

発行者情報

【表紙】	
【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2023年10月27日
【発行者の名称】	株式会社翔栄 (SHOEI CO., LTD.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役 木村 鉄三
【本店の所在の場所】	東京都港区元麻布三丁目2番13号
【電話番号】	(03)6447-1500 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役総務管理部長 竹花 浩一
【担当 J-Advertiser の名称】	フィリップ証券株式会社
【担当 J-Advertiser の代表者の役職氏名】	代表取締役社長 永堀 真
【担当 J-Advertiser の本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町4番2号
【担当 J-Advertiser 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
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所 TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記の通りです。 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】	株式会社翔栄 https://www.shoiegroupp.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 2【事業等のリスク】において公表された情報を慎重に検討する必要があります。
2	発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員（金融商品取引法（以下「法」という。）第21条第1項第1号に規定する役員（取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者）をいう。）は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知らなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。
3	TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおい

ては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例（以下「特例」という。）に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。

- 4 東京証券取引所は、発行者情報の内容（発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。）について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部【企業情報】

第1【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第2【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次		第27期	第28期	第29期
決算年月		2021年7月	2022年7月	2023年7月
売上高	(千円)	1,213,261	3,830,475	2,300,153
経常利益	(千円)	48,202	1,526,206	432,845
当期純利益	(千円)	27,748	993,142	274,523
資本金	(千円)	50,000	50,000	50,000
発行済株式総数	(株)	475,000	475,000	475,000
純資産額	(千円)	448,410	1,411,089	1,659,129
総資産額	(千円)	8,343,559	11,567,550	14,799,067
1株当たり純資産額	(円)	944.02	2,970.71	3,492.91
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	40.0 (-)	80.0 (-)	50.0 (-)
1株当たり当期純利益	(円)	58.42	2,090.83	577.94
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	-	-	-
自己資本比率	(%)	5.4	12.2	11.2
自己資本利益率	(%)	6.4	106.8	17.9
株価収益率	(倍)	-	-	-
配当性向	(%)	68.5	3.8	8.7
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	90,591	3,057,754	150,927
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△1,153,589	△3,973,827	△4,964,871
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,021,379	1,656,023	3,551,870
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	754,933	1,494,883	232,539
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(名)	3 (3)	3 (4)	4 (3)

(注1) 当社は連結財務諸表を作成していないため、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いません。

(注2) 持分法を適用した場合の投資利益について、関連会社が存在しないため記載していません。

(注3) 潜在株式調整後1株当たり当期純利益について、潜在株式が存在しないため記載していません。

(注4) 株価収益率について、当社株式の売買実績がなく株価を把握できないため記載していません。

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

2【沿革】

当社の前身は1995年2月に当社の代表取締役である木村鉄三が不動産の仲介事業を目的として創業した「有限会社翔栄（以下「㈹翔栄」）」です。2006年1月に事業拡大を目的として株式会社へと組織変更を行い、2007年9月に宅地建物取引業者として国土交通大臣免許を取得するとともに、第二種金融商品取引業者の登録を行っております。その後、2008年11月に1棟目の賃貸事業用自社保有ビルを取得いたしました。

なお、以下の沿革には、木村鉄三が100%保有し、当社のその他の関係会社の位置付けに該当する株式会社翔栄サービス（以下「㈱翔栄サービス」）という会社がありますが、現在は、社名を株式会社ウッドビレッジ（以下「㈱ウッドビレッジ」）に変更し、木村鉄三個人の資産管理会社となっております。

年月	事項
1995年2月	当社の前身である㈹翔栄を資本金300万円で設立（名古屋市名東区）
2000年11月	本店を名古屋市千種区へ移転
2004年10月	出資金を増資、資本金600万円
2005年12月	出資金を増資、資本金1,500万円
2006年1月	㈹翔栄を組織変更し、株式会社翔栄（以下「当社」）を設立
2007年9月	宅地建物取引業者として国土交通大臣免許取得（国土交通大臣（2）第7580号） 第二種金融商品取引業者登録（東海財務局長（金商）第72号）
2007年12月	当社を吸収分割承継会社とする㈱翔栄サービス（現 ㈱ウッドビレッジ）の吸収分割を実施、不動産事業等を当社が吸収し、当社の資本金が3,500万円増加し5,000万円に
2008年11月	賃貸事業用の自社保有ビル（名古屋市名東区）を初めて取得
2009年11月	東京都中央区に東京支店を開設
2015年4月	本店を名古屋市東区へ移転
2015年6月	賃貸事業用自社保有ビル（フジモト第一生命ビル、千葉市中央区）を取得
2015年10月	株式会社ハウストゥとフランチャイズ加盟契約を締結
2017年10月	東京証券取引所 TOKYO PRO Marketへ上場
2018年5月	賃貸事業用自社保有ビル（東京都中央区）を取得
2018年10月	東京支店を東京都港区へ移転
2022年10月	本店を東京都港区へ移転（旧東京支店を本店に統合）し、名古屋支店（名古屋市中区）を開設
2023年4月	飲食事業を開始

3【事業の内容】

当社は、経営理念である『自らの誉れ、勇気、高潔さこそ全てである』を念頭に社業に勤しんでおります。毎期目標を計画し、その目標に向かい英知を結集させ、謙虚に感謝を忘れず走り続けることを心がけております。

当社は、創業の地である愛知県名古屋市を中心とした東海地方、東京都港区を中心とした首都圏（一都三県）及び大阪市を中心とした関西地方において不動産事業を行っております。各区分として、居住用賃貸マンション・オフィスビル・商業店舗などの自社所有物件による賃貸を行う（1）不動産賃貸事業、分譲地（土地）の選定・取得・宅地造成・販売及びレジデンス・オフィスビル・商業ビル（以下「レジビル」）の用地等を選定・取得し、物件の企画・販売を行う（2）不動産投資開発事業、専門的知識を活用した（3）不動産仲介・コンサルティング事業の3つの業務を行っております。また、その他事業として飲食事業を行っております。

なお、当社の事業を具体的に示すと次の通りとなります。

セグメント	区分	業務内容
不動産事業	(1)不動産賃貸事業	自社所有物件（居住用賃貸マンション、オフィスビル、商業店舗など）の賃貸
	(2)不動産投資開発事業 ① 分譲地開発業務 ② レジビル開発業務	分譲地の選定・取得・宅地造成・販売 レジビル用地等の選定・取得・物件企画
	(3)不動産仲介・コンサルティング事業	賃貸物件の入居者仲介等
その他事業	(1) 飲食事業	FCに加盟し外食店を運営

(1) 不動産賃貸事業

当社は、当事業年度末現在において、自社所有賃貸不動産20棟（居住用賃貸マンション13棟、オフィスビル7棟）を有しており、ユーザーに賃貸しております。

物件の種類	棟数	居室数	オフィス 区画数	物件所在地
居住用賃貸マンション	13棟	272室	4区画	東京都、神奈川県、埼玉県、愛知県
オフィスビル	7棟	—	79区画	東京都、千葉県、愛知県



グレイスレジデンス八事
(賃貸ファミリーマンション15室)



フジモト第一生命ビル
(賃貸オフィスビル35区画)

(2) 不動産投資開発事業

当社の不動産投資開発事業では、分譲地（土地）の選定・取得を行い、宅地造成・分譲地（土地）の販売を行う業務（①分譲地開発業務）と、レジビルの用地を選定・取得し、物件企画を行う業務（②レジビル開発業務）があります。

当事業においては、将来の資産保有もしくは開発後の販売を視野に入れた検討を重ね、社内に蓄積された豊富なデータを活用して用地を選定・取得し、物件の開発・建築等を行います。用地取得に関しては、これまでに培った社内検討プロセスに諮り、当社の投資判断基準に準拠した用地かどうかを判断し、事業収支計画及びリスク分析を行い、開発計画を策定します。後世に残る建築物を、情熱を持って開発することを徹底しております。なお、物件工事につきましては建設業者へ委託し、完成後の販売については、不動産売買仲介業者を通

じて売却を行っております。

①分譲地開発業務

評価算出が難しい斜面地・法地や、古屋が建っていて権利調整が必要な土地など、現状では利用価値が低くなっている不動産について、地形を生かした利用方法の検討、法令上の調査、地域特性の把握、マーケティングなど当社の判断基準に基づき調査を実施し、取得・販売を行っております。

②レジビル開発業務

賃貸データ、ランニングコスト等を算出し、不動産から生じるキャッシュ・フローの分析を基に、用地周辺のマーケット動向を調査し、周辺の特性に応じたコンセプト（物件のデザイン性、利用者の機能性など）など企画し販売を行っております。



オフィスビルイメージ図

(3) 不動産仲介・コンサルティング事業

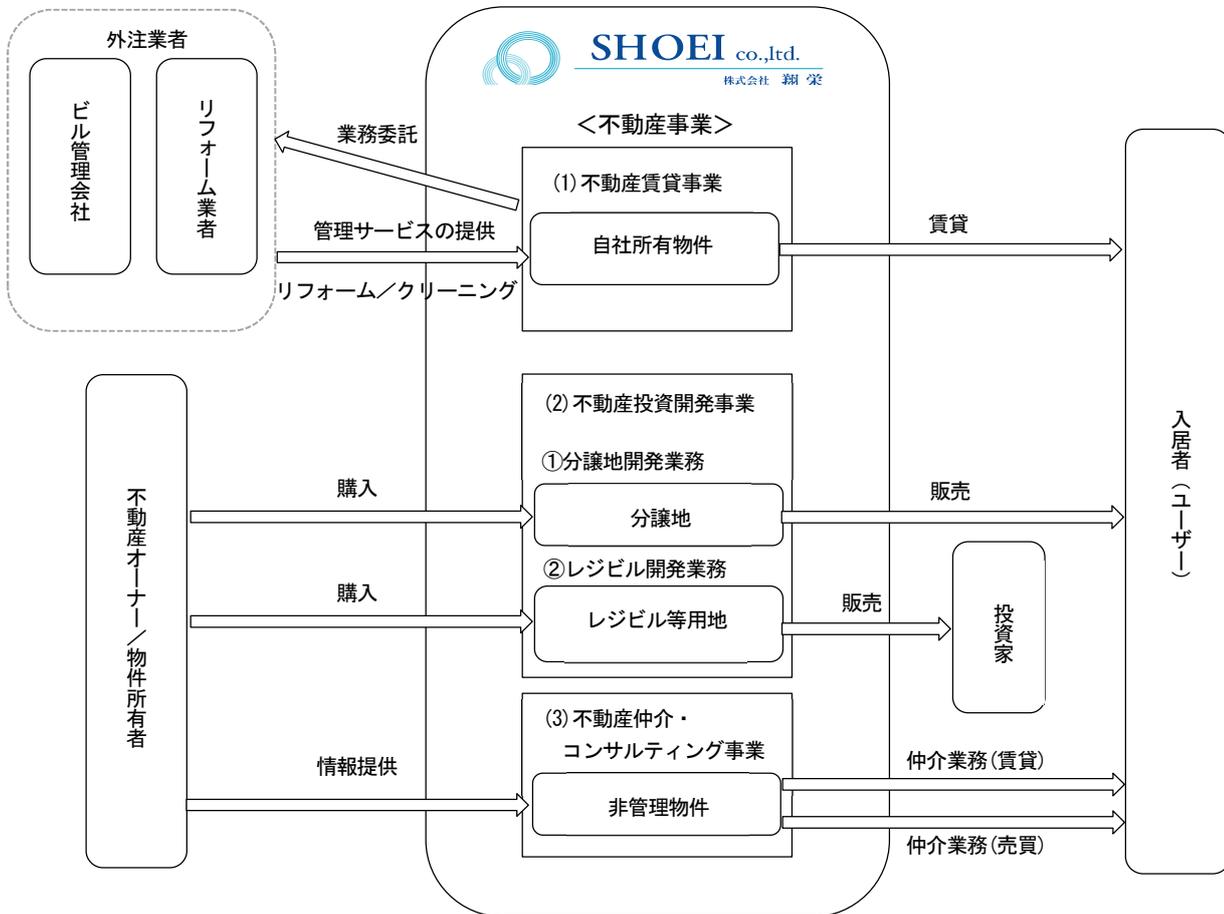
当社の不動産仲介・コンサルティング事業では、主に用地の選定・取得などを通して得た豊富なデータを活用し、お客様（ユーザー）へ不動産購入の仲介・コンサルティングを行っており、資産価値の維持・向上を図ることができるプロジェクトを提案してきました。購入の斡旋、購入物件の再販などにおいてお客様に大きな利益を得ていただいた実績があります。情報網、知識、将来の展望、リスク回避、ボトムを拾って適正な投資をしていただくことを心がけております。

(4) その他事業

飲食事業として、FCに加盟し外食店を運営しております。

(事業系統図)

以上の説明を事業系統図によって示すと次の通りになります。



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

2023年7月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
4 (3)	39.8	4.8	4,265

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産事業	4 (3)
その他事業	- (-)
合計	4 (3)

(注1) 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

(注2) 平均年間給与は、基準外賃金及び賞与を含んでおります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

第3【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

(1) 経営方針

当社は、経営理念である『自らの誉れ、勇気、高潔さこそ全てである』を念頭に社業に勤しんでおります。毎期目標を計画し、その目標に向かい英知を結集させ、謙虚に、感謝を忘れず走り続けることを心がけております。

「3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】」に記載しました通り、低金利融資の継続や住宅取得に係る税制優遇策、在宅勤務の浸透など、ライフスタイルの多様化に伴う消費者の住宅に対する関心の高まりが追い風となり、住宅需要は引き続き堅調に推移しております。また、働き方改革等を背景とした企業の底堅いオフィス需要等の支えもあり、オフィス賃貸市場も総じて堅調に推移しております。投資用不動産市場においては、引き続き投資家の投資意欲は高く、緩和的な金融環境のもとでJリート市場の不動産保有額が増加するなど、拡大傾向が続いており、中長期的にも安定したリターンが見込まれる不動産投資商品への期待は大きいと考えられます。経済活動が正常化に向かう動機を見据えながらマーケットのファンダメンタルズの変化を慎重に見極めていく必要がある中で、当社は、長期的かつ安定的な収入を獲得できるようなスキームを構築すると共に、対象不動産の選定を精緻に行うこと等により、不動産市場の動向が当社の財政状態及び経営成績に及ぼす影響を少なくするよう細心の注意を払っております。

こうした環境のもと、当社では、不動産賃貸事業を核としたビジネスモデルにより、永続的な企業価値の増大を遂げることに注力しております。今後も、安定した事業基盤を活かしつつ成長を遂げる企業を目指し、新しい観点で業務に取り組み企業価値の一層の向上に邁進してまいります。その上で、当社の対処すべき主要課題としては次のように捉え、重点的に取り組んでまいります。

(2) 経営環境及び対処すべき課題等

上記の(1) 経営方針を踏まえた上で、当社における経営上の重要課題は以下の通りです。

① 開発物件用地取得の体制強化について

ロシアの軍事侵攻やそれに起因する欧州のエネルギー問題、不安定な中東情勢、アメリカのインフレ、株価の乱高下、また、日本における円安基調など、国内外の経済環境は変化を続けております。

また、今後インバウンドの回復が想定される中で、相対的に割安感が出た日本の土地に対する需要が増大することが考えられます。特に東京都心部においては、銀座、六本木などの著名な地名において既に土地価格が高騰傾向にあります。当社は東京では港区を中心に開発を行っていることもあり、今後の仕入れには相当なストレスがかかることが予想されます。また建築資材の価格高騰などにより、大手ゼネコンなどが受注減を補うため、開発業にシフトする動きもあります。それらを踏まえ、当社としては仕入れルートさらなる強化、従前は検討してこなかった分野、例えば入居者付の物件の購入、退去交渉なども視野に入れております。

今後のさらなる体制強化に備え、優秀な人材の確保と教育に取り組んでまいります。

② 内部管理体制の強化について

当社は、比較的小規模な組織であるため、継続的な成長を実現できる企業体質を確立する必要があり、営業・総務・管理に関してしっかりと組織改編し、経営強化に努めます。

上述の通り、開発物件用地の仕入れに注力いたしますが、人員配置の最適化を図り、日々の業務の円滑な進行を図ります。そのためには、経営幹部も上記を念頭に置き、組織とは何かを常に考え、社の発展に寄与してまいります。各部門の内部管理体制の整備と適切な運用を推進し、経営の公正性及び透明性を確保するため、体制強化に取り組んでまいります。

③ 事業資金確保について

不動産賃貸事業・不動産投資開発事業には多額の投資が必要であり、当社はこれらの投資資金の多くを国内金融機関からの借入により調達してまいりました。事業資金の確保のため、今後は国外の金融機関・投資家などに加え、ウェブによる資金調達、クラウドファンディング、不動産小口化商品の組成など、多岐にわ

たり研究し、見抜く力を鍛え、それらをビジネスチャンスにとらえていく所存であります。多様な資金調達の手段を確保することで、中長期的に安定した成長が可能な財務体質の強化を図ってまいります。

2【事業等のリスク】

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

当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める方針ですが、当社株式に関する投資判断は、以下の事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。また、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであり、実際の結果とは異なる可能性があります。

(1) 事業環境に関するリスク

① 景気動向や不動産市況の影響について

当社の事業は、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等に基づく購買者の購入意欲や需要動向に影響を受けやすいため、景気の先行き悪化や大幅な金利の上昇、地価の上昇、住宅税制・消費税増税等の動向に大きく左右される傾向があります。そのため、これらの動向次第で当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 不動産関連税制の変更について

将来において、不動産関連税制や所得税関連等の税制が変更された場合に、不動産取得・売却時のコストの増加、また住宅購入顧客の購買意欲、賃貸住宅オーナー等の事業意欲の減退等により、当社の事業に影響を及ぼす可能性があり、その場合には、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 有利子負債への依存について

不動産賃貸事業、不動産投資開発事業には多額の投資が必要であり、当社は、これら投資資金の大部分を金融機関からの借入金に依存してきました。当事業年度末における当社の総資産に占める有利子負債の割合は86.6%、支払利息は264,487千円となっております。今後の金利変動によっては、支払利息の負担が増加して経営成績に影響を与える可能性があります。また、金融機関の融資姿勢の変化等により、事業拡大に必要な資金調達が困難になる場合には、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

④ 資金調達について

当社では、不動産賃貸事業において賃貸物件を購入する場合や不動産投資開発事業で建築用地を購入する場合には、資金調達を追加的に行う必要があります。必要資金の調達が新株発行により行われた場合には、当社の発行済株式数が増加することとなり、1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

⑤ 感染症等の影響について

新型コロナウイルス感染症等の治療法が確立されていない感染症が流行するなどした結果、消費マインドの冷え込みによる長期的な景気悪化などが生じた場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。当事業年度末現在、新型コロナウイルス感染症拡大により、日本経済レベルだけでなく世界経済レベルにおいても多大な影響が発生しております。今後、さらなる感染拡大や長期化等により、株価の低迷、不動産需要の低下、企業収益の悪化、個人消費の低迷等を引き起こす可能性があり、今後の新型コロナウイルスによる影響については、注視が必要です。

(2) 不動産賃貸事業に関するリスク

① 不動産賃貸事業の稼働状況について

当社が保有する自社所有賃貸不動産の住宅及び、オフィスの賃貸借契約は、概ね契約期間を2年とし、自動更新の定めを設定するのが一般的であります。契約期間満了時に更新がされない場合があります。また、契約期間中であっても一定期間の事前通知による中途解約がなされる場合もあります。これらの契約解除等が増加し、稼働率の低下が長期化した場合には、賃貸収入が減少することになり、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 自然的・人為的災害及び特定地域に対する依存等について

現在、当社は愛知県、三重県、東京都、神奈川県、千葉県等の1都4県に自社所有賃貸不動産を保有しておりますが、地震・火災・水害等の自然的災害、大規模な事故やテロ等の人為的災害が発生した場合、あるいは同地域に特定した経済的ダメージが発生し経済環境が悪化した場合には、修繕の必要性が生じ、多額の費用が発生する可能性があります。また、自社所有する賃貸不動産が滅失、毀損又は劣化し、販売価値や賃貸収入が著しく減少した場合には、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 資産価値の下落による影響について

当社は、「棚卸資産の評価に関する会計基準」並びに、「固定資産の減損に係る会計基準」を適用しており、当社の棚卸資産及び固定資産について、今後の経済状況、需要動向の関係により、その資産価値が下落した場合、棚卸資産の簿価切下げもしくは固定資産の減損が発生し、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 不動産投資開発事業に関するリスク

① 在庫リスクについて

当社が行っております不動産投資開発事業は、建築用地を低価格で仕入れ、物件を企画し、短期間で販売するよう努めておりますが、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等の急激な変化等に伴う金融機関の融資動向や消費者動向次第で、当社の計画遂行が困難となり、完成在庫の増加、造成・開発期間の遅延及び棚卸資産の評価損が発生する可能性があります。その場合には当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 土壌汚染について

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

(4) 法的規制について

当社は、不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を展開しており、遵守すべき法令・規制は多岐にわたっております。具体的には、宅地建物取引業者として「宅地建物取引業法」に基づく免許を受けて事業を行っております。また、「金融商品取引法」に基づき第二種金融商品取引業を行うための登録を行っております。当事業年度末現在、これら許可要件の欠格事由はありません。当社の申請が基準に適合しない場合や、事業活動において違反行為が生じた場合には、営業の停止又は許可の取消という行政処分が下される恐れがあり、万が一、当該基準に抵触するようなことがあれば、事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

なお、当事業年度では、ファンドの私募の取扱い又は、ファンド運用事業など金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業、投資運用業、投資助言・代理業などの業務は行っておりません。

許可名、登録名	番号	有効期限・登録年月日	取消条項
宅地建物取引業免許	国土交通大臣 (2) 第7580号	自 2022年9月20日 至 2027年9月19日	宅地建物取引業法 第66条及び第67条
第二種金融商品取引業	関東財務局長 (金商) 第3360号	2007年9月30日登録(東海財務局) 2022年10月24日変更登録(関東財務局)	金融商品取引法第52条

(5) 大株主の存在について

当事業年度末現在、筆頭株主である当社の代表取締役社長木村鉄三及び同氏の資産管理会社である(株)ウッドビレッジの2者が当社の発行済株式総数の99.9%を占めております。両者とも、中長期的な安定株主として当社株式を保有しており、当社株式を売却する場合には可能な限り市場動向に配慮しながら行う旨、確認しております。しかしながら将来的に当社株式が売却された場合、当社株式の市場価格や流通状況に影響を及ぼす可

能性があります。

なお、当社が(株)ウッドビレッジと取引を行う場合は、取引条件の妥当性、当該取引の合理性を検討した上で取締役会の承認を得ることとしており、取引の適正性を確保する体制を築いております。

(株)ウッドビレッジの概要は次の通りであります。

名称	住所	資本金 (千円)	議決権の所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
(株)ウッドビレッジ	愛知県名古屋市中東区	10,000	(被所有) 36.84	当社代表取締役社長木村鉄三が議決権の100.0%を直接所有

(注) 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出しておりません。

(6) 組織体制について

① 特定人物への依存について

当社の代表取締役である木村鉄三は、当社の創業者であり、当社の経営方針や経営戦略の立案及び決定を始め、営業戦略や業務遂行等の経営全般において重要な役割を果たしております。当社は、ノウハウの共有、人材の獲得及び育成等により組織体制の強化を図り、同氏に過度に依存しない経営体制の構築を進めてまいります。しかしながら、不測の事態により同氏の当社における職務執行が困難となった場合は、当社の今後の事業展開、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 人材の確保・育成について

当社では、人材が重要な経営資源と考えており、事業の拡大に向け優秀な人材の確保が重要な課題となります。今後、計画通りに採用が進まなかった場合においては、事業展開が計画通りに進まず、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 小規模組織について

当社は、比較的小規模な組織となっており、内部管理体制もそれに応じたものとなっております。当社は今後の事業規模の拡大に応じて人員を増強し、内部管理体制の一層の充実を図っていく方針であります。人員等の増強が予定どおり進まなかった場合や既存の人員が社外に流出した場合、規模に応じた十分な内部管理体制が構築できない可能性があり、場合によっては当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 訴訟等について

当社が販売するオフィスビル、マンション及び分譲地等において、瑕疵等の発生、工事期間中における近隣からのクレーム等が発生した場合、これらに起因する訴訟やその他の請求が発生する可能性もあります。これらの訴訟等の内容によっては、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 新型コロナウイルス感染症について

新型コロナウイルス感染症につきましては、徹底した感染症対策に取り組み、従業員の安全確保に十分配慮しながら、事業者としての責務を果たすべく事業活動を行っております。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の拡大や収束までの期間が長期化した場合、不動産賃貸・売買市場の停滞等により、当社の経営成績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。当社において、足元の事業活動は堅調に推移しておりますが、現時点において、新型コロナウイルス感染症は更に長期化する懸念もあり、その収束時期や市場への影響を見通すことが困難であることから、経営環境は先行き不透明な状況が続いております。

(9) J-Adviserとの契約について

当社は、(株)東京証券取引所が運営を行っております証券市場TOKYO PRO Marketの上場企業です。当社では、2016年9月30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通りであります。

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

<J-Adviser契約解除に関する条項> (当該契約より一部抜粋)

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。但し、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該1年を経過した日から起算して1年以内に債務超過の状態から脱却することを計画している場合(乙が適当と認める場合に限る。)には、2年以内(審査対象事業年度の末日の翌日から起算して2年を経過する日(猶予期間の最終日の翌日から起算して1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日後最初に到来する事業年度の末日)までの期間内)に債務超過の状態から脱却しえなかったとき。

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

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

(a) 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

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

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

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

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

② 銀行取引の停止

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

③ 破産手続、再生手続又は更生手続

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

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

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

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

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

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

- ④ 前号に該当することとなった場合においても、以下に定める再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

再建計画とは次の a ないし c の全てに該当するものをいう。

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

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

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

- (b) 甲が前号 c に規定する合意を行った場合

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

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

- (a) 当該上場有価証券の全部を消却するものでないこと。

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

- c 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないこと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又は一部として次の(a)又は(b)に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の3日前(休業日を除外する。)の日

- (a) TOKYO PRO Marketの上場株券等

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

- b 甲が、前 a に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会(普通投資者総会を含む)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又はこれに類する行為(i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又はこれら i から vii までと同等の効果をもたらすと認められる行為)を行った場合で、当該上場会社が実質的な存続会社でないことと乙が認めた場合

- ⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により支配株主が異動した場合(当該割当により支配株主が異動した場合及び当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合)において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき

- ⑧ 有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等の提出遅延

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

⑨ 虚偽記載又は不適正意見等

次の a 又は b に該当する場合

- a 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 法令違反及び上場規程違反等

甲が重大な法令違反又は上場規程に関する重大な違反を行った場合。

⑪ 株式事務代行機関への委託

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

⑫ 株式の譲渡制限

甲が当該銘柄に係る株式の譲渡につき制限を行うこととした場合。

⑬ 完全子会社化

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合。

⑭ 指定振替機関における取扱い

甲が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合。

⑮ 株主の権利の不当な制限

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

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

⑯ 全部取得

甲が当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合。

⑰ 反社会的勢力の関与

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

⑱ その他

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

<J-Adviser契約解除に係る事前催告に関する事項>

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

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、当事業年度末現在において判断したものであります。なお、当社は不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を主体とする不動産事業を主として行っております。

(1) 経営成績等の状況の概要

① 財政状態及び経営成績の状況

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は2,037,007千円で、前事業年度末に比べ694,725千円減少しております。現金及び預金の減少1,247,078千円、未収還付法人税等の増加219,627千円、販売用不動産の増加176,640千円、未収消費税等の増加131,716千円が主な変動要因であります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は12,762,060千円で、前事業年度末に比べ3,926,242千円増加しております。土地の増加3,537,464千円、建物（純額）の増加1,278,913千円、建設仮勘定の減少864,136千円が主な変動要因であります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は2,146,460千円で、前事業年度末に比べ484,523千円減少しております。未払法人税等の減少577,010千円、短期借入金の減少317,720千円、未払消費税等の減少64,052千円、1年内返済予定の長期借入金の増加474,681千円が主な変動要因であります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は10,993,477千円で、前事業年度末に比べ3,468,000千円増加しております。長期借入金の増加3,432,917千円が主な変動要因であります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は1,659,129千円で、前事業年度末に比べ248,040千円増加しております。当事業年度の当期純利益による利益剰余金の増加274,523千円、剰余金の配当による利益剰余金の減少38,000千円が主な変動要因であります。

(売上高)

当事業年度における売上高は2,300,153千円（前年同期比40.0%減少）となりました。これは主に、不動産投資開発事業の売上が、大型物件の販売減等により減少したものであり、同事業の売上高は前年同期比で1,680,807千円（52.7%）減少しました。その他、不動産賃貸事業の売上高は前年同期比27,766千円（4.4%）の増加と堅調に推移し、不動産仲介・コンサルティング事業の売上高は同110,868千円（1,679.8%）の増加となりました。

(売上総利益)

当事業年度における売上総利益は1,203,330千円（前年同期比42.4%減少）となりました。不動産投資開発事業の売上減少が主な増加要因であります。

(販売費及び一般管理費)

当事業年度における販売費及び一般管理費は509,034千円（前年同期比35.3%増加）となりました。租税公課の増加32,185千円、支払手数料の増加30,429千円が主な増減要因です。

(営業利益)

当事業年度における営業利益は694,296千円（前年同期比59.5%減少）となりました。これは主に売上総利益の減少、売上高販管費比率の上昇によるものです。

(経常利益)

営業利益の減少、支払利息の増加等により、当事業年度における経常利益は432,845千円（前年同期比71.6%減少）となりました。

(当期純利益)

当事業年度における税引前当期純利益は427,344千円（前年同期比72.0%減少）、当期純利益は274,523千円（同72.4%減少）となりました。

② キャッシュ・フローの状況

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）の残高は232,539千円（前年同期比1,262,343千円減少）となりました。各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下の通りであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は150,927千円（前年同期は3,057,754千円の獲得）となりました。主な増加要因は有形固定資産から販売用不動産への振替額908,652千円、税引前当期純利益427,344千円、減価償却費125,147千円等、主な減少要因は法人税等の支払額875,322千円、販売用不動産の増加額179,723千円、未収消費税等の増加額131,716千円、未払消費税等の減少額64,052千円等であります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は4,964,871千円（前年同期は3,973,827千円の使用）となりました。主な減少要因は有形固定資産の取得による支出4,990,818千円等、主な増加要因は預り保証金の受入による収入42,076千円等であります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果獲得した資金は3,551,870千円（前年同期は1,656,023千円の獲得）となりました。主な増加要因は長期借入れによる収入6,267,000千円、短期借入れによる収入356,520千円、主な減少要因は長期借入金の返済による支出2,359,409千円、短期借入金の返済による支出674,240千円等であります。

③生産・受注及び販売の実績

当社は不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を主体とする不動産事業を主として行っており、その他事業の金額的重要性が乏しいため、セグメント別の記載に代えて事業別に記載しております。

（生産実績）

不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業は生産の形態をとらないため、該当事項はありません。また、その他事業は最終消費者へ直接販売する飲食業であるため、記載を省略しております。

（受注状況）

不動産賃貸事業、不動産仲介・コンサルティング事業は受注の形態をとらないため、該当事項はありません。不動産投資開発事業は受注から販売までの所要日数が短く、常に受注残高は僅少であります。また、期中の受注高と販売実績がほぼ対応するため、記載を省略しております。さらに、その他事業は最終消費者へ直接販売する飲食業であるため、記載を省略しております。

(販売実績)

当事業年度の販売実績を示すと、次の通りであります。

事業の名称		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	前年同期比 (%)
不動産賃貸事業	(千円)	659,969	104.4
不動産投資開発事業	(千円)	1,510,865	47.3
不動産仲介・コンサルティング事業	(千円)	117,468	1,779.8
その他事業	(千円)	11,850	—
合計	(千円)	2,300,153	60.0

(注1) 「その他事業」は、当事業年度より開始した飲食事業であります。

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

相手先	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
㈱一條企画 (注3)	—	—	615,597	26.8
一般社団法人SKマネジメント (注3)	—	—	463,700	20.2
自然応用科学㈱ (注3)	—	—	431,567	18.8
フュージョン資産マネジメント㈱ (注4)	2,100,578	54.8	—	—
㈱レアール (注4)	657,000	17.2	—	—

(注3) 前事業年度は割合が10%未満のため、記載を省略しております。

(注4) 当事業年度は割合が10%未満のため、記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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 当事業年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当事業年度(2022年8月1日から2023年7月31日)における日本経済は、新型コロナウイルス感染症による行動制限の緩和と経済活動の正常化が進む中で、設備投資に持ち直しの動きが見られます。一方、原材料価格・エネルギー価格の高騰や為替変動など、依然として不透明な状況が継続しております。

当社の属する不動産業界においては、低金利融資の継続や住宅取得に係る税制優遇策、在宅勤務の浸透など、ライフスタイルの多様化に伴う消費者の住宅に対する関心の高まりが追い風となり、住宅需要は引き続き堅調に推移しております。また、働き方改革等を背景とした企業の底堅いオフィス需要等の支えもあり、オフィス賃貸市場も総じて堅調に推移しております。投資用不動産市場においては、引き続き投資家の投資意欲は高く、緩和的な金融環境のもとでJリート市場の不動産保有額が増加するなど、拡大傾向が続いており、中長期的にも安定したリターンが見込まれる不動産投資商品への期待は大きいと考えられます。

このような市場環境の中で、当事業年度の売上高は2,300,153千円(前年同期比40.0%減)、営業利益は694,296千円(同59.5%減)、経常利益は432,845千円(同71.6%減)、当期純利益は274,523千円(同72.4%減)となりました。

[事業別の業績の概要]

イ. 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業の売上高は前年同期比4.4%増加の659,969千円となりました。これは主に自社所有物件の増加によるものです。

ロ. 不動産投資開発事業

不動産投資開発事業の売上高は前年同期比52.7%減少の1,510,865千円となりました。これは主に大型物件の販売減によるものです。

ハ. 不動産仲介・コンサルティング事業

不動産仲介・コンサルティング事業の売上高は前年同期比1,679.8%増加の117,468千円となりました。これは主に仲介手数料の増加によるものです。

二. その他事業

当事業年度より開始した飲食事業の売上高は11,850千円となりました。

③ 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の運転資金需要のうち主なものは、売上原価、販売費及び一般管理費等の営業費用であります。投資を目的とした資金需要は、賃貸物件建設等によるものであります。

当社は、事業運営上必要な流動性と資金の源泉を安定的に確保することを基本方針としております。短期運転資金は自己資金及び金融機関からの短期借入を基本としており、設備投資や長期運転資金の調達につきましては、金融機関からの長期借入及び社債を基本としております。

なお、当事業年度末における有利子負債の残高は12,822,795千円となっております。また、当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は232,539千円となっております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第4【設備の状況】

当社は、不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を主体とする不動産事業を行っており、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。

1【設備投資等の概要】

当事業年度において、当社は賃貸物件及び賃貸物件建設用地取得のため、5,099,282千円の設備投資を行っております。その主な内訳は、土地2,857,175千円、建設仮勘定1,174,404千円、建物及び構築物1,056,891千円であります。なお、重要な設備の除却・売却等は該当ありません。

2【主要な設備の状況】

2023年7月31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 (人)	
		建物	車両運搬具	工具、器具 及び備品	土地 (面積㎡)	建設仮勘定		合計
本社 (東京都港区)	本社機能、 賃貸用不動産	4,233,180	10,608	9,987	6,309,497 (8,789)	1,871,922	12,435,196	4(3)

(注1) 上記の他、主要な賃借設備として以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (東京都港区)	事務所	8,400

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

2023年7月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	投資予定額（千円）		資金調達方法	着手年月	完了予定年月
		総額	既支払額			
本社 (東京都港区)	賃貸用不動産	810,000	202,298	自己資金及び 金融機関借入	2022年5月	2024年2月
本社 (東京都港区)	賃貸用不動産	758,000	463,601	自己資金及び 金融機関借入	2021年12月	2023年10月
本社 (東京都港区)	賃貸用不動産	415,000	274,212	自己資金及び 金融機関借入	2023年3月	2024年3月

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第5【発行者の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	事業年度末現在発行数(株) (2023年7月31日)	公表日現在発行数(株) (2023年10月27日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	1,900,000	1,425,000	475,000	475,000	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	単元株式数 100株
計	1,900,000	1,425,000	475,000	475,000	—	—

(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)
2017年5月8日 (注)	474,525	475,000	—	50,000	—	—

(注) 株式分割

2017年5月8日開催の取締役会決議により、2017年5月8日付で普通株式1株を1,000株に分割したことにより、発行済株式総数が増加しております。

(6)【所有者別状況】

2023年7月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	—	—	1	—	—	2	3	—
所有株式数(単元)	—	—	—	1	—	—	4,749	4,750	—
所有株式数の割合(%)	—	—	—	0.02	—	—	99.98	100	—

(7) 【大株主の状況】

2023年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式総数に対する所有株式数の割合(%)
木村 鉄三	愛知県名古屋市東区	299,900	63.14
(株)ウッドビレッジ	愛知県名古屋市東区泉2-17-3	175,000	36.84
(株)ティープラン	愛知県名古屋市西区新道2-15-11	100	0.02
計	—	475,000	100.00

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 475,000	4,750	権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	475,000	—	—
総株主の議決権	—	4,750	—

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】該当事項はありません。

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3【配当政策】

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

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことができる旨を定款に定めております。これらの剰余金の配当の決定機関は、期末配当を1株につき50円とすることといたしました。基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は、以下の通りです。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2023年10月25日 定時株主総会決議	23,750	50.00

内部留保資金につきましては、企業体質の強化、将来の事業展開のための資金等に充当してまいります。

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

4【株価の推移】

(1)【最近3年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第27期	第28期	第29期
決算年月	2021年7月	2022年7月	2023年7月
最高（円）	—	—	—
最低（円）	—	—	—

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

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2023年2月	3月	4月	5月	6月	7月
最高（円）	—	—	—	—	—	—
最低（円）	—	—	—	—	—	—

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

(注2) 2023年2月から7月までにおいては売買実績がありません。

5【役員 の 状 況】

男性6名 女性一名 (役員のうち女性の比率一%)

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	木村 鉄三	1970年2月13日	1988年4月 1990年5月 1993年4月 1995年2月	(有)丸八不動産入社 (株)ビッグバン入社 (株)鏡不動産入社 当社設立、代表取締役社長就任(現任)	(注1)	(注3)	474,900
取締役	—	郷田 直毅	1972年10月3日	1996年4月 2006年8月 2015年5月 2016年7月 2017年3月 2021年10月	日本興業(株)入社 (株)大永設立、取締役就任 S・Iアセット(株)代表取締役就任(現任) 当社取締役就任 当社取締役退任、当社監査役就任 当社監査役退任、当社取締役就任(現任)	(注1)	(注3)	—
取締役	総務管理部長	竹花 浩一	1971年7月13日	1995年8月 2007年4月 2015年1月 2016年7月 2017年3月	丹羽徳光税理士事務所入所 エイタックス税理士法人入所 税理士法人奏入所 当社監査役就任 当社監査役退任、当社取締役総務管理部長就任(現任)	(注1)	(注3)	—
取締役	—	池田 哲也	1971年7月8日	1991年4月 1995年2月 2008年7月 2023年3月	(株)日宣入社 当社入社 (株)ティーブラン設立、代表取締役就任(現任) 当社取締役就任(現任)	(注1) (注4)	(注3)	100
取締役	—	瀬 晋一郎	1978年11月2日	1997年4月 2004年5月 2010年5月 2013年12月 2017年12月 2023年3月	(株)九州技研入社 (株)ミニミニ入社 (株)エムスコポーレーション入社 ルームナビ(株)設立、代表取締役就任(現任) (株)LINKSTATE設立、代表取締役就任(現任) 当社取締役就任(現任)	(注1) (注4)	(注3)	—
監査役	—	唐木 大輔	1981年5月22日	2011年12月 2012年1月 2014年3月 2019年12月 2021年4月 2023年10月	弁護士登録 弁護士法人日本法律事務所入所 弁護士法人Authense法律事務所入所 (株)アクシスパートナーズ社外監査役就任(現任) 表参道パートナーズ法律事務所入所(現任) 当社監査役就任(現任)	(注2) (注5)	—	—
合計								475,000

(注1) 取締役の任期は、2024年7月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

(注2) 監査役任期は、2024年7月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

(注3) 2023年7月期における役員報酬の総額は、「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】⑧役員報酬の内容」に記載の通りであります。

(注4) 池田哲也氏、瀬晋一郎氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

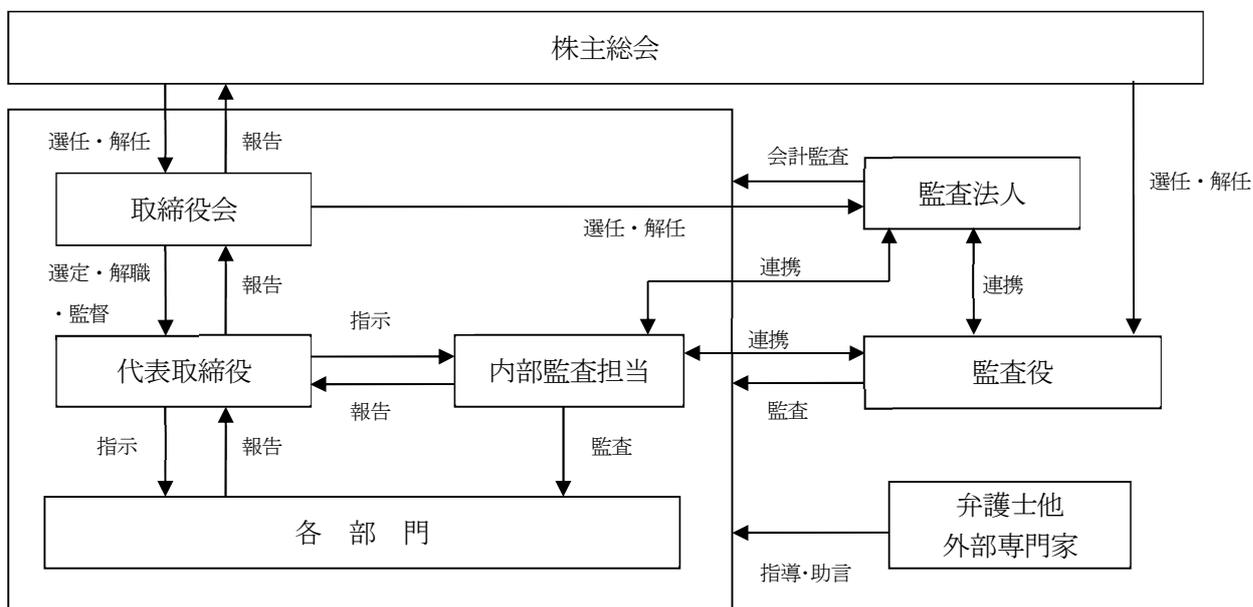
(注5) 唐木大輔氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

(注6) 代表取締役社長木村鉄三の所有株式数は、(株)ウッドビレッジが所有する株式数175,000株を含めた実質所有株式数を記載しております。

(注7) 取締役池田哲也の所有株式数は、(株)ティーブランが所有する株式数100株を含めた実質所有株式数を記載しております。

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

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

② 会社の機関の内容

イ. 取締役会

当社の取締役会は、3名の取締役で構成されております。

取締役会は、法令、定款及び株主総会決議に基づき、職務権限規程、取締役会規程その他の当社諸規程等の会社運営の基礎となる諸基準を整備し、取締役の職務執行の適正性及び効率性を確保しております。なお、定時取締役会が毎月1回、その他必要に応じて臨時取締役会が開催され、経営に関する重要事項を決定しております。

取締役は、会社の業務執行状況を取締役に報告するものとしており、これをもとに、取締役会は取締役の職務執行を監督しております。

ロ. 監査役

当社は監査役制度を採用しており、1名で構成されております。

監査役は、監査役規程に基づき、取締役の業務執行状況を適正に監査しております。また、監査役は取締役会に出席し、取締役の職務の執行状況を監視するとともに、適宜必要な意見を述べております。

ハ. 会計監査

当社は、興亜監査人と監査契約を締結し、独立した立場から「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき監査を受けております。なお2023年7月期において監査を執行した公認会計士は柿原佳孝氏、近田直裕氏の2名であり、いずれも継続監査年数は7年以内であります。また当該監査業務にかかる補助者は公認会計士3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。

③ 内部統制システムの整備の状況

当社は、職務権限規程の遵守により、業務を合理的に分担することで、特定の組織並びに特定の担当者に業務や権限が集中することを回避し、内部牽制機能が適切に働くよう努めております。

④ 内部監査及び監査役の状況

当社の内部監査は、管理部門が主管部署として、業務を監査しております。また管理部門の監査は、代表取締役が指名する者が実施しており、相互に牽制する体制をとっております。各部の監査結果並びに改善点につきましては、内部監査担当者より、代表取締役に対して改善提言を含む内部監査報告書を提出する体制をとっております。

監査役については1名を選任しております。監査役は取締役会その他の重要な会議へ出席し、経営の監視機能強化を図るとともに重要な決裁書類を閲覧し、職務執行及び意思決定について適法性・適正性を監視しております。

なお、内部監査担当者、監査役及び監査法人は、適宜意見交換・連携を行うことで、効率的な監査を行える体制になっております。

⑤ リスク管理体制の整備の状況

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

⑥ 社外取締役及び社外監査役の状況

当社は社外取締役2名及び社外監査役1名を選任しております。社外取締役及び社外監査役は、経営に対する監視、監督及び助言機能を担っております。

社外取締役の池田哲也氏及び瀬晋一郎は、経営者として長年の経験を積まれており、また、専門分野である内外装工事業（池田氏）・不動産業（瀬氏）に関する豊富な知識・経験をそれぞれ有しており、客観的で広範囲かつ高度な視野から当社の企業活動への助言を行っております。

社外監査役の唐木大輔氏は、弁護士であり、法務の専門家としての豊富な経験・知識を有しており、客観的な視点で経営に対する監視・監督及び助言を行っております。

なお、瀬氏が経営する㈱ティープランが当社普通株式100株を有しておりますが、それ以外に3氏と当社との間には人的関係、資本的关系、または、取引関係その他の利害関係はありません。

また、当社は、社外取締役又は社外監査役の独立性に関する基準又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上で、選任を行っております。

⑦ 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。

⑧ 役員報酬の内容

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	ストック オプション	
取締役（社外取締役を除く）	43,560	43,560	—	—	3
監査役（社外監査役を除く）	—	—	—	—	—
社外役員	1,840	1,840	—	—	3

(注) 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なものはありません。

⑨ 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。

⑩ 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

⑪ 株主総会の特別決議要件

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

⑫ 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、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

⑬ 中間配当に関する事項

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

⑭ 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。

⑮ 社外取締役及び社外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項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償を限定する契約を社外取締役及び社外監査役との間で締結できる旨、定款に規定しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令に定める最低限度額としております。なお、当該責任限定契約が認められるのは、社外取締役又は社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

⑯ 株式の保有状況

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

最近事業年度	
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）
8,400	—

② 【その他重要な報酬の内容】

（最近事業年度）

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】

（最近事業年度）

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の事業規模等を勘案して監査報酬額を決定しております。

第6【経理の状況】

1 財務諸表の作成方法について

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

2 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、当事業年度(2022年8月1日から2023年7月31日まで)の財務諸表について、興亜監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査法人は以下の通り異動しております。

前事業年度 監査法人コスモス

当事業年度 興亜監査法人

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7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,625,126	378,048
売掛金	※1 3,720	※1 5,347
販売用不動産	※2 1,038,191	※2 1,214,832
貯蔵品	—	27,631
前払費用	64,341	56,569
未収還付法人税等	—	219,627
未収消費税等	—	131,716
その他	353	3,236
流動資産合計	2,731,732	2,037,007
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※2 2,954,267	※2 4,233,180
車両運搬具（純額）	21,195	10,608
工具、器具及び備品（純額）	3,318	9,987
土地	※2 2,772,033	※2 6,309,497
建設仮勘定	※2 2,736,058	※2 1,871,922
有形固定資産合計	※3 8,486,872	※3 12,435,196
投資その他の資産		
投資有価証券	79,682	97,246
出資金	34,110	57,010
長期前払費用	75,205	78,095
繰延税金資産	56,496	—
その他	※2 103,451	※2 94,511
投資その他の資産合計	348,945	326,863
固定資産合計	8,835,817	12,762,060
資産合計	11,567,550	14,799,067

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年7月31日)		当事業年度 (2023年7月31日)	
負債の部				
流動負債				
短期借入金	※2	404,720	※2	87,000
1年内返済予定の長期借入金	※2	1,518,442	※2	1,993,123
未払金		1,505		2,961
未払費用		17,478		18,852
未払法人税等		581,305		4,294
未払消費税等		71,877		7,825
前受金	※4	35,312	※4	29,011
その他		343		3,391
流動負債合計		2,630,983		2,146,460
固定負債				
長期借入金	※2	7,309,754	※2	10,742,672
預り保証金		211,182		227,259
繰延税金負債		—		23,546
その他		4,540		—
固定負債合計		7,525,477		10,993,477
負債合計		10,156,461		13,139,937
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		1,900		5,700
その他利益剰余金				
繰越利益剰余金		1,363,121		1,595,845
利益剰余金合計		1,365,021		1,601,545
株主資本合計		1,415,021		1,651,545
評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金		△3,932		7,584
評価・換算差額等合計		△3,932		7,584
純資産合計		1,411,089		1,659,129
負債純資産合計		11,567,550		14,799,067

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
売上高	※1	3,830,475	※1	2,300,153
売上原価		1,742,029		1,096,822
売上総利益		2,088,446		1,203,330
販売費及び一般管理費	※2	376,137	※2	509,034
営業利益		1,712,308		694,296
営業外収益				
受取利息		35		87
受取配当金		3,789		627
受取賃貸料		820		578
受取手数料		1,009		487
助成金収入		2,982		1,053
物品売却益		1,864		—
預り保証金精算益		—		449
その他		650		23
営業外収益合計		11,153		3,306
営業外費用				
支払利息		197,256		264,487
その他		—		269
営業外費用合計		197,256		264,756
経常利益		1,526,206		432,845
特別利益				
固定資産売却益	※3	307	※3	2,698
特別利益合計		307		2,698
特別損失				
ゴルフ会員権評価損		—		8,200
特別損失合計		—		8,200
税引前当期純利益		1,526,513		427,344
法人税、住民税及び事業税		588,598		78,826
法人税等調整額		△55,227		73,995
法人税等合計		533,370		152,821
当期純利益		993,142		274,523

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)		当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	
		金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)
I 不動産事業等売上原価		1,502,478	86.2	795,638	72.5
II 経費	(注2)	239,551	13.8	301,184	27.5
合計		1,742,029	100.0	1,096,822	100.0

(注1) 原価計算の方法は、個別原価計算であります。

(注2) 内訳は次の通りであります。

項目	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
支払報酬管理費 (千円)	153,536	192,477
減価償却費 (千円)	86,014	108,706
合計 (千円)	239,551	301,184

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年8月1日 至 2022年7月31日）

（単位：千円）

	株主資本					評価・換算差額等		純資産 合計
	資本金	利益剰余金			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	
		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	—	390,879	390,879	440,879	7,531	7,531	448,410
当期変動額								
剰余金の配当			△19,000	△19,000	△19,000			△19,000
利益準備金の積立		1,900	△1,900	—	—			—
当期純利益			993,142	993,142	993,142			993,142
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						△11,463	△11,463	△11,463
当期変動額合計	—	1,900	972,242	974,142	974,142	△11,463	△11,463	962,678
当期末残高	50,000	1,900	1,363,121	1,365,021	1,415,021	△3,932	△3,932	1,411,089

当事業年度（自 2022年8月1日 至 2023年7月31日）

（単位：千円）

	株主資本					評価・換算差額等		純資産 合計
	資本金	利益剰余金			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	
		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	1,900	1,363,121	1,365,021	1,415,021	△3,932	△3,932	1,411,089
当期変動額								
剰余金の配当			△38,000	△38,000	△38,000			△38,000
利益準備金の積立		3,800	△3,800	—	—			—
当期純利益			274,523	274,523	274,523			274,523
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						11,516	11,516	11,516
当期変動額合計	—	3,800	232,723	236,523	236,523	11,516	11,516	248,040
当期末残高	50,000	5,700	1,595,845	1,601,545	1,651,545	7,584	7,584	1,659,129

④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,526,513	427,344
減価償却費	102,445	125,147
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△2,206	—
受取利息及び受取配当金	△3,824	△715
支払利息	197,256	264,487
販売用不動産の増減額(△は増加)	△697,767	△179,723
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	403,091	—
有形固定資産から販売用不動産への振替額	1,754,725	908,652
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△131,716
長期前払費用の増減額(△は増加)	△12,472	△3,114
未払金の増減額(△は減少)	175	1,456
未払費用の増減額(△は減少)	3,251	21,093
未払消費税等の増減額(△は減少)	64,324	△64,052
前受金の増減額(△は減少)	△48,257	△6,301
その他	△45,010	△55,003
小計	3,242,243	1,155,977
利息及び配当金の受取額	3,823	712
利息の支払額	△198,964	△282,019
法人税等の支払額	△6,913	△875,322
法人税等の還付額	17,564	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,057,754	150,927
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△103,300	△12,800
定期預金の払戻による収入	73,000	—
有形固定資産の取得による支出	△3,935,995	△4,990,818
預り保証金の受入による収入	21,513	42,076
預り保証金の返還による支出	△27,586	△6,082
その他	△1,459	2,752
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,973,827	△4,964,871
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	1,179,200	356,520
短期借入金の返済による支出	△1,270,000	△674,240
長期借入れによる収入	4,335,000	6,267,000
長期借入金の返済による支出	△2,569,176	△2,359,409
配当金の支払額	△19,000	△38,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,656,023	3,551,870
現金及び現金同等物に係る換算差額(△は減少)	—	△269
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	739,950	△1,262,343
現金及び現金同等物の期首残高	754,933	1,494,883
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,494,883	※ 232,539

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法
 - (1) 有価証券
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、売却原価は主として移動平均法により算定）を採用しております。
市場価格のない株式等：移動平均法による原価法を採用しております。
 - (2) 棚卸資産
販売用不動産、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下げの方法により算定）を採用しております。
貯蔵品
最終仕入原価法による原価法（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。
2. 固定資産の減価償却の方法
 - (1) 有形固定資産
定率法を採用しております。
ただし、建物（2016年3月31日以前に取得した建物附属設備を除く）及び2016年4月1日以後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、主な耐用年数は以下の通りであります。

建物	15～50年
車両運搬具	4～6年
工具、器具及び備品	8年
 - (2) 長期前払費用
均等償却によっております。
3. 引当金の計上基準
貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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、回収不能見込額を計上しております。
4. 収益及び費用の計上基準
当社は、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額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事項
消費税等の会計処理
固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	1,038,191千円	1,214,832千円

(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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の貸借対照表価額は、個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）により算定し、期末における正味売却価額が取得原価を下回っている場合には、当該正味売却価額まで簿価を切り下げております。また、営業循環から外れ滞留している棚卸資産については、定期的に簿価を切り下げる方法によっております。

市場動向、過去の販売実績見込み金額を勘案し、見積もっておりますが、正味売却可能価額の見積りには不確実性が伴うため、予測不能な経済並びに市場環境の変化により、翌事業年度の財務諸表に追加の損失が発生する可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準適用指針の適用)

「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。）等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り扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。なお、財務諸表に与える影響はありません。

(追加情報)

(保有目的の変更)

固定資産として計上されていた「建物」326,656千円、「土地」169,556千円及び「建設仮勘定」412,439千円を、保有目的の変更により、当事業年度に「販売用不動産」に振替えております。

(表示方法の変更)

(キャッシュ・フロー計算書)

前事業年度において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示していた「長期前払費用の増減額（△は減少）」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。この結果、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に表示していた△57,483千円は、「長期前払費用の増減額（△は減少）」△12,472千円及び「その他」△45,010千円として組み替えております。

(貸借対照表関係)

※1 売掛金のうち、顧客との契約から生じた債権の金額

「(収益認識関係) 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) 顧客との契約から生じた債権及び契約負債の残高等」に記載しております。

※2 担保に供している資産

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
販売用不動産	1,038,191千円	1,214,832千円
建物	2,953,012	4,203,989
土地	2,772,033	6,309,497
建設仮勘定	2,641,058	1,871,922
長期預金(投資その他の資産その他)	3,036	3,037
合計	9,407,332	13,603,278

(上記に対応する債務)

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
短期借入金	404,720千円	87,000千円
1年内返済予定の長期借入金	1,479,824	1,957,482
長期借入金	7,090,362	10,302,172
合計	8,974,906	12,346,654

※3 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	339,105千円	449,879千円

※4 前受金のうち、契約負債の金額は、以下の通りであります。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
契約負債	32,669千円	29,011千円

5 保証債務

関係会社の銀行借入金等に対して、次の通り支払保証をしております。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
㈱ウッドビレッジ	102,848千円	97,232千円

(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、「(収益認識関係) 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次の通りであります。

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
給料及び賞与	13,409千円	20,262千円
役員報酬	38,094	45,400
租税公課	154,719	186,905
支払手数料	30,764	24,649
交際費	27,662	49,221
減価償却費	16,430	16,440

販売費に属する費用及び一般管理費に属する費用のおおよその割合は以下の通りであります。

販売費	78.8%	73.7%
一般管理費	21.2%	26.3%

※3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
車両運搬具	307千円	2,698千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	475,000	—	—	475,000
合計	475,000	—	—	475,000

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配 当額 (円)	基準日	効力発生日
2021年10月11日 定時株主総会	普通株式	19,000	40.00	2021年7月31日	2021年10月12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	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年10月24日 定時株主総会	普通株式	38,000	利益剰余金	80.00	2022年7月31日	2022年10月25日

当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	475,000	—	—	475,000
合計	475,000	—	—	475,000

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配 当額 (円)	基準日	効力発生日
2022年10月24日 定時株主総会	普通株式	38,000	80.00	2022年7月31日	2022年10月25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	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり配 当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年10月25日 定時株主総会	普通株式	23,750	利益剰余金	50.00	2023年7月31日	2023年10月26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掲記されている科目の金額との関係は次の通りであります。

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
現金及び預金勘定	1,625,126千円	378,048千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△130,242	△145,508
現金及び現金同等物	1,494,883	232,539

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、資金運用については短期的な預金の他、株式を含む有価証券の取得を行っております。また、資金調達については銀行等の金融機関からの借入及び新株発行による方針であります。なお、デリバティブ取引に関しては行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は上場株式であり、半期ごとに時価を把握しております。

借入金は、主に営業取引に係る運転資金の調達及び賃貸用不動産の取得を目的としております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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

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

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

当社は、変動金利である借入金について、定期的に金利の動向を把握することにより、金利変動リスクを管理しております。投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況を把握し、保有状況を継続的に見直しております。

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

未払金等については月次単位での支払予定を把握するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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、次の通りであります。

前事業年度（2022年7月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資有価証券			
その他有価証券	79,682	79,682	—
資産計	79,682	79,682	—
長期借入金（1年内返済予定を含む）	8,828,196	8,804,386	△23,810
負債計	8,828,196	8,804,386	△23,810

当事業年度（2023年7月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資有価証券			
その他有価証券	97,246	97,246	—
資産計	97,246	97,246	—
長期借入金（1年内返済予定を含む）	12,735,795	12,720,197	△15,598
負債計	12,735,795	12,720,197	△15,598

(注1) 「現金及び預金」、「売掛金」及び「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) 市場価格のない株式等は、「投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下の通りであります。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
出資金	34,110	57,010

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額
前事業年度 (2022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	1,625,126	—	—	—
合計	1,625,126	—	—	—

当事業年度 (2023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	378,048	—	—	—
合計	378,048	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額
前事業年度 (2022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	404,720	—	—	—	—	—
長期借入金 (1年内返済予定を含む)	1,518,442	1,109,405	527,641	367,971	317,296	4,987,439
合計	1,923,162	1,109,405	527,641	367,971	317,296	4,987,439

当事業年度 (2023年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	87,000	—	—	—	—	—
長期借入金 (1年内返済予定を含む)	1,993,123	544,536	479,437	416,345	295,219	9,007,132
合計	2,080,123	544,536	479,437	416,345	295,219	9,007,132

3. 金融商品のレベルごとの内訳等に関する事項

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

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

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

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度（2022年7月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	79,682	—	—	79,682
資産計	79,682	—	—	79,682

当事業年度（2023年7月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	97,246	—	—	97,246
資産計	97,246	—	—	97,246

(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7月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	8,804,386	—	8,804,386
負債計	—	8,804,386	—	8,804,386

当事業年度（2023年7月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	12,720,197	—	12,720,197
負債計	—	12,720,197	—	12,720,197

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

長期借入金（1年内返済予定を含む）

長期借入金（1年内返済予定を含む）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7月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得価額 (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	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	(1) 株式	79,682	85,680	△5,997
	(2) 債券	—	—	—
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	79,682	85,680	△5,997
合計		79,682	85,680	△5,997

当事業年度 (2023年7月31日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得価額 (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	97,246	85,680	11,566
	(2) 債券	—	—	—
	③ 国債・地方債等	—	—	—
	④ 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	97,246	85,680	11,566
貸借対照表計上額が取得 原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券	—	—	—
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		97,246	85,680	11,566

2. 事業年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

3. 減損処理を行った有価証券

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	54,431千円	1,308千円
減価償却超過額	20,440	5,214
その他有価証券評価差額金	2,064	—
その他	427	3,253
繰延税金資産小計	77,364	9,776
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△20,867	△8,467
評価性引当額(注)	△20,867	△8,467
繰延税金資産合計	56,496	1,308
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	—	△3,982
未収還付事業税等	—	△20,872
繰延税金負債合計	—	△24,855
繰延税金資産(又は負債)の純額	56,496	△23,546

(注) 評価性引当額が12,400千円減少しております。主な減少要因は減価償却超過額に係る評価性引当額15,226千円です。

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

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)

当社は、本社事務所等の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

当社では、愛知県を中心に、賃貸用の建物・土地を有しております。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は291,567千円(賃貸収益は売上、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は235,349千円(賃貸収益は売上、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上)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次の通りです。

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	5,379,049	5,725,045
期中増減額	345,996	4,788,441
期末残高	5,725,045	10,513,486
期末時価	5,943,159	10,903,435

(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、前事業年度の主な増加額は不動産取得(1,816,730千円)であります。当事業年度の主な増加額は不動産取得(5,393,504千円)であります。

(注3) 期末の時価は、主要な物件については第三者からの取得時点から、一定の評価額や適切に市場価額を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じておらず、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額に指標を用いて調整した金額をもって時価としております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前事業年度（自 2021年8月1日 至 2022年7月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント		合計
	不動産事業	計	
(1) 不動産投資開発事業	3,191,672	3,191,672	3,191,672
(2) 不動産仲介・コンサルティング事業	6,600	6,600	6,600
顧客との契約から生じる収益	3,198,272	3,198,272	3,198,272
その他の収益	632,202	632,202	632,202
外部顧客への売上高	3,830,475	3,830,475	3,830,475

当事業年度（自 2022年8月1日 至 2023年7月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント		その他事業	合計
	不動産事業	計		
(1) 不動産投資開発事業	1,510,865	1,510,865	—	1,510,865
(2) 不動産仲介・コンサルティング事業	117,468	117,468	—	117,468
(3) その他事業	—	—	11,850	11,850
顧客との契約から生じる収益	1,628,333	1,628,333	11,850	1,640,183
その他の収益	659,969	659,969	—	659,969
外部顧客への売上高	2,288,302	2,288,302	11,850	2,300,153

(注) 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく賃貸料収入を含んでおります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

(1) 不動産投資開発事業

分譲地の選定・取得・宅地造成・販売及びレジデンス・オフィスビル・商業ビルの用地等を選定・取得し、物件企画を行っております。顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

(2) 不動産仲介・コンサルティング事業

賃貸物件の入居者仲介及び不動産に関するコンサルティングを行っております。不動産仲介は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる業務であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続への関与等の一連の業務に関する義務を負っております。当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当事業年度末において存在する顧客との契約から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

(単位：千円)

	前事業年度		当事業年度	
	期首残高	期末残高	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	4,599	3,720	3,720	5,347
契約負債	73,869	32,669	32,669	29,011

契約負債は、主にマンション等の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、貸借対照表上、前受金に含まれております。契約負債は、収益の認識に伴って取り崩されます。

前事業年度に認識された収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は73,869千円であり、当事業年度に認識された収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は32,669千円です。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社においては、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な取引はないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度（自 2021年8月1日 至 2022年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

損益計算書の売上高に占める不動産事業の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外へ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	売上高 (千円)	関連するセグメント名
フュージョン資産マネジメント(株)	2,100,578	不動産事業
(株)レアール	657,000	不動産事業

当事業年度（自 2022年8月1日 至 2023年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

損益計算書の売上高に占める不動産事業の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外へ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	売上高 (千円)	関連するセグメント名
(株)一條企画	615,597	不動産事業
一般社団法人SKマネジメント	463,700	不動産事業
自然応用科学(株)	431,567	不動産事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主 (会社等に限る) 等

前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(株)ウッドビレッジにつきましては、「(3) 役員及び個人主要株主等」に記載しております。

当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

(株)ウッドビレッジにつきましては、「(3) 役員及び個人主要株主等」に記載しております。

(2) 財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

(3) 役員及び個人主要株主等

前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び 個人主要 株主等	木村鉄三	—	—	当社 代表取締役 社長	(被所有) 直接 63.1 間接 36.8	債務被保証	銀行借入に 対する債務 被保証 (注1)	260,439	—	—
	㈱ウッド ビレッジ (注2)	名古屋市 東区	10,000	不動産 賃貸	(被所有) 直接 36.8	債務保証	銀行借入に 対する債務 保証 (注3)	102,848	—	—

(注1) 当社の借入債務に対し、木村鉄三が債務保証を行っております。なお、当該債務保証に対し、保証料の支払いは行っておりません。

(注2) ㈱ウッドビレッジは、当社代表取締役社長木村鉄三が議決権の100%を直接保有しております。

(注3) ㈱ウッドビレッジの借入債務に対し、当社が債務保証を行っております。なお、保証料の受取はありません。

当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び 個人主要 株主等	木村鉄三	—	—	当社 代表取締役 社長	(被所有) 直接 63.1 間接 36.8	債務被保証	銀行借入に 対する債務 被保証 (注1)	349,255	—	—
	㈱ウッド ビレッジ (注2)	名古屋市 東区	10,000	不動産 賃貸	(被所有) 直接 36.8	債務保証	銀行借入に 対する債務 保証 (注3)	97,232	—	—

(注1) 当社の借入債務に対し、木村鉄三が債務保証を行っております。なお、当該債務保証に対し、保証料の支払いは行っておりません。

(注2) ㈱ウッドビレッジは、当社代表取締役社長木村鉄三が議決権の100%を直接保有しております。

(注3) ㈱ウッドビレッジの借入債務に対し、当社が債務保証を行っております。なお、保証料の受取はありません。

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8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
1株当たり純資産額	2,970.71円	3,492.91円
1株当たり当期純利益	2,090.83円	577.94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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(注2) 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前事業年度 (2022年7月31日)	当事業年度 (2023年7月31日)
純資産の部の合計額 (千円)	1,411,089	1,659,129
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	1,411,089	1,659,129
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 (株)	475,000	475,000

(注3) 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下の通りであります。

	前事業年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
当期純利益 (千円)	993,142	274,523
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)	993,142	274,523
普通株式に係る期中平均株式数 (株)	475,000	475,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

投資有価証券	その他有価証券	銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)
		(株)明豊エンタープライズ	428,400	97,246
計			428,400	97,246

【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	3,251,235	1,714,683	326,656	4,639,263	406,082	109,113	4,233,180
車両運搬具	54,480	—	13,067	41,413	30,804	8,810	10,608
工具、器具及び備品	12,169	10,810	—	22,979	12,992	4,141	9,987
土地	2,772,033	3,707,021	169,556	6,309,497	—	—	6,309,497
建設仮勘定	2,736,058	1,174,404	2,038,541	1,871,922	—	—	1,871,922
有形固定資産計	8,825,977	6,606,919	2,547,821	12,885,075	449,879	122,065	12,435,196
長期前払費用	180,370	43,288	—	223,659	145,564	40,398	78,095

(注1) 当期増加額のうち主なものは、次の通りであります。

建物	賃貸物件の取得による増加	1,686,483千円
土地	賃貸物件建設用地の取得による増加	3,707,021千円
建設仮勘定	賃貸物件建設用地の取得等による増加	1,174,404千円

(注2) 当期減少額のうち主なものは、次の通りであります。

建物	保有目的変更による販売用不動産への振替	326,656千円
土地	保有目的変更による販売用不動産への振替	169,556千円
建設仮勘定	保有目的変更による販売用不動産への振替	412,439千円

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	404,720	87,000	2.5	—
1年以内に返済予定の長期借入金	1,518,442	1,993,123	2.4	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	7,309,754	10,742,672	2.5	2024年～2068年
合計	9,232,916	12,822,795	—	—

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

(注2) 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下の通りであります。

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	544,536	479,437	416,345	295,219

【引当金明細表】

該当事項はありません。

【資産除却債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 流動資産

イ. 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,014
預金	
普通預金	231,524
定期預金	132,208
積立預金	13,300
小計	377,033
合計	378,048

ロ. 販売用不動産

地域別	土地面積 (㎡)	金額(千円)
アメリカ合衆国ハワイ州ホノルル市	—	309,501
東京都中央区	117.1	412,439
名古屋市北区	317.5	390,773
名古屋市名東区	498.0	102,116
合計	932.6	1,214,832

② 流動負債

該当事項はありません。

(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	毎事業年度末日の翌日から3ヶ月以内
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7月31日 毎年1月31日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え	
取扱場所	愛知県名古屋市中区栄3丁目15番33号 三井住友信託銀行株式会社 名古屋証券代行営業部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内1丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	該当事項はありません。
単元未満株式の買取り	
取扱場所	愛知県名古屋市中区栄3丁目15番33号 三井住友信託銀行株式会社 名古屋証券代行営業部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内1丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL http://www.shoeigroup.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

取得請求権付株式の取得を請求する権利

募集株式又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。

独立監査人の監査報告書

2023年10月27日

株式会社翔栄
取締役会 御中

興亜監査法人
東京都千代田区

指定社員 公認会計士 柿原 佳孝
業務執行社員

指定社員 公認会計士 近田 直裕
業務執行社員

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翔栄の2022年8月1日から2023年7月31日までの第29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、株式会社翔栄の2023年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する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2022年7月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は、前任監査人によって監査が実施されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して2022年10月26日付けで無限定適正意見を表明している。

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、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。