器具 及び備品		合計
本社 (愛知県名古屋市中村区)	L F 事業 テック事業	内装設備等	—	1,699	—	—	50	1,749	17 (5)

- (注) 1. 従業員数の ( ) は、臨時雇用者数を外数で記載しております。  
2. 上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	従業員数 (人)	年間賃借料 (千円)
本社 (愛知県名古屋市中村区)	L F 事業 テック事業	事務所	17 ( 5)	4,168
東京支店 (東京都中央区)	L F 事業	事務所	8 ( 1)	3,000
名古屋支店 (愛知県名古屋市中村区)	全社	事務所	8 ( 2)	3,162

### 3【設備の新設、除却等の計画】

#### (1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の予定はありません。

#### (2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の予定はありません。

## 第5【発行者の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	事業年度末現在発行数(株) (2023年6月30日)	公表日現在発行数(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	1,874,000	1,405,500	468,500	468,500	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	単元株式数 100株
計	1,874,000	1,405,500	468,500	468,500	—	—

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### ①【ストック・オプション制度の内容】

(定時株主総会決議)

決議年月日	2021年9月28日	2022年9月27日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 4 当社従業員 4	当社取締役 4 当社従業員 6
新株予約権の数(個)※	59	71 (61)
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)※	普通株式 5,900	普通株式 7,100 (6,100)
新株予約権の行使時の払込金額(円)※	1,900	1,200
新株予約権の行使期間※	自 2023年9月29日 至 2033年9月28日	自 2024年9月28日 至 2034年9月27日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)※	発行価格 1,900 (注) 3 資本組入額 950 (注) 3	発行価格 1,200 (注) 3 資本組入額 600 (注) 3
新株予約権の行使の条件※	①権利行使時において当社または、当社関連会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員のいずれかの地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。 ②新株予約権の相続はこれを認めない。 ③各新株予約権の一部行使はできないものとする。	①権利行使時において当社または、当社関連会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員のいずれかの地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。 ②新株予約権の相続はこれを認めない。 ③各新株予約権の一部行使はできないものとする。
新株予約権の譲渡に関する事項※	譲渡による新株予約権の取得は、当社取締役会の承認を要する。	譲渡による新株予約権の取得は、当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項※	(注) 4	(注) 4

※ 当事業年度の末日(2023年6月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から公表日の前月末現在(2023年9月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を( )内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日から変更ありません。

(注) 1 当社が株式分割(普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式併合を行う場合は、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、当該時点で行使されて

いない新株予約権の付与株式数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割又は併合の比率

なお、上記のほか、当社が、合併、会社分割、株式交換又は株式移転（以下「合併等」という。）を行う場合、その他付与株式数の調整が必要な場合には、当社は、合併等の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲で付与株式数を調整するものとする。

- 2 当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

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

また、当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合、又は自己株式を処分する場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は切り上げるものとする。

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

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

割当日後、当社が合併等を行うなど、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じた場合には、合併等の条件等を勘案のうえ合理的な範囲で行使価額を調整する。

- 3 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、払込みに係る額の2分の1を計上し、計算の結果生じる1円未満の端数はこれを切り上げ、その余りを資本準備金として計上する。

- 4 株式交換・株式移転等の新株予約権の処理の方針等

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、又は株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。）において行使されておらずかつ当社により取得されていない新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権をそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とする。

- ① 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

- ② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

- ③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、決定する。

- ④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、上記③に従って定める調整後行使価額に、上記③に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

- ⑤ 新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。

- ⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、決定する。

- ⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限

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

- ⑧ 新株予約権の取得の事由及び条件

上記6の新株予約権の取得の事由及び条件に準じて決定する。

(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)
2019年8月16日 (注)	—	468,500	73,532	100,000	—	4,467

(6) 【所有者別状況】

2023年6月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状 況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	—	—	2	—	—	10	12	—
所有株式数(単 元)	—	—	—	740	—	—	3,945	4,685	—
所有株式数の割 合 (%)	—	—	—	15.8	—	—	84.2	100	—

(注) 自己株式20,000株は、「個人その他」に200単元含まれております。

## (7) 【大株主の状況】

2023年6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式総数に対する 所有株式数の 割合(%)
深川 堅治	愛知県名古屋市中区	366,500	78.23
株式会社スモールB	愛知県稲沢市小池三丁目18番1号	73,000	15.58
稲澤 伸次	愛知県名古屋市長区	1,000	0.21
梅垣 信司	岡山県倉敷市	1,000	0.21
大槻 素一郎	愛知県春日井市	1,000	0.21
北村 廣春	京都府船井郡丹波町	1,000	0.21
小島 孝啓	京都府京都市右京区	1,000	0.21
高見 忠彦	愛知県豊川市	1,000	0.21
中江 良範	大阪府高槻市	1,000	0.21
山本 英治	京都府城陽市	1,000	0.21
株式会社サイト薬品	愛知県稲沢市松下二丁目1番6-102号	1,000	0.21
自己株式	愛知県名古屋市中村区	20,000	4.27
計	—	468,500	100.0

## (8) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2023年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 20,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 448,500	4,485	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	468,500	—	—
総株主の議決権	—	4,485	—

②【自己株式等】

2023年6月30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TSON	愛知県名古屋市中村 区名駅三丁目 22 番 8 号	20,000	—	20,000	4.27
計	—	20,000	—	20,000	4.27

(9)【従業員株式所有制度の内容】

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】会社法第155条第3号による普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

区分	株式数（株）	価額の総額（円）
取締役会（2022年9月27日）での決議状況 （取得日 2022年9月28日）	20,000	10,200,000
当事業年度前における取得自己株式	—	—
当事業年度における取得自己株式	20,000	10,200,000
残存議決株式の総数及び価格の総額	—	—
当事業年度の末日現在の未行使割合（%）	—	—
当期間における取得自己株式	—	—
提出日現在の未行使割合（%）	—	—

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数（株）	処分価額の総額 （円）	株式数（株）	処分価額の総額 （円）
引き受ける者の募集を行った取得 自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、株式交付、会社 分割に係る移転を行った取得自己 株式	—	—	—	—
その他（—）	—	—	—	—
保有自己株式数	20,000	—	20,000	—

### 3【配当政策】

当社では、株主に対する利益還元を経営上の重要政策として認識し、業績の状況、取り巻く環境及び中長期を展望した財務体質を勘案し、継続的かつ安定的に実施することを基本方針としております。

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことができる旨を定款に定めております。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

なお、当事業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13期	第14期	第15期
決算年月	2021年6月	2022年6月	2023年6月
最高(円)	—	—	—
最低(円)	—	—	—

(注) 第13期、第14期、第15期においては、売買実績がありません。

#### (2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月	2023年6月
最高(円)	—	—	—	—	—	—
最低(円)	—	—	—	—	—	—

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

2. 2023年1月から6月については売買実績がありません。

## 5【役員の状況】

男性 9名 女性 1名（役員のうち女性の比率 11.11%）

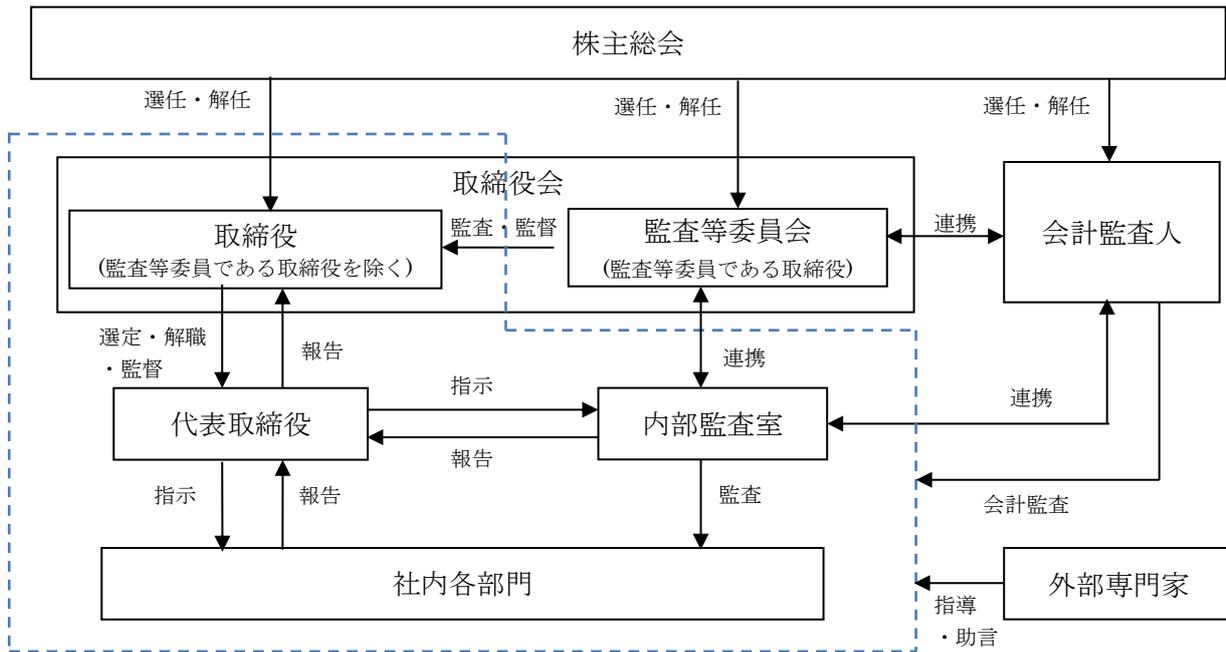
役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
代表取締役	社長	金子 勇樹	1982年3月21日生	2004年4月 東新住建株式会社入社 2021年7月 当社入社 FTK事業部長 2021年9月 当社取締役副社長 2022年9月 首都圏事業部長 2023年9月 当社代表取締役社長（現任）	(注)3	—
取締役	—	加藤 冬樹	1974年12月16日生	2001年10月 株式会社シスコ入社 2007年3月 東新住建株式会社入社 2022年9月 当社代表取締役社長 2023年9月 当社取締役（現任）	(注)3	—
取締役	テック事業部長	小間 幸一	1960年3月1日生	1986年3月 株式会社名古屋観光ホテル入社 1994年10月 株式会社デルフィス入社 2001年6月 株式会社日本オブティカル入社 2004年3月 東新住建株式会社入社 2015年2月 当社入社 執行役員住宅事業部長兼住宅市場データ室部長 2020年9月 当社取締役 住宅事業部長 兼住宅市場AIデータ室部長 2022年9月 テック事業部長（現任）	(注)3	—
取締役	生産管理部長	百生 彰	1964年5月15日生	1982年4月 株式会社清水屋入社 1988年7月 東新住建株式会社入社 2012年9月 当社取締役（非常勤） 2013年9月 当社代表取締役社長（非常勤） 2013年10月 当社代表取締役社長（常勤） 2020年9月 執行役員就任 住宅事業部長 2022年9月 当社取締役就任 生産管理部長（現任）	(注)3	—
取締役	経営管理部長	二村 孝博	1969年9月18日生	1993年4月 三井生命保険相互会社(現 大樹生命保険株式会社)入社 2001年7月 プラウドフットジャパン株式会社入社 2003年7月 東新住建株式会社入社 2021年7月 当社入社 経営管理部管理課長 2021年9月 当社取締役経営管理部長 2022年9月 当社執行役員経営管理担当部長 2023年9月 当社取締役経営管理部長（現任）	(注)3	—
取締役 (常勤監査等委員)	—	澤田 直夫	1975年6月22日生	2019年4月 東海学園大学経営学部 「スポーツマーケティング」講師（現任） 2021年4月 合同会社AdVentureSky 設立 代表社員（現任） 2021年7月 株式会社ピースポット取締役 2022年1月 鯨バス株式会社 取締役 SDGs推進担当（現任） 2022年6月 中部圏SDGs広域プラットフォーム運営委員（現任） 2022年9月 当社取締役（常勤監査等委員）（現任）	(注)4	—

役名	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)	—	中江 良範	1953年6月4日生	1975年4月 黒田電気株式会社入社 1981年4月 Z. KURODA (SINGAPORE) PTE. LTD. 出向 GM 2006年4月 天津黒田貿易有限公司出向 董事総経理 2011年4月 黒田電気株式会社執行役経営企画部長 2011年4月 株式会社コムラテック出向 代表取締役社長 2014年4月 黒田電気株式会社執行役常務経営戦略本部長 2015年4月 黒田電気株式会社海外統括 2018年4月 日動電工株式会社代表取締役社長 2020年4月 日動電工株式会社会長 2021年4月 グローバルディスプレイ株式会社顧問(非常勤)(現任) 2021年5月 NPO法人たかつき市民カレッジ理事 2021年9月 当社取締役(監査等委員)(現任) 2022年6月 NPO法人たかつき市民カレッジ副理事長(現任)	(注) 4	1,000
取締役 (監査等委員)	—	花井 謙造	1961年3月4日生	1989年10月 中央監査法人名古屋事務所入所 1994年8月 公認会計士登録 1997年2月 佐藤税理士事務所入所 1998年6月 税理士登録 2000年11月 公認会計士・税理士花井会計事務所開設 2021年12月 当社取締役(監査等委員)(現任) 2022年6月 ユタカフーズ株式会社社外監査役(現任)	(注) 4	—
取締役 (監査等委員)	—	伴野 友昭	1963年4月8日生	1996年4月 名古屋弁護士会(現 愛知県弁護士会)登録 1996年4月 弁護士草野法律事務所 (現 弁護士法人草野法律事務所)入所 2001年10月 伴野・小池法律事務所開設 2018年12月 学校法人中西学園監事就任(現任) 2022年6月 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注) 4	—
計						1,000

- (注) 1. 2021年9月28日開催の定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社に移行しております。
2. 取締役 澤田直夫、中江良範、花井謙造及び伴野友昭は社外取締役であります。
3. 2023年9月26日開催の定時株主総会の終結の時から、2024年6月期にかかる定時株主総会の終結の時までであります。
4. 2023年9月26日開催の定時株主総会の終結の時から、2025年6月期にかか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】



#### ①コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営環境が急速に変化する中で企業が安定的に成長・発展をするためには、経営の効率性、健全性、透明性を高めていくことが必要不可欠と考えます。そのため、コーポレート・ガバナンスを拡充、徹底することが最重要課題と認識しております。

その実現に向け、2021年9月28日開催の定時株主総会において、監査等委員会設置会社及び会計監査人設置会社への移行に関する定款変更決議を行いました。取締役会の監督機能を強化し、コーポレート・ガバナンスの一層の充実を図ってまいります。

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の適正性を確保してまいります。

#### ②会社の機関の内容

##### イ. 取締役会

当社の取締役会は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名及び監査等委員である取締役4名（うち、社外取締役4名）で構成されております。すべての社外取締役が東京証券取引所の義務付け一般株主と利益相反が生じる恐れがない独立役員であります。

取締役会は、法令、定款及び株主総会決議に基づき、職務権限規程、取締役会規程その他の当社諸規程等の会社運営の基礎となる諸基準を整備し、取締役の職務執行の適正性及び効率性を確保しております。なお、定例取締役会が毎月1回、その他必要に応じて臨時取締役会が開催され、経営に関する重要事項を決定しております。コンプライアンスの重要性和経営の透明性及び健全性が最も重要な課題であることを認識し、取締役会における議決権を有する監査等委員が経営の意思決定に深く関わることにより、取締役会の監督機能の強化を図ってまいります。

##### ロ. 監査等委員会

当社の監査等委員会は、4名の監査等委員である取締役で構成され、そのうち4名全員が社外取締役であります。常勤の監査等委員も定め、独立性及び専門的の見地から、ガバナンスのあり方やその運営状況を監視し、取締役の職務の執行を含む日常的活動の監査を実施しております。

また、監査等委員は株主総会や取締役会に出席し、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。

##### ハ. 会計監査人

当社は、監査法人コスモス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項の規定に基づき監査を受けております。なお2023年6月期において監査を執行した公認会計士は岩村豊正氏、長坂尚徳氏の2名であり、いずれも継続監査年数は7年以内であります。また当該監査業務にかかる主な補助者は公認会計士4名とその他2名であります。

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

③内部統制システムの整備の状況

当社は、職務権限規程の遵守により、業務を合理的に分担することで、特定の組織並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ます。

④内部監査の状況

当社の内部監査は、代表取締役社長直轄の内部監査室が実施しております。内部監査計画に基づき監査を実施し、監査結果を代表取締役社長と被監査部門に報告します。被監査部門に対して改善事項を指摘するとともに改善の進捗状況を報告させることにより、実効性の高い監査を実施しております。

⑤リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、リスク管理の主管部署として経営管理部が情報の一元化を行っております。また、当社は企業経営及び日常の業務に関して、必要に応じて弁護士等の複数の専門家から経営判断上の参考とするためのアドバイスを受ける体制をとっております。

⑥社外役員の状況

当社は、監査等委員である社外取締役を4名選任しております。社外取締役の澤田直夫は、事業会社等で取締役を歴任し、経営やSDGsに関する豊富な知見と幅広い見識を有しており、当該知見や見識を活かして当社の事業運営に対して適切に監査・助言等を行っております。社外取締役中江良範は、豊富なキャリアと高い見識から、企業統治の構築及び維持に加え、取締役会において事業経験に基づいた助言を行っております。社外取締役花井謙造は、公認会計士としての専門の見地から、取締役会及び監査等委員会において、主に財務・会計及び税務等について適宜発言を行っております。社外取締役伴野友昭は、弁護士としての立場から、当社の法律に係る事項・コンプライアンスや当社の取締役の職務の執行につき提言・助言をしております。当社との間には人的関係、資金的関係、又は、取引関係その他の利害関係はありません。

なお、当社は、選任に際しては、客観的、中立の経営監視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、選任を行っております。

⑦役員報酬の内容

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)				対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	ストック オプション	退職慰労金	
取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）	21,631	19,280	—	—	2,351	8
社外役員	6,300	6,300	—	—	—	4
監査等委員（社外取締役を除く）	940	500	—	—	440	1

ロ. 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の内容及び決定方法

当社の役員の報酬等の額につきましては、株主総会の決議により、取締役全員及び監査役の報酬総額の上限額を決定しております。

取締役の報酬は、株主総会の承認により決定された報酬総額の限度内において、業績及び職位等に応じて決定しております。

監査等委員の報酬は、株主総会の承認により決定された報酬総額の限度内において、業績及び職位等に応じて決定しております。

⑧取締役の定数

当社は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の員数を7名以内とし、監査等委員である取締役は4名以内とする旨を定款で定めております。

⑨取締役の選任決議要件

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ができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

⑩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ため、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

⑪自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、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。これは、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、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

⑫中間配当に関する事項

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、会社法第 454 条第 5 項の規定により、取締役会の決議により中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

⑬取締役の責任免除

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環境を整備するため、会社法第 426 条第 1 項の規定により、任務を怠った取締役（取締役であったものを含む。）の損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除できる旨を定款に定めております。

⑭責任限定契約の内容の概要

当社と取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）は、会社法第 427 条第 1 項の規定に基づき、同法第 423 条第 1 項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低限度額としております。なお、当該責任限定契約が認められるのは、当該取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）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。

なお、2021 年 9 月開催の第 13 期定時株主総会終結前の社外監査役（社外監査役であったものを含む。）の行為に関する会社法第 423 条第 1 項の損害賠償責任を限定する契約については、従前の例によります。

⑮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】

最近事業年度の前事業年度		最近事業年度	
監査証明業務に基づく報酬 (千円)	非監査業務に基づく報酬 (千円)	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)
18,000	—	18,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

(最近事業年度の前事業年度)

該当事項はありません。

(最近事業年度)

該当事項はありません。

③ 【監査法人等の発行者に対する非監査業務の内容】

(最近事業年度の前事業年度)

該当事項はありません。

(最近事業年度)

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の事業規模等を勘案して監査報酬額を決定しております。

## 第6【経理の状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号)及び「建設業法施行規則」(1949年建設省令第14号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第3項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しております。

### 2 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、当事業年度(2022年7月1日から2023年6月30日まで)の財務諸表について、監査法人コスモスにより監査を受けております。

### 3 連結財務諸表について

当社は、子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

# 1 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

### ① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※ 643,248	※ 826,243
売掛金	34,527	13,667
販売用不動産	※ 959,962	※ 859,471
仕掛販売用不動産	※ 933,388	※ 1,703,652
未成工事支出金	34,645	4,668
材料貯蔵品	209	375
前渡金	416,409	494,681
前払費用	20,975	12,091
立替金	3,472	30,201
仮払金	—	37,218
未収入金	1,562	8,047
未収消費税等	76,790	—
未収還付法人税等	13,014	6,509
流動資産合計	3,138,204	3,996,828
固定資産		
有形固定資産		
建物附属設備	4,526	3,576
減価償却累計額	△1,729	△1,877
建物附属設備（純額）	2,796	1,699
工具、器具及び備品	539	539
減価償却累計額	△438	△488
工具、器具及び備品（純額）	100	50
建設仮勘定	6,110	5,000
有形固定資産合計	9,007	6,749
無形固定資産		
借地権	12,818	9,000
ソフトウェア	12,330	22,792
ソフトウェア仮勘定	16,960	—
無形固定資産合計	42,108	31,792
投資その他の資産		
投資有価証券	5,475	2,475
出資金	45,500	123,765
長期前払費用	1,476	698
前払年金費用	2,068	1,301
繰延税金資産	18,106	2,152
長期預金	770	—
保険積立金	4,036	—
差入保証金	60,573	112,218

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
投資その他の資産合計	138,006	242,612
固定資産合計	189,123	281,154
資産合計	3,327,327	4,277,983

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	381,738	159,956
短期借入金	※ 104,450	※ 616,275
1年内償還予定の社債	36,000	46,000
1年内返済予定の長期借入金	※ 36,600	※ 51,096
未払金	48,853	36,138
未払費用	3,678	2,772
未払法人税等	454	293
未払消費税等	—	19,104
未成工事受入金	500	20,200
前受金	651,465	2,786
仮受金	—	53,809
預り金	3,418	3,462
賞与引当金	4,652	2,760
不動産事業等損失引当金	26,609	233
工事損失引当金	13,933	—
不動産特定共同事業出資受入金	1,270,600	2,499,340
流動負債合計	2,582,955	3,514,229
固定負債		
社債	45,000	124,000
長期借入金	※ 95,948	※ 99,853
役員退職慰労引当金	11,447	6,078
預り保証金	705	705
固定負債合計	153,100	230,636
負債合計	2,736,055	3,744,865
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金		
資本準備金	4,467	4,467
資本剰余金合計	4,467	4,467
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	486,804	438,850
利益剰余金合計	486,804	438,850
自己株式	—	△10,200
株主資本合計	591,272	533,117
純資産合計	591,272	533,117
負債純資産合計	3,327,327	4,277,983

## ②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
売上高		
不動産売上高	3,278,495	4,528,986
完成工事高	151,435	58,568
兼業事業売上高	136,044	120,813
売上高合計	※1 3,565,975	※1 4,708,368
売上原価		
不動産売上原価	※2 2,698,943	※2 3,819,137
完成工事原価	※3 146,508	※3 53,234
兼業事業売上原価	55,265	78,274
売上原価合計	2,900,717	3,950,646
売上総利益	665,258	757,722
販売費及び一般管理費	※4 604,365	※4 692,504
営業利益	60,892	65,217
営業外収益		
受取利息	3	4
受取配当金	220	2,899
保険解約返戻金	—	2,968
役員退職慰労引当金戻入額	—	6,552
雑収入	3,748	5,113
営業外収益合計	3,972	17,538
営業外費用		
支払利息	2,525	6,686
社債利息	388	368
社債発行費	—	2,352
不動産特定共同事業分配金	42,155	100,855
出資金評価損	—	1,164
雑損失	—	1,084
営業外費用合計	45,069	112,511
経常利益又は経常損失(△)	19,795	△29,755
特別損失		
固定資産除却損	—	1,360
特別損失合計	—	1,360
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	19,795	△31,115
法人税、住民税及び事業税	13,560	883
法人税等調整額	△9,270	15,954
法人税等合計	4,290	16,838
当期純利益又は当期純損失(△)	15,505	△47,954

【売上原価明細書】

不動産売上原価報告書

区分	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)		当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
土地原価	1,150,070	42.6	683,318	17.9
外注費	1,522,263	56.4	3,163,540	82.8
不動産事業等損失引当金繰入額	26,609	1.0	—	—
不動産事業等損失引当金戻入額	—	—	△27,721	△0.7
合計	2,698,943	100.0	3,819,137	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算であります。

完成工事原価報告書

区分	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)		当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
外注費	138,867	94.8	65,822	123.6
工事損失引当金繰入額	7,641	5.2	—	—
工事損失引当金戻入額	—	—	△12,588	△23.6
合計	146,508	100.0	53,234	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算であります。

兼業事業売上原価報告書

区分	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)		当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
その他	55,265	100.0	78,274	100.0
合計	55,265	100.0	78,274	100.0

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算であります。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年7月1日 至 2022年6月30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	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	100,000	4,467	4,467	471,299	471,299	575,766	575,766
当期変動額							
当期純利益				15,505	15,505	15,505	15,505
当期変動額合計	—	—	—	15,505	15,505	15,505	15,505
当期末残高	100,000	4,467	4,467	486,804	486,804	591,272	591,272

当事業年度（自 2022年7月1日 至 2023年6月30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		自己株式	株主資本 合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	100,000	4,467	4,467	486,804	486,804	—	591,272	591,272
当期変動額								
当期純損失（△）				△47,954	△47,954		△47,954	△47,954
自己株式の取得						△10,200	△10,200	△10,200
当期変動額合計	—	—	—	△47,954	△47,954	△10,200	△58,154	△58,154
当期末残高	100,000	4,467	4,467	438,850	438,850	△10,200	533,117	533,117

## ④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	19,795	△31,115
減価償却費	28,826	46,391
不動産特定共同事業分配金	42,155	100,855
出資金評価損	—	1,164
借地権償却	1,500	11,244
保険解約返戻金	—	△2,968
社債発行費	—	2,352
有形固定資産除却損	0	1,360
無形固定資産除却損	0	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,003	△1,892
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	5,031	△5,369
	26,609	△27,721
不動産事業等損失引当金の増減額 (△は減少)		
工事損失引当金の増減額 (△は減少)	7,641	△12,588
受取利息及び受取配当金	△223	△2,904
支払利息及び社債利息	2,913	7,054
売上債権の増減額 (△は増加)	58,396	20,859
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,016,014	△679,788
前渡金の増減額 (△は増加)	△93,406	△78,272
仮払金の増減額 (△は増加)	—	△37,218
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△74,082	76,790
仕入債務の増減額 (△は減少)	313,890	△221,781
未払金の増減額 (△は減少)	22,204	△12,714
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△38,140	19,700
前受金の増減額 (△は減少)	651,217	△648,678
仮受金の増減額 (△は減少)	—	53,809
その他	△4,589	7,117
小計	△44,270	△1,414,312
利息及び配当金の受取額	223	2,802
利息の支払額	△2,913	△10,855
法人税等の支払額	△59,954	△1,031
営業活動によるキャッシュ・フロー	△106,915	△1,423,397
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	△0	△153,892
定期預金の払戻による収入	—	140,081
有形固定資産の取得による支出	△2,060	—
無形固定資産の取得による支出	△24,278	△7,966
投資有価証券の売却による収入	—	3,102
出資金の払込による支出	△45,400	△118,993
出資金の売却による収入	—	39,563

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
保険積立金の積立による支出	△672	△1,177
保険積立金の払戻しによる収入	—	8,182
差入保証金の差入による支出	△21,724	△54,435
差入保証金の回収による収入	2,000	2,789
その他	△420	△420
投資活動によるキャッシュ・フロー	△92,555	△143,165
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)	△78,050	511,825
長期借入れによる収入	70,000	60,000
長期借入金の返済による支出	△25,272	△41,599
社債の発行による収入	—	127,647
社債の償還による支出	△36,000	△41,000
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	393,110	1,228,740
分配金の支払額	△51,687	△100,855
自己株式の取得による支出	—	△10,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	272,100	1,734,558
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	72,628	167,995
現金及び現金同等物の期首残高	560,616	633,245
現金及び現金同等物の期末残高	※ 633,245	※ 801,240

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1. 資産の評価基準及び評価方法

##### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

###### その他有価証券

###### 市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

##### (2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

###### ①販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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

###### ②材料貯蔵品

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

#### 2. 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 有形固定資産

###### 定率法

ただし、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備は定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物附属設備 3～15年

工具、器具及び備品 5年

##### (2) 無形固定資産

###### 定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、3～5年で償却しております。

##### (3) 長期前払費用

均等償却を採用しております。

#### 3. 引当金の計上基準

##### (1) 賞与引当金

従業員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事業年度に見合う分を計上しております。

##### (2) 退職給付引当金

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

なお、退職給付債務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。

また、当事業年度末において年金資産が退職給付債務を上回ったため、この差額を前払年金費用に計上しております。

##### (3) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、役員退職慰労金内規に基づく期末要支給額を計上しております。

##### (4) 工事損失引当金

受注工事の損失に備えるため、手持受注工事のうち当事業年度の末日において損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積もることができる工事については、翌事業年度以降に発生が見込まれる損失を計上しております。

##### (5) 不動産事業等損失引当金

将来、損失の発生が見込まれる戸建住宅及び賃貸アパートの不動産販売について、その損失額が合理的に見積もることができる場合に、その損失額を計上しております。

#### 4. 収益及び費用の計上基準

##### (1) 戸建住宅及び賃貸アパートの販売

戸建住宅及び賃貸アパートの販売は、用地の仕入から施工まで行った戸建住宅を一般消費者へ販売する事業と、賃貸アパートを投資用不動産として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き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) 戸建住宅の請負

戸建住宅の請負は、戸建住宅の建築工事を請け負う事業であり、履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識しております。なお、履行義務の充足に係る進捗率の見積りの方法は、主として発生原価に基づくインプット法によっております。

ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、一定の期間にわたり収益を認識せず、引渡時点において履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

(3) コンサルティング料

業務委託契約書に基づき建設業者に対して、建築工事の注文者の紹介や工事請負契約締結の交渉等を行う義務を負っております。

当該履行義務は工事請負契約が締結され、建築請負価格に基づき算定されたコンサルティング料金額について、建設業者から承認を得た時点で充足されるものであり、当該時点において収益を認識しております。

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(重要な会計上の見積り)

前期：不動産事業等損失引当金 26,609千円 / 当期：不動産事業等損失引当金 233千円

当社は、戸建住宅及び賃貸アパートの不動産販売に係る将来の損失に備えるため、損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積もることができる場合について、損失見込額を不動産事業等損失引当金として計上しております。損失見込額については現在入手可能な情報を基に適切に見積りを行っておりますが、見積りと実績が異なった場合、翌事業年度に係る財務諸表に影響を及ぼす可能性があります。

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

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

※ 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
現金及び預金(定期預金)	10,002千円	23,813千円
販売用不動産	87,092	95,469
仕掛販売用不動産	54,502	529,940
計	151,597	649,222

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
短期借入金	104,450千円	616,275千円
1年内返済予定の長期借入金	21,240	1,248
長期借入金	79,308	20,216
計	204,998	637,739

(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す。顧客との契約から生じる収益の金額は、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 売上原価に含まれている不動産事業等損失引当金繰入額

	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
	26,609千円	—

※3 売上原価に含まれている工事損失引当金繰入額

	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
	7,641千円	—

※4 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度39%、当事業年度52%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度61%、当事業年度48%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
役員報酬	31,880千円	26,080千円
給料手当	126,851	131,085
賞与引当金繰入額	3,323	618
役員退職慰労引当金繰入額	5,382	3,974
退職給付費用	3,829	6,000
減価償却費	4,296	6,564
支払手数料	147,666	166,347
広告宣伝費	64,924	112,874
租税公課	70,218	39,304
販売促進費	25,380	81,947

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	468,500	—	—	468,500
合計	468,500	—	—	468,500

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. 新株予約権に関する事項

新株予約権の 内訳	新株予約権の目的 となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度末 残高 (千円)
		当事業年度 期首	当事業年度 増加	当事業年度 減少	当事業年度 期末	
第1回新株予 約権	普通株式	—	5,900	—	5,900	—
合計	—	—	5,900	—	5,900	—

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	468,500	—	—	468,500
合計	468,500	—	—	468,500
自己株式				
普通株式 (注)	—	20,000	—	20,000
合計	—	20,000	—	20,000

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加 20,000 株は、2022年9月27日開催の取締役会決議に基づき、2022年9月28日付で行った、自己株式立会外買付取引 (ToSTNeT-3) による自己株式の取得による増加であります。

2. 新株予約権に関する事項

新株予約権の 内訳	新株予約権の目的 となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当事業年度末 残高 (千円)
		当事業年度 期首	当事業年度 増加	当事業年度 減少	当事業年度 期末	
第1回新株予 約権	普通株式	5,900	—	—	5,900	—
第2回新株予 約権	普通株式	—	7,100	—	7,100	—
合計	—	5,900	7,100	—	13,000	—

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
現金及び預金	643,248千円	826,243千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△10,002	△25,003
現金及び現金同等物	633,245	801,240

(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

当社は、資金運用については一時的に生じる余資を安全性の高い金融資産で運用し、また、資金調達については銀行等の金融機関からの借入及び新株発行による方針であります。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

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、業務上の関係を有する株式等であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金等は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に販売用不動産の取得に係る資金調達であります。

### (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

営業債権である売掛金等については、経常的に発生しており、担当者が所定の手続きに従い、債権回収の状況を定期的にモニタリングし、支払遅延の早期把握や回収リスクの軽減を図っております。

特に金額等の重要性が高い取引については、取締役会において、取引実行の決定や回収状況の報告などを行います。

#### ②市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券である株式は、定期的に発行体の財務状況等を把握しております。

#### 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

買掛金及び未払金については月次単位での支払予定を把握するとともに、手元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

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は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。また、「売掛金」「未収消費税等」「未収還付法人税等」につきましても、短期間で決済されるものであるため、帳簿価額に近似していることから記載を省略しております。同様に「工事未払金」「短期借入金」「未払金」「未払法人税等」につきましても、短期間で決済されるものであるため、帳簿価額に近似していることから記載を省略しております。

また、貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「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）第24-16項に定める取扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。また、当事業年度末に係る当該金融商品の貸借対照表計上額の合計は123,765千円であります。

前事業年度（2022年6月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)社債（1年内償還予定を含む）	81,000	80,709	△290
(2)長期借入金（1年内返済予定を含む）	132,548	131,497	△1,050
負債計	213,548	212,206	△1,341

(注) 1

市場価格のない株式等は、時価評価の対象に含めておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2022年6月30日)
投資有価証券	5,475

(注) 2

金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

当事業年度（2023年6月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)社債（1年内償還予定を含む）	170,000	169,979	△20
(2)長期借入金（1年内返済予定を含む）	150,949	149,923	△1,025
負債計	320,949	319,902	△1,046

(注) 1

市場価格のない株式等は、時価評価の対象に含めておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

(単位：千円)

区分	当事業年度 (2023年6月30日)
投資有価証券	2,475

(注) 2

金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

(注) 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額  
前事業年度（2022年6月30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	643,248	—	—	—
売掛金	34,527	—	—	—
投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
その他	3,000	—	—	—
合計	680,775	—	—	—

当事業年度（2023年6月30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	826,243	—	—	—
売掛金	13,667	—	—	—
合計	839,911	—	—	—

(注) 4. 短期借入金、社債、長期借入金の決算日後の返済予定額  
前事業年度（2022年6月30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	104,450	—	—	—	—	—
社債	36,000	20,000	15,000	10,000	—	—
長期借入金	36,600	34,496	17,124	15,240	12,616	16,472
合計	177,050	54,496	32,124	25,240	12,616	16,472

当事業年度（2023年6月30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	616,275	—	—	—	—	—
社債	46,000	41,000	36,000	26,000	21,000	—
長期借入金	51,096	32,516	28,749	18,616	4,748	15,224
合計	713,371	73,516	64,749	44,616	25,748	15,224

### 3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳に関する事項

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

- レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定可能な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) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2022年6月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1)社債（1年内償還予定を含む）	—	80,709	—	80,709
(2)長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	131,497	—	131,497
負債計	—	212,206	—	212,206

(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

(1)社債（1年内償還予定を含む）、(2)長期借入金（1年内返済予定を含む）

元利金の合計額を新規に発行又は借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

当事業年度（2023年6月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 社債（1年内償還予定を含む）	—	169,979	—	169,979
(2) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	149,923	—	149,923
負債計	—	319,902	—	319,902

(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

(1) 社債（1年内償還予定を含む）、(2) 長期借入金（1年内返済予定を含む）

元利金の合計額を新規に発行又は借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

その他有価証券

前事業年度（2022年6月30日）

	種類	貸借対照表計上額 （千円）	取得原価 （千円）	差額 （千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,475	2,475	—
	(2) その他	3,000	3,000	—
	小計	5,475	5,475	—
合計		5,475	5,475	—

当事業年度（2023年6月30日）

	種類	貸借対照表計上額 （千円）	取得原価 （千円）	差額 （千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,475	2,475	—
	(2) その他	—	—	—
	小計	2,475	2,475	—
合計		2,475	2,475	—

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
決議年月日	2021年9月28日	2022年9月27日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社従業員 4名	当社取締役 4名 当社従業員 6名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）1.	普通株式 5,900株	普通株式 7,100株
付与日	2021年9月29日	2022年9月28日

権利確定条件	(注) 2	(注) 2
対象勤務期間	定めはありません	定めはありません
権利行使期間	自 2023 年 9 月 29 日 至 2033 年 9 月 28 日	自 2024 年 9 月 28 日 至 2034 年 9 月 27 日

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

2. 「第 5 【発行者の状況】 1 【株式等の状況】 (2) 【新株予約権等の状況】」に記載のとおりであります。

## (2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

### ①ストック・オプションの数

当事業年度（2023 年 6 月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

	第 1 回新株予約権	第 2 回新株予約権
権利確定前 (株)		
前事業年度末	5,900	—
付与	—	7,100
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	5,900	7,100
権利確定後 (株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

### ②単価情報

	第 1 回新株予約権	第 2 回新株予約権
権利行使価格 (円)	1,900	1,200
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—	—

## 3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

評価方式としては、ストック面の評価方法である「純資産価額方式（継続）」とフロー面の評価方法である「類似会社の EV/EBTIDA 方式」及び「ディスカунテッド・キャッシュ・フロー方式」により算出した価格を用いております。

## 4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

当事業年度末における本源的価値の合計額	— 千円
当事業年度において権利行使されたStock・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額	— 千円

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、積立型の確定給付制度を採用しております。

確定給付企業年金制度では、給与と勤務期間に基づいた一時金又は年金を支給しております。

なお、当社が有する確定給付企業年金制度は、簡便法により退職給付引当金、前払年金費用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、前払年金費用の期首残高と期末残高の調整表

	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
前払年金費用の期首残高	2,297千円	2,068千円
退職給付費用	△3,829	△6,000
制度への拠出額	3,599	5,233
前払年金費用の期末残高	2,068	1,301

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
積立型制度の退職給付債務	8,795千円	7,002千円
年金資産	△10,863	△8,303
貸借対照表上に計上された負債と資産の純額	△2,068	△1,301
前払年金費用	△2,068	△1,301
貸借対照表上に計上された負債と資産の純額	△2,068	△1,301

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	前事業年度 3,829千円	当事業年度 6,000千円
----------------	---------------	---------------

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	一千円	6,612千円
賞与引当金	1,604	951
役員退職慰労引当金	3,948	2,096
不動産事業等損失引当金	9,177	80
工事損失引当金	4,805	—
その他	254	160
繰延税金資産小計	19,791	9,901
評価性引当額	—	△6,612
繰延税金資産合計	19,791	3,289
繰延税金負債		
未払事業税	△970	△688
前払年金費用	△713	△448
繰延税金負債合計	△1,684	△1,137
繰延税金資産の純額	18,106	2,152

注) 評価性引当額に重要な変動が生じた主な理由は、当社において、繰延税金資産の回収可能性を判断する際の企業分類を変更したことによるものであります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との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内訳

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
法定実効税率 (調整)	34.49%	当事業年度は税引前当期純損失であるため注記を省略
住民税均等割額	3.77%	しております
中小企業者等に対する軽減税率 適用による影響	△4.36%	
税額控除	△9.75%	
役員賞与の損金不算入	1.21%	
その他	△3.69%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.67%	

(持分法損益等)

1. 関連会社に関する事項 当社は、関連会社がないため、持分法を適用した場合の投資利益については、記載しておりません。

2. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

- (1) 当社は不動産ファンド事業において不動産特定共同事業法（任意組合理型）に基づく不動産小口化商品の販売を行う事業を行っており、当該事業の仕組みの一環として任意組合を利用しております。この事業においては、小口化商品の購入者が任意組合との間で不動産特定事業への参加契約を締結し、金銭出資を行います。任意組合は、金銭により購入された不動産から生じる損益の分配を受ける目的で組成されております。当該不動産の賃貸損益、売却損益等は、投資家に帰属します。

当社は、業務執行組合員（理事長）として、任意組合契約に従い、理事長報酬を得ております。

なお、当事業年度における直近の財政状態は以下のとおりであります。

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
特別目的会社数	17 組合	34 組合
直近の決算日における資産総額 (単純合計)	2,054,500 千円	3,741,880 千円
負債総額 (単純合算)	-	21,825 千円

- (2) 特別目的会社との取引金額等

前事業年度 (自 2021 年 7 月 1 日 至 2022 年 6 月 30 日)

	主な取引の金額又は 前事業年度末残高	主な損益	
		項目	金額 (千円)
不動産譲渡高 (注)	1,202,979	不動産売上高	1,202,979

(注) 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は損益計算書の売上高で計上されております。

当事業年度 (自 2022 年 7 月 1 日 至 2023 年 6 月 30 日) ,

	主な取引の金額又は 前事業年度末残高	主な損益	
		項目	金額 (千円)
不動産譲渡高 (注)	2,188,487	不動産売上高	2,188,487

(注) 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は損益計算書の売上高で計上されております。

(資産除去債務関係)

前事業年度(自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの  
該当事項はありません。

2. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上していないもの

当社は、本社事務所等の不動産賃貸契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する貸借資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから、資産除去債務を合理的に見積ることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当事業年度(自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの  
該当事項はありません。

2. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上していないもの

当社は、本社事務所等の不動産賃貸契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を資産除去債務として認識しております。当該資産除去債務の負債計上及びこれに対応する除去費用の資産計上に代えて、当該不動産賃貸契約に係る敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上しております。

また、当事業年度末において敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は321千円であります。

(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

前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計
	LF事業	テック事業	
戸建住宅及び賃貸アパートの販売	3,278,495	—	3,278,495
戸建住宅の請負	151,435	—	151,435
コンサルティング料	59,623	—	59,623
マーケティング分析の請負	—	17,465	17,465
システム利用料	—	4,420	4,420
顧客との契約から生じる収益	3,489,554	21,885	3,511,439
その他の収益	54,536	—	54,536
外部顧客への売上高	3,544,090	21,885	3,565,975

当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計
	LF事業	テック事業	
戸建住宅及び賃貸アパートの販売	4,374,992	—	4,374,992
戸建住宅の請負	212,562	—	212,562
コンサルティング料	73	—	73
マーケティング分析の請負	—	27,791	27,791
システム利用料	—	11,609	11,609
顧客との契約から生じる収益	4,587,629	39,400	4,627,029
その他の収益	81,339	—	81,339
外部顧客への売上高	4,668,967	39,400	4,708,368

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

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項(重要な会計方針)4. 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事業年度末において存在する顧客との契約から当事業年度の末日後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) 契約資産及び契約負債の残高等

	前事業年度	当事業年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	92,924千円	34,527千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	34,527	13,667
契約負債(期首残高)	38,888	651,965
契約負債(期末残高)	651,965	22,986

契約負債は、建築請負契約に基づいて顧客から受け取った手付金等の未成工事受入金及び不動産売買契約に基づいて顧客から受け取った手付金等の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。

前事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、21,000千円であります。また、前事業年度において、契約負債が613,077千円増加した主な理由は、不動産特定共同事業任意組合への取引が開始されたことによるものであります。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、651,355千円であります。また、当事業年度において、契約負債が628,978千円減少した主な理由は、不動産特定共同事業任意組合への取引が開始されたことによるものであります。

## (2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社では、残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、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】

#### 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情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、「L F 事業」及び「テック事業」の2つを報告セグメントとしており、各セグメントの主要業務は以下のとおりとしております。

セグメント区分	主要業務
L F 事業	不動産A I を活用したメゾネット賃貸のファンド企画・組成・運用、分譲住宅の企画・販売
テック事業	不動産ビッグデータ、不動産A I を中心とした不動産マーケティングシステムの開発・運営

#### 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

報告されている事業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。

#### 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

前事業年度（自 2021年7月1日 至 2022年6月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注)1	財務諸表 計上額 (注)2
	L F 事業	テック 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	3,544,090	21,885	3,565,975	—	3,565,975
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,544,090	21,885	3,565,975	—	3,565,975
セグメント利益又は損失(△)	316,067	△18,928	297,138	△236,245	60,892
その他の項目					
減価償却費	26,130	2,405	28,536	290	28,826
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,818	16,960	22,778	1,023	23,801

(注) 1. 調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

2. セグメント利益又は損失(△)は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメント資産については、事業セグメントに資産を配分していないため記載しておりません。

当事業年度（自 2022年7月1日 至 2023年6月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注)1	財務諸表 計上額 (注)2
	LF 事業	テック 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	4,668,967	39,400	4,708,368	—	4,708,368
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	4,668,967	39,400	4,708,368	—	4,708,368
セグメント利益又は損失（△）	286,404	△6,141	280,262	△215,044	65,217
その他の項目					
減価償却費	41,453	4,640	46,093	297	46,391
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	540	—	540	—	540

- (注) 1. 調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。  
 2. セグメント利益又は損失（△）は、損益計算書の営業利益と調整を行っております。  
 3. セグメント資産については、事業セグメントに資産を配分していないため記載しておりません。

【関連情報】

前事業年度（自 2021年7月1日 至 2022年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外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	関連するセグメント名
株式会社TSO N任意組合	1,202,979	LF事業

当事業年度（自 2022年7月1日 至 2023年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外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	関連するセグメント名
株式会社TSO N任意組合	2,188,487	LF事業

**【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】**

前事業年度（自 2021年7月1日 至 2022年6月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2022年7月1日 至 2023年6月30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】**

前事業年度（自 2021年7月1日 至 2022年6月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2022年7月1日 至 2023年6月30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】**

前事業年度（自 2021年7月1日 至 2022年6月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2022年7月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度（自 2021年7月1日 至 2022年6月30日）

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又 は職業	議決権 等の所 有(被所 有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
個人主要 株主が議 決権の過 半数を所 有してい る会社等	東新住建(株)	愛知県 稲沢市	80,000	不動産業 建設業	—	当社分譲建 物の請負建 築	建物工事 外注	396,631	工事未払 金	—
							分譲住宅仕 掛工事費用	—	仕掛販売 用不動産	38,160
							販売用不動 産建築費 用	—	販売用 不動産	115,444
	(株)エイチティーピー	愛知県 稲沢市	10,000	サービス業 不動産業	—	分譲建物の 建築請負	販売用不動 産購入費 用	—	販売用 不動産	88,053
(株)ドリームプロジェクト	愛知県 名古屋 市西区	10,000	土木建築業 不動産業	—	当社分譲用 土地の造成 工事請負	販売用不動 産建築費 用	—	販売用 不動産	43,887	

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 建物工事の工事価格については、市場の実勢価格を勘案し、東新住建(株)より提示された価格を基礎としてその都度交渉の上、決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当事業年度（自 2022年7月1日 至 2023年6月30日）

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	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)
個人主要株 主が議決権 の過半数を 所有してい る会社等	東新住建(株)	—	当社事業用建物 の請負建築	建物工事外注	765,197	工事未払金	—
				販売用不動産の購 入費用	159,470	販売用不動産	10,619
				販売用不動産の建 築費用（古谷建築 (株)）	744,930	工事未払金	50,770
				工事代金の前渡し （古谷建築(株)）	—	前渡金	465,138
				販売用不動産の購 入費用（古谷建築 (株)）	—	販売用不動産	70,687
				分譲住宅仕掛工事 費用（古谷建築 (株)）	—	仕掛販売用不動産	46,498
				販売用不動産等の 購入費用（(株)不動 産 Library）	313,010	仕掛販売用不動 産	669,447
				販売用不動産等の 購入費用（kit）	95,763	仕掛販売用不動 産	78,381
	(株)HTP	—	分譲建物の建築 請負	販売用不動産の購 入費用	332,369	—	—
	(株)ブルーボ ックス	—	分譲建物の建築 請負	販売用不動産の購 入費用	242,727	—	—
(株)ドリームブ ロジェクト	—	当社分譲用土地の 造成工事請負	販売用不動産の建 築費用	—	販売用不動産	40,331	

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 建築工事の工事価格については、市場の実勢価格を勘案し、東新住建(株)より提示された価格を基礎として、その都度交渉の上、決定しております。
2. 取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。
3. 第三者を経由した実質的な関連当事者取引について、取引の内容にて経由した第三者名を表示しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
1株当たり純資産額 1,262円05銭	1株当たり純資産額 1,188円67銭
1株当たり当期純利益又は1株 当たり当期純損失(△) 33円10銭	1株当たり当期純利益金額 △105円77銭

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在するものの、期中平均株価が把握できま  
せ  
るので記載しておりません。  
2. 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	15,505	△47,954
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益又は当期純損 失(△)(千円)	15,505	△47,954
普通株式の期中平均株式数(株)	468,500	453,377

(重要な後発事象)

当社は、2023年9月26日開催の取締役会において、臨時株主総会(以下、「本臨時株主総会」といいます。)を招集するための基準日を設定するとともに、本臨時株主総会を2023年11月29日(予定)に開催し、本臨時株主総会において「上場廃止申請の件」を付議することを決議いたしました。

詳細につきましては、同日に公表しました「臨時株主総会招集のための基準日及び臨時株主総会の開催並びにTOKYO PRO Marketにおける当社株式の上場廃止申請に関するお知らせ」をご参照ください。

## ⑤【附属明細表】

## 【有価証券明細表】

## 【株式】

投資 有価証券	その他 有価証券	銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額 (千円)
		(株)ハイトスコーポレーション	200	2,475
		計	200	2,475

## 【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							
建物附属設備	4,526	560	1,510	3,576	1,877	297	1,699
工具、器具及び備品	539	—	—	539	488	50	50
建設仮勘定	6,110	—	1,110	5,000	—	—	5,000
有形固定資産計	11,175	560	2,620	9,115	2,365	347	6,749
無形固定資産							
借地権	12,818	7,426	11,244	9,000	—	—	9,000
ソフトウェア	19,016	16,680	—	35,696	12,903	6,217	22,792
ソフトウェア仮勘定	16,960	540	17,500	—	—	—	—
無形固定資産計	48,794	24,646	28,744	44,696	12,903	6,217	31,792
長期前払費用	7,546	—	1,188	6,358	5,660	777	698

(注) 当期増加額のうち、主なものは以下のとおりです。

当期増加額 ソフトウェア 勝率一番の機能改良費用 16,140 千円

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第1回無担保社債	2018年6月25日	16,000 (16,000)	—	0.28	なし	2023年6月23日
第2回無担保社債	2019年8月26日	25,000 (10,000)	15,000 (10,000)	0.40	なし	2024年8月26日
第3回無担保社債	2021年3月25日	40,000 (10,000)	30,000 (10,000)	0.38	なし	2026年3月25日
第4回無担保社債	2022年11月25日	—	45,000 (10,000)	0.41	なし	2027年11月25日
第5回無担保社債	2023年5月25日	—	80,000 (16,000)	0.46	なし	2028年5月25日
合計		81,000 (36,000)	170,000 (46,000)	—	—	—

- (注) 1. ( ) 内書きは、1年以内の償還予定額であります。  
2. 決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
46,000	41,000	36,000	26,000	21,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	104,450	616,275	1.6	—
1年以内に返済予定の長期借入金	36,600	51,096	1.2	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	95,948	99,853	1.2	2024年～2040年
合計	236,998	767,224	—	—

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	32,516	28,749	18,616	4,748

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
賞与引当金	4,652	2,760	4,652	—	2,760
不動産事業等損失引当金	26,609	233	26,609	—	233
工事損失引当金	13,933	—	13,933	—	—
役員退職慰労引当金	11,447	3,974	9,343	—	6,078

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ. 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	424
預金	
普通預金	767,259
通知預金	33,556
定期預金	23,813
定期積金	1,190
小計	825,819
合計	826,243

ロ. 売掛金

相手先	金額(千円)
株式会社ライトオフィス	12,515
株式会社ウッドフレンズ	231
グランディハウス株式会社	220
群馬グランディハウス株式会社	143
その他	558
合計	13,667

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
34,527	274,317	295,177	13,667	95.6	32.1

ハ. 販売用不動産

物件別	面積 (㎡)	金額 (千円)
TN鈴鹿岸岡町	1,630.0	135,478
SONAE碧南市碧南中央駅	1,408.2	85,460
SONAE豊田市小坂町	964.39	82,794
その他	—	555,738
合計	—	859,471

ニ. 仕掛販売用不動産

物件別	面積 (㎡)	金額(千円)
埼玉県新座市東	306.69	72,705
愛知県名古屋市天白区平針南	288.62	56,513
愛知県名古屋市千種区清住町	327.00	56,019
愛知県名古屋市昭和区田面町	247.93	55,166
東京都葛飾区白鳥	370.55	54,312
その他	—	1,408,934
合計	—	1,703,652

ホ. 未成工事支出金

物件別	面積 (㎡)	金額(千円)
岐阜県岐阜市下奈良	553.20	4,372
岐阜県岐阜市日置江	760	296
合計	—	4,668

ヘ. 材料貯蔵品

区分	金額(千円)
マスク	147
収入印紙	212
切手	14
合計	375

ト. 前渡金

相手先	金額(千円)
古谷建築株式会社	465,138
山本治子	4,750
株式会社金太郎ホーム	4,050
その他	20,743
合計	494,681

② 流動負債

イ. 工事未払金

相手先	金額(千円)
古谷建築株式会社	50,770
日本S C M建材株式会社	13,519
天建株式会社	11,595
株式会社プライムトラス	7,848
株式会社ライフビルド	6,536
その他	69,956
合計	159,956

ロ. 不動産特定共同事業出資受入金

区分	金額(千円)
SMART FUND 31号	195,000
森林再生43号	140,000
SMART FUND 26号	132,000
その他	2,032,340
合計	2,499,340

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第7【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

## 第8【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年7月1日から6月30日まで
定時株主総会	事業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	毎年6月30日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年6月30日 毎年12月31日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え	
取扱場所	名古屋市中区栄三丁目15番33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	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	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	該当事項はありません。
単元未満株式の買取り	
取扱場所	名古屋市中区栄三丁目15番33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	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	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行います。ただし、事故その他やむを得ない場合によって電子公告による公告をすることが出来ない場合は、日本経済新聞に掲載を行います。 <a href="https://www.tson.co.jp">https://www.tson.co.jp</a>
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、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて応募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
- (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる株の株式を売り渡すことを請求する権利

## **第二部【特別情報】**

### **第1【外部専門家の同意】**

該当事項はありません。

### **第三部【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】**

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書

2023年10月31日

株式会社TSON  
取締役会 御中

監査法人 コスモス  
愛知県名古屋市

代表社員 公認会計士 岩村 豊正  
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 長坂 尚徳

## 監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社TSONの2022年7月1日から2023年6月30日までの第15期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社TSONの2023年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

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

## 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は2023年9月26日の取締役会において、臨時株主総会（以下、「本臨時株主総会」という。）を招集するための基準日を設定するとともに、本臨時株主総会を2023年11月29日（予定）に開催し、本臨時株主総会において上場廃止申請についての決議事項を付議することを決議した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

## 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、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、継続企業を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、継続企業を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。継続企業を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。

## 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