

発行者情報

【表紙】

【公表書類】

発行者情報

【公表日】

2023年9月28日

【発行者の名称】

株式会社フロンティアハウス
(Frontier House Co., Ltd.)

【代表者の役職氏名】

代表取締役社長CEO 佐藤 勝彦

【本店の所在の場所】

神奈川県横浜市西区みなとみらい三丁目7番1号
オーシャンゲートみなとみらい8階

【電話番号】

045-319-6345(代表)

【事務連絡者氏名】

取締役CMO兼経営企画部部長 古谷 幸治

【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】

代表取締役社長 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】

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

【電話番号】

03-3666-2101 (代表)

【取引所金融商品市場等に関する事項】

株式会社東京証券取引所 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】

株式会社フロンティアハウス

<https://www.frontier-house.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、発行情報により公表された情報を慎重に検討したうえ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おります。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、発行情報の内容(発行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23期	第24期	第25期
決算年月	2021年6月	2022年6月	2023年6月
売上高 (千円)	3,909,680	5,507,415	4,978,472
経常利益 (千円)	224,713	320,513	194,937
当期純利益 (千円)	148,738	206,032	165,427
純資産額 (千円)	844,184	1,032,416	1,194,681
総資産額 (千円)	6,643,707	6,850,259	8,895,888
1株当たり純資産額 (円)	861.41	1,053.49	1,219.06
1株当たり配当額 (円)	4,200.00	6,300.00	5.00
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	151.77	210.24	168.80
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-
自己資本比率 (%)	12.7	15.1	13.4
自己資本利益率 (%)	19.4	22.0	14.9
株価収益率 (倍)	-	-	8.9
配当性向 (%)	2.8	3.0	3.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	124,486	△44,287	△1,975,200
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△16,970	△291,095	△216,413
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	301,611	534,953	1,904,141
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,200,516	1,400,087	1,112,615
従業員数 (名)	56	56	56

- (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。
- (注) 2. 潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- (注) 3. 第23期及び第24期の株価収益率については、当社株式が非上場であるため記載しておりません。
- (注) 4. 従業員数は就業人員数であります。
- (注) 5. 財務諸表に関して、第24期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、第25期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、それぞれ監査法人コスモスの監査を受けておりますが、第23期については、当該監査を受けておりません。
- (注) 6. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年 3月31日)等を第24期の期首から適用しており、第24期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。
- (注) 7. 2022年 9月27日付で普通株式 1 株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。このため第23期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1 株当たり純資産額及び 1 株当たり当期純利益を算定しております。また、第23期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して 1 株当たり配当額を算定した場合、第23期は4.2円、第24期は6.3円となります。

2. 【沿革】

当社の代表取締役社長CEOである佐藤勝彦は、1999年4月に総合不動産を目的として横浜市神奈川区に当社を設立いたしました。その後、不動産の売買・賃貸管理等を開始し、現在に至っております。

当社の設立以降の経緯は、次のとおりであります。

年 月	沿 革
1999年4月	神奈川県横浜市神奈川区七島町に総合不動産を目的に株式会社フロンティアハウスを設立
1999年6月	宅地建物取引業免許(神奈川県知事免許)を取得
1999年7月	マンション、一戸建て、収益物件の売買仲介を中心にスタート
2001年3月	神奈川県横浜市神奈川区二ツ谷町に本社を移転
2002年8月	不動産賃貸管理事業を本格的に始動
2004年2月	一般建設業許可(神奈川県知事)を取得
2006年3月	新築投資用1棟アパート「フロンティアアパートメントシリーズ」を販売開始
2006年7月	新築分譲戸建て「プレジャーレジデンスシリーズ」を販売開始
2006年9月	宅地建物取引業免許(神奈川県知事)を国土交通大臣免許(国土交通大臣(4)第7325号)に変更 東京都港区新橋に東京支店を開設
2007年11月	新築投資用1棟マンション「フロンティアコンフォートシリーズ」を販売開始
2012年1月	賃貸住宅管理業(国土交通大臣(2)第441号)を登録
2013年3月	神奈川県横浜市神奈川区東神奈川に本社を移転
2015年3月	一級建築士事務所(神奈川県知事登録第16818号)の取得
2017年4月	新築分譲マンション「レガルテ(Legalte)シリーズ」を販売開始
2017年7月	特定建設業許可(神奈川県知事(特-4)第69497号)の取得
2020年11月	新築分譲賃貸併用住宅「アパルトレジデンスシリーズ」を販売開始
2021年2月	新築分譲マンション「ミオカステーロ〇〇フロンティアシリーズ」を販売開始(※)
2021年9月	神奈川県横浜市西区みなとみらいに本社を移転
2022年12月	株式会社東京証券取引所 TOKYO PRO Marketに株式を上場

※ 〇〇には、原則地名が入ります

3. 【事業の内容】

当社は、『不動産投資をより身近に、より多くの方に』をビジョンとして掲げ、大切な環境を守りながら、社会性のある不動産トータルサービスを以下3つの事業を軸に展開しております。

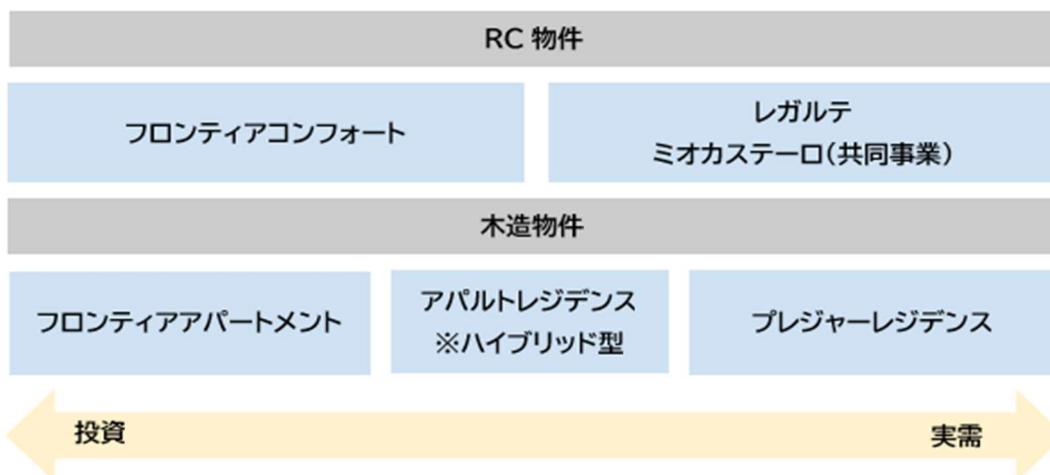
なお、当社は不動産事業の単一セグメントであるため、事業別に記載しております。

(1) 不動産売買事業

主に首都圏に特化した(a)新築投資用1棟マンション「フロンティアコンフォート」、(b)新築投資用1棟アパート「フロンティアアパートメント」、(c)新築分譲戸建て「プレジャーレジデンス」、(d)新築分譲マンション「レガルテ」、(e)新築分譲マンション「ミオカステーロ(共同事業)」、(f)新築分譲賃貸併用住宅「アパートレジデンス」の開発及び販売を行っております。その他、(g)土地分譲「プレジャーガーデン」や(h)中古収益物件などの取り扱いも行っております。



主なブランドシリーズの詳細は以下のとおりです。



(a) 新築投資用1棟マンション「フロンティアコンフォート」

スタイリッシュでモダンなデザインが印象的なハイグレードマンションシリーズであり、85㎡以上の土地を対象に仕入れ、フロアごとにコンセプトを変えた内装や駅近の立地、豊富な設備等を追求した鉄筋コンクリート造(RC造)投資用マンションを提供しております。大型な案件も扱いますが、20戸未満の中低層マンションの提供も積極的に行っており、およそ3億円から10億円の価格帯で販売しております。

マンション賃貸マーケットは、住居の賃貸という側面上、景気の波に左右されにくく、不況下においても収益が継続的かつ安定的に推移する点等が特徴として挙げられます。



(b) 新築投資用1棟アパート「フロンティアアパートメント」

都市の感性と響き合うファサードデザイン、スペースを有効に活用するためのロフト等、現代のライフスタイルにフィットするハイクオリティな木造収益アパートメントであり、60㎡～200㎡程度の広さの土地を対象に仕入れ、2階～4階建ての4戸～12戸、6,000万円～1.5億円程度の低層レジデンスとして提供しております。

多棟現場の実績もあるため、用地の条件によって柔軟に建築プランを検討しており、企画やデザインに関しては、当該物件の土地の特性や地域性及び周辺環境とのバランスを考慮して、低層レジデンスの施工実績が豊富な施工会社との連携や、自社施工による適正コストの実現を図ります。

賃貸効率・コスト効率の良いバランスの取れた企画及びプロジェクト毎に独立したコンセプトによる空間デザインを創出し、小規模かつ中低層物件に特化することで、物件取得時以降の外部環境の変化や建築費用上昇等といった変動要因による影響を抑制します。



(c) 新築分譲戸建て「プレジャーレジデンス」

50㎡以上の土地を対象に仕入れ、2階建て/3階建ての延床面積100㎡前後の間取りを基本として、アーバンスタイルを意識した外観や洗練されたデザイン、機能的な空間設計、充実した設備機器等を採用することで、街並みにひとときわ際立つ新築一戸建てシリーズを実現しております。

また、コンセプト戸建てとして、バイクとアウトドアに精通している小林夕里子氏オリジナルブランド「ノマディカ」とのコラボレーション企画である「ガレージライフ(単身者向けガレージハウス物件)」も開発しております。賃貸住居や分譲マンションではなかなか実現できない、電動シャッター付きの大型ガレージを備え、バイクだけでなく、ガレージとキャンプを合わせた「ガレキャン」、本格派のトレーニングルームやロードバイクを含めたアウトドア全

般が対応可能となる、アグレッシブな趣味部屋を新築分譲戸建てかつ低価格で提供しております。



(d) 新築分譲マンション「レガルテ」

イタリア語の「LEGARE(つなぐ)」と「ARTE(芸術)」を組み合わせた造語を由来としており、250㎡以上の土地を対象に仕入れ、ハイクオリティな住空間と設備を実現しております。また、プレミアムな立地にこだわり、Dinks(Double Income No Kids、子どもをつくらない共働き夫婦)タイプからファミリータイプといった多種多様な家族構成に合わせた間取りを提供することで、各ライフステージに合わせた幅広い層の方々の豊かな人生を彩ります。

(e) 新築分譲マンション「ミオカステーロ〇〇フロンティア」(共同事業)

20,000戸に及ぶ施工実績で培った、ファミリータイプマンションづくりのノウハウを持つ山田建設株式会社との共同プロジェクトである「ミオカステーロ〇〇フロンティア(※)」というブランド名でも分譲マンションを提供しております。

(※)〇〇には原則地名が入ります



(f) 新築分譲賃貸併用住宅「アパートレジデンス」

当社では、新築分譲戸建て「プレジャーレジデンス」及び新築投資用1棟アパート「フロンティアアパートメント」の仕入・建築・販売で培った強み・ノウハウを応用し、新築分譲賃貸併用住宅「アパートレジデンス」の開発及び販売を行っております。賃貸併用住宅とは、マイ

ホームと不動産投資をハイブリッドした物件であり、毎月入ってくる家賃収入を住宅ローンの返済に充当することで、月々の負担を減らすことができるほか、若いうちからマイホームと資産形成の両立を可能とする「住みながら将来に向けた資産形成ができる」商品です。概要としては、60㎡以上の土地を対象に仕入れ、「オーナー住戸1DK～、賃貸戸数1戸～」のコンパクト型賃貸併用住宅を提供しております。

メリットとして、アパートやマンションなどといった投資用不動産よりも低リスクの投資商品であるため、老後の年金対策に有効である点や、賃貸スペースを活用することで二世帯住宅への切り替えが可能な点、居住スペースを広げて一軒家へ改装できる点など、ライフスタイルの変化にも柔軟な対応が可能である点が挙げられます。不動産投資は、未だに一部の富裕層のみに開放された「特別な投資」というイメージが強くありますが、コンパクト型賃貸併用住宅「アパルトレジデンス」は、当社の経営理念である「不動産投資をより身近に、より多くの方に」をコンセプトに、不動産投資を低いハードルで始められる手段のひとつとして提供しております。

また、「アパルトレジデンス」については、商標登録もしております。



(g) 土地分譲「プレジャーガーデン」

当社は、地主や不動産業者、その他関係業者等との信頼関係により、多数の土地情報を早期に取得することができ、安定的に土地情報をいただくことができております。その中で、希少性の高い土地を、大手ハウスメーカーや工務店にて注文住宅を予定しているお客様、事業用地を探している取引業者など、幅広いお客様に土地の提供を行っております。

(h) 中古収益物件

新築投資用1棟マンションや新築投資用1棟アパートといった収益不動産を取得後、年数が経過したことにより外観や設備が経年劣化した不動産に対して効率的に改修を行い、既存の建物の質を高めると同時に新たな付加価値を生み出したうえでリーシングを行い、個人投資家様や企業向けに再販します。

(2) 不動産賃貸管理事業

当社が販売した投資用不動産について、物件の入居者募集等の賃貸仲介サービス及び新築投資用1棟マンションや新築投資用1棟アパートを取得された不動産オーナーに代わり、入居者との賃貸借契約の締結、家賃の収納代行、マンションの清掃、修繕等の賃貸管理サービスなどといった不動産オーナーとして必要な多岐に渡る業務を行うことにより、資産の品質管理に関するサポート体制を構築しております。このように、投資用不動産の売買から不動産賃貸管理に至るまでワンストップでサービスを提供することにより、投資用不動産を安心して購入することが可能となります。

本事業は、当社のストックビジネスとして、主に投資用不動産や賃貸併用住宅に関する管理手数料及び仲介サービス業務による成約フィーを収受しております。加えて、当社が保有する固定資産物件につきましては、入居者を募集し、エンドユーザーに賃貸することにより家賃収入を得ております。

また、空室物件に対する不動産オーナーへの提案の一環として、当事業年度より「ホームステージング」にも力を入れております。ホームステージングとは、売却・賃貸予定の不動産の内装を家具やインテリアでコーディネートし、物件の魅力を活かす手法のことを指し、部屋のサイズや生活導線をイメージしやすくなることで、入居率が格段に向上します。

現在当社で取り組んでいるホームステージングには以下の2種類があります。

(a) バーチャルホームステージング

VR技術を応用し、仮想空間で家具やインテリアを配置できる機能です。

CGを合成することで、入居後と同様な部屋を確認できるため、実際に物件に訪問しなくても内見可能です。



(b) プラダンホームステージング

専用のプラスチック段ボール家具『モデル〜ム』を使用し、社内のホームステージャーやインテリアコーディネーターがコーディネートします。プラスチック段ボールを用いるメリットとしては、①通常の家具より軽量のため搬入搬出が容易 ②短時間で施工可能 ③折りたたんで共用部や倉庫で保管可能などが挙げられ、内見数の増加と成約率の向上につながっております。



さらに、ホームステージングを手掛けられる社員を増やすため資格取得を推奨しており、社内
で講座受講ができるような体制を整備し、ホームステージングの事例共有も積極的に行って
います。

(3) その他事業

当社では、他社における遊休地や未利用土地の有効活用の一環として、太陽光発電を行っており
「再生可能エネルギー固定価格買取制度」に基づき東京電力株式会社に電力供給を開始いたしまし
た。

地球温暖化や大気汚染などさまざまな環境問題の深刻化に伴い、環境保全や暮らしやすい社会へ
の貢献は企業にとって重要な課題になっているとの認識のもと、こうした課題を解決し持続可能な
社会を築くため、自然の力を用いた『安全で持続可能な再生エネルギー』の活用を推進しておりま
す。

【当社の特徴】

① 「管理物件」について

不動産売買事業の(b)新築投資用1棟アパート「フロンティアアパートメント」、(c)新築分譲
戸建て「プレジャーレジデンス」、(f)新築分譲賃貸併用住宅「アパルトレジデンス」、(h)中古
収益物件では、自社管理物件の管理戸数を継続的に増加させることで、不動産賃貸管理事業にお
けるストックの収入を増やす効果があります。

② 「自社施工」について

現在、不動産売買事業である(b)新築投資用1棟アパート「フロンティアアパートメント」、
(c)新築分譲戸建て「プレジャーレジデンス」、(f)新築分譲賃貸併用住宅「アパルトレジデンス」
3商品の一部物件に関して、自社施工に取り組んでおります。顧客のニーズによりマッチした商
品を提供するために、顧客の声や施工に携わる従業員の声を設計にフィードバックすることで、
モノづくりのための良い循環を生み出します。メリットとしては、良好な意思疎通が可能となる
点や中間マージンが発生しないため、高品質なサービスを低価格で行うことができる点等が挙げ
られます。

③ 「商品開発」について

当社の開発する全商品において、主に建築デザイン部と経営企画部が、トレンド分析に基づい
たデザイン性のある商品開発や、IT業界・インテリア業界と連携したIoT、設備、雑貨類の選定、
調達等を行っております。

また、異業種との協業にも力を入れており、保護猫団体のNPO法人やバイク/アウトドアに精通
したインフルエンサーとのコラボレーション企画物件を実現しております。

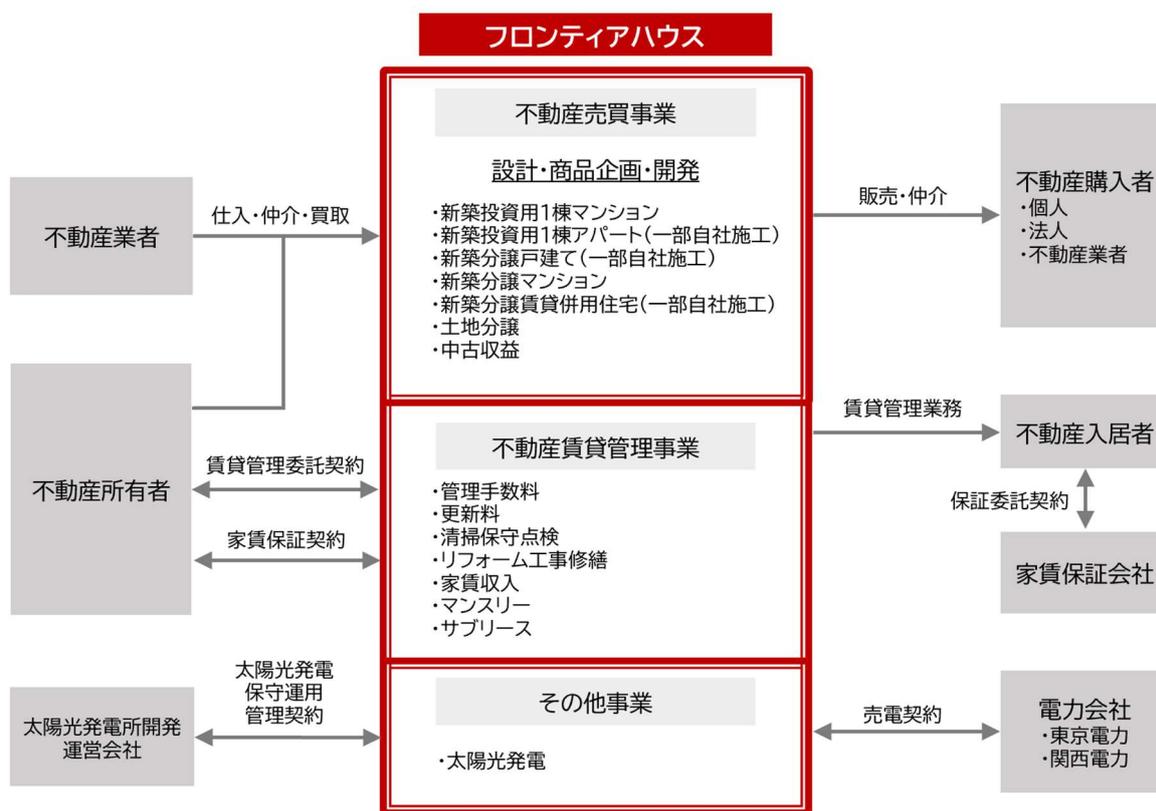
④ 「DX推進」について

現在当社として、DXを推進する目的は2点です。1点目は、不動産オーナー及び入居者とのコ
ミュニケーションの活性化です。具体的には、不動産オーナー及び入居者向けの情報コミュニケ
ーション活性化を目的としたDX推進「Wealth Park」※導入率66.0%(2023年6月末現在)や
「totono」※導入率67.8%(2023年6月末現在)を導入し、顧客の課題に対するサービスの質を向
上させていくことで、不動産業の信頼産業としての側面を際立たせていくことが重要であると認
識しております。2点目は、社内情報の共有及び業務の効率化です。具体的には、自社施工管理
アプリ「ANDPAD」や不動産仲介業者マッチングアプリ「オーナーズガーデン」、MA(マーケティ

ングオートメーション)システム「List Finder」、 「CRM(カスタマーリレーションシップマネジメント)システム」等、社内の生産性向上及び顧客やプロジェクトの最新情報の一元化を行うことで、よりスピーディーに顧客に寄り添うことができるよう努めております。

当社の事業系統図は、次のとおりであります。

[事業系統図]



【関係会社の状況】

該当事項はありません。

4. 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2023年6月30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)
56	36.1	5.3	5,454

(注) 1. 従業員数は、就業人員数であります。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。

(注) 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。

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

(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

第25期事業年度(自2022年7月1日 至 2023年6月30日)

当事業年度における我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症による各種規制等の緩和により、社会経済活動の正常化が大きく進んでいることから、緩やかな景気の持ち直しが見られました。一方で、各国中央銀行の金融引き締め政策や為替変動、長期化するウクライナ情勢や円安基調の継続など、景気の先行きは依然として予断を許さない状況が続いております。

当社が属する不動産業界におきましては、同感染症により一時的に減少していた住宅、マンションの着工・供給数は戻りつつあり、一戸建て、マンションの販売数が増加いたしました。しかしながら、物資物流の悪化や住宅原材料、半導体の不足に伴い、住宅業界全般的に住宅建材や設備機器の仕入値が高騰し、住宅原価が上昇いたしました。また、住宅資材の高騰が落ちつきを見せたところに急激な円安が進んだことにより、依然資材高騰及び販売価格の上昇傾向は続いております。

さらには、これまで不動産購入意欲の下支えとなっていた大規模金融緩和の修正が懸念され、土地や建築費の上昇に加え、金利が上昇した場合には、顧客の不動産購入可能額へ影響を与えることから、今後はより慎重に開発・販売を行う必要があります。

このような事業環境のもと、当社は不動産賃貸管理事業で安定した収益を確保しつつ、長年に亘って築き上げてきた不動産業界のネットワークを有効活用することで、神奈川県内や都心部の人気エリアを中心とした希少性の高い不動産用地の取得に注力し、居住用不動産及び収益用不動産の企画・販売に取り組んでまいりました。

これらの結果、第25期の売上高は4,978,472千円(前期比9.6%減)、営業利益は197,630千円(前期比43.6%減)、経常利益は194,937千円(前期比39.2%減)、当期純利益は165,427千円(前期比19.7%減)となりました。

なお、当社は不動産の開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント情報の記載を省略しております。

(2)キャッシュ・フローの状況

第25期事業年度(自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

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、前事業年度末と比較して287,472千円減少し、1,112,615千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は1,975,200千円(前年同期は44,287千円の使用)となりました。これは主に、棚卸資産の増加額1,966,141千円、税引前当期純利益200,436千円によるものです。

(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216,413千円(前年同期は291,095千円の使用)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出247,601千円によるものです。

(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1,904,141千円(前年同期は534,953千円の獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入2,057,000千円、短期借入金の純増加額1,008,922千円、長期借入金の返済による支出1,190,719千円によるものです。

2. 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社は生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

(2) 受注実績

当社は受注生産を行っておりませんので、該当事項はありません。

(3) 販売実績

当事業年度における販売実績を示すと、次のとおりであります。

事業内容	金額(千円)	前年同期比(%)
不動産売買事業	4,206,298	88.1
不動産賃貸管理事業	754,581	105.9
その他事業	17,592	84.1
合計	4,978,472	90.4

(注) 1. 当社は不動産事業の単一セグメントであるため、事業別に記載しております。

(注) 2. 最近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す。また、割合が100分の10未満の場合は記載を省略しております。

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(%)
東急株式会社	901,085	16.4	—	—
香榮工業株式会社	757,055	13.7	—	—
個人	—	—	839,421	16.9

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。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当社が判断したものであります。

(1) コンプライアンスの強化

当社の属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、国土利用計画法、借地借家法等の不動産取引や建築に関す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、業務を適正に遂行できる内部統制システムの構築を進めるとともに、当該システムを適切に運用し企業倫理・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) 人財の育成

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財の育成が急務であると考えております。人財の育成として、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、各従業員の能力向上に努めてまいります。

また、全部署に向けた当社代表取締役による部署別研修及び営業部署における専門特化したロールプレイング(仕入・販売)研修を実施しております。

(3) コスト削減

居住用不動産や投資用不動産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、価格の変動に対応できる体制づくりとして、常にコスト削減を徹底する取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す。

① 不動産売買事業

不動産の開発・販売におきましては、順調に推移しているものの、昨年に引き続き、土地や建築費単価の高止まりは変わらず、不動産や土地に関する仕入等の情報の確保及び予算内で施工可能な質の高い施工会社の確保は喫緊の課題となっております。

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等を受け、社会、消費者が投資用不動産やサブリース等の事業に不信感を抱いたことは否めなく、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等を注視し、不動産業界のみならず金融情勢や最新動向を積極的に得ることが必要だと認識しております。

② 不動産賃貸管理事業

当社が開発、供給してまいりました投資用不動産は、神奈川県・東京都エリアに特化して供給展開をしてきたため、エリア集中による不動産賃貸管理業務の効率化が図れており、独自の入居者サービスの提供が実現しております。このような競争優位性を活かして、当該エリアにおいて他社が開発・分譲した賃貸不動産の管理業務受託件数の増加を目指してまいります。

③ その他事業

当社では、遊休地や未利用土地の有効活用の一環として、太陽光発電を行っております。電力市場の状況を注視しながら採算性の向上を図るとともに、買取価格条件等は毎年見直されることから、政府の政策や関係諸法令に関する情報を速やかに収集・分析し、迅速に対応できるよう努めてまいります。

(5) 内部管理体制及びコーポレート・ガバナンスの強化

当社の更なる事業の拡大、継続的な成長のためには、内部管理体制及びコーポレート・ガバナンスの更なる強化が重要な課題であると認識しております。当社は、監査役と内部監査室の連携、定期的な内部監査の実施、経営陣や従業員に対する研修の実施等を通じて、内部管理体制及びコーポレート・ガバナンスの一層の強化に取り組んでいく方針であります。

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うえで、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うえ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) 経済状況等の影響について

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向、建設価格動向及び不動産関連税制等の経済状況の影響を受けやすい構造にあります。そのため、不動産業に係る経済動向の悪化に伴う、住宅の購入を検討する消費者の購買意欲の低下や、賃貸相場下落や入居率の悪化による賃貸収入の減少、金融機関の融資動向の変化による需要動向の悪化により、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、将来情勢を見通した仕入計画の立案や新しい販売手法の確立、過度にならない適切な成長軌道を描くよう、中長期的な経営計画を立てて事業運営を行うことでリスク軽減を図りながら、最大限のリターンを得るよう努めております。また、顧客に対してはこれらの投資リスクについて十分説明を行い、理解のうえで売買契約を締結すべく、当社役員に対してコンプライアンス教育を徹底しております。

(2) 国内外の住宅市場の動向に関するリスクについて

当社の業績は、国内外における住宅市場の動向に大きく依存しております。国内外の経済状況の低迷や景気の見通しの交代、長期化するウクライナ情勢等といった地政学リスクの顕著化、それらに起因する雇用環境の悪化、インフレ圧力の増大及び個人消費の落ち込みは、お客様の住宅購買意欲を減退させる可能性があります。

また、各国の金利政策や住宅関連政策の変更、木材等の資材価格の変動による建築コストの変動等もお客様の住宅購買意欲に大きな影響を与えるため、これらの顧客ニーズの変化が住宅市況やコスト構造を悪化させ、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、国内で流動性が高い神奈川県・東京都エリアを中心に事業を展開している点を活かし、経済情勢や顧客ニーズの変化にいち早く気づき対応できる体制づくりに努めております。

(3) 評価減計上のリスクについて

「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、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、不動産市況動向を常に確認し、仕入に際して、立地条件や競合物件の動向、地中埋設物の有無、仕入価格等について十分な調査を行い、その結果を踏まえて仕入を行うとともに、物件の早期売却を図ることにより、リスクの軽減に取り組んでおります。

(4) 在庫リスクについて

当社は、販売計画を見込んだ開発用地の仕入及び投資用不動産の企画・販売、建築を中長期的な経済展望に基づき実施し、物件の早期売却を図っております。しかしながら、急激な景気の悪化、金利の上昇及び不動産関連税制の影響により、販売が計画どおりに進まなかった場合には、投資用不動産開発の遅延や完成在庫の滞留が発生し、資金収支の悪化を招き、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 2006年7月5日）を適用しておりますが、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損失が計上された場合、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 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、参入障壁が比較的低い業界構造のため、今後も競合企業は増加する可能性があります。当社の行う開発用地及び中古収益物件の仕入においても、数多くの競合企業が存在します。それに伴い、物件価格の高騰が発生し販売価格への転嫁が難しい場合や、一方で近隣地域の販売価格の低下により販売価格を下げざるを得ない場合、売上総利益が圧迫され、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、開発用地に関する情報ルートの多様化、増加を図るとともに、適切な営業人員の確保などによる販路の維持・増加によって、これにかかる人員を優先的に確保することで物件情報の質と量とともに維持するよう努めております。

(6) 収益計上基準及び業績変動について

当社は、物件を不動産オーナーや企業に引渡しをした時点で収益を認識しております。そのため、事業年度及び四半期ごとに業績を認識した場合、物件の引渡し時期によって、期ずれ等の業績偏重が生じる可能性があります。

また、各物件のプロジェクトの進捗状況、販売計画、竣工時期の変更、天災やその他予想し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が認識できず、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社はこれらのリスクに対して、年間を通じて積極的な営業活動を展開し、販売先の多様化や契約交渉の早期化に努めており、竣工時期の分散による年間を通じた安定的な商品の供給を行うことで、売上及び利益の集中を回避する取り組みを推進しております。また、徹底的な工期管理を行うことで竣工時期の遅延防止に取り組んでおります。

(単位：千円)

	2023年6月期				
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	通期
売上高	1,461,997	841,072	1,288,929	1,386,472	4,978,472
営業利益	159,237	△23,901	67,280	△4,986	197,630

(7) 開発用地の仕入について

当社は、開発用地及び物件の情報を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を常に意識して、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、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 資金調達について

当社は、物件取得及び建築工事等の資金を自己資金及び金融機関からの借入金によって調達しております。当社は資本効率を高めた経営を志向しており、適正な規模での借入金の調達に努めておりますが、市場金利が上昇する局面や、不動産業界または当社のリスクプレミアムが上昇した場合には、支払利息の負担の増加や借入金の調達が困難になる等、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、資金を調達する際には、特定の金融機関に依存することなく、個別の物件毎に各金融機関に融資を打診しており、現時点では安定的な資金調達ができております。しかしながら、当社の財政状態が著しく悪化する等による信用力低下や、安定的な融資が受けられない等、資金調達に制約を受けた場合は、物件取得や建築工事等の発注に支障をきたし、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 有利子負債について

当社は、物件取得及び建築工事等の資金を自己資金及び金融機関からの借入金により調達しており、物件の取得状況や開発状況によって有利子負債の残高も変動します。

その中で、有利子負債の主な返済原資を取得した物件の売却代金としているため、物件の売却時期が計画から遅延した場合、または、売却金額が当社の想定を下回った場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当事業年度、前事業年度の有利子負債残高及び有利子負債比率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)
有利子負債残高(千円)	5,357,763	7,289,085
総資産額(千円)	6,850,259	8,895,888
有利子負債比率(%)	78.2	81.9

(注)有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)、社債(1年内償還予定の社債を含む)、リース債務(短期及び長期)の合計額であります。

(10) 特定地域に対する依存度について

当社は、主に神奈川県・東京都エリア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、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 外部委託について

当社の設計施工業務等については、設計・施工等の能力、工期、コスト及び品質等を勘案し、外部の事業者へ委託しております。十分な外注先の確保や外注先に委託した案件の進捗管理に努めているものの、当社の選定基準に合致する外部委託先を十分に確保できない場合や、外部委託先の経営不振、繁忙期における対応の遅れによる工期遅延、外注価格の上昇等が生じた場合には、当社の事業推進に影響が生じ、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 近隣住民とのトラブルリスクについて

当社は新築投資用不動産の開発にあたり、関係する法令、各自治体の条例等を十分検討したうえ、周辺環境と調和した不動産開発を行うため、近隣住民に対する事前説明会を実施しており、近隣住民との関係を重視して開発を行っております。しかしながら、建設中の騒音や日照問題、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、問題解決による工事遅延や追加工事が発生する場合、計画の中止や変更が必要となり、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 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、国土利用計画法、借地借家法等の不動産取引や建築に関する多数の法令及び条例等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売買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、財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

許認可の名称	許認可(登録)番号/有効期限	規制法令	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	国土交通大臣(4)第7325号 2026年9月6日	宅地建物取引業法	第5条 第66条 第67条
特定建設業許可	神奈川県知事(特-4)第69497 2027年7月11日	建設業法	第29条
一級建築士事務所登録	神奈川県知事登録 第16818号 2025年3月5日	建築士法	第26条
第二種金融商品取引業	関東財務局長(金商)第1492号 有効期限なし	金融商品取引法	第52条
賃貸住宅管理業登録	国土交通大臣(2)第441号 2026年11月22日	賃貸住宅の管理業 務等の適正化に関 する法律	第23条

(14) 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、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 契約不適合責任について

当社は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により、新築住宅の構造上主要な部分及び雨水の浸水を防止する部分について住宅の引渡日から10年間の瑕疵担保責任を負っております。

す。その他の部分については、「宅地建物取引業法」により住宅の引渡日から最低2年間について契約不適合責任を負っております。加えて「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」により、住宅の瑕疵担保責任履行のための資力の確保が義務付けられております。

当社は、不動産の販売にあたり、「住宅瑕疵保険」及び「アフターサービス保証」による保証と、「自社による仕入時検査・竣工検査・引渡し前性能検査」、「住宅瑕疵保険現場検査」及び「お客様による引渡し検査」の検査により、物件の品質保証を実施しておりますが、万が一、当社の販売した物件に重大な瑕疵があると判断された場合には、その直接的な原因が当社以外の責によるものであっても、当社は売主として契約不適合責任を負うことがあります。その結果、補修等の費用負担の増加や信用力低下により、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 知的財産権等について

当社では、本発行者情報公表日現在において、第三者から知的財産権の侵害に関する指摘等は受けておりません。しかしながら、当社の認識外で第三者の知的財産権を侵害してしまった場合、当社が損害賠償を含む法的責任を負う可能性があるだけでなく、当社及び当社のサービスの信頼性やブランドを毀損し、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 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4名、監査役1名、従業員56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すが、これらの施策が適時適切に進捗しなかった場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(18) 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等、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、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお当社では、2022年9月に一般社団法人日本情報経済社会推進協会が運営するプライバシーマーク制度の認証を取得し、更なる信頼性の確保に努めております。

(19) 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及び固定資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、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

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等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、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(20) 配当政策について

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題の一つと位置づけたうえで、財務体質の強化と有能な人材確保に必要な内部留保の充実を勘案し、安定した配当政策を実施することを基本方針としております。今後も中長期的な視点で、成長が見込まれる事業分野に経営資源を投入することにより持続的な成長と企業価値の向上並びに株主価値の増大に努めて参ります。

しかし、重要な事業投資を優先する場合やキャッシュ・フローの状況によっては、配当を実施しない、あるいは予定していた配当を減ずる可能性もあります。

(21) 特定人物への依存について

当社の代表取締役社長 CEO である佐藤勝彦は、当社設立以来、当社の経営方針及び経営戦略の決定等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担ってまいりました。当社は、役員間の情報共有や権限委譲により、同氏に過度に依存しないよう経営体制の整備を行っておりますが、万一、同氏が職務を遂行できなくなるような不測の事態が生じた場合には、現状では、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(22) 代表取締役社長CEOの資産管理会社について

当社の代表取締役社長 CEO である佐藤勝彦は、不動産資産及び太陽光発電設備を管理する資産管理会社を2社保有しております。競業取引避止義務を目的として、資産管理会社においては取引の制限を設けており、当社においては毎年当該資産管理会社の税務申告書及び固定資産台帳の閲覧を取締役会及び監査役監査にて行っております。今後も継続して、競業取引避止義務の適切な履行の観点から牽制を図ってまいります。

(23) 新型コロナウイルス感染症の影響について

新型コロナウイルス感染症は、ワクチンの普及等により感染者数の減少がみられ、感染症の位置づけも「5類感染症」に移行するなど全般的に鎮静化の方向に向かっております。

一方で、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴う当社での大規模な集団感染や、新たな変異株の発生及び感染拡大の可能性に伴い、国内の景気が大きく低迷した場合、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(24) 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 に2022年12月28日に上場いたしました。

当社では、2021年1月29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」といいます。)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、本発行者情報の開示日現在において、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-Advise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㈱(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を指す。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、産業競争力強化法第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業競争力強化法第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。)また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場合となる。

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(ア)及び(イ)に定める書類に基づき行う。

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

(a) 法律の規定に基づく再生手続または更生手続を行う場合

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

(b) 産競法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生(当該手続が実施された場合における産競法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。)を行う場合当該再建計画が当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

(c) 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合

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

(イ) 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また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、再生手続または更生手続

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、再生手続または更生手続の原因があることにより、破

産手続、再生手続または更生手続を必要と判断した場合)また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、再生手続また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 甲が債務超過または支払不能に陥りまた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、債務超過または支払不能に陥りまた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または断念する旨を取締役会等において決議また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または解散について株主総会また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また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また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または第三者と行った場合(当該債務の免除の額また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)または(b)に定める場合に従い、当該(a)または(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または更生手続を必要とするに至った場合

当該再建計画が、再生計画また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 に規定する債権者また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または同(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また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または一部として次の(a)または(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また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、前 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また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 非上場会社を子会社化する株式交付、iii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iv 非上場会社からの事業の譲受け、v 会社分割による他の者への事業の承継、vi 他の者への事業の譲渡、vii 非上場会社との業務上の提携、viii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、ix その他非上場会社の吸収合併又はこれら i から viii 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、甲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また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 有価証券報告書また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また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と判断した場合。
- ⑨ 虚偽記載または不適正意見等
次の a または 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」または「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 法令違反及び上場規程違反等
甲が重大な法令違反また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または委託しないこととなることが事実となった場合。
- 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
甲が株式交換また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として乙が認めた場合でかつ株主及び投資者の利益を侵害するおそれ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また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または決定(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また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または決定
- 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。)の発行に係る決議または決定
- f 議決権の比率が300%を超える第三者割当に係る決議または決定。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または決定

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 株式等売渡請求による取得

特別支配株主が甲の当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合。

⑱ 株式併合

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

⑲ 反社会的勢力の関与

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。

⑳ その他

前各号のほか、公益また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>

- (A) いずれかの当事者が、本契約に基づく義務の履行を怠り、または、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また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また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。
- (B) 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。
- (C) 契約を解除する場合、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。

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、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、過去の実績や現状等を総合的に勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

第25期事業年度(自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は、6,694,063千円(前事業年度末は、5,864,701千円)となり829,362千円増加しました。これは主に、仕掛販売用不動産が535,477千円、販売用不動産が462,498千円、未成工事支出金が55,822千円、前払費用が45,547千円増加し、現金及び預金が319,966千円減少したこと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、2,201,824千円(前事業年度末は、985,558千円)となり1,216,265千円増加しました。これは主に、土地が959,992千円、建物が179,127千円、繰延税金資産が32,100千円、長期前払費用が11,936千円増加したことによるものであります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、4,706,918千円(前事業年度末は、3,259,239千円)となり1,447,679千円増加しました。これは主に、1年内返済予定の長期借入金が840,938千円、短期借入金が647,822千円増加し、未払法人税等が63,202千円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は2,994,288千円(前事業年度末は、2,558,603千円)となり435,684千円増加しました。これは主に、長期借入金が407,447千円、社債が27,400千円増加したこと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、1,194,681千円(前事業年度末は、1,032,416千円)となり162,264千円増加しました。これは主に、当期純利益165,427千円の計上により利益剰余金が増加したことによるものであります。

(3) 経営成績の分析

「1【業績等の概要】(1)業績」に記載のとおりであります。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

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

(5) 経営者の問題意識と今後の方針について

「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】

当社は、不動産事業の単一セグメントであるため、セグメントに関連付けた記載はしていません。

1.【設備投資等の概要】

第25期事業年度(自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

当事業年度において実施した設備投資等の総額は236,545千円であり、主に不動産賃貸管理事業における中古収益物件の取得232,228千円が挙げられます。なお、重要な設備の除却または売却はありません。

2.【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

2023年6月30日現在

事業所名 (所在地)	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
		建物	機械及び 装置	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (神奈川県横浜市 西区)	本社機能	3,258	—	—	7,887	11,145	56
太陽光発電設備 (埼玉県吉見町)	発電設備	—	110,017	31,000 (9,128.00)	—	141,017	—
賃貸物件 (東京都目黒区)	居住用 不動産	0	—	318,615 (374.64)	—	318,615	—
賃貸物件 (東京都大田区)	居住用 不動産	4,244	—	40,000 (141.45)	—	44,244	—
賃貸物件 (神奈川県横浜市 神奈川区)	居住用 不動産	70,384	—	81,681 (116.89)	—	152,066	—
賃貸物件 (神奈川県横浜市 港北区)	居住用 不動産	6,347	—	15,897 (111.57)	—	22,244	—
賃貸物件 (神奈川県横浜市 神奈川区)	居住用 不動産	1,218	—	27,742 (95.86)	—	28,960	—
賃貸物件 (神奈川県横浜市 神奈川区)	居住用 不動産	10,094	—	28,802 (142.39)	—	38,897	—
賃貸物件 (神奈川県横浜市 神奈川区)	居住用 不動産	1,787	—	29,625 (95.79)	—	31,413	—
賃貸物件 (神奈川県横浜市 神奈川区)	居住用 不動産	7,763	—	71,981 (324.92)	—	79,745	—
賃貸物件 (神奈川県横浜市 港北区)	居住用 不動産	33,728	—	71,277 (107.69)	—	105,005	—
賃貸物件 (神奈川県横浜市 都筑区)	居住用 不動産	4,809	—	129,494 (278.95)	—	134,304	—

事業所名 (所在地)	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
		建物	機械及び 装置	土地 (面積㎡)	その他	合計	
賃貸物件 (神奈川県横浜市 南区)	居住用 不動産	3,793	—	2,000 (5.84)	—	5,794	—
賃貸物件 (神奈川県川崎市 中原区)	居住用 不動産	82,927	—	162,109 (161.98)	—	245,036	—
賃貸物件 (神奈川県川崎市 川崎区)	居住用 不動産	6,774	—	145,709 (330.57)	—	152,483	—
賃貸物件 (神奈川県横浜市 港北区)	貸店舗	21,423	—	290,723 (572.47)	—	312,147	—
保養施設 (神奈川県横浜市 西区)	リゾート 会員権 持分	3,793	—	523 (0.71)	—	4,316	—

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は構築物、車両運搬具、工具、器具及び備品の合計であります。

(注) 2. 賃貸物件(神奈川県横浜市南区)及び保養施設(神奈川県横浜市西区)のうち、区分所有建物の土地面積については、敷地権割合の面積より算出し表記しております。

(注) 3. 本社の建物は貸借物件であり、その概要は以下のとおりです。

事業所名(所在地)	設備の内容	年間貸借料(千円)
本社(神奈川県横浜市西区)	本社機能	36,000

3. 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第5【発行会社の状況】

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9月28日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	単元株式数 100株
計	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	—	—

(注) 1. 事業年度末現在発行数及び公表日現在発行数には、自己保有株式である20,000株が含まれております。

(注) 2. 2022年9月15日開催の取締役会決議により、2022年9月27日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っております。これにより、株式数は999,000株増加し、発行済株式総数は1,000,000株となっております。

(注) 3. 2022年12月28日をもって、当社株式は東京証券取引所TOKYO PRO Marketに上場しております。

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
2022年9月27日(注)1.	999,000	1,000,000	—	50,000	—	—
2023年4月27日(注)2.	—	1,000,000	50,000	100,000	—	—

(注) 1. 株式分割(1:1,000)によるものであります。

(注) 2. 会社法第450条第1項の規定に基づき、2023年4月26日開催の臨時株主総会決議により、2023年4月27日を効力発生日として、その他利益剰余金50,000千円を資本に組み入れており、資本金残高は100,000千円となっております。

(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)	—	—	—	1	—	—	2	3	—
所有株式数 (単元)	—	—	—	1	—	—	9,999	10,000	—
所有株式数の 割合(%)	—	—	—	0.01	—	—	99.99	100.00	—

(注)自己株式20,000株は、「個人その他」に含めて記載しております。

(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)	発行済株式 (自己株式を除く。)の 総数に対する 所有株式数の割合(%)
佐藤 勝彦	神奈川県横浜市都筑区	979,900	99.99
株式会社アズ企画設計	埼玉県川口市戸塚二丁目12番20号	100	0.01
計	—	980,000	100.00

(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)	(自己保有株式) 普通株式 20,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 980,000	9,800	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定の無い当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株となっております。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	1,000,000	—	—
総株主の議決権	—	9,800	—

(注)2022年9月27日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っており、上記株式数については、当該株式分割後の株式数を記載しております。

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(%)
(自己保有株式) 株式会社 フロンティアハウス	神奈川県横浜市西区 みなとみらい 三丁目7番1号	20,000	—	20,000	2.0
計	—	20,000	—	20,000	2.0

(注)2022年9月27日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っており、上記株式数については、当該株式分割後の株式数を記載しております。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

(10) 【従業員株式保有制度の状況】

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】 普通株式

(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】

区分	当事業年度		最近期間	
	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、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	20,000	—	20,000	—

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づけており、財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況や今後の事業計画等を十分に勘案しながら剰余金の配当を決定することを基本方針としております。

また、配当の回数につきましては年1回を基本方針としておりますが、取締役会決議により毎年12月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

剰余金の配当を行う場合、期末配当の決定機関は株主総会であります。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりです。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2023年9月28日 定時株主総会	4,900	5.00

4. 【株価の推移】

(1) 【最近三年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第23期	第24期	第25期
決算年月	2021年6月期	2022年6月期	2023年6月期
最高(円)	—	—	1,500
最低(円)	—	—	1,500

(注) 1. 当社株式は、2022年12月28日付で、東京証券取引所 TOKYO PRO Marketへ上場したため、それ以前の株価について該当事項はありません。

(注) 2. 最高、最低株価は、東京証券取引所 TOKYO PRO Marketにおけるものであります。

(2) 【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)におけるものです。

(注) 2. 2023年1月から2023年6月までにおいては売買実績がありません。

5. 【役員状況】

男性4名 女性1名(役員のうち女性の比率20.0%)

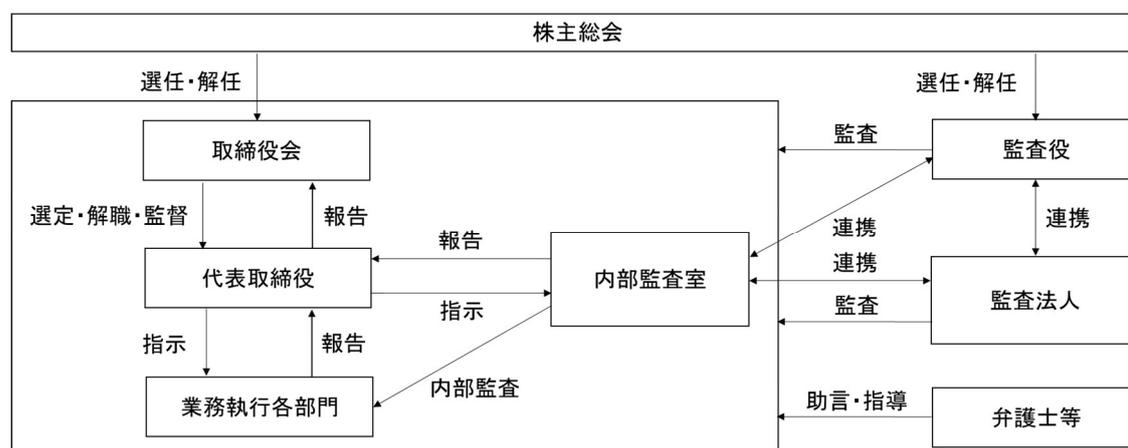
役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有 株式数 (株)
代表取締役社長	CEO	佐藤 勝彦	1966年 6月9日	1989年4月 ㈱朋友建設 入社 1999年4月 当社 代表取締役社長 CEO(現任) 2007年6月 ㈱フロンティアパートナーズ(現㈱フューチャーアセットパートナーズ) 代表取締役 CEO(現任) 2011年3月 ㈱フロンティアランド(現㈱ネイチャーランド) 代表取締役(現任)	(注) 3	(注) 1	979,900
専務取締役	COO兼 開発事業部 部長	水上 裕之	1965年 11月25日	1989年4月 日神不動産㈱ 入社 2006年3月 イマックス㈱ 入社 2008年1月 ロイヤルパートナーズ㈱ 入社 2013年8月 当社 入社 2016年7月 当社 執行役員 第一プロジェクト 開発部長兼リーシング・PM 事業統括 2017年7月 当社 常務執行役員 2017年8月 当社 取締役 常務執行役員 2020年2月 当社 社長室室長 2021年3月 当社 取締役 COO(現任) 2021年4月 当社 都市創造部部長 2023年8月 当社 開発事業部部長(現任)	(注) 3	(注) 1	—
取締役	CFO兼 管理部 部長	中島 奈穂美	1965年 8月20日	1990年4月 法務省大臣官房司法法制調査部 調査統計課 準公務員 1992年11月 ㈱荒井スプリング工業所 入社 2002年4月 ㈱荒井スプリング工業所 入社 2010年12月 ㈱レーベン販売 入社 2012年4月 ㈱ワイ・シーソリューション 入社 2015年3月 当社 入社 2019年7月 当社 管理部部長(現任) 2021年3月 当社 取締役 CFO(現任)	(注) 3	(注) 1	—
取締役	CMO兼 経営企画部 部長	古谷 幸治	1967年 7月3日	1990年4月 ㈱朋友建設 入社 1993年1月 相鉄建設㈱ 入社 1998年6月 エンプレックス㈱ 入社 2011年1月 ㈱ホリプロ 入社 2020年9月 当社 入社 2021年3月 当社 取締役 CMO(現任) 当社 コミュニケーションデザイン 部部長 2022年8月 当社 経営企画部部長(現任)	(注) 3	(注) 1	—
監査役	—	岡 伸浩	1963年 4月5日	1993年4月 梶谷総合法律事務所 入所 1997年4月 竹川・岡法律事務所 2004年10月 竹川・岡・吉野法律事務所 2012年4月 慶応義塾大学大学院法務研究科 教授(現任) 中央大学大学院戦略経営研究科 兼任講師(現任) 2013年10月 岡綜合法律事務所 代表(現任) 2013年11月 一般社団法人食・楽・健康協会監事(現任) 2015年3月 公益社団法人スペシャルオリンピックス日本 監事(現任) 2015年6月 ㈱ヤマタネ社外取締役(現任) 2016年1月 花王グループカスタマーマーケティング㈱ 監査役(現任) 2018年3月 花王㈱ 社外監査役(現任) 2021年3月 当社 監査役(現任) 2023年2月 第一東京弁護士会 副会長(現任)	(注) 4	(注) 1	—
合計							979,900

(注) 1. 2023年6月期における役員報酬の総額は86,451千円を支給しております。

- (注) 2. 監査役岡伸浩氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
- (注) 3. 取締役の任期は、2022年9月27日開催の定時株主総会終結の時から2024年6月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
- (注) 4. 監査役の任期は、2022年9月27日開催の定時株主総会終結の時から2026年6月期に係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、株主をはじめとするすべてのステークホルダーとの適切な関係を維持し、企業の社会的責任を果たすために、持続的な発展と成長、継続的な企業価値の最大化を目指すとともに、経営の健全性、効率性、透明性を確保すべく、最適な経営管理体制を目指しております。

② 会社の機関の内容

(a) 取締役会

取締役会は、取締役4名で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督する権限を有しております。原則として毎月1回開催される他、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営判断の迅速化を図っております。

また、監査役1名が取締役会に出席し適宜意見を述べることで、経営に対する適正な牽制機能が果たされております。

(b) 監査役

当社は監査役制度を採用しており、1名で構成されております。監査役は、取締役会に出席し、取締役の職務執行を監督するとともに、リスク管理・コンプライアンスを監視できる体制をとっております。

また、代表取締役と定期的に会合を持ち、問題点を報告・共有しております。監査法人とは監査方針について意見交換を行い、監査の方法や結果について定期的に監査法人より報告を受けております。

(c) 会計監査

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新開智之氏、小室豊和氏の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。また当該監査にかかる補助者は公認会計士3名そ

の他1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の利害関係はありません。

(d) 内部監査室

当社は内部監査部門として、代表取締役直属の内部監査室を設置し、当社の業務監査を実施し、その結果を代表取締役及び監査役に報告しております。

③ 内部統制システムの整備状況

当社は、取締役会規程、業務分掌規程等の規程に基づいて業務を合理的に分担することで、特定の組織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。また、企業の成長と存続を維持していくためには、すべての取締役・使用人が法令遵守のもと、高い倫理観をもって行動することが必要不可欠であることから、コンプライアンス規程を定め、啓蒙活動を行っております。

④ 内部監査及び監査役監査の状況

内部監査は、内部監査室(専任担当者1名)が主管部署として、内部監査規程及び内部監査計画書等に基づき、各部門の業務に関する監査を実施しております。監査結果は、代表取締役及び被監査部門に報告されるとともに、必要に応じて被監査部門に改善指示を行い、改善状況を継続的に確認することとしております。また、内部監査室は監査法人と定期的に面談を行い、監査に必要な情報について共有しております。

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

また、内部監査室による監査、監査役監査、監査法人による監査、それぞれの実効性や効率を高めるため、内部監査室・監査役・監査法人の三者がそれぞれ保有する情報や意見の交換を行い、連携の取れる場を定期的に設けております。

⑤ 会計監査の状況

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	
監査法人コスモス	業務執行社員	代表社員 新開 智之
	業務執行社員	社員 小室 豊和

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。

(注)継続監査年数は、全員7年以内であるため、記載を省略しております。

監査業務にかかる補助者の構成

公認会計士 3名

その他 1名

⑥ リスク管理体制の整備の状況

当社は、想定される事業リスクを最小限に留めるべく、社内規程及び各種マニュアル等に沿った業務を遂行することで社内におけるチェック・牽制機能を働かせております。また、必要に応じて弁護士等の複数の専門家から重要な法律問題について適宜アドバイスを受け、法的リスクの回避・軽減に努めております。

⑦ 社外役員の状況

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

社外監査役岡伸浩氏は、弁護士としての経験及び知見を有しており、客観的・専門的な視点からの当社の監査役体制の強化を期待し選任しております。なお、同氏は、当社との間に人的関係、資本的關係、または、取引関係その他の利害関係はありません。

なお、当社は、社外監査役の独立性に関する基準または方針について特段の定めはありませんが、選任に際しては、客観的、中立の経営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うえで、選任を行っております。

⑧ 支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針

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

⑨ 取締役及び監査役の定数

当社は、取締役を6名以内、監査役を2名以内とする旨を定款に定めております。

⑩ 役員報酬の内容

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		基本総額	賞与	ストック オプション	
取締役(社外取締役を除く)	80,751	80,751	—	—	4
監査役(社外監査役を除く)	—	—	—	—	—
社外役員	5,700	5,700	—	—	1
合計	86,451	86,451	—	—	5

⑪ 取締役選任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、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旨を定款に定めております。

⑫ 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、出席した当該株主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨を定款に定めております。

⑬ 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年12月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためにあります。

⑭ 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によ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。

⑮ 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、任務を怠ったことによる取締役(取締役であったものを含む。)及び監査役(監査役であったものを含む。)の会社法第423条第1項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。

⑯ 監査役との責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の定めに基づき、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、当該契約に基づく賠償責任限度額は、法令の定める額とする、またはあらかじめ定めた額とする旨を定めております。

なお、当該責任限定が認められるのは、当該監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限られます。

⑰ 役員等賠償責任保険契約(D&O保険)の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が会社の役員としての業務につき行った行為(不作為を含む。)に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や争訟費用等を当該保険契約により補填することとしております。保険料は全額当社が負担しております。なお、贈収賄等の犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員自身の損害等は補償対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 監査法人に対する報酬の内容

当事業年度	
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)
8,200	—

② その他重要な報酬の内容

該当事項はありません。

③ 監査法人の発行者に対する非監査業務の内容

該当事項はありません。

④ 監査報酬の決定方針

監査報酬の決定方針は定めておりませんが、監査日数等を勘案し、監査役の同意を得て決定しております。

(3) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、株式の価値の変動または株式に係る配当によって利益を受けることを目的とする純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式として区分しております。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

(A) 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、事業戦略、取引先関係等を総合的に勘案し、中長期的な観点から当社の企業価値の向上に資することを確認したうえで、新規保有・継続保有や売却の判断をしております。また、取締役会において、取得の意義や経済合理性の観点を個別に見直し保有の合理性の検証を行っております。

(B) 銘柄数及び貸借対照表計上額

区分	銘柄数(銘柄)	貸借対照表計上額(千円)
非上場株式	—	—
非上場株式以外の株式	3	30,335

(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) 特定投資株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

銘柄	前事業年度	当事業年度	保有目的、業務提携等の概要、定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額(千円)	貸借対照表計上額(千円)		
Amazon合同会社	940	940	長期的な投資運用のため	無
	13,645	17,684		
PAYPAL 有限責任株式会社	600	600	長期的な投資運用のため	無
	5,727	5,778		
ILLUMINA株式会社	254	254	長期的な投資運用のため	無
	6,400	6,872		

③ 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

第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)に基づいて作成しております。

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

2. 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、当事業年度(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、監査法人コスモスの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	※2 1,774,212	※2 1,454,246
売掛金	※2 19,263	※2 3,466
販売用不動産	※2 799,658	※2、※3 1,262,156
仕掛販売用不動産	※2 2,576,592	※2 3,112,070
未成工事支出金	※2 478,864	※2 534,686
貯蔵品	210	237
前払費用	52,262	97,809
未収消費税等	9,963	22,714
前渡金	15,300	53,160
その他	138,374	153,514
流動資産合計	5,864,701	6,694,063
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	※2 88,263	※2 267,390
構築物(純額)	1,084	846
機械及び装置(純額)	※2 158,834	※2 140,091
車両運搬具(純額)	17,146	5,604
工具、器具及び備品(純額)	2,144	1,436
土地	※2 490,194	※2 1,450,187
リース資産(純額)	680	—
建設仮勘定	4,000	—
有形固定資産合計	※1 762,348	※1、※3 1,865,557
無形固定資産		
その他	36	36
無形固定資産合計	36	36
投資その他の資産		
投資有価証券	25,773	30,335
出資金	6,561	6,661
長期前払費用	3,161	15,098
繰延税金資産	—	32,100
その他	※2 187,677	※2 252,035
投資その他の資産合計	223,173	336,230
固定資産合計	985,558	2,201,824
資産合計	6,850,259	8,895,888

(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		
買掛金	7,180	10,834
工事未払金	30,240	54,761
短期借入金	※2 2,573,528	※2 3,221,350
1年内償還予定の社債	20,000	28,400
1年内返済予定の長期借入金	※2 308,896	※2 1,149,835
リース債務	686	—
未払金	26,060	19,724
未払費用	19,259	11,638
未払法人税等	109,651	46,449
前受金	12,038	16,616
前受収益	41,504	38,900
預り金	109,904	108,352
その他	288	55
流動負債合計	3,259,239	4,706,918
固定負債		
社債	20,000	47,400
長期借入金	※2 2,434,652	※2 2,842,100
繰延税金負債	6,970	—
預り敷金	95,999	97,874
その他	980	6,913
固定負債合計	2,558,603	2,994,288
負債合計	5,817,842	7,701,207
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	100,000
利益剰余金		
利益準備金	2,985	3,602
その他利益剰余金		
特別償却準備金	16,061	—
繰越利益剰余金	965,328	1,090,025
利益剰余金合計	984,374	1,093,628
自己株式	△2,000	△2,000
株主資本合計	1,032,374	1,191,628
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	42	3,052
評価・換算差額等合計	42	3,052
純資産合計	1,032,416	1,194,681
負債純資産合計	6,850,259	8,895,888

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度		当事業年度	
	(自	2021年7月1日	(自	2022年7月1日
	至	2022年6月30日)	至	2023年6月30日)
売上高	※1	5,507,415	※1	4,978,472
売上原価	※2	4,418,377		3,927,337
売上総利益		1,089,038		1,051,134
販売費及び一般管理費	※3	738,945	※3	853,503
営業利益		350,092		197,630
営業外収益				
受取利息		21		23
受取配当金		18		69
保険解約返戻金		58,672		139,151
その他		9,610		2,290
営業外収益合計		68,323		141,534
営業外費用				
支払利息		97,737		121,421
社債利息		165		285
支払手数料		—		21,000
その他		—		1,522
営業外費用合計		97,902		144,228
経常利益		320,513		194,937
特別利益				
固定資産売却益		—	※4	5,499
特別利益合計		—		5,499
特別損失				
減損損失	※5	5,510		—
投資有価証券評価損		4,293		—
特別損失合計		9,803		—
税引前当期純利益		310,709		200,436
法人税、住民税及び事業税		109,852		75,631
法人税等調整額		△5,174		△40,622
法人税等合計		104,677		35,008
当期純利益		206,032		165,427

【売上原価明細書】

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(%)
I 不動産仕入高	3,863,714	87.4	3,355,040	85.4
II 経費(注)	554,662	12.6	572,297	14.6
当期売上原価	4,418,377	100.0	3,927,337	100.0

(注) 内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
支払家賃	356,411	380,525
管理外注費	108,040	116,062
減価償却費	54,368	51,978
棚卸資産評価損	3,099	—
完成工事原価	24,666	4,355
租税公課	6,238	14,955
保険料	1,836	4,419

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				
	資本金	利益 準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
			特別償却準備金	繰越利益剰余金	
当期首残高	50,000	2,573	32,122	747,762	782,458
当期変動額					
剰余金の配当		411		△4,527	△4,116
当期純利益				206,032	206,032
特別償却準備金の取崩			△16,061	16,061	—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	411	△16,061	217,566	201,916
当期末残高	50,000	2,985	16,061	965,328	984,374

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△2,000	830,458	13,726	13,726	844,184
当期変動額					
剰余金の配当		△4,116			△4,116
当期純利益		206,032			206,032
特別償却準備金の取崩		—			—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			△13,684	△13,684	△13,684
当期変動額合計	—	201,916	△13,684	△13,684	188,232
当期末残高	△2,000	1,032,374	42	42	1,032,416

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				
	資本金	利益 準備金	利益剰余金		利益剰余金 合計
			特別償却準備金	繰越利益剰余金	
当期首残高	50,000	2,985	16,061	965,328	984,374
当期変動額					
剰余金の配当		617		△6,791	△6,174
当期純利益				165,427	165,427
特別償却準備金の取崩			△16,061	16,061	—
利益剰余金から資本金への振替	50,000			△50,000	△50,000
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	50,000	617	△16,061	124,697	109,253
当期末残高	100,000	3,602	—	1,090,025	1,093,628

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△2,000	1,032,374	42	42	1,032,416
当期変動額					
剰余金の配当		△6,174			△6,174
当期純利益		165,427			165,427
特別償却準備金の取崩		—			—
利益剰余金から資本金への振替		—			—
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			3,010	3,010	3,010
当期変動額合計	—	159,253	3,010	3,010	162,264
当期末残高	△2,000	1,191,628	3,052	3,052	1,194,681

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	310,709	200,436
減価償却費	32,704	63,891
減損損失	5,510	—
投資有価証券評価損益(△は益)	4,293	—
受取利息及び受取配当金	△40	△93
保険解約返戻金	△58,672	△139,151
支払利息	97,902	121,706
支払手数料	—	21,000
固定資産売却益	—	△5,499
売上債権の増減額(△は増加)	3,989	15,796
棚卸資産の増減額(△は増加)	230,471	△1,966,141
前払費用の増減額(△は増加)	65,152	△40,359
未収消費税等の増減額(△は増加)	△9,963	△12,751
預け金の増減額(△は増加)	△17	76,680
その他流動資産の増減額(△は増加)	△7,477	△67,302
仕入債務の増減額(△は減少)	△356,401	28,174
未払金の増減額(△は減少)	1,664	△6,254
前受金の増減額(△は減少)	△107,492	4,578
未払消費税等の増減額(△は減少)	△36,546	—
その他流動負債の増減額(△は減少)	△8,782	△12,009
その他固定負債の増減額(△は減少)	△9,256	7,813
小計	157,747	△1,709,484
利息及び配当金の受取額	33	75
利息の支払額	△100,488	△126,975
法人税等の支払額	△101,580	△138,816
営業活動によるキャッシュ・フロー	△44,287	△1,975,200
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金等の預入による支出	△10,506	△8,106
定期預金等の払戻による収入	7,800	41,200
有形固定資産の取得による支出	△211,492	△247,601
有形固定資産の売却による収入	—	13,615
出資金の払込による支出	△5,000	△100
保険積立金の積立による支出	△62,120	△60,457
保険積立金の解約による収入	—	62,173
敷金及び保証金の差入による支出	△15,160	—
会員権の購入による支出	—	△4,350
会員権の売却による収入	5,000	—
その他	384	△12,788
投資活動によるキャッシュ・フロー	△291,095	△216,413

	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)
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)	12,459	1,008,922
長期借入れによる収入	1,667,482	2,057,000
長期借入金の返済による支出	△1,119,004	△1,190,719
社債の発行による収入	—	60,000
社債の償還による支出	△20,000	△24,200
リース債務の返済による支出	△1,868	△686
配当金の支払額	△4,116	△6,174
財務活動によるキャッシュ・フロー	534,953	1,904,141
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	199,570	△287,472
現金及び現金同等物の期首残高	1,200,516	1,400,087
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,400,087	※ 1,112,615

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法

(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

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

(2) 仕掛販売用不動産

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

(3) 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。

(4) 貯蔵品

最終仕入原価法(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。

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)

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	5～15年
構築物	10年
機械及び装置	17年
車両運搬具	2～6年
工具、器具及び備品	4～10年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

該当事項はありません。

(3) リース資産

2008年4月1日以降の所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 収益及び費用の計上基準

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

(1) 不動産売買事業

不動産売買事業は、主に投資用不動産、新築分譲戸建て及び新築分譲マンションの売買を行っており、顧客との不動産売買契約書に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。取引の対価については、契約の定めにより、契約時、引渡し時に分割して受領している場合があります。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、当該引渡し時点において収益を認識しております。

(2) 不動産賃貸管理事業

① 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は、主として新築投資用1棟マンションや新築投資用1棟アパート等の賃貸を行っており、顧客との賃貸借契約等による合意内容に基づき、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い収益を認識しております。

② 不動産管理事業

(a) 賃貸仲介に係る手数料

賃貸仲介は、借主と貸主の間に立ち、賃貸契約を成立させる事業であり、関連する一連の業務に関する義務を負っております。これらの取引は、仲介対象の賃貸物件への入居が可能となった時点で収益を認識しております。

(b) 賃貸管理に係る手数料

賃貸管理事業では、不動産オーナーが保有する物件について、建物等のメンテナンス管理及び契約者・テナントに対する管理業務を行っており、管理委託契約等に基づき賃貸管理や建物管理等のサービスを提供する義務を負っております。当該履行義務は、賃貸管理に関連する履行義務の内容に応じて一時点または一定の期間にわたり充足されるものであり、役務提供完了時点または管理受託契約期間にわたり収益を認識しております。

(c) その他サービスに係る収益

その他サービスに係る収益には、賃貸物件の保険代理業務に係る手数料等が含まれ、これらの取引は契約上のサービスが提供された時点をもっ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。

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礎となる事項

該当事項はありません。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	799,658	1,262,156

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産については、正味売却価額が取得原価よりも下落した場合には、正味売却価額を貸借対照表価額としております。正味売却価額は、販売見込額から販売経費等見込額を控除した額であり、販売見込額は、物件ごとの現況に応じて、物件の立地、規模、周辺の売買取引事例、販売実績を踏まえ算出しております。

正味売却価額における販売見込額は、将来の不確実な経済状況及び会社の経営状況の影響を受ける可能性があり、見積りの前提とした条件が変化した場合、翌事業年度以降の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損損失

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産残高	762,348	1,865,557
無形固定資産残高	36	36
減損損失	5,510	—

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の内容に関する情報

当社は主に居住用不動産、発電設備、その他を資産グループとして判断しており、固定資産の減損に係る会計基準に従い、減損の兆候があると認められる場合には、減損の兆候がある資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額がこれらの帳簿価額を下回るか否かを検討し、下回る場合は減損損失として認識されます。

減損の認識の判定に用いる当該資産グループから得られる将来キャッシュ・フローの見積額は、将来の収益性を見積りを主要な仮定として、資産グループごとに社内における管理会計の計画数値を基に見積っております。

なお、当事業年度においては、滋賀県高島市の発電設備の休止状態が続いていることから、当該グループ資産に減損の兆候があると判断し、減損損失の認識の要否の判定を行いました。判定の結果、当該グループ資産から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を超えると判断されたため、減損損失は計上していません。

固定資産の減損損失の算定にあたっては、将来の不確実な経済状況及び会社の経営状況の影響を受ける可能性があり、見積りの前提とした条件が変化した場合、翌事業年度以降の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。

これによる、財務諸表への影響はありません。

(貸借対照表関係)

※1 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	342,624千円	440,104千円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
現金及び預金	97,209千円	60,000千円
売掛金	1,768千円	1,071千円
販売用不動産	700,646千円	1,261,565千円
仕掛販売用不動産	1,970,338千円	2,930,428千円
未成工事支出金	406,098千円	525,556千円
建物	84,157千円	239,621千円
機械及び装置	158,834千円	140,091千円
土地	487,641千円	1,389,234千円
保険積立金	60,341千円	60,690千円
計	3,967,035千円	6,608,259千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
短期借入金	2,555,428千円	3,221,350千円
1年内返済予定の長期借入金	281,848千円	1,110,358千円
長期借入金	2,124,269千円	2,387,682千円
計	4,961,546千円	6,719,390千円

※3 保有目的の変更により、以下の金額を振り替えております。

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
販売用不動産から有形固定資産	一千円	926,959千円

(損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

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

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

前事業年度 (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)
3,099 千円	－千円

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

	前事業年度 (自 2021年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)
給料手当	245,558 千円	292,229 千円
保険料	117,627 千円	136,372 千円
役員報酬	66,800 千円	86,451 千円
減価償却費	7,988 千円	11,912 千円
おおよその割合		
販売費	44.5%	37.6%
一般管理費	55.5%	62.4%

※4 固定資産売却益の内容は、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)
車両運搬具	－千円	5,499千円
計	－千円	5,499千円

※5 減損損失

前事業年度(自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

当社は以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	減損損失(千円)
本社 (神奈川県横浜市)	本社事務所	建物	5,510

① 減損損失の認識に至った経緯

本社移転に伴い、事業の用に供する見込みのない旧本社の内装等につきましては帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(5,510千円)として特別損失に計上しました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しておりますが、本社移転に伴う旧日本の原状回復義務により内装等の廃棄が見込まれていたため、ゼロとして評価しております。

② 資産のグルーピングの方法

原則として、事業用資産については継続的に収支の把握を行っている管理会計上の区分を基礎としてグルーピングを行っております。また、遊休資産等については個別資産ごとにグルーピングを行っております。

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。

(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

株式の種類	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	1,000	—	—	1,000

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	20	—	—	20

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

(1) 配当の支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たりの 配当額	基準日	効力発生日
2021年 9月28日 定時株主総会	普通株式	4,116千円	4,200円00銭	2021年 6月30日	2021年 9月28日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2022年 9月27日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	6,174千円	6,300円00銭	2022年 6月30日	2022年 9月28日

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に関する事項

株式の種類	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	1,000	999,000	—	1,000,000

(変更事由の概要)

株式分割による増加 999,000株

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当事業年度 期首株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度末 株式数
普通株式(株)	20	19,980	—	20,000

(変更事由の概要)

株式分割による増加 19,980株

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

(1) 配当の支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2022年 9月27日 定時株主総会	普通株式	6,174千円	6,300円00銭	2022年 6月30日	2022年 9月28日

(注) 当社は、2022年9月27日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。2022年9月27日開催の定時株主総会決議による1株当たり配当額は、当該株式分割前の金額を記載しております。

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2023年 9月28日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	4,900千円	5円00銭	2023年 6月30日	2023年 9月29日

(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	1,774,212千円	1,454,246千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金等	△374,125千円	△341,630千円
現金及び現金同等物	1,400,087千円	1,112,615千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

不動産売買事業における開発用地の取得並びに建物建築及びその他事業における発電設備に関して、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等金融機関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、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。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

営業債権である売掛金は、主に当社管理物件の改修工事等により発生し、顧客の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金及び工事未払金は、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。

社債は、運転資金として調達しており、償還日は決算日後、最長で7年後であります。なお、固定金利であり、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

不動産販売においては入金と同時に引渡しを行い、不動産賃貸では敷金の預り及び1ヶ月分の家賃の前受を行っております。家賃の未入金については適切な保全措置を取ることとしており、貸し倒れのリスクはありません。

売掛金は、与信管理規程等の社内規程に従い、主管部門及び経営企画部が取引先の状況を定期的に把握し、取引先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況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。

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、時価または実質価額が下回るリスクを把握・管理しております。

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

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おります。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度(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) 投資有価証券			
その他有価証券	25,773	25,773	—
資産計	25,773	25,773	—
(1) 長期借入金(1年内返済予定を含む)	2,743,549	2,692,644	△50,904
(2) 社債(1年内償還予定を含む)	40,000	39,933	△66
負債計	2,783,549	2,732,578	△50,971

(注) 1. 「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「工事未払金」「未払法人税等」「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注) 2. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	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	1,774,212	—	—	—
売掛金	19,263	—	—	—
合計	1,793,475	—	—	—

(注) 3. 借入金及び社債の決算日後の返済予定額

	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)	5年超 (千円)
短期借入金	2,573,528	—	—	—	—	—
長期借入金	308,896	1,208,701	114,921	118,912	99,127	892,989
社債	20,000	20,000	—	—	—	—
合計	2,902,424	1,228,701	114,921	118,912	99,127	892,989

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)投資有価証券			
その他有価証券	30,335	30,335	—
資産計	30,335	30,335	—
(1)長期借入金(1年内返済予定を含む)	3,991,935	3,924,848	△67,087
(2)社債(1年内償還予定を含む)	75,800	75,647	△152
負債計	4,067,735	4,000,496	△67,239

(注) 1. 「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「工事未払金」「未払法人税等」「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注) 2. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	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	1,454,246	—	—	—
売掛金	3,466	—	—	—
合計	1,457,712	—	—	—

(注) 3. 借入金及び社債の決算日後の返済予定額

	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)	5年超 (千円)
短期借入金	3,221,350	—	—	—	—	—
長期借入金	1,149,835	776,297	623,507	135,826	123,233	1,183,234
社債	28,400	8,400	8,400	8,400	8,400	13,800
合計	4,399,585	784,697	631,907	144,226	131,633	1,197,034

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

- レベル1の時価： 観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産また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

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
投資有価証券 その他有価証券 株式	25,773	—	—	25,773
資産計	25,773	—	—	25,773

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
投資有価証券 その他有価証券 株式	30,335	—	—	30,335
資産計	30,335	—	—	30,335

(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
長期借入金(1年内返済予定を含む)	—	2,692,644	—	2,692,644
社債(1年内償還予定を含む)	—	39,933	—	39,933
負債計	—	2,732,578	—	2,732,578

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
長期借入金(1年内返済予定を含む)	—	3,924,848	—	3,924,848
社債(1年内償還予定を含む)	—	75,647	—	75,647
負債計	—	4,000,496	—	4,000,496

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

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

長期借入金及び社債

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

(有価証券関係)

1. 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	25,773	30,003	△4,229
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
合計		25,773	30,003	△4,229

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 取得原価を超えるもの	(1) 株式	17,684	9,960	7,724
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
小計		17,684	9,960	7,724
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	12,651	20,043	△7,391
	(2) 債券	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
小計		12,651	20,043	△7,391
合計		30,335	30,003	332

2. 減損処理を行った有価証券

前事業年度において、有価証券について4,293千円(その他有価証券の株式4,293千円)減損処理を行っております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	10,416千円	5,375千円
資産除去債務	1,301千円	1,435千円
棚卸資産評価損	1,054千円	—
減価償却費	17,217千円	—
投資有価証券評価損	1,460千円	1,460千円
譲渡損益調整額	32,694千円	—
その他	10,096千円	27,573千円
繰延税金資産小計	74,241千円	35,845千円
評価性引当額	△26,110千円	△2,171千円
繰延税金資産合計	48,130千円	33,673千円
繰延税金負債		
譲渡損益調整額	△46,802千円	—
特別償却準備金	△8,277千円	—
その他有価証券評価差額金	△21千円	△1,573千円
繰延税金負債合計	△55,101千円	△1,573千円
繰延税金資産(△は負債)純額	△6,970千円	32,100千円

(注) 当事業年度は、評価性引当額が 23,939 千円減少しております。この減少の内容は、譲渡損益調整資産に係る評価性引当額が減少したことに伴うものであります。

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)
法定実効税率	—	34.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	—	2.1%
住民税等均等割	—	0.2%
評価性引当額の増減	—	△11.9%
法人税額の特別控除	—	△5.5%
軽減税率適用による影響	—	△0.4%
その他	—	△1.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	17.5%

(注) 前事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

前事業年度(自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

当社は、事業所等の不動産賃貸借契約に基づき、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。

なお、賃貸契約に関連する敷金が資産に計上されているため、当該資産除去債務の負債計上に代えて、当該不動産賃貸借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、そのうち当期の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

当事業年度(自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

当社は、事業所等の不動産賃貸借契約に基づき、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。

なお、賃貸契約に関連する敷金が資産に計上されているため、当該資産除去債務の負債計上に代えて、当該不動産賃貸借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、そのうち当期の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(賃貸等不動産関係)

前事業年度(自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

2022年6月期における当該賃貸不動産に関する賃貸収益は 28,135千円(賃貸収益は売上に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額	期首残高	364,100
	期中増減額	177,403
	期末残高	541,504
期末時価		305,865

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注) 2. 期中増減額のうち、増加額は不動産取得(180,094千円)であり、減少額は減価償却費(2,690千円)であります。

(注) 3. 期末の時価は、「固定資産税評価額」に基づいて自社で算定した金額であります。

当事業年度(自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

2023年6月期における当該賃貸不動産に関する賃貸収益は 92,002千円(賃貸収益は売上に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額	期首残高	541,504
	期中増減額	1,129,456
	期末残高	1,670,961
期末時価		1,314,844

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注) 2. 期中増減額のうち、増加額は販売用不動産から固定資産への振替(926,959千円)、不動産取得(234,887千円)であり、減少額は減価償却費(32,390千円)であります。

(注) 3. 期末の時価は、「固定資産税評価額」に基づいて自社で算定した金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前事業年度(自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

(単位：千円)

	不動産 売買事業	不動産 賃貸管理事業	その他事業	合計
顧客との契約から生じる収益	4,774,219	242,999	20,912	5,038,130
その他の収益	—	469,285	—	469,285
外部顧客への売上高	4,774,219	712,284	20,912	5,507,415

当事業年度(自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

(単位：千円)

	不動産 売買事業	不動産 賃貸管理事業	その他事業	合計
顧客との契約から生じる収益	4,206,298	228,565	17,592	4,452,455
その他の収益	—	526,016	—	526,016
外部顧客への売上高	4,206,298	754,581	17,592	4,978,472

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「(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翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	23,252	19,263
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	19,263	3,466
契約負債(期首残高)	119,530	12,038
契約負債(期末残高)	12,038	16,616

(注) 1. 契約負債は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。

(注) 2. 契約負債は収益の認識に伴い取り崩されます。

(注) 3. 契約負債の期首残高は、すべて当事業年度の収益として認識されております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社において、当初の予想契約期間が1年を超える重要な取引を認識していないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報は開示しておりません。

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は不動産事業の単一セグメントであるため、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 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

単一の製品・サービスの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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	事業内容	売上高(千円)
東急株式会社	不動産売買	901,085
香榮工業株式会社	不動産売買	757,055

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

単一の製品・サービスの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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	事業内容	売上高(千円)
個人	—	839,421

【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)

当社は、不動産事業の単一セグメントであり、記載を省略しております。

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

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
役員及び 主要株主	佐藤 勝彦	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接 100.0	債務 被保証 (注) 1	当社借入に 対する 連帯保証	4,234,297	—	—
役員	中島 奈穂美	—	—	当社取締役	—	不動産の 販売	不動産の 販売 (注) 2	45,410	—	—

(注) 1. 当社の銀行借入に対して、当社代表取締役佐藤勝彦より連帯保証を受けておりますが、保証料の支払いは行っておりません。取引金額には、前事業年度末の債務被保証残高を記載しております。なお、本発行者情報公表日(2023年9月28日)現在、解消しております。

(注) 2. 不動産の販売については、近隣の取引姿勢を勘案したうえで協議し、社内規定に基づき適正な価格で販売しております。また取締役会の決議においては、当社取締役中島奈穂美は特別利害関係人に該当しているため、退席した状況で決議しております。

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

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (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	1,053円49銭	1,219円06銭
1株当たり当期純利益	210円24銭	168円80銭

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

(注) 2. 2022年9月27日付で普通株式1株につき、1,000株の株式分割を行っておりますが、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。

(注) 3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	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(千円)	206,032	165,427
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)	206,032	165,427
普通株式の期中平均株式数(株)	980,000	980,000

(重要な後発事象)

(株式取得による会社等の買収)

当社は、2023年9月20日開催の取締役会において、株式会社ライン管理の全株式を取得し、子会社化することについて決議し、2023年9月20日に株式譲渡契約を締結しました。

1. 株式取得の目的

株式会社ライン管理は、神奈川県藤沢市を中心に不動産売買、仲介、管理、賃貸事業を展開しており、その中で、30年以上湘南エリアで管理業務等を行っている点を活かした地主・不動産業者との強固なネットワークの確立を強みとしております。

一方、創業以来、横浜市や川崎市を主な商圏として、アパート・マンション等の投資用不動産の開発・分譲を中心に、土地仕入、建築、販売、リーシング、賃貸管理までをワンストップスキームで行う、総合不動産サービス事業を展開してきた当社において、神奈川県下における「横浜市」と「藤沢市」という近隣地域で、さらなる飛躍を図るための推進力とし、事業規模及びエリアの拡大に向けて必要不可欠と判断したためであります。

2. 企業結合の概要

取得企業の名称	株式会社フロンティアハウス
被取得企業の名称	株式会社ライン管理
事業の内容	不動産売買、仲介、管理及び賃貸業 社有不動産による賃貸業

3. 取得株式数、取得価額及び取得前後の所有株式の状況

	0株
異動前の所有株式数	(議決権の数：0個) (議決権所有割合：0.0%)
譲受による取得株式数	200株 (議決権の数：200個)
異動後の所有株式数	200株 (議決権の数：200個) (議決権所有割合：100.0%)

4. 日程

株式譲渡契約締結	: 2023年9月20日
株式譲渡実行日	: 2023年9月29日

5. その他

本株式取得により、当社は2024年6月期中間期より連結決算に移行する予定であります。

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	195,080	262,827	—	457,908	190,517	33,074	267,390
構築物	9,294	—	—	9,294	8,448	238	846
機械及び装置	340,740	—	—	340,740	200,649	18,742	140,091
車両運搬具	29,995	7,021	20,883	16,133	10,528	10,447	5,604
工具、器具及び備品	23,868	—	—	23,868	22,431	707	1,436
リース資産	11,443	—	3,914	7,528	7,528	680	—
土地	490,194	959,992	—	1,450,187	—	—	1,450,187
建設仮勘定	4,000	5,208	9,208	—	—	—	—
有形固定資産計	1,104,617	1,235,049	34,006	2,305,661	440,104	63,891	1,865,557
無形固定資産							
その他	36	—	—	36	—	—	36
無形固定資産計	36	—	—	36	—	—	36
長期前払費用	6,916	14,620	28	21,509	4,452	2,123	15,098

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	居住用不動産 8 件	棚卸資産からの振替	235,806 千円
	居住用不動産 2 件	居住用不動産の購入	17,196 千円
土地	居住用不動産 8 件	棚卸資産からの振替	741,778 千円
	居住用不動産 2 件	居住用不動産の購入	217,690 千円
車両運搬具	社用車 3 件	本社保用車の取得	7,021 千円

(注) 2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

車両運搬具	社用車 1 件	本社保用車の売却	20,883 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2回普通社債	2019年 3月26日	40,000	20,000 (20,000)	0.300	なし	2024年 3月26日
第3回普通社債	2022年 7月27日	—	55,800 (8,400)	0.600	なし	2029年 7月27日
合計	—	40,000	75,800 (28,400)	—	—	—

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年以内の償還予定の金額であります。

(注) 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)
28,400	8,400	8,400	8,400	8,400

【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	2,573,528	3,221,350	2.053	—
1年以内に返済予定の 長期借入金	308,896	1,149,835	1.909	—
1年以内に返済予定の リース債務	686	—	—	—
長期借入金(1年以内に 返済予定のものを除く)	2,434,652	2,842,100	1.436	2024年7月～ 2048年4月
リース債務(1年以内に 返済予定のものを除く)	—	—	—	—
合計	5,317,763	7,213,285	—	—

(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。

(注) 2. 長期借入金の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりです。

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	776,297	623,507	135,826	123,233

【引当金明細表】

該当事項はありません。

【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 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	41
預金	
普通預金	860,835
通知預金	181,737
定期積金	36,918
定期預金	374,712
計	1,454,204
合計	1,454,246

② 売掛金

相手先	金額(千円)
東京電力株式会社	1,071
個人 A	320
個人 B	180
個人 C	178
個人 D	137
その他	1,579
合計	3,466

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)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ (B)
19,263	118,319	134,115	3,466	97.5	365 35.1

③ 販売用不動産

地域別	金額(千円)
東京都世田谷区	621,535
神奈川県横浜市神奈川区	225,776
神奈川県川崎市宮前区	154,595
神奈川県藤沢市	114,876
その他	145,372
合計	1,262,156

④ 仕掛販売用不動産

地域別	金額(千円)
神奈川県横浜市港北区	719,882
東京都台東区	553,136
神奈川県横浜市神奈川区	376,534
東京都豊島区	327,152
東京都荒川区	235,212
その他	900,151
合計	3,112,070

⑤ 未成工事支出金

当期首残高(千円)	当期支出額(千円)	完成工事原価への 振替額(千円)	当期末残高(千円)
478,864	1,282,046	1,226,223	534,686

(注) 当期末残高の内訳は次のとおりであります。

外注費	534,686千円
合計	534,686千円

⑥ 貯蔵品

区分	金額(千円)
切手・印紙代他	237
合計	237

⑦ 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社リバイブ	2,985
株式会社グローアップパートナーズ	1,727
株式会社シンエイコーポレーション	1,631
株式会社ハウスメイトワークス	697
株式会社GOI	601
その他	3,191
合計	10,834

⑧ 工事未払金

相手先	金額(千円)
三晃商事株式会社	7,480
株式会社京浜設備工業所	5,463
株式会社シティスケープ	4,472
有限会社山建	3,987
株式会社かわむら	3,138
その他	30,219
合計	54,761

(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日から翌年6月30日まで
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から3ヶ月以内
基準日	毎年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	
取扱場所	—
株主名簿管理人	—
取次所	—
名義書換手数料	—
新券交付手数料	—
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区霞が関3-2-5 株式会社アイ・アール ジャパン
株主名簿管理人	東京都千代田区霞が関3-2-5 株式会社アイ・アール ジャパン
取次所	—
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告しております。 ただし、事故その他やむを得ない事由により、電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞等に掲載して行うこととしております。 当社の公告掲載URLは次のとおりであります。 https://www.frontier-house.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166号第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募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第二部 【特別情報】

第1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2023年9月28日

株式会社フロンティアハウス
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 新開 智之
業務執行社員

業務執行社員 公認会計士 小室 豊和

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フロンティアハウスの2022年7月1日から2023年6月30日までの第25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、株式会社フロンティアハウスの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。

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

当監査法人の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役の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

(注) 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（発行者情報提出会社）が別途保管しております。