

発行者情報

【表紙】

【公表書類】

発行者情報

【公表日】

2021年1月13日

【発行者の名称】

シーズクリエイト株式会社

(C's Create Co., Ltd)

【代表者の役職氏名】

代表取締役社長 佐藤 富士夫

【本店の所在の場所】

東京都渋谷区渋谷三丁目11番11号

【電話番号】

03-6418-5145 (代表)

【事務連絡者氏名】

取締役管理本部長 中津 貴志

【担当J-Adviserの名称】

宝印刷株式会社

【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】

代表取締役社長 堆 誠一郎

【担当J-Adviserの本店の所在の場所】

東京都豊島区高田三丁目28番8号

【担当J-Adviserの財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】

<https://www.takara-company.co.jp/ir/reference/>

【電話番号】

03-3971-3392

【取引所金融商品市場等に関する事項】

当社は、当社普通株式を2021年2月16日にTOKYO PRO Marketへ上場する予定であります。

当社は、上場に際して特定投資家向け取得勧誘又は特定投資家向け売付け勧誘等を実施しないことから、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第3項の規定により、発行者情報に相当する情報を公表いたします。

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茅場町二丁目1番1号

【公表されるホームページのアドレス】

シーズクリエイト株式会社

<https://www.cscreate.co.jp/>

株式会社東京証券取引所

<https://www.jpx.co.jp/>

【投資者に対する注意事項】

1. TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、「第一部 第3 4【事業等のリスク】」において公表された情報を慎重に検討する必要があります。
2. 発行者情報を公表した発行者のその公表の時の役員（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つ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20期	第21期	第22期
決算年月	2018年7月	2019年7月	2020年7月
売上高 (千円)	6,902,226	8,011,758	8,374,303
経常利益 (千円)	293,942	303,165	407,172
当期純利益 (千円)	292,773	237,418	249,080
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—
資本金 (千円)	50,000	50,000	50,000
発行済株式総数 (株)	100,000	100,000	100,000
純資産額 (千円)	1,470,790	1,708,208	1,957,289
総資産額 (千円)	4,384,111	5,761,212	6,556,599
1株当たり純資産額 (円)	1,470.79	1,708.21	1,957.29
1株当たり配当額 (円)	—	—	—
(1株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益 (円)	292.77	237.42	249.08
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	33.5	29.7	29.9
自己資本利益率 (%)	22.1	14.9	13.6
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)	—	△752,280	291,149
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	△27,893	△41,929
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	1,129,877	286,447
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	—	1,381,385	1,917,052
従業員数 (名)	33	34	34

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

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。
4. 1株当たり配当額（1株当たり中間配当額）及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。
5. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
6. 株価収益率は、当社株式が非上場であるため記載しておりません。
7. 第20期は、キャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フローに係る各項目については記載しておりません。
8. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数は、臨時従業員の総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
9. 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第5項の規定に基づき、第22期の財務諸表について東陽監査法人の監査を受けておりますが、第20期及び第21期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。
10. 2020年10月29日付で普通株式1株につき10株の割合で株式分割を行っておりますが、第20期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

2 【沿革】

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

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

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

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

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

（注）登録免許等の許認可（登録）番号は下記のとおりです。

1. 宅地建物取引業者免許：東京都知事(1)第99145号
2. 特定建設業許可：東京都知事許可(特-28)第115114号
3. 一級建築士事務所登録：東京都知事登録第44523号
4. 環境マネジメントシステム審査：ISO14001

3 【事業の内容】

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

当社の展開する不動産ビジネスは、主に東京圏に特化したマンションの開発・仕入及び販売を行う「不動産販売事業」と、リフォーム工事、不動産賃貸収入、不動産仲介手数料収入等の不動産販売事業以外の「その他不動産事業」であります。各事業内容は以下のとおりです。なお、当社の事業セグメントは不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

(1) 不動産販売事業

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

① 区分建物買取再販

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

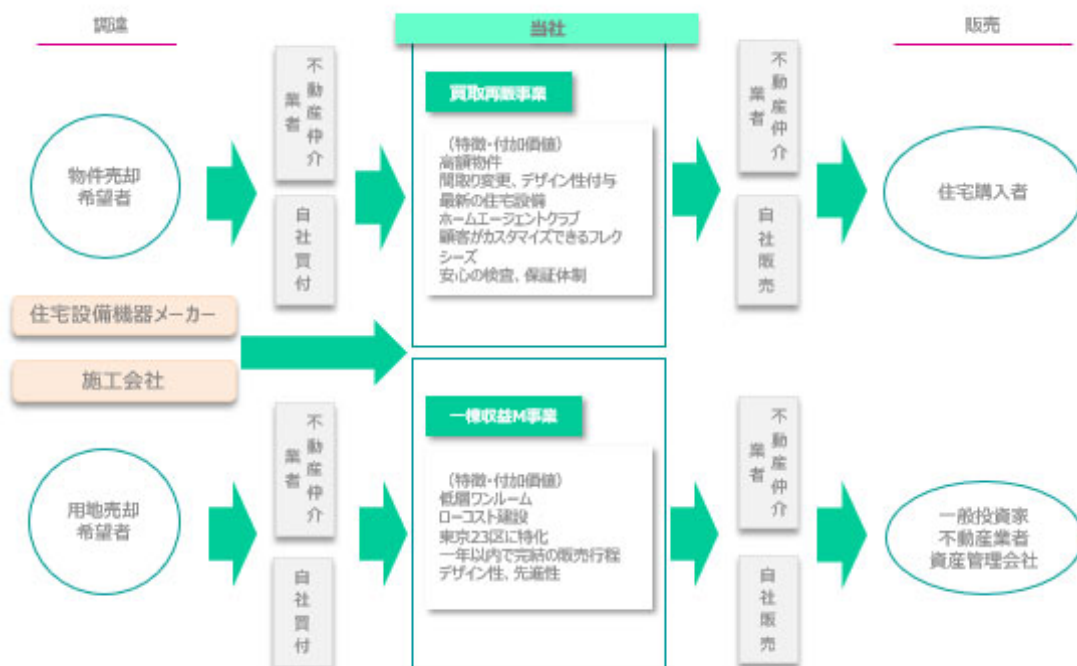
② 収益物件開発販売

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

(2) その他不動産事業

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

[事業系統図]



4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2020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)
34	42.3	8.6	7,355.9

- (注) 1. 従業員数は就業人員であります。なお、臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の従業員数の記載を省略しております。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第3 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、上半期におきましては消費増税前の駆け込み需要等で民需・公需が堅調に推移したものの、所得の伸びの弱さや企業収益の低迷、米中貿易摩擦による不安感からむしろ消費・投資を巡る環境は悪化し低成長となりました。下半期におきましては、新型コロナウイルス感染拡大による消費自粛や海外のロックダウンの影響で消費・輸出は大幅に落ち込み、特に外食、宿泊、娯楽、交通等の産業において顕著となりました。今後につきましても、雇用・賃金や設備投資の調整、外食・旅行・娯楽などの消費活動の制限、感染再拡大を巡る不確実性が家計・企業の活動を委縮させることから、2020年度の国内GDPは6%の大幅なマイナス成長が予測され、2021年度末までの回復ペースについても緩慢なものとなることが予測されています。

住宅業界におきましては、2019年の首都圏新築マンションの年間供給戸数は31,238戸(前年比15.9%減)と3年ぶりの減少となりました。平均価格は5,980万円(前年比1.9%増)、平均㎡単価は87.9万円(前年比1.2%増)と上昇し、7年連続の上昇となりました。(株式会社不動産経済研究所 日刊不動産経済通信2020年1月23日号、同年7月16日号)

2020年1月から6月の首都圏新築マンションの供給戸数は7,497戸(前年同期比44.2%減)と2年連続の減少、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、モデルルームの営業を自粛していたことが大きく影響し、1973年の調査開始以来初の1万戸割れとなりました。一方、平均価格は6,668万円(前年同期比8.7%増)、平均㎡単価103.1万円(前年同期比13.7%増)と上半期としてはともに8年連続で上昇、ともに調査開始以来の最高値となりました。2020年下半期の供給戸数は12,500戸前後(前年同期比29.8%減)となる見込みで、年間供給戸数は約20,000戸と2019年の31,238戸と比べて前年比36.0%減と、年間でも調査開始以来過去最少になる見通しとなっております。

首都圏の中古マンションの成約戸数は新築マンションの供給減少の影響もあり、2019年度は38,109戸と過去最高になり、平均価格も3,442万円(前年比3.3%増)と7年連続上昇となりました。2020年度の中古マンション市場は、新型コロナウイルスの影響により、首都圏の成約戸数は4月対前年比52.6%減少、5月38.5%減少となり、6月は持ち直したものの不透明な状況となっております。

このような市場環境の中、当社におきましては、区分建物買取再販は、物件の仕入戸数59戸(前年度81戸)、同販売戸数63戸(前年度83戸)と、新型コロナウイルス感染拡大下の先行き不透明感から仕入活動を自粛したこともあり売上高4,130,219千円(前年同期比26.5%減)となりましたが、収益物件開発販売は、立地を峻別したこともあり売上高4,143,567千円(前年同期比83.0%増)と好調な販売結果となりました。その他不動産事業は、リフォーム売上高74,752千円(前年同期比26.3%減)、その他不動産賃貸収入等の売上高25,764千円(前年同期比2.3%増)となりました。

この結果、当事業年度の当社の業績は、売上高は8,374,303千円(前年同期比4.5%増)、営業利益は534,779千円(前年同期比28.0%増)、経常利益は407,172千円(前年同期比34.3%増)、当期純利益は249,080千円(前年同期比4.9%増)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末に比べ535,666千円増加し、1,917,052千円となりました。各キャッシュ・フローの状況と主な要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、291,149千円の収入(前事業年度は752,280千円の支出)となりました。これは主に、税引前当期純利益398,172千円、役員退職慰労引当金の増加額14,135千円、前渡金の減少額66,520千円、前受金の増加額74,065千円、仕入債務の増加額35,623千円及びたな卸資産の増加額349,605千円によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、41,929千円の支出(前事業年度は27,893千円の支出)となりました。これは主に、定期預金等の増加額45,503千円及び投資その他の資産の減少額5,037千円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、286,447千円の収入(前事業年度は1,129,877千円の収入)となりました。これは主に、短期借入金の減少額352,200千円、長期借入金の増加額549,548千円及び社債の増加額90,000千円によるものであります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

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

(2) 受注実績

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

(3) 販売実績

事業部門	売上高(千円)	前年同期比(%)
不動産販売事業	8,273,786	104.9
区分建物買取再販	4,130,219	73.5
収益物件開発販売	4,143,567	183.0
その他不動産事業	100,517	79.4
リフォーム売上	74,752	73.7
不動産賃貸収入等	25,764	102.3
合計	8,374,303	104.5

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

相手先	第21期事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)		第22期事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
三菱地所レジデンス(株)	—	—	1,551,890	18.5
(株)フューディアルクリエーション	534,370	6.7	1,009,415	12.1

3 【対処すべき課題】

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

(1) 内部管理体制とコンプライアンスの強化

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

(2) 人材の育成

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

(3) コスト削減

マンションの開発及び仕入における取引価格は、景気変動の影響を大きく受けるものであります。価格の変動に対応出来る体制づくりとして、常にコスト削減を徹底する取り組みを進めてまいります。

(4) 既存事業における収益拡大

当社の今後の成長には、既存事業の収益拡大が必要不可欠な事項であります。各事業内容における課題は以下のとおりであります。

① 不動産販売事業

(a) 区分建物買取再販

区分建物買取再販におきましては、青田売り(※)による販売をより一層充実させるべく、契約者の要望の設計変更への対応、それに伴う内装工事業者への対応等、緻密なシステムの構築が必須であり、今後の最優先課題として取り組んで参ります。

新築マンションの販売状況を分析すると、物件ごとの好不調の差が大きく目立ち始めており、今後その動向に注視する必要があります。地域によっては価格調整がなされることもあり得、仕入価格を慎重に見極める必要があると思われれます。

(※) 青田売りとは、リノベーション完了前に販売することであります。当社では特に、顧客の希望の間取り、仕様、設備の変更にお応えするリノベーションを実施することにより、需要が増加しているアクティブシニア、パワーカップル、ディンクス層等の志向に応えられる物件の提供を可能にしております。

(b) 収益物件開発販売

収益物件開発販売におきましては、販売は順調に推移しているものの、昨年に引き続き、土地の高止まりは変わらず、情報量の確保のための人員の増強は喫緊の課題となっております。

建築費単価も高止まりが続き、予算内で施工可能な質の高い施工会社の確保は、今後も課題となっております。他方、戸数20戸以下の小規模物件に関しては、現場所長クラスを常勤雇用して、コンストラクション・マネジメント方式で自社施工する体制を構築して参ります。

投資用不動産への不正融資に端を発する金融機関の融資姿勢厳格化や大手建設事業者による建築関連諸法令への違反等の不祥事の発生などを受け、社会、消費者の目が投資案件、サブリース等の事業に不信感を抱かせたことは否めなく、ワンルームマンションや一棟売り投資マンションの他社の販売状況などを注視し、不動産販売事業への影響を、慎重に考察して行くことが必要だと認識しております。

② その他不動産事業

その他不動産事業におきましては、現状はまだ売上構成比の低いリフォーム事業について、施工会社の開拓及び選定により、施工期間の短縮、受注件数の増大を図れば、将来的に収益の一端を担う一事業として確立することとなります。

4 【事業等のリスク】

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

なお、文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において当社が判断したものであり、当社株式投資に関するすべてのリスクを網羅するものではありません。

(1) 競合について

当社が属する不動産業界には、大小様々な企業が存在しており、企業における参入障壁が比較的低い業界構造から今後も企業は増加する可能性があります。当社の行う中古物件の仕入れ及び開発用地の仕入れにおいても、数多くの競合企業が存在します。競合により物件価格の高騰が生ずる状況において、販売価格への転嫁が難しい場合には、売上純利益が圧迫され、また、近隣地域の販売物件の低下により販売価格を下げざるを得ない場合にも売上純利益が圧迫され、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制について

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

許認可の名称	許認可（登録）番号	有効期限	許認可等の取消または更新拒否の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事(1)第99145号	2021年5月13日	宅地建物取引業法第66条、第67条
特定建設業許可	東京都知事許可(特-28)第115114号	2021年8月19日	建設業法第29条
一級建築士事務所登録	東京都知事登録第44523号	2024年9月9日	建築士法第26条

(3) 不動産市況について

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

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

(4) 特定地域に対する依存度について

当社は主に東京23区を中心に事業を展開しておりますが、これらの地域に地震や水害等の災害が発生し、本社や物件の損壊等による営業の一時停止や、外注先の施工能力の喪失、部材の入手不能等により、事業運営が困難となる場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 用地等の仕入について

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

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

(6) 売上の変動について

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

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

(7) 建築工事等について

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

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

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

(8) 近隣住民とのトラブルリスクについて

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

(9) 瑕疵担保責任及び契約不適合責任について

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

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

(10) 資金調達について

当社は、不動産仕入れ資金の相当部分を金融機関からの借入金に依存しております（当事業年度末借入金依存率62.5%）。現時点では金融機関との関係は良好であり、必要資金の調達に問題はありませんが、将来にわたり必要資金の調達が可能であるという確証はありません。借入については基本的に固定金利の短期借入としておりますが、将来の金利変動により、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 借入金にかかる財務制限条項について

当社は、当座貸越契約及びコミットメントライン設定契約を締結しておりますが、この契約には経常損益が2期連続して損失にならないことや一定額以上の純資産額を保つこと等の条項が存在するものがあります。これらの条項に

抵触した場合は、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 特定の人物への依存リスクについて

代表取締役会長の幸寿は、本発行者情報公表日現在において発行済株式総数1,000,000株のうち660,000株を所有する筆頭株主であり、当社設立以来、当社の経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担っております。

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

(13) 内部管理体制について

当社は、本発行者情報公表日現在、取締役5名、監査役3名、従業員32名と比較的小規模な組織であり、業務執行体制及び内部管理体制もこれに応じたものとなっております。今後の業務の拡大に伴って、従業員の育成、人員の採用を行うとともに業務執行体制及び内部管理体制の充実を図っていく方針であります。これらの施策が適時適切に進捗しなかった場合には、当社の事業展開及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 関連当事者取引について

「第6【経理の状況】【関連当事者情報】」に記載のとおり、当社は金融機関からの借入金について、役員からの債務保証を受けております。当社代表取締役会長幸寿及び代表取締役社長佐藤富士夫が行っている金融機関からの借入金に対する債務保証については、上場予定日（2021年2月16日）までの解消を予定しております。

(15) 個人情報管理について

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

(16) ストック・オプションの権利行使による株式価値の希薄化について

当社は、当社の役員、従業員及び社外協力者等に対し、当社の経営成績向上に関する貢献意欲や士気を高めるとともに株主との価値観の共有による企業価値の向上を図るため、新株予約権を付与しております。本発行者情報公表日現在、新株予約権による潜在株式数は99,000株であり、これは発行済株式総数の9.9%に相当しております。今後、これらの新株予約権が行使された場合、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

(17) 自然災害、事故等について

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

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

(18) 訴訟等について

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

(19) 配当政策について

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

(20) 新型コロナウイルス感染症の影響について

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

(21) 担当J-Adviserとの契約の解除に関する事項について

当社は、株式会社東京証券取引所が運営を行っております証券市場TOKYO PRO Marketに上場予定です。当該市場は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第102条の定めにより、TOKYO PRO Market上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれの担当J-Adviserと、株式上場の適格性審査及び株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約（以下「J-Adviser契約」とします。）を締結する義務があります。本発行情報公表日時点において、当社がJ-Adviser契約を締結しているのは宝印刷株式会社（以下「同社」とします。）であり、同社とのJ-Adviser契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。下記の義務の履行を怠り、又はJ-Adviser契約に違反した場合、相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り1か月）を定めてその義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J-Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。

また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する1か月前以上の書面による通知を行うことにより、いつでもJ-Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において、下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、又は同社に代わる担当J-Adviserを確保できない場合は、当社普通株式のTOKYO PRO Market上場廃止につながる可能性があります。

<J-Adviser契約上の義務>

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

<J-Adviser契約解除に関する条項>

当社（以下「甲」とします。）において下記の事象が発生した場合には、宝印刷株式会社（以下「乙」とします。）からの催告無しでJ-Adviser契約を解除することができるものと定められております。

① 債務超過

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

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、甲が審査対象事業年度に係る決算（上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業

年度に係る決算とする。)の内容を開示するまでの間において、再建計画(本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画を含む。)を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次のa及びbに定める書面に基づき行うものとする。

- (a) 次のaからcまでに掲げる場合の区分に従い、当該aからcまでに定める書面
- a 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合
当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証明する書面
 - b 産競法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生(当該手続が実施された場合における産競法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。)を行う場合
当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面
 - c 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合
当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面
- (b) 本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

② 銀行取引の停止

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

③ 破産手続、再生手続又は更生手続

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

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

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

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

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

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

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

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

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

a 甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合

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

b 甲が前号(c)に規定する合意を行った場合

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

(b) 当該再建計画に次のa及びbに掲げる事項が記載されていること。

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

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

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

⑤ 事業活動の停止

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

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

a TOKYO PRO Marketの上場株券等

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

(b) 甲が、前(a)に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通出資者総会を含む。）の決議についての書面による報告を受けた日（当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議（委員会設置会社にあつては、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（前項第2号(b)の規定の適用を受ける場合を除く。）は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日

⑥ 不適当な合併等

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

⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損

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

⑧ 有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する有価証券報告書又は四半期報告書並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として判断した場合

⑨ 虚偽記載又は不適正意見等

次の(a)又は(b)に該当する場合

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

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

⑩ 法令違反及び上場契約違反等

甲が重大な法令違反又は特例に関する重大な違反を行った場合。

⑪ 株式事務代行機関への委託

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

⑫ 株式の譲渡制限

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

⑬ 指定振替機関における取扱い

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

⑭ 株主の権利の不当な制限

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

- (a) 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。）
 - (b) ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入
 - (c) 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）。
 - (d) TOKYO PRO Marketに上場している株券について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。
 - (e) TOKYO PRO Marketに上場している株券より議決権の多い株式（取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等がTOKYO PRO Marketに上場している株券より低い株式をいう。）の発行に係る決議又は決定。
 - (f) 議決権の比率が300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。
 - (g) 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。
- ⑮ 全部取得
甲がTOKYO PRO Marketに上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。
 - ⑯ 反社会的勢力の関与
甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態がTOKYO PRO Marketの市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。
 - ⑰ その他
前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは東証が上場廃止を適当と認めた場合

<J-Adviser契約解除に係る事前催告に関する事項>

- ① 甲又は乙が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、その相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り1カ月とする。）を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。
- ② 前項の定めに関わらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、甲又は乙から相手方に対し、1カ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。
- ③ 本契約を解除する場合、特段の事情のない限り、乙は予め本契約を解除する旨を東証に通知する。

このほか、株主総会の特別決議を経て、当社が東証へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。なお、本発行情報公表日現在において、担当J-Adviser契約の解除につながる可能性のある要因は発生しておりません。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

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

(2) 財政状態の分析

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、前事業年度末に比べ846,575千円増加し、6,460,851千円となりました。これは主に現金及び預金が580,170千円、販売用不動産が136,799千円、仕掛販売用不動産が206,696千円増加した一方、前渡金が66,520千円減少したことなどによるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、前事業年度末に比べ51,188千円減少し、95,748千円となりました。これは主に繰延税金資産が46,919千円減少したことなどによるものであります。

(流動負債)

当事業年度における流動負債の残高は、前事業年度に比べ597,494千円増加し、3,186,142千円となりました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が690,706千円、未払法人税等が101,917千円増加した一方、短期借入金が352,200千円減少したことなどによるものであります。

(固定負債)

当事業年度における固定負債の残高は、前事業年度に比べ51,187千円減少し、1,413,167千円となりました。これは主に社債が70,000千円増加した一方、長期借入金が141,158千円減少したことなどによるものであります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は、前事業年度末に比べ249,080千円増加し、1,957,289千円となりました。これは利益剰余金が249,080千円増加したことなどによるものであります。

(3) 経営成績の分析

「1【業績等の概要】 (1) 業績」に記載のとおりであります。

(4) キャッシュ・フローの分析

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

(5) 運転資本

上場予定日（2021年2月16日）から12か月間の運転資本は、自己資金及び借入による資金調達が可能であることから十分であると認識しております。

(6) 経営者の問題意識

「3【対処すべき課題】」に記載のとおりであります。

第4 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

該当事項はありません。

2 【主要な設備の状況】

2020年7月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (名)
			建物	工具、器具及び備品	合計	
本社 (東京都渋谷区)	不動産事業	本社事務所	3,581	380	3,962	34

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 上記の他、他の者から賃借している設備の内容は下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	賃借料(千円)
倉庫(東京都大田区、他)	不動産事業	倉庫	2,405

3 【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第5 【発行者の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	事業年度末現在発行数(株) (2020年7月31日)	公表日現在発行数(株) (2021年1月13日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	4,000,000	3,000,000	100,000	1,000,000	非上場	権限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株です。
計	4,000,000	3,000,000	100,000	1,000,000	—	—

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

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

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

4. 未発行株式数には新株予約権の行使により発行される予定の普通株式99,000株が含まれております。

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第1回新株予約権(2018年7月30日臨時株主総会決議)

区分	最近事業年度末現在 (2020年7月31日)	公表日の前月末現在 (2020年12月31日)
新株予約権の数(個)	7,000	7,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	7,000(注)1	70,000(注)1、5
新株予約権の行使時の払込金額(円)	7,120(注)2	712(注)2、5
新株予約権の行使期間	2020年7月31日～2028年7月30日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 7,120 資本組入額 3,560	発行価格 712 資本組入額 356 (注)5
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株であります。

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

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

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

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

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

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

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

3. 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社または当社子会社の取締役、監査役、従業員、顧問、社外協力者またはこれに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合にはこの限りではない。
- ② 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。
- ③ 新株予約権者は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場された日および権利行使期間の開始日のいずれか遅い方の日以後において新株予約権を行使することができる。

4. 組織再編行為を実施する際の新株予約権の取扱い

① 取得条項

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

② 合併、株式交換または株式移転における本新株予約権の承継

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

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

第2回新株予約権(2019年7月29日臨時株主総会決議)

区分	最近事業年度末現在 (2020年7月31日)	公表日の前月末現在 (2020年12月31日)
新株予約権の数(個)	3,250	3,250
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	50	250
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	3,250(注)1	32,500(注)1、5
新株予約権の行使時の払込金額(円)	9,495(注)2	950(注)2、5
新株予約権の行使期間	2021年7月30日～2029年7月29日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 9,495 資本組入額 4,747.50	発行価格 950 資本組入額 475 (注)5
新株予約権の行使の条件	(注)3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡については、取締役会の承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株であります。

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

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

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

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

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

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

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

3. 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても当社または当社子会社の取締役、監査役、従業員、顧問、社外協力者またはこれに準ずる地位にあることを要す。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があると当社取締役会が認めた場合にはこの限りではない。
- ② 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。
- ③ 新株予約権者は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場された日および権利行使期間の開始日のいずれか遅い方の日以後において新株予約権を行使することができる。

4. 組織再編行為を実施する際の新株予約権の取扱い

① 取得条項

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

② 合併、株式交換または株式移転における本新株予約権の承継

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

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

(3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金 増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額(千円)	資本準備金 残高(千円)
2020年10月29日 (注)	900,000	1,000,000	—	50,000	—	—

(注) 株式分割 (1 : 10) によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

2021年1月13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	—	—	8	10	—
所有株式数 (単元)	—	—	—	1,850	—	—	8,150	10,000	—
所有株式数 の割合(%)	—	—	—	18.5	—	—	81.5	100.0	—

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

(7) 【大株主の状況】

「第四部【株式公開情報】第3【株主の状況】」に記載のとおりであります。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2021年1月13日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 1,000,000	10,000	権限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株です。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	1,000,000	—	—
総株主の議決権	—	10,000	—

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

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

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストック・オプション制度の内容】

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

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

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

- (注) 1. 付与対象者の区分は付与日における区分です。
2. 本発行者情報公表日現在の付与対象者の区分及び人数は、当社取締役3名、当社執行役員1名、当社従業員15名、社外協力者3名となっております。
3. 本発行者情報公表日現在の付与対象者の区分及び人数は、当社取締役3名、当社執行役員1名、当社従業員26名となっております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元を経営上の重要課題と位置付けており、財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状態や今後の事業計画等を十分に勘案しながら利益還元策を決定することを基本方針としております。当社は当期純利益を計上しておりますが、当社は現在成長過程にあると考えており、内部留保の充実、企業体質の強化を図り、より一層の事業拡大を目指すことが、株主の皆様に対する最大の利益還元につながるかと考えております。

以上より、現時点において今後の配当実施の可能性及び実施時期等については未定であります。

なお、剰余金の配当を行う場合には、年1回の期末配当を基本方針としており、配当の決定機関は株主総会であります。また、中間配当は取締役会決議で行うことができる旨を定款に定めております。

4 【株価の推移】

当社株式は非上場であるため、該当事項はありません。

5 【役員状況】

男性8名 女性1名(役員のうち女性の比率—%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数(株)
代表取締役	会長	幸 寿	1956年 7月15日	1982年4月 ダイア建設(株)入社 1994年6月 同社取締役東北支店長 1998年6月 同社常務取締役 1999年9月 当社代表取締役 2002年5月 シーズコミュニティ(株)代表取締役 2003年7月 シーズライフケア(株)代表取締役 2006年5月 シーズマナーナ(株)代表取締役 2006年12月 大連日創置業有限公司董事長 2016年11月 当社代表取締役会長(現任) 2017年6月 (株)HYアセットマネジメント代表取締役(兼任)	(注) 3	(注) 5	(注)6 840,000
代表取締役	社長	佐藤 富士夫	1962年 2月10日	1987年4月 小川建設(株)入社 1991年5月 (株)総合計画コンサルタント入社 1993年6月 山彦建設(株)入社 1995年5月 (株)大栄入社 1996年3月 ダイア建設(株)入社 1999年9月 当社取締役事業企画部長 2006年6月 当社取締役兼執行役員事業企画部長 シーズマナーナ(株)取締役 2007年4月 当社取締役兼常務執行役員事業企画部長 2009年4月 当社専務取締役 2013年8月 (株)プロバスト社外取締役 2016年11月 当社代表取締役社長(現任)	(注) 3	(注) 5	48,000
取締役	常務 営業本部長	佐藤 要	1970年 6月5日	1994年4月 ダイア建設(株)入社 1999年10月 当社入社 2009年4月 当社取締役営業本部長 2014年4月 当社常務取締役営業本部長(現任)	(注) 3	(注) 5	28,000
取締役	管理本部長	中津 貴志	1965年 11月23日	1987年4月 (有)コープロジェクト入社 1994年4月 (株)アミューズ・エヌ入社 1996年3月 (株)日本プレスト入社 2004年6月 当社入社 2015年4月 当社執行役員管理本部長 2018年10月 当社取締役管理本部長(現任)	(注) 3	(注) 5	4,000
取締役	—	栗原 清	1954年 6月27日	1977年4月 (株)大京入社 1995年6月 (株)大京取締役 1999年6月 (株)大京常務取締役 2003年6月 (株)大京取締役兼専務執行役員 2005年6月 (株)大京取締役兼代表執行役副社長・COO	(注) 3	(注) 5	—

				2010年6月 ㈱大京リアルド代表取締役社長 2012年1月 ㈱大京アステージ代表取締役副社長 2014年6月 ㈱大京アステージ代表取締役会長 2018年6月 ㈱大京顧問 2019年8月 ㈱アクラス顧問(現任) 2019年10月 当社 社外取締役就任(現任)			
常勤監査役	—	田中 重之	1955年 1月23日	1977年4月 丸大食品㈱入社 1979年5月 三栄不動産㈱入社 1981年6月 ダイア建設㈱入社 1999年10月 当社取締役開発事業本部長 2006年6月 当社取締役兼常務執行役員開発事業本部長 2007年4月 当社取締役兼専務執行役員開発事業本部長 2009年7月 本家かまどや三田一丁目店代表 2010年6月 当社非常勤監査役 2018年8月 当社常勤監査役(現任)	(注) 4	(注) 5	—
監査役	—	八木 雄一	1979年 5月23日	2003年10月 三本勝己税理士事務所入所 2005年1月 辻・本郷税理士法人入社 2016年2月 ㈱シャンテクレールジャパン非常勤監査役(現任) 2016年6月 八木税理士事務所設立 八木コンサルティング㈱代表取締役(現任) 2016年8月 ㈱渋谷商店非常勤監査役(現任) 2017年8月 Copy㈱非常勤監査役(現任) 2018年10月 当社非常勤監査役(現任) 2019年6月 ㈱星医療酸器社外取締役(現任) 2019年12月 ㈱ソーケンアービック非常勤監査役(現任)	(注) 4	(注) 5	—
監査役	—	嶋田 雅弘	1957年 8月24日	1986年4月 弁護士登録 野田法律事務所 入所 2002年1月 紀尾井町総合法律事務所 入所 2006年3月 シード総合法律事務所 設立 2012年5月 ソーバル㈱ 社外監査役就任 2019年8月 当社 非常勤監査役(現任)	(注) 4	(注) 5	—
計							920,000

(注) 1. 取締役栗原清氏は、社外取締役であります。

2. 監査役八木雄一氏及び監査役嶋田雅弘氏は、社外監査役であります。

3. 取締役の任期は、2020年10月29日開催の定時株主総会終結の時から選任後2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

4. 監査役の任期は、2020年10月29日開催の定時株主総会終結の時から選任後4年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

5. 2020年7月期における役員報酬は、総額108,000千円(役員賞与10,800千円を含む)を支給しております。

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

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

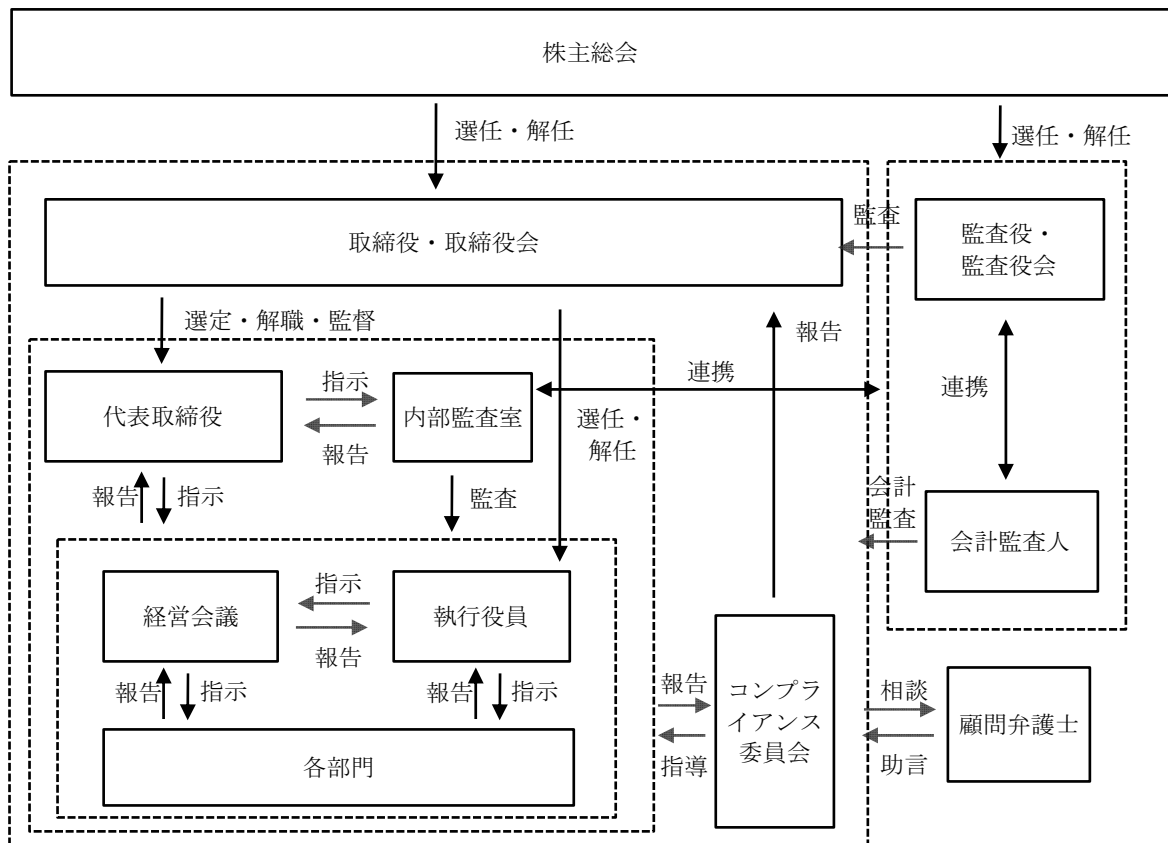
当社は事業を通じて社会の発展に貢献するとともに、株主をはじめとする全てのステークホルダーの皆様から信頼される企業として継続的に企業価値を高めていくことを目指しております。

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

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

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

当社の企業統治の体制図は以下のとおりです。



(a) 取締役・取締役会

当社は、取締役5名（うち社外取締役1名）で構成された取締役会を設置しております。定時取締役会は毎月1回開催し、経営の基本方針の決定、業務の意思決定及び取締役間の相互牽制による職務執行の監督を行う機関としております。臨時取締役会は必要に応じて開催し、迅速な経営判断を遂行しております。

(b) 執行役員

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

任を果たし、各部門の業務活性化を促進しております。

(c) 経営会議

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

(d) 監査役・監査役会

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

(e) 内部監査室

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

(f) 会計監査人

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

(g) コンプライアンス委員会

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

③ 企業統治に関するその他の事項

(a) 取締役又は使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

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

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

(b) 取締役又は使用人の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

(c) 損失の危険の管理に関する体制

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

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

(d) 業務の適正を確保するための体制

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

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

(e) 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役を除く。）と監査役及び会計監査人との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができます。ただし、当該契約に

基づく責任の限度額は、法令が定める額を限度とする旨を定款に定めております。これに基づき、当社は、社外取締役と社外監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

(f) 取締役会で決議できる株主総会決議事項

イ 取締役会決議による中間配当の実施

当社は、機動的な利益還元を可能とするため、取締役会の決議により、毎年1月31日を基準日として中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

ロ 取締役会決議による自己株式の取得について

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

ハ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、取締役会の決議によって、取締役（業務執行取締役等であるものを除く）及び監査役（監査役であった者を含む）の会社法第423条第1項の賠償責任について法令に定める要件に該当する場合には、賠償責任額から法令の定める限度額の範囲でその責任を免除することができる旨を定款に定めております。

(g) 株主総会の特別決議要件

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

(h) 取締役の定数

当社の取締役は5名以内とする旨を定款で定めております。

(i) 取締役の選任の決議要件

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

④ 社外役員の状況

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。

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

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

当社は、社外取締役及び社外監査役の独立性に関する基準は定めておりませんが、選任に当たっては、経歴や当社との関係を踏まえ、当社経営陣からの独立した立場において社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。監査役会設置会社として、社外監査役を含めた監査役会の経営監査は有効に機能していると考えております。

⑥ 監査役監査の状況

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

⑦ 内部監査の状況

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

す。

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

⑧ 会計監査の状況

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

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

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

いずれも継続監査年数は7年以内であります。また、当該監査業務にかかる補助者は公認会計士7名その他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特別の利害関係はありません。

(b) 監査法人の選定方針と理由

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

(c) 監査役及び監査役会による監査法人の評価

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

⑨ 支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針

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

⑩ 役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	賞与	ストック オプション	退職慰労金	
取締役(社外取締役を除く)	99,600	88,800	10,800	—	—	4
監査役(社外監査役を除く)	4,200	4,200	—	—	—	1
社外役員	4,200	4,200	—	—	—	3

(b) 役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(c) 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針を定めておりませんが、株主総会で承認された役員報酬の限度内で、過年度の報酬実績、業績及び個々の役割を勘案し、取締役報酬については取締役会で、監査役報酬については監査役で協議し、決定しております。

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

⑪ 株式の保有状況

(a) 投資株式の区分の基準及び考え方

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

a 上場株式であること

- b 議決権株式の保有割合が20%以下であること
- (b) 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式
 - a 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

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

- b 銘柄数及び貸借対照表計上額

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

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

該当事項はありません。

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

- c 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
- 該当事項はありません。

- (c) 保有目的が純投資目的である投資株式
- 該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

区分	最近事業年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
発行者	15,950	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

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

第6 【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第6項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。

2. 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第5項の規定に基づき、当事業年度（2019年8月1日から2020年7月31日まで）の財務諸表について、東陽監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,538,620	※1 2,118,790
売掛金	17,080	—
販売用不動産	※1 1,037,771	※1 1,174,571
仕掛販売用不動産	※1 2,911,428	※1 3,118,125
未成工事支出金	13,593	16,727
貯蔵品	3,905	6,881
前渡金	72,420	5,900
前払費用	18,954	18,448
その他	500	1,406
流動資産合計	5,614,275	6,460,851
固定資産		
有形固定資産		
建物	12,557	12,557
減価償却累計額	△7,927	△8,975
建物(純額)	4,629	3,581
工具、器具及び備品	3,337	3,438
減価償却累計額	△2,947	△3,057
工具、器具及び備品(純額)	389	380
有形固定資産合計	5,019	3,962
無形固定資産		
ソフトウェア	3,446	2,399
無形固定資産合計	3,446	2,399
投資その他の資産		
投資有価証券	3,000	3,000
出資金	※1 22,230	※1 22,240
長期前払費用	—	1,088
繰延税金資産	56,850	9,930
その他	56,525	53,240
貸倒引当金	△135	△113
投資その他の資産合計	138,470	89,386
固定資産合計	146,936	95,748
資産合計	5,761,212	6,556,599

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	65,940	101,564
短期借入金	※1 1,893,200	※1 1,541,000
1年内償還予定の社債	—	20,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 423,447	※1 1,114,153
未払金	29,638	31,776
未払費用	29,236	34,404
未払法人税等	180	102,097
前受金	124,271	198,336
預り金	4,163	11,005
その他	18,570	31,803
流動負債合計	2,588,648	3,186,142
固定負債		
社債	—	70,000
長期借入金	※1、2 1,282,790	※1、2 1,141,631
退職給付引当金	56,240	63,081
役員退職慰労引当金	118,568	132,703
資産除去債務	4,132	4,149
その他	2,623	1,601
固定負債合計	1,464,355	1,413,167
負債合計	4,053,003	4,599,310
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	50,000
利益剰余金		
利益準備金	700	700
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,657,508	1,906,589
利益剰余金合計	1,658,208	1,907,289
株主資本合計	1,708,208	1,957,289
純資産合計	1,708,208	1,957,289
負債純資産合計	5,761,212	6,556,599

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)	当事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)
売上高	8,011,758	8,374,303
売上原価	6,753,302	6,948,268
売上総利益	1,258,456	1,426,034
販売費及び一般管理費	※1 840,761	※1 891,255
営業利益	417,695	534,779
営業外収益		
受取利息	27	61
受取配当金	319	330
収用保証金	1,276	—
助成金収入	—	8,128
その他	1,339	1,004
営業外収益合計	2,963	9,525
営業外費用		
支払利息	87,792	92,748
社債発行費	—	2,222
支払手数料	25,886	26,255
株式公開費用	3,670	900
貸倒引当金繰入額	38	—
解約手数料	—	14,240
その他	105	766
営業外費用合計	117,492	137,132
経常利益	303,165	407,172
特別損失		
和解金	—	9,000
特別損失合計	—	9,000
税引前当期純利益	303,165	398,172
法人税、住民税及び事業税	114	102,172
法人税等調整額	65,633	46,919
法人税等合計	65,747	149,092
当期純利益	237,418	249,080

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)		当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 販売用不動産取得費		4,919,115	72.8	4,802,158	69.1
II 経費	※1	1,834,186	27.2	2,146,110	30.9
当期売上原価		6,753,302	100.0	6,948,268	100.0

原価計算の方法

原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

(注)※1. 経費の主な内訳は、次のとおりであります。

前事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)		当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	
外注費	1,808,394千円	外注費	2,102,574千円

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本					純資産合計
	資本金	利益剰余金			株主資本 合計	
		利益準備金	その他利益 剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計		
当期首残高	50,000	700	1,420,090	1,420,790	1,470,790	1,470,790
当期変動額						
当期純利益			237,418	237,418	237,418	237,418
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	—	—	237,418	237,418	237,418	237,418
当期末残高	50,000	700	1,657,508	1,658,208	1,708,208	1,708,208

当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

(単位：千円)

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

④ 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)	当事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	303,165	398,172
減価償却費	2,175	2,205
貸倒引当金の増減額(△は減少)	38	△22
退職給付引当金の増減額(△は減少)	8,149	6,841
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	17,388	14,135
受取利息及び受取配当金	△347	△392
支払利息	87,792	92,748
株式公開費用	3,670	900
和解金	—	9,000
売上債権の増減額(△は増加)	△3,407	17,080
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,016,816	△349,605
前渡金の増減額(△は増加)	△38,479	66,520
仕入債務の増減額(△は減少)	△36,221	35,623
未払又は未収消費税等の増減額	△1,853	13,232
前受金の増減額(△は減少)	10,779	74,065
その他の資産の増減額(△は増加)	△2,573	△7,025
その他の負債の増減額(△は減少)	10,163	13,487
その他	—	600
小計	△656,376	387,566
利息及び配当金の受取額	347	380
利息の支払額	△96,068	△87,611
和解金の支払額	—	△9,000
法人税等の支払額	△182	△186
営業活動によるキャッシュ・フロー	△752,280	291,149
投資活動によるキャッシュ・フロー		
出資金の払込による支出	△1,000	△10
出資金の回収による収入	30	—
有形固定資産の取得による支出	△400	△100
無形固定資産の取得による支出	△2,649	—
敷金・保証金の差入のよる支出	△280	△26,900
敷金・保証金の差入のよる収入	550	25,546
定期預金の預入による支出	△157,234	△211,737
定期預金の払戻による収入	144,229	166,234
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△11,139	5,037
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,893	△41,929
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	4,027,500	2,998,150
短期借入金の返済による支出	△3,171,300	△3,350,350
長期借入れによる収入	1,936,100	3,287,700
長期借入金の返済による支出	△1,659,372	△2,738,152
社債の発行による収入	—	100,000
社債の償還による支出	—	△10,000
株式公開費用の支出	△3,050	△900
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,129,877	286,447

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 7 月31日)	当事業年度 (自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 7 月31日)
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	—
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	349,703	535,666
現金及び現金同等物の期首残高	1,031,682	1,381,385
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,381,385	※1 1,917,052

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

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

(2) 貯蔵品

先入先出法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8年～15年

工具、器具及び備品 3年～15年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウェア（自社利用分） 5年（社内における利用可能期間）

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 退職給付引当金

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

退職給付引当金及び退職給付費用の計算については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法による簡便法を適用しております。

(3) 役員退職慰労引当金

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

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっております。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2020年3月31日)

(1) 概要

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

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年7月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

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

(1) 概要

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

- ・「金融商品に関する会計基準」における金融商品
 - ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産
- また「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年7月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

- ・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日)

(1) 概要

関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に、採用した会計処理の原則および手続きの概要を示すことを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年7月期の年度末より適用予定であります。

- ・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)

(1) 概要

当年度の財務諸表に計上した金額が会計上の見積りによるもののうち、翌年度の財務諸表に重要な影響を及ぼすリスクがある項目における会計上の見積りの内容について、財務諸表利用者の理解に資する情報を開示するこ

とを目的とするものです。

(2) 適用予定日

2021年7月期の年度末より適用予定であります。

(追加情報)

新型コロナウイルス感染症は、経済、企業活動に広範な影響を与える事象であり、また、今後の広がり方や収束時期等を予想することは困難であります。当社は、当事業年度末時点で入手可能な外部の情報等を踏まえて、今後、2021年7月期の一定期間にわたり当該影響が継続するとの仮定のもと、繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りを行っています。

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
販売用不動産	1,879,136千円	1,119,536千円
仕掛販売用不動産	1,834,812 "	3,118,125 "
定期預金	105,232 "	105,234 "
出資金	20,000 "	20,000 "
計	3,839,181千円	4,362,896千円

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
短期借入金	1,643,000千円	1,491,000千円
1年内返済予定の長期借入金	423,447 "	1,093,403 "
長期借入金	1,282,790 "	955,715 "
計	3,349,238千円	3,540,119千円

担保に供している資産のうち、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の一部については、根抵当権（極度額前事業年度2,036,000千円、当事業年度3,161,500千円）が設定されております。

※2 当座貸越契約及び貸出コミットメントライン契約

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

これらの契約に基づく借入金未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
当座貸越極度額	400,000千円	400,000千円
貸出コミットメントの総額	300,000 "	300,000 "
借入実行残高	441,200 "	449,800 "
差引額	258,800千円	250,200千円

上記のコミットメントライン契約には、次の財務制限条項が付されており、下記の条項のいずれか一つでも充足されなかった場合は、貸付金に対して当該貸付けに係る不動産に根抵当権設定契約（極度額360,000千円）を締結し、かつ、当該根抵当権設定契約に係る全ての根抵当権の設定の本登記手続を行う義務を負っております。

前事業年度（2019年7月31日）

- イ 各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が、2018年7月に終了する事業年度末日における同純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。
- ロ 各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、経常損失を計上していないこと。

当事業年度（2020年7月31日）

- イ 各事業年度末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額が、2019年7月に終了する事業年度末日における同純資産の部の金額の75パーセントの金額以上であること。
- ロ 各事業年度の単体の損益計算書上の経常損益に関して、経常損失を計上していないこと。

（損益計算書関係）

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

	前事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
役員報酬	89,850千円	97,200千円
役員賞与	— "	10,800 "
給料手当	191,881 "	198,920 "
租税公課	105,721 "	107,444 "
減価償却費	2,175 "	2,205 "
退職給付費用	9,386 "	7,845 "
役員退職慰労引当金繰入額	17,388 "	14,135 "
支払手数料	161,478 "	195,538 "
おおよその割合		
販売費	24.4%	23.2%
一般管理費	75.6%	76.8%

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 2018年8月1日 至 2019年7月31日）

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
現金及び預金	1,538,620 千円	2,118,790 千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△157,234 〃	△201,737 〃
現金及び現金同等物	1,381,385 千円	1,917,052 千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

投資有価証券は、業務上の関係を有する企業の非上場株式であり、時価又は実質価額が取得原価を下回るリスクが存在しますが、発行体企業の財政状況等の把握により、時価又は実質価額の下落への対応を図っております。営業債務である買掛金は、1年以内の支払期日であります。

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

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

② 市場リスクの管理

投資有価証券については、定期的な時価及び発行体企業の財政状態等を把握し、時価又は実質価額が下回るリスクを把握・管理しています。

- ③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを時刻できなくなるリスク)の管理
資金調達については適時に資金繰り計画を作成・更新し、流動性リスクを管理しています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前事業年度(2019年7月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,538,620	1,538,620	—
(2) 売掛金	17,080	17,080	—
資産計	1,555,700	1,555,700	—
(1) 買掛金	65,940	65,940	—
(2) 短期借入金	1,893,200	1,893,200	—
(3) 長期借入金(1年内返済予定を含む)	1,706,238	1,678,302	△27,935
負債計	3,665,379	3,637,443	△27,935

当事業年度(2020年7月31日)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

資 産

- (1) 現金及び預金、並びに(2) 売掛金

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

負 債

- (1) 買掛金、並びに(2) 短期借入金

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

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

元利金の合計額を、新規に同様の社債発行又は借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

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

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
非上場株式 出資金	3,000 22,230	3,000 22,240
合計	25,230	25,240

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度 (2019年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,538,620	—	—	—
売掛金	17,080	—	—	—
合計	1,555,700	—	—	—

当事業年度 (2020年7月31日)

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

(注4) 社債、借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度 (2019年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,893,200	—	—	—	—	—
長期借入金 (1年内返済予定を含む)	423,447	987,257	271,972	2,232	21,328	—
合計	2,316,647	987,257	271,972	2,232	21,328	—

当事業年度 (2020年7月31日)

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を設けております。

なお、当社の退職一時金制度は、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする簡便法により、退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
退職給付引当金の期首残高	48,090	56,240
退職給付費用	9,386	7,845
退職給付の支払額	△1,236	△1,003
退職給付引当金の期末残高	56,240	63,081

(2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
非積立型制度の退職給付債務	56,240	63,081
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	56,240	63,081
退職給付引当金	56,240	63,081
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	56,240	63,081

(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9,386千円

当事業年度7,845千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

前事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

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

(1) ストック・オプションの内容

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

(注) 付与対象者の区分は付与日における区分です。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(2020年7月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

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

② 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利行使価格(円)	712.00	950
行使時平均株価(円)	—	—
付与日における公正な評価単価(円)	—	—

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

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

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

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

前事業年度（自 2018年8月1日 至 2019年7月31日）

- | | |
|--|------|
| (1) ストック・オプションの本源的価値の合計額 | — 千円 |
| (2) 権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 | — 千円 |

当事業年度（自 2019年8月1日 至 2020年7月31日）

- | | |
|--|------|
| (1) ストック・オプションの本源的価値の合計額 | — 千円 |
| (2) 権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 | — 千円 |

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注2)	56,605千円	—千円
未払事業税	—	9,501
退職給付引当金	19,459	21,826
役員退職慰労引当金	41,024	45,915
ゴルフ会員権評価損	5,378	5,585
未払費用	245	459
その他	2,207	1,705
繰延税金資産小計	124,920千円	84,994千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注2)	—	—
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△67,728	△74,836
評価性引当額小計(注1)	△67,728	△74,836
繰延税金資産合計	57,191千円	10,158千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除却費用	△341千円	△227千円
繰延税金負債合計	△341千円	△227千円
繰延税金資産純額	56,850千円	9,930千円

(注) 1. 評価性引当額が前事業年度末より7,108千円増加しております。この増加の主な内容は、役員退職慰労引当金の計上によるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前事業年度(2019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)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金(a)	56,605	—	—	—	—	—	56,605
評価性引当額	—	—	—	—	—	—	—
繰延税金資産	56,605	—	—	—	—	—	(b) 56,605

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

(b) 翌事業年度において課税所得が見込まれることにより、税務上の繰越欠損金は回収可能と判断しております。

当事業年度(2020年7月31日)

該当事項はありません。

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

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な項目別の内訳

	前事業年度 (2019年7月31日)	当事業年度 (2020年7月31日)
法定実効税率	34.6%	34.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.6%	1.6%
住民税均等割	0.1%	0.0%
所得拡大税制による税額控除	—	△0.4%
評価性引当額の増減	△14.3%	1.8%
中小法人の軽減税率適用	—	△0.2%
その他	△0.2%	0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	21.7%	37.4%

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

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

【関連情報】

前事業年度（自 2018年8月1日 至 2019年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当事業年度（自 2019年8月1日 至 2020年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又 は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の被所有 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内 容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	幸 寿	—	—	当社代表取 締役会長	直接66.0	債務被保 証(注1)	銀行借入 被保証 (注2)	3,083,238	—	—
役員	佐藤 富士夫	—	—	当社代表取 締役社長	直接 4.8	債務被保 証(注1)	銀行借入 被保証 (注2)	179,900	—	—

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

2. 取引金額には被保証債務の当事業年度末残高を記載しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当事業年度(自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又 は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の被所有 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内 容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	幸 寿	—	—	当社代表取 締役会長	直接66.0	債務被保 証(注1)	銀行借入 被保証 (注2)	2,566,796	—	—
役員	佐藤 富士夫	—	—	当社代表取 締役社長	直接 4.8	債務被保 証(注1)	銀行借入 被保証 (注2)	377,416	—	—

(注) 1. 金融機関からの借入金について債務保証を受けているものであり、保証料の支払は行っておりません。なお、当社代表取締役会長幸寿及び代表取締役社長佐藤富士夫が行っている金融機関からの借入金に対する債務保証については、上場予定日(2021年2月16日)までの解消を予定しております。

2. 取引金額には被保証債務の当事業年度末残高を記載しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)	当事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)
1株当たり純資産額	1,708.21円	1,957.29円
1株当たり当期純利益	237.42円	249.08円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式がありますが、当社株式は非上場であるため期中平均株価が把握できませんので、記載しておりません。

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

3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)	当事業年度 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 7月 31日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	237,418	249,080
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	237,418	249,080
普通株式の期中平均株式数(株)	1,000,000	1,000,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	2018年7月30日取締役会決議の新株予約権 普通株式 70,000株 2019年7月29日取締役会決議の新株予約権 普通株式 32,500株	2018年7月30日取締役会決議の新株予約権 普通株式 70,000株 2019年7月29日取締役会決議の新株予約権 普通株式 32,500株

(重要な後発事象)

株式分割及び単元株制度の採用

2020年9月18日開催の取締役会決議に基づき、2020年10月29日付で株式分割及び発行可能株式総数の変更に伴う定款変更を行っております。

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

(1) 株式分割、単元株制度の採用の目的

当社株式の流動性向上と投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(2) 株式分割の概要

① 分割方法

2020年10月28日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式数を、普通株式1株につき10株の割合をもって分割しております。

② 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	100,000株
今回の株式分割により増加する株式数	900,000株
株式分割後の発行済株式総数	1,000,000株
株式分割後の発行可能株式総数	4,000,000株

③ 株式分割の効力発生日

2020年10月29日

④ 1株当たり情報に及ぼす影響

「1株当たり情報」は、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に反映しております。

⑤ 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株としております。

⑤ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

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

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	12,557	—	—	12,557	8,975	1,048	3,581
工具、器具及び備品	3,337	100	—	3,438	3,057	109	380
有形固定資産計	15,894	100	—	15,995	12,032	1,158	3,962
無形固定資産							
ソフトウェア	5,049	187	—	5,236	2,837	1,047	2,399
無形固定資産計	5,049	187	—	5,236	2,837	1,047	2,399
長期前払費用	—	2,436	—	2,436	1,347	1,347	1,088

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第1回無担保普通社債	2019年 10月25日	—	90,000 (20,000)	年0.26	無担保社債	2024年 10月22日
合計	—	—	90,000 (20,000)	—	—	—

(注) 1. () 内書きは、1年以内の償還予定額であります。

2. 貸借対照表日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
20,000	20,000	20,000	20,000	10,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,893,200	1,541,000	2.3	—
1年以内に返済予定の長期借入金	423,447	1,114,153	2.4	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,282,790	1,141,631	2.3	2021年8月2日～ 2030年6月10日
合計	3,599,438	3,796,785	—	—

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

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	860,799	115,837	42,328	21,000

【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	135	113	—	135	113
役員退職慰労引当金	118,568	14,135	—	—	132,703

(注) 貸倒引当金の「当期減少額（その他）」の欄の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替額であります。

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	556
預金	
当座預金	3
普通預金	1,916,493
定期預金	178,237
定期積立預金	23,500
計	2,118,234
合計	2,118,790

② 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
—	—
合計	—

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円)	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) + (D) <hr/> 2 <hr/> (B) <hr/> 366
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	
17,080	58,466	75,546	—	100.0	53.5

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

③ 販売用不動産

区分	金額(千円)
区分建物買取再販物件	1,174,571
合計	1,174,571

④ 仕掛販売用不動産

区分	金額(千円)
区分建物買取再販物件	694,025
収益物件開発販売物件	2,424,100
合計	3,118,125

⑤ 未成工事支出金

区分	金額(千円)
その他不動産事業(リフォーム)	16,727
合計	16,727

⑥ 貯蔵品

区分	金額(千円)
床材等	3,273
印紙、切手等	3,607
合計	6,881

⑦ 買掛金

相手先	金額(千円)
小俣建設工業(株)	66,924
(有)シューケン	3,094
(株)大島	2,970
(株)日本陶業	1,878
(株)フェアシステム	1,526
その他	25,171
合計	101,564

⑧ 短期借入金

相手先	金額(千円)
(株)東京スター銀行	399,800
(株)東和銀行	190,000
(株)商工組合中央金庫	177,500
(株)静岡銀行	165,000
(株)みずほ銀行	122,500
その他	486,200
合計	1,541,000

⑨ 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
(株)きらぼし銀行	310,000
(株)東京スター銀行	300,000
新生インベストメント&ファイナンス(株)	246,900
東京シティ信用金庫	230,000
さわやか信用金庫	9,996
その他	17,257
合計	1,114,153

⑩ 長期借入金

相手先	金額(千円)
東京シティ信用金庫	338,500
(株)東日本銀行	230,000
大東京信用組合	200,500
(株)クレディセゾン	107,728
さわやか信用金庫	89,171
その他	175,732
合計	1,141,631

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第7 【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第8 【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年8月1日から翌年7月31日まで
定時株主総会	毎年10月
基準日	毎年7月31日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年1月31日 毎年7月31日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え（注）1	
取扱場所	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	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 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	—
単元未満株式の買取り	
取扱場所	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	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 全国各支店
買取手数料	無料（注）2
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由により電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL https://www.cscreate.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注）1. 当社株式は、TOKYO PRO Marketへの上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、当該事項はなくなる予定であります。

2. 単元未満株式の買取手数料は、当社株式がTOKYO PRO Marketに上場された日から「株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額」に変更されます。

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

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 募集株式または募集新株予約権の割当てを受ける権利

第二部 【特別情報】

第1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

第三部 【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】

該当事項はありません。

第四部 【株式公開情報】

第1 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第2 【第三者割当等の概況】

1 【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	第2回新株予約権
発行年月日	2019年7月29日
種類	第2回新株予約権
発行数	普通株式3,250株
発行価格	9,495円 (注)2
資本組入額	4,747,50円
発行価額の総額	30,858,750円
資本組入額の総額	15,429,375円
発行方法	2019年7月29日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規程に基づく新株予約権の付与(ストック・オプション)に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	—

(注) 1. 第三者割当等による株式等の発行の制限に関し、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例並びにその期間については以下のとおりであります。

- (1) 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第115条及び同規程施行規則第107条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より上場日の前日までの期間において、第三者割当等による募集株式の割当を行っている場合(上場前の公募等による場合を除く。)には、当該新規上場申請者は、割当てを受けた者との間で、書面により募集株式の継続所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告並びに当該書面及び報告内容の公衆縦覧その他の同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
 - (2) 新規上場申請者が、前項の規定に基づく書面の提出を行わないときは、同取引所は新規上場申請者の不受理又は受理の取消しの措置をとるものとしております。
 - (3) 当社の場合、新規上場申請日の直前事業年度の末日は2020年7月31日であります。
2. 株式の発行価格は、類似会社比準価額及び純資産価額の折衷法によっております。

3. 新株予約権の行使時の払込金額、行使期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については以下のとおりであります。

	第2回新株予約権
行使時の払込金額	1株につき9,495円
行使期間	2021年7月30日から 2029年7月29日まで
行使の条件	「第一部 企業情報 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。
新株予約権の譲渡に関する事項	同上

4. 2020年10月29日付で、普通株式1株につき10株の株式分割を行っておりますが、上記の発行数、発行価格、資本組入額及び行使時の払込金額は分割前の内容を記載しております。
5. 付与対象者のうち、退職により従業員4名350株分の権利が消滅しております。

2 【取得者の概況】

第2回新株予約権

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職業及 び事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と発行者との関係
佐藤 富士夫	東京都足立区	会社役員	100株	949,500 (9,495)	特別利害関係者等 (当社代表取締役社長)
佐藤 要	東京都港区	会社役員	100株	949,500 (9,495)	特別利害関係者等 (当社常務取締役)
中津 貴志	東京都世田谷区	会社役員	100株	949,500 (9,495)	特別利害関係者等 (当社取締役)
高塩 浩司	東京都多摩市	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社執行役員
小宮山 正範	東京都品川区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
鈴木 義人	神奈川県横浜市戸塚区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
佐藤 浩司	東京都足立区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
天野 嘉	東京都杉並区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
山崎 直幸	東京都八王子市	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
竹橋 正暢	東京都中央区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
川原 剛	東京都町田市	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
小野田 綾	東京都豊島区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
控井 現希	東京都江東区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
高田 功児	東京都三鷹市	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
泉 英	東京都新宿区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
西川 敦史	埼玉県北本市	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
柳生 明宏	東京都調布市	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
今野 緑	埼玉県さいたま市浦和区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
渡邊 亮一	埼玉県さいたま市見沼区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
土屋 有恒	神奈川県鎌倉市	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
橋本 龍馬	東京都品川区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
佐藤 宏典	埼玉県入間市	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職業及 び事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と発行者との関係
須寄 賢仁	東京都大田区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
井藤 徹平	東京都荒川区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
山石 裕知	神奈川県横浜市緑区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
宮元 尊行	東京都豊島区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
坂西 昌之	東京都江東区	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
飯塚 一樹	埼玉県和光市	会社員	100株	949,500 (9,495)	当社従業員
寺西 舞	東京都世田谷区	会社員	50株	474,750 (9,495)	当社従業員
東山 周央	神奈川県大和市	会社員	50株	474,750 (9,495)	当社従業員

(注) 1. 2020年10月29日付で、普通株式1株につき10株の株式分割を行っておりますが、上記の割当株数、価格(単価)は分割前の内容を記載しております。

2. 退職等の理由により権利を喪失した者につきましては、記載しておりません。

3 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第3【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式総数に対する所 有株式数の割合(%)
幸 寿 (注) 1、2	東京都港区	660,000	60.05
(株)HYアセットマネジメント (注) 1、3	東京都港区芝 3-21-10	180,000	16.38
シーズクリエイティブ従業員持株会	東京都渋谷区渋谷 3-11-11	63,000	5.73
佐藤 富士夫 (注) 1、2	東京都足立区	58,000	5.28
		(10,000)	(0.91)
佐藤 要 (注) 1、4	東京都港区	37,000	3.37
		(9,000)	(0.82)
中津 貴志 (注) 1、4	東京都世田谷区	9,000	0.82
		(5,000)	(0.45)
高塩 浩司 (注) 1、5	東京都多摩市	9,000	0.82
		(5,000)	(0.45)
北川 豊 (注) 1	東京都練馬区	7,000	0.64
		(3,000)	(0.27)
(株)アルファステップ (注) 1	東京都新宿区西新宿 1-25-1	5,000	0.45
康 文江 (注) 1、5	東京都三鷹市	4,000	0.36
小宮山 正範 (注) 5	東京都品川区	4,000	0.36
		(4,000)	(0.36)
鈴木 義人 (注) 5	神奈川県横浜市戸塚区	4,000	0.36
		(4,000)	(0.36)
山崎 直幸 (注) 5	東京都八王子市	4,000	0.36
		(4,000)	(0.36)
柳生 明宏 (注) 5	東京都調布市	4,000	0.36
		(4,000)	(0.36)
佐藤 浩司 (注) 5	東京都足立区	4,000	0.36
		(4,000)	(0.36)
控井 現希 (注) 5	東京都江東区	4,000	0.36
		(4,000)	(0.36)
天野 嘉 (注) 5	東京都杉並区	3,000	0.27
		(3,000)	(0.27)
竹橋 正暢 (注) 5	東京都中央区	3,000	0.27
		(3,000)	(0.27)
川原 剛 (注) 5	東京都町田市	3,000	0.27
		(3,000)	(0.27)
小野田 綾 (注) 5	東京都豊島区	3,000	0.27
		(3,000)	(0.27)
高田 功児 (注) 5	東京都三鷹市	3,000	0.27
		(3,000)	(0.27)
泉 英 (注) 5	東京都新宿区	3,000	0.27
		(3,000)	(0.27)
西川 敦史 (注) 5	埼玉県北本市	3,000	0.27
		(3,000)	(0.27)
渡邊 亮一 (注) 5	埼玉県さいたま市見沼区	3,000	0.27
		(3,000)	(0.27)

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(%)
須寄 賢仁 (注) 5	東京都大田区	3,000 (3,000)	0.27 (0.27)
高山 茂樹	東京都港区	3,000 (3,000)	0.27 (0.27)
小崎 賢一	東京都港区	3,000 (3,000)	0.27 (0.27)
その他11名 (注) 5		10,000 (10,000)	0.91 (0.91)
計	—	1,099,000 (99,000)	100.00 (9.01)

- (注) 1. 特別利害関係者等(大株主上位10名)
2. 特別利害関係者等(当社代表取締役)
3. 特別利害関係者等(当社代表取締役の資産管理会社)
4. 特別利害関係者等(当社取締役)
5. 当社従業員
6. ()内は新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。
7. 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。


独立監査人の監査報告書

2021年1月7日

シーズクリエイイト株式会社
取締役会 御中

東陽監査法人
東京事務所

指定社員
業務執行社員 公認会計士

南泉 充秀 

指定社員
業務執行社員 公認会計士

川久保 孝之 

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110条第5項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているシーズクリエイイト株式会社の2019年8月1日から2020年7月31日までの第22期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、シーズクリエイイト株式会社の2020年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の事項

会社の2019年7月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は監査されていない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上