

# 第25回 定時株主総会 招集ご通知



開催日時 | 2024年10月29日（火曜日）  
午前10時（受付開始午前9時30分）

開催場所 | 東京都豊島区西池袋一丁目11番1号  
メトロポリタンプラザビル 12階  
ステーションコンファレンス池袋  
Room1

決議事項 | 第1号議案 剰余金の処分の件  
第2号議案 取締役5名選任の件



株式会社ランドネット

証券コード：2991



Provided by TAKARA Printing



<https://s.srdb.jp/2991/>

パソコン・スマートフォン等をご利用の方は、本招集ご通知の  
主要コンテンツをこちらからご覧いただけます。

証券コード 2991  
2024年10月11日  
(電子提供措置の開始日 2024年10月1日)

株 主 各 位

東京都豊島区南池袋一丁目16番15号

**株 式 会 社 ラ ン ド ネ ッ ト**

代表取締役 栄 章 博  
社 長

## 第25回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申しあげます。

さて、当社第25回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

本株主総会の招集に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイトに「第25回定時株主総会招集ご通知」として電子提供措置事項を掲載しております。

●当社ウェブサイト (<https://landnet.co.jp/ir/library/meeting/>)

また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

●東京証券取引所ウェブサイト

(<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>)

上記ウェブサイトにアクセスして、当社名又は証券コード（2991）を入力・検索し、「基本情報」、「縦覧書類/PR情報」を順に選択の上、ご覧ください。

なお、当日ご出席されない場合は、インターネット又は書面により議決権を行使することができますので、お手数ながら電子提供措置事項に掲載の株主総会参考書類をご検討の上、2024年10月28日（月曜日）午後7時までに議決権を行使していただきますようお願い申しあげます。

敬 具

記

1. 日 時 2024年10月29日（火曜日） 午前10時（受付開始 午前9時30分）
2. 場 所 東京都豊島区西池袋一丁目11番1号 メトロポリタンプラザビル12階  
ステーションコンファレンス池袋 Room1

### 3. 目的事項 報告事項

1. 第25期（2023年8月1日から2024年7月31日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第25期（2023年8月1日から2024年7月31日まで）計算書類報告の件

### 決議事項

- 第1号議案 剰余金の処分の件  
第2号議案 取締役5名選任の件

### 4. その他招集にあたっての決定事項

- ・代理人による議決権の行使は、議決権を有する株主の方1名に委任する場合に限られます。その場合、代理出席される株主様の議決権行使書用紙とともに、代理権を証明する書面（委任状及び代理人により議決権を行使される株主様の議決権行使書用紙）を会場受付にご提出ください。
- ・書面とインターネットにより重複して議決権を行使された場合はインターネットによる議決権行使の内容を有効として取り扱わせていただきます。
- ・インターネットにより複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行使された内容を有効として取り扱わせていただきます。
- ・議決権行使書に議案に対する賛否が表示されていない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。

以 上

- 
1. 当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。また紙資源節約のため、本招集ご通知をご持参くださいますようお願い申し上げます。
  2. ご出席される株主の皆様へのお土産はご用意しておりませんのであらかじめご了承ください。
  3. 電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトにて修正内容を掲載させていただきます。
  4. 書面交付請求された株主様へご送付している書面には、法令及び当社定款第18条の規定に基づき、下記の事項を記載しておりません。したがって、当該書面は監査報告を作成するに際し、監査役及び会計監査人が監査をした書類の一部であります。
    - ・連結計算書類の連結注記表
    - ・計算書類の個別注記表

### 【ご案内】株主懇親会のお知らせ

株主総会終了後に、株主懇親会の開催を予定しております。株主の皆様と当社役員との懇親の機会をもたせていただきたく、お時間の許す株主様は引き続きご参加くださいますようお願い申し上げます。

# 議決権行使についてのご案内

## ■ 事前に議決権を行使いただく場合



### 書面による議決権行使

同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご記入いただきご送付ください。議決権行使書面において、議案に賛否の表示がない場合は、賛成の意思表示をされたものとして取り扱わせていただきます。

**行使期限** 2024年10月28日（月曜日）午後7時必着



### インターネットによる議決権行使

次頁のインターネットによる議決権行使のご案内をご高覧の上、画面の案内に従って、賛否を入力してください。

**行使期限** 2024年10月28日（月曜日）午後7時入力完了分まで

スマートフォンでの議決権行使は、「スマート行使」をご利用ください。

## ■ 株主総会にご出席される場合



当日ご出席の際は、お手数ながら本招集ご通知をご持参いただくとともに同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

**開催日時** 2024年10月29日（火曜日）午前10時（受付開始：午前9時30分）

### ❶ ご注意事項

※書面とインターネットにより重複して議決権を行使された場合は、インターネットによる議決権行使を有効な議決権行使として取扱わせていただきます。

※インターネットにより複数回にわたり議決権を行使された場合は、最後に行使された内容を有効とさせていただきます。

※インターネットのご利用環境、ご加入のサービスやご使用の機種によっては、議決権行使サイトが利用できない場合があります。

※議決権行使ウェブサイトへのアクセスに際して発生するインターネット接続料、通信費等は株主様のご負担となります。

# インターネットによる 議決権行使のご案内

インターネットによる議決権行使は、当社の指定する以下の議決権行使ウェブサイトをご利用いただくことによつてのみ可能です。

議決権  
行使期限

2024年10月28日（月曜日）  
午後7時まで

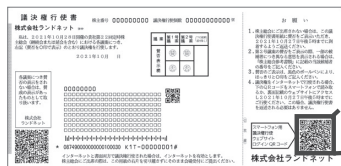
議決権行使ウェブサイト

<https://www.web54.net>



## 「スマート行使」について

同封の議決権行使書用紙に記載された「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」を読み取りいただくことにより、「議決権行使コード」及び「パスワード」が入力不要でアクセスできます。



同封の議決権行使書用紙の右下「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」をスマートフォンかタブレット端末で読み取ります。

※QRコードは㈱デンソーウェーブの登録商標です。

## 「スマート行使」での議決権行使は1回に限り可能です。

議決権行使後に行使内容を変更する場合は、お手数ですがPC向けサイトへアクセスし、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」・「パスワード」を入力してログイン、再度議決権行使をお願いいたします。

※QRコードを再度読み取っていただくと、PC向けサイトへ遷移できます。

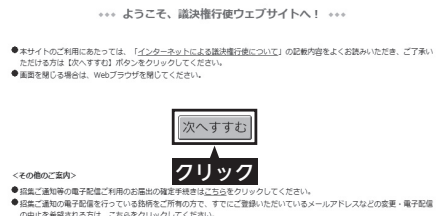
## 議決権行使ウェブサイトのご利用に関するお問い合わせ

三井住友信託銀行 証券代行ウェブサポート 専用ダイヤル

**0120-652-031** (受付時間9:00~21:00)

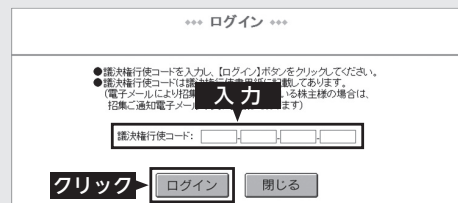
## アクセス手順について

### 1. 議決権行使ウェブサイトへアクセスする



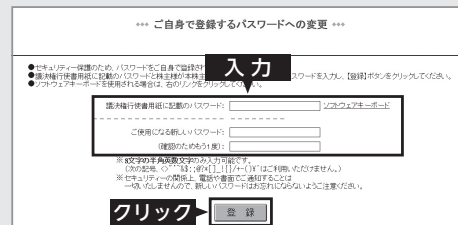
「次へすすむ」をクリック

### 2. ログインする



お手元の議決権行使書用紙に記載された「議決権行使コード」を入力し、「ログイン」をクリック

### 3. パスワードの入力



お手元の議決権行使書用紙に記載された「パスワード」と実際にご使用になる「新しいパスワード」を入力し、「登録」をクリック

以降は画面の案内に従って賛否をご入力ください。

## 株主総会ライブ配信のご案内

会場にお越しいただくずに株主総会へ参加いただけるよう、インターネットによるライブ配信を行います。なお、本ライブ配信はご視聴のみとなりますので、あらかじめインターネットなどにより議決権をご行使くださいますようお願い申し上げます。

### 1. 配信日

**2024年10月29日（火）**

午前10時から株主総会閉会まで  
※午前9時30分からログインが可能です

### 2. 当日の視聴方法

以下のURL又はQRコードよりライブ配信用ウェブサイトにアクセスしてください。本ライブ配信のアクセス先及びID・パスワードは次のとおりです。

**ライブ配信用ウェブサイト**

<https://v.srdb.jp/2991/2024soukai/>



■ ID :

■ パスワード :

### 3. ライブ配信を視聴される株主様へのご注意事項

- ライブ配信をご視聴されましても、会社法上、株主総会への出席とは認められておりません。  
また、ライブ配信において議決権の行使及び本総会の目的事項に関するご質問等はできません。  
そのため3頁及び4頁のご案内に従って、事前に議決権をご行使くださいますようお願いいたします。
- ライブ配信は、システムトラブル等のためにご視聴できない場合があります。  
また、通信環境の影響により、画像や音声の乱れあるいは一時断絶されるなどの通信障害が発生する可能性があります。
- ライブ配信をご視聴される際のプロバイダへの接続料金、通信事業者への通信料金等は株主様のご負担となります。
- ライブ配信の視聴者は当社株主様に限定させていただきます。
- ライブ配信におけるID及びパスワードの第三者への提供は固くお断りいたします。
- ライブ配信の映像や音声データを複製、公開及び転載することや第三者に提供することを禁止いたします。

### 4. 株主総会へご出席される株主様へのご案内

- ご来場の株主様のプライバシーを配慮し、映像は議長席及び役員席付近のみとなります。
- 会場内における質疑応答の際は、個人を特定した撮影や名前の読み上げは行いません。

## 株主総会参考書類

### 議案及び参考事項

#### 第1号議案 剰余金の処分の件

当期の期末配当につきましては、当期の業績並びに今後の事業展開等を勘案いたしまして、次のとおりお願いするものであります。

##### <期末配当に関する事項>

##### (1) 配当財産の種類

金銭といたします。

##### (2) 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき金 30円75銭

配当総額 183,749,085円

##### (3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2024年10月30日

## 第2号議案 取締役5名選任の件

取締役全員（5名）が本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、取締役5名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

| 候補者<br>番 号                                                                                                                                                         | 氏 名<br>(生年月日)                                              | 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 所有する<br>当社株式<br>の 数 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1                                                                                                                                                                  | <p>【再任】</p> <p>さかえ あき ひろ<br/>榮 章 博</p> <p>(1960年2月19日)</p> | <p>1987 年 9 月 株式会社大京入社</p> <p>1988 年 12月 株式会社大京住宅流通<br/>(現株式会社大京穴吹不動産) 入社</p> <p>1998 年 11月 株式会社サンクスレーベン入社</p> <p>1999 年 9 月 当社設立<br/>代表取締役社長（現任）</p> <p>2013 年 7 月 日商朗透房屋股份有限公司設立<br/>董事</p> <p>2013 年 7 月 朗透地産有限公司（現日昇房屋有限公<br/>司）設立<br/>董事（現任）</p> <p>2017 年 5 月 株式会社ブレインネット<br/>代表取締役（現任）</p> <p>2022 年 4 月 株式会社ランドネット九州<br/>代表取締役</p> | 4,284,000株          |
| <p>【取締役候補者とした理由】</p> <p>榮章博氏は、1999年9月の当社設立以来、不動産流通における豊富な経験を生かし、代表取締役として経営の指揮を執り、また、自らの働く姿勢を見せて、企業価値の向上に貢献しております。当社の更なる成長と発展のために適切な人材であると判断し、引き続き取締役候補者いたしました。</p> |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |
| 2                                                                                                                                                                  | <p>【再任】</p> <p>うら よし ゆき<br/>浦 好 之</p> <p>(1982年9月2日)</p>   | <p>2005 年 10月 有限会社エルドラド入社</p> <p>2006 年 6 月 当社入社</p> <p>2014 年 2 月 当社第1 営業部長</p> <p>2014 年 10月 当社取締役第1 営業部長（現任）</p>                                                                                                                                                                                                                        | 5,600株              |
| <p>【取締役候補者とした理由】</p> <p>浦好之氏は、2006年6月の当社入社以来、不動産流通に係る経験から、取引先の拡大に貢献し、また2014年10月からは取締役として、主要事業を牽引し、企業価値の向上に貢献しており、当社の更なる成長と発展のために適切な人材であると判断し、引き続き取締役候補者いたしました。</p> |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |

| 候補者<br>番 号 | 氏 名<br>(生年月日)                                                                                                                                                                                                                | 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                                    | 所有する<br>当社株式<br>の 数 |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 3          | <p>【新任】</p> <p>伊 藤 康 史</p> <p>(1967年1月31日)</p>                                                                                                                                                                               | <p>2000 年 4 月 株式会社クロスキャット入社</p> <p>2017 年 4 月 同社経営統括部PMO/CMMI推進部長</p> <p>2017 年 4 月 同社経営統括部購買部長</p> <p>2020 年 4 月 同社内部監査室長</p> <p>2022 年 4 月 同社経営監査統括部長</p> <p>2022 年 6 月 株式会社クロスリード 監査役</p> <p>2023 年 8 月 当社入社内部監査室長</p> <p>2024 年 8 月 当社執行役員経営企画室長</p> <p>2024 年 9 月 当社執行役員（現任）</p> | 0 株                 |
|            | <p>【取締役候補者とした理由】</p> <p>伊藤康史氏は、前職では管理部門、システム部門及び監査部門の責任者を歴任し、管理分野での豊富な経験及び知識を有しております。2023年8月の当社入社以来、内部監査室の室長として、業務監査の計画と監査の実施及びJ-SOXにおける内部統制システムを整備、運用評価を実施し、企業価値の向上に貢献しており、当社の更なる成長と発展のために適切な人材であると判断し、新たに取締役候補者いたしました。</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |
| 4          | <p>【再任】</p> <p>藤 川 和 之</p> <p>(1974年1月24日)</p>                                                                                                                                                                               | <p>2001 年 5 月 卓照綜合法律事務所入所</p> <p>2016 年 7 月 笹浪綜合法律事務所設立 パートナー<br/>弁護士（現任）</p> <p>2018 年 10月 当社社外取締役（現任）</p>                                                                                                                                                                           | 0 株                 |
|            | <p>【社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要】</p> <p>藤川和之氏は、弁護士として法律分野に係る豊富な経験と相当程度の見識を有しており、2018年10月の社外取締役就任以来、不動産取引をはじめとした法律分野について、経営目線に立った客観的な監督、助言等を行い企業価値の向上に貢献しており、当社の更なる成長と発展のために適切な人材であると判断し、引き続き社外取締役候補者いたしました。</p>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |

| 候補者<br>番 号                                                                                                                                                                                                                          | 氏 名<br>(生年月日)                                                | 略歴、地位、担当及び重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 所有する<br>当社株式<br>の 数 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 5                                                                                                                                                                                                                                   | <p>【再任】</p> <p>たか ぎ とも ひろ<br/>高 木 友 博</p> <p>(1954年6月8日)</p> | <p>1984 年 4 月 インターフィールドシステムズInc.入社</p> <p>1988 年 10月 松下電器産業株式会社（現パナソニック株式会社）入社</p> <p>1998 年 4 月 明治大学理工学部情報科学科 教授<br/>(現任)</p> <p>2004 年 4 月 カリフォルニア大学バークレー校コン<br/>ピューターサイエンス学科 客員研究員</p> <p>2004 年 4 月 日本学術振興会 学術システム研究セ<br/>ンター 専門委員</p> <p>2015 年 10月 株式会社デザインワン・ジャパン 社<br/>外取締役（現任）</p> <p>2017 年 7 月 Hamee株式会社 社外取締役</p> <p>2019 年 10月 当社社外取締役（現任）</p> <p>2022 年 5 月 ソーバル株式会社 社外取締役（現任）</p> | 0株                  |
| <p>【社外取締役候補者とした理由及び期待される役割の概要】</p> <p>高木友博氏は、大学教授として人工知能及びマーケティングにおける豊富な研究経験と相当程度の知見を有しており、2019年10月の社外取締役就任以来、当社の基幹システム開発及び人工知能による業務の統制システムに関して専門的な立場から監督、助言等を行い企業価値の向上に貢献しており、当社の更なる成長と発展のために適切な人材であると判断し、引き続き社外取締役候補者といたしました。</p> |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |

- (注) 1. 各候補者と当社との間に特別の利害関係はありません。
2. 取締役候補者榮章博氏の所有株式数には同氏の資産管理会社である株式会社ブレインネットが所有する株式数2,288,000株が含まれております。
3. 取締役候補者榮章博氏は当社の大株主であり親会社等に該当します。
4. 藤川和之氏及び高木友博氏は社外取締役候補者であります。
5. 当社は取締役全員を被保険者とする役員等賠償責任保険契約を締結しており、被保険者である取締役がその職務の遂行に起因して損害賠償請求された場合の損害賠償金及び訴訟費用を当該保険契約により補填することとしております。なお、当該保険契約の保険料は当社が全額負担しております。各取締役候補者が取締役には、当該保険契約の被保険者となり、任期途中に当該保険契約を同内容にて更新する予定であります。

6. 当社は、藤川和之及び高木友博の両氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。両氏の取締役選任につき、ご承認いただいた場合には、当該責任限定契約を継続する予定であります。なお、当該責任限定契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額を限度としており、また、責任限定が認められるのは、両氏がその職務の遂行について善意でかつ重大な過失がない場合に限られます。
7. 当社は、取締役候補者藤川和之氏及び高木友博氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として届け出ております。両氏が再任された場合は、当社は引き続き両氏を独立役員として届け出る予定であります。
8. 藤川和之氏は、現在当社の社外取締役ですが、社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって6年となります。
9. 高木友博氏は、現在当社の社外取締役ですが、社外取締役としての在任期間は、本総会終結の時をもって5年となります。

以 上

# 事業報告

(自 2023 年 8 月 1 日  
至 2024 年 7 月 31 日)

## 1. 企業集団の現況に関する事項

### (1) 事業の状況

#### ① 事業の経過及び成果

当連結会計年度におけるわが国経済は、デフレーションからインフレーションの転換を契機とする賃上げの機運の高まりや、企業収益の堅調な推移を背景に回復傾向にありましたが、マイナス金利政策の解除や利上げなどの日銀政策の中、不安定な状況も見受けられます。

個人消費の持ち直しやインバウンドの回復による追い風要因はあるものの、世界経済の浮沈や地政学リスク等の影響については今後も注視していく必要があるものと認識しております。

当社グループが所属する不動産業界の中古マンション市場では、公益財団法人東日本不動産流通機構によると、2024年7月度の首都圏の中古マンションの成約㎡単価及び成約価格はいずれも前年同月上昇となりました。一方で、成約件数は東京都区部と神奈川県を中心に微減しており、状況を注視する必要があるものと認識しております。

このような市場環境の中、当社グループでは、既存のIT重説や媒介契約の電子契約に加え、2024年7月から不動産売買取引の電子契約サービスを開始いたしました。物件の所在地や顧客の居住地を問わないスムーズな取引の実現に向けて、不動産取引のDX化を一層推進してまいりました。また、各エリアにおける需給バランスの動向を見極めつつ、機動的な取引により市場の変動に対応しております。

また、不動産投資クラウドファンディング「LSEED」は、不動産投資を小口化することで新たな顧客層を取り込むことができ、また、資金調達手段の一つとしても有用であることから、積極的なファンド組成を行ってまいりました。

こうした状況のもと、当連結会計年度の業績は、売上高77,790百万円（前連結会計年度比22.2%増）、営業利益2,785百万円（同83.2%増）、経常利益2,518百万円（同84.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,840百万円（同86.3%増）となりました。

#### ② 設備投資の状況

当連結会計年度の設備投資は、総額2,367百万円で、その主なものは賃貸用不動産の購入によるものであります。

### ③ 資金調達の状況

当連結会計年度の資金調達は、経常的な資金調達のみで、特に記載すべき事項はありません。

### (2) 財産及び損益の状況の推移

| 区 分                  | 第22期<br>(2021年7月期) | 第23期<br>(2022年7月期) | 第24期<br>(2023年7月期) | 第25期<br>(当連結会計年度)<br>(2024年7月期) |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|
| 売上高 (千円)             | 41,163,009         | 51,870,742         | 63,647,613         | 77,790,938                      |
| 経常利益 (千円)            | 1,154,894          | 1,388,560          | 1,362,107          | 2,518,901                       |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 (千円) | 746,257            | 955,680            | 988,060            | 1,840,334                       |
| 1株当たり当期純利益 (円)       | 161.72             | 161.11             | 166.09             | 308.83                          |
| 総資産 (千円)             | 12,117,118         | 15,400,618         | 19,959,480         | 27,156,024                      |
| 純資産 (千円)             | 5,334,010          | 6,224,311          | 7,132,380          | 8,877,647                       |
| 1株当たり純資産額 (円)        | 900.10             | 1,047.53           | 1,195.86           | 1,483.03                        |

- (注) 1. 当社は、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。第22期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。
2. 「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23期の期首から適用しており、第23期以降に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

### (3) 重要な子会社の状況

| 会 社 名        | 資本金    | 当社の議決権比率 | 主要な事業内容                 |
|--------------|--------|----------|-------------------------|
| 株式会社ランドインシュア | 3百万円   | 100.0%   | ランドネットの賃貸管理物件に対する家賃保証   |
| 日昇房屋有限公司     | 1.5百万円 | 100.0%   | ランドネットの台湾居住の顧客に対する業務の代行 |
| 日商朗透房屋股份有限公司 | 1万HK\$ | 100.0%   | ランドネットの香港居住の顧客に対する業務の代行 |

- (注) 前連結会計年度において連結子会社であった株式会社ランドネット九州は、2024年1月29日付で清算終了したため、当連結会計年度より連結子会社から除外しております。

#### (4) 対処すべき課題

当社グループは、2024年7月期を初年度とする3カ年の「中期経営計画」の実現にむけて鋭意事業に注力してまいりましたが、今期実績の積み上げにより、新たな「中期経営計画」を策定する予定です。特に以下を重要事項として考え、経営を推進してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後とも格別のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

##### ① 大都市圏中心の支店展開

人口の減少と少子高齢化が進行する中、今後3大都市圏や地方中核都市を中心とした生活圏や経済圏が一層構築されていくことが予想されております。当社グループでは、池袋本社・横浜支店を軸に東京都全域、神奈川、埼玉、千葉方面への営業活動を行ってまいりました。2024年11月には渋谷支店の開設を予定しており、首都圏での営業活動を一層強化してまいります。

その他の地域における支店展開の状況としては、2018年2月に大阪支店の開設、2021年12月に福岡支店の開設を行い、それぞれ関西圏、九州圏における営業展開が可能となりました。なお、福岡支店は2023年12月に同ビル内にて増床移転をしており、九州圏での営業活動を一層強化しております。

当社グループでは売買と建築と賃貸の三位一体での拠点展開を考えており、多店舗（小規模な拠点）展開ではなく支店（規模の大きい拠点）展開を考えております。次連結会計年度は大阪支店の増床を検討している他、千葉市や札幌市への将来的な拠点展開の可能性も見据え、情報収集を開始してまいります。

##### ② 幅広い商品の取扱い

現在、当社グループではワンルームタイプ（登記簿面積30㎡未満のマンションをワンルームタイプと定義しております。）の区分所有マンションを中心に事業を展開してまいりましたが、更なる収益拡大のため、ファミリータイプ（登記簿面積30㎡以上のマンションをファミリータイプと定義しております。）の区分所有マンションや戸建て、1棟アパート、1棟賃貸マンション、ビル等、幅広い不動産についても積極的に取り扱ってまいります。

##### ③ 販売活動の強化

仕入決済（売主から買主である当社への所有権移転）から売上決済（売主である当社から買主への所有権移転）までの投資回収期間の短縮を図るため、販売活動の強化に努めております。また同時に、棚卸資産回転率を向上し、在庫滞留期間の長期化による商品評価損の計上等の在庫リスクの低減を図ってまいります。

#### ④ 更なる販路の拡大

当社グループでは多様な販売先を開拓することを対処すべき課題と捉えており、不動産業者の他、実需層や一般投資家向けに販売を行う体制の強化を目指してまいります。

また、2024年1月には、従来不動産投資に触れたことのない顧客層も積極的に取り込むべく、新たな不動産クラウドファンディング「LSEED」を始動しております。同事業を通じ、幅広い投資家に向けて不動産投資への門戸を開き、その魅力を伝える活動を積極的に行ってまいります。

#### ⑤ 仕入活動の強化

当社グループの主力事業である不動産売買事業は、首都圏1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、関西圏2府1県（大阪府、京都府、兵庫県）及び福岡県をはじめとする九州圏を中心に展開しておりますが、特に買取販売については、一般的には競合が多く優良な不動産の仕入競争は熾烈な状況にあると言えます。しかし、当社グループでは、物件数で約205万件の不動産データ（2024年7月31日現在）を有しており、当該データベースに登録された不動産所有者に直接働きかけることで当該不動産所有者との直接取引が実現しており、競合他社との優位性を獲得しております。

当連結会計年度においては、多様な物件の取引を促進するための取組みとして、戸建やアパートのデータ取得を強化いたしました。今後も、「所有者情報」「物件情報」「売買取引事例」「賃貸取引事例」「パンフレット情報」といった情報を絶えず収集していくとともに、既存の情報は定期的に更新し、量・質の両面でデータベースをより強化してまいります。

#### ⑥ 台湾・香港市場及び海外市場での営業活動

当社グループは、2013年7月に台湾及び香港市場へ進出いたしました。現在においては、中国の景気減速の影響を鑑みつつ投資動向と需要を見極め、引き続き日本の不動産の紹介と賃貸管理を継続してまいります。

また、経済成長著しいアジア圏の投資意欲に応えながらも、人口増加の続くアメリカの不動産にも着目し、国内投資家への紹介などを視野に新事業の展開を検討してまいります。

## ⑦ 優秀な人材の確保

当社グループでは、企業目標である「お客様のライフプランを実現する不動産運用顧問」となる人材の獲得及び育成のため、様々な経営課題を克服し事業を拡大していくために、優秀な人材を確保し育成していくことが重要な課題であると認識しております。そのために、当社グループでは新卒の定期的な採用や経験者の中途採用も積極的に実施しております。また従業員に対しては継続的に営業スキルの向上やコンプライアンス、情報セキュリティ対策等の研修を実施し、人材の育成と強化に取り組んでおります。従業員一人一人の資質向上を図るとともに、今後も採用を継続し、優秀な人材の確保と育成に取り組んでいく方針であります。

## ⑧ 社内システムの整備・再構築

今後も当社グループを飛躍的に成長させるためには、当社グループが保管している情報資産を最大限活用することが不可欠であると考えております。そのための施策として、各事業部のシステム統合及びデータ連携を行うための新システムであるRCP（Real estate Cloud Platform：リアルエースクラウドプラットフォーム）の自社開発を行い、順次機能のリリースを進めております。

RCPの第1次開発では、情報資産の有効活用による経営戦略及びマーケティング戦略策定を迅速に行うと同時に、情報資産をクラウド上で複数所有することにより、事業継続計画（BCP）の強化を行うことが可能となりました。

さらに第2次開発では、賃貸事業部門に係る基幹システムの開発を進めることにより、事業部ごとに保管していた、創業当初から蓄積している約205万件の不動産データ（2024年7月31日現在）を含む情報資産を融合させ、一層の収益力の向上を目指してまいります。

RCP開発を進めていくことは競争優位性の確保に大いに資するものと考えております。

## ⑨ コーポレート・ガバナンスの強化

当社グループの継続的な事業の発展及び信頼性の向上のためには、コーポレート・ガバナンスの充実に取り組むことが重要であると認識しております。

当社グループでは、監査役と内部監査室及び会計監査人との連携の強化、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、内部管理体制の一層の強化に取り組んでいく方針であります。

#### ⑩ リスク管理体制の強化

当社グループでは、主要なリスクとして、戦略リスク、災害リスク、オペレーショナルリスク、財務リスク、情報リスクの5つを認識し、これらのリスクを事前に回避すること及び万一リスクが顕在化した場合の当社グループの被害の最小化を図ることが必要であると考えております。そのために、リスクマネジメント活動を推進するとともに、リスク管理体制を強化するために、リスクごとに想定される動機、原因及び背景を踏まえて、リスクの洗い直しを実施してまいります。近年対応が急務となっている情報リスクに対する対応としては、体系的な情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）導入を目的としたISO/IEC27001を2018年5月に認証取得しております。AIを活用したネットワーク監視によって情報リスクの低減に全社一丸となって取り組んでおります。

また、必要に応じた社内教育を継続して実施するとともに、内部監査計画に基づく定期監査を実施し、リスク管理体制の継続的な強化を進めております。

#### ⑪ 資金調達力の強化

当社グループは、主に借入金により不動産の買取資金を調達しておりますが、市況の変化に左右されず、安定的な資金調達を行うためには、財務基盤の充実と適切な情報発信を行う必要があると考えております。そのために、常に様々な角度から当社グループの置かれている状況を分析した上で、定期的に金融機関への業況説明を行い、金融機関との相互理解の深化を図っております。その結果として、当連結会計年度末現在において、大手金融機関を含む各金融機関から当座貸越枠約定に基づく総額85億円の資金調達枠の確保をしております。今後は、更なる業務拡大のため、クラウドファンディングやエクイティブファイナンスによる資金調達力強化も進めてまいります。

**(5) 主要な事業内容 (2024年7月31日現在)**

当社グループは、中古不動産の買取販売、買取後のリフォーム・リノベーション、仲介及び賃貸不動産の管理を主たる事業としております。

**(6) 主要な営業所及び支店等 (2024年7月31日現在)**

**① 当社**

| 名 称  | 所 在 地     |
|------|-----------|
| 本社   | 東京都豊島区    |
| 横浜支店 | 神奈川県横浜市西区 |
| 大阪支店 | 大阪府大阪市北区  |
| 福岡支店 | 福岡県福岡市中央区 |

(注) 福岡支店は、2023年12月に福岡県福岡市中央区の「天神ビジネスセンター」内において増床移転いたしました。

**② 子会社**

| 名 称          | 所 在 地               |
|--------------|---------------------|
| 株式会社ランドインシュア | 東京都豊島区              |
| 日昇房屋有限公司     | 台北市中山区              |
| 日商朗透房屋股份有限公司 | QUEENSWAY HONG KONG |

(注) 前連結会計年度において連結子会社であった株式会社ランドネット九州は、2024年1月29日付で清算終了したため、当連結会計年度より連結子会社から除外しております。

(7) 従業員の状況 (2024年7月31日現在)

① 企業集団の従業員の状況

| 事業区分      | 従業員数       | 前連結会計年度末比増減 |
|-----------|------------|-------------|
| 不動産売買事業   | 400 (0) 名  | +63 (－2) 名  |
| 不動産賃貸管理事業 | 59 (5) 名   | +10 (－1) 名  |
| 全社 (共通)   | 218 (75) 名 | +23 (+7) 名  |
| 合計        | 677 (80) 名 | +96 (+4) 名  |

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。  
2. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間の平均人数であります。  
3. 臨時従業員はパート及びアルバイト社員であります。  
4. 全社 (共通) は、特定のセグメントに区分できない管理部門等の従業員数であります。

② 当社の従業員の状況

| 従業員数       | 前事業年度末比増減  | 平均年齢  | 平均勤続年数 |
|------------|------------|-------|--------|
| 677 (80) 名 | +96 (+4) 名 | 30.0歳 | 3.6年   |

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。  
2. 従業員数欄の(外書)は、臨時従業員の年間の平均人数であります。  
3. 臨時従業員はパート及びアルバイト社員であります。

**(8) 主要な借入先 (2024年7月31日現在)**

| 借入先                  | 借入額         |
|----------------------|-------------|
| 株式会社徳島大正銀行           | 1,909,780千円 |
| ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社 | 1,222,000千円 |
| 株式会社S B J 銀行         | 975,744千円   |
| 株式会社りそな銀行            | 827,511千円   |
| 株式会社三菱UFJ銀行          | 825,659千円   |
| 株式会社千葉銀行             | 816,250千円   |
| 株式会社三井住友銀行           | 526,050千円   |
| 株式会社みずほ銀行            | 510,500千円   |

**(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項**

該当事項はありません。

2. 会社の状況に関する事項

(1) 株式の状況（2024年7月31日現在）

- ① 発行可能株式総数23,743,200株
- ② 発行済株式の総数5,975,600株（自己株式20株を含む）  
(注) 当事業年度中の発行済株式の増加は次のとおりであります。  
新株予約権の行使による増加23,800株
- ③ 株主数944名
- ④ 大株主（上位10名）

| 株主名                                                                 | 持株数        | 持株比率   |
|---------------------------------------------------------------------|------------|--------|
| 株式会社ブレインネット                                                         | 2,288,000株 | 38.29% |
| 榮章博                                                                 | 1,996,000株 | 33.40% |
| 株式会社日本カストディ銀行（信託口）                                                  | 226,200株   | 3.79%  |
| ファーストヴィレッジ株式会社                                                      | 160,000株   | 2.68%  |
| 芥好夫                                                                 | 120,000株   | 2.01%  |
| ランドネット従業員持株会                                                        | 116,819株   | 1.95%  |
| 中村剛                                                                 | 104,100株   | 1.74%  |
| NOMURA P B NOMINEES<br>LIMITED OMNIBUS－M<br>A R G I N (C A S H P B) | 90,200株    | 1.51%  |
| 猪俣崇                                                                 | 82,400株    | 1.38%  |
| 上田八木短資株式会社                                                          | 50,000株    | 0.84%  |

(注) 持株比率は、自己株式（20株）を控除して算出し、小数第3位を四捨五入して表示しております。

- ⑤ その他株式に関する重要な事項
- 該当事項はありません。

## (2) 新株予約権等の状況

### ① 当事業年度の末日において当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況

#### イ. 2019年3月18日開催の取締役会決議による第2回新株予約権

- ・新株予約権の払込金額 払込を要しない
- ・新株予約権の行使価額 1株につき465円 (注) 1
- ・新株予約権の行使条件 (注) 2
- ・新株予約権の行使期間 2021年3月18日から  
2028年3月17日まで
- ・当社役員の保有状況

|                   | 第2回<br>新株予約権 | 目的となる株式の<br>種類及び数 (注) 1 | 保有者数 |
|-------------------|--------------|-------------------------|------|
| 取締役<br>(社外取締役を除く) | 一個           | —                       | 一名   |
| 社外取締役             | 一個           | —                       | 一名   |
| 監査役<br>(社外監査役を除く) | 13個          | 普通株式5,200株              | 1名   |
| 社外監査役             | 一個           | —                       | 一名   |

(注) 1 当社は、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しており、目的となる株式の数及び行使価額は調整されております。

2 (1) 当社普通株式に係る株式公開があった場合に限り、新株予約権を行使することができる。

(2) 新株予約権者が新株予約権を放棄した場合には、当該新株予約権を行使することができない。

## ロ. 2021年12月10日開催の取締役会決議による第6回新株予約権

- ・新株予約権の払込金額 1個につき1,950円
- ・新株予約権の行使価額 1株につき1,522.5円 (注) 1
- ・新株予約権の行使条件 (注) 2
- ・新株予約権の行使期間 2023年12月11日から  
2031年12月10日まで
- ・当社役員の保有状況

|                   | 第6回<br>新株予約権 | 目的となる株式の<br>種類及び数 (注) 1 | 保有者数 |
|-------------------|--------------|-------------------------|------|
| 取締役<br>(社外取締役を除く) | 19個          | 普通株式3,800株              | 2名   |
| 社外取締役             | 一個           | —                       | 一名   |
| 監査役<br>(社外監査役を除く) | 1個           | 普通株式200株                | 1名   |
| 社外監査役             | 一個           | —                       | 一名   |

(注) 1 当社は、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施しており、目的となる株式の数及び行使価額は調整されております。

- 2 (1) 新株予約権の割当てを受けた者（以下、「新株予約権者」という。）は2023年7月期から2027年7月期までのいずれかの期において、当社の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された経常利益が、1,580百万円を超過した場合にのみ、これ以降本新株予約権を行使することができる。なお、上記における経常利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し当社の連結損益計算書（連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書）に記載された実績数値で判定を行うことが適切ではないと取締役会が判断した場合には、当社は合理的な範囲内で当該企業買収等の影響を排除し、判定に使用する実績数値の調整を行うことができるものとする。
- (2) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社関係会社の取締役、監査役又は従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなる時は、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (5) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

- ② 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況  
該当事項はありません。

### (3) 会社役員の状況

#### ① 取締役及び監査役の状況（2024年7月31日現在）

| 地 位       | 氏 名     | 担当及び重要な兼職の状況                                                                       |
|-----------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 代表取締役社長   | 榮 章 博   | 株式会社ブレインネット代表取締役<br>日昇房屋有限公司董事                                                     |
| 取 締 役     | 浦 好 之   | 第1 営業部長                                                                            |
| 取 締 役     | 塩 尻 直 樹 | 第2 営業部長                                                                            |
| 取 締 役     | 藤 川 和 之 | 笹浪総合法律事務所パートナー弁護士                                                                  |
| 取 締 役     | 高 木 友 博 | 明治大学理工学部情報科学科教授<br>株式会社デザインワン・ジャパン社外取締役<br>ソーバル株式会社社外取締役                           |
| 常 勤 監 査 役 | 柳 久 之   | —                                                                                  |
| 監 査 役     | 東 浩     | 田辺総合法律事務所パートナー弁護士<br>株式会社第一ビルディング社外監査役<br>相互住宅株式会社社外監査役<br>第一生命保険株式会社社外監査役         |
| 監 査 役     | 森 居 達 郎 | 森居総合公認会計士事務所所長<br>トレノケートホールディングス株式会社社外監査役<br>株式会社ルックホールディングス社外監査役<br>森永乳業株式会社社外監査役 |

- (注) 1. 取締役藤川和之氏及び高木友博氏は社外取締役であります。
2. 監査役柳久之氏は、経理部門を管掌とする管理部長の経験を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
3. 監査役東浩氏及び森居達郎氏は社外監査役であります。
4. 監査役東浩氏は、公認会計士の資格と金融機関における長年の経験を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
5. 監査役森居達郎氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
6. 当社は、社外取締役藤川和之氏及び高木友博氏、並びに社外監査役東浩氏及び森居達郎氏を株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
7. 取締役（経営企画室長）仲内好広氏は、2023年12月18日をもって辞任により退任いたしました。
8. 監査役河野次郎氏及び亀田茂氏は、2023年10月27日開催の第24回定時株主総会終結の時をもって、任期満了により退任いたしました。

## ② 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は取締役、監査役及び執行役員全員を被保険者とする役員等賠償責任保険契約を締結しており、被保険者である役員がその職務の遂行に起因して損害賠償請求された場合の損害賠償金及び訴訟費用を当該保険契約により補填することとしております。なお、当該保険契約の保険料は当社が全額負担しております。

## ③ 責任限定契約の内容の概要

当社は、社外取締役及び社外監査役の全員との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。なお、当該責任限定契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額を限度としており、また、責任限定が認められるのは、職務の遂行について善意でかつ重大な過失がない場合に限られます。

## ④ 取締役及び監査役の報酬等の額

### イ. 取締役及び監査役の報酬等の総額

| 区 分       | 支給人員 | 支給額        |
|-----------|------|------------|
| 取締役       | 6名   | 81,369千円   |
| (うち社外取締役) | (2名) | (14,700千円) |
| 監査役       | 5名   | 14,700千円   |
| (うち社外監査役) | (4名) | (8,700千円)  |
| 合 計       | 11名  | 96,069千円   |

- (注) 1. 取締役の報酬限度額は、2014年8月1日開催の臨時株主総会において年額150百万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）と決議いただいております。なお、当該株主総会終結時点の取締役の員数は3名であります。
2. 監査役の報酬限度額は、2005年9月20日開催の定時株主総会において年額30百万円以内と決議いただいております。なお、当該株主総会終結時点の監査役の員数は1名であります。
3. 上記の取締役の支給人員には、2024年1月31日付で辞任により退任した取締役1名を含んでおります。
4. 上記の監査役の支給人員には、2023年10月27日開催の第24回定時株主総会の終結の時をもって退任した監査役2名を含んでおります。

## ロ. 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定方針に関する事項

- ・当該方針の決定の方法

当社は、役員の報酬等の額の決定に関する方針を定めており、代表取締役社長、取締役（常勤、非常勤）、監査役（常勤、非常勤）それぞれに上限と下限を設けた役員報酬規程を2014年8月1日の取締役会において制定しております。また、当社は指名委員会等設置会社ではありませんが、取締役の報酬の決定にあたっては、任意の諮問委員会として、社外取締役及び代表取締役社長で構成される指名報酬委員会の審議を経ることで客観性及び透明性を担保しております。

- ・当該方針の内容の概要

世間水準、経営内容及び従業員給与とのバランス等を考慮して決定することとしております。なお、当社の役員報酬は原則として定期同額の役員報酬のみで報酬額を定めており、業績連動報酬は定めておりません。

- ・当該事業年度に係る取締役の個人別の報酬等の内容が当該方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

取締役の個人別の報酬等の内容の決定にあたっては、任意の指名報酬委員会にて原案について決定方針との整合性を含めた多角的な検討を行っているため、取締役会も基本的にその答申を尊重し、決定方針に沿うものであると判断しております。

- ・取締役の個人別の報酬等の決定に係る委任に関する事項

取締役会は、代表取締役社長榮章博氏に対し各取締役の基本報酬の額の決定を委任しております。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の担当部門について評価を行うには、代表取締役が適していると判断したためであります。なお、委任された内容の決定にあたっては、事前に任意の指名報酬委員会がその妥当性等について審議しております。

⑤ 社外役員に関する事項

イ. 他の法人等の重要な兼職の状況及び当社と当該他の法人等との関係

- ・ 社外取締役藤川和之氏は、笹浪総合法律事務所パートナー弁護士であります。同事務所と当社との間には特別な関係はありません。
- ・ 社外取締役高木友博氏は、株式会社デザインワン・ジャパン及びソーバル株式会社の社外取締役並びに明治大学理工学部情報科学科教授であります。各兼職先と当社との間には特別な関係はありません。
- ・ 社外監査役東浩氏は、株式会社第一ビルディング、相互住宅株式会社及び第一生命保険株式会社の社外監査役並びに田辺総合法律事務所パートナー弁護士であります。各兼職先と当社との間には特別な関係はありません。
- ・ 社外監査役森居達郎氏は、トレノケートホールディングス株式会社、株式会社ルックホールディングス及び森永乳業株式会社の社外監査役並びに森居総合公認会計士事務所所長であります。各兼職先と当社との間には特別な関係はありません。

## ロ. 当事業年度における主な活動状況

| 区 分   | 氏 名   | 主な活動状況                                                                                                                                                              |
|-------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 社外取締役 | 藤川 和之 | 当事業年度に開催された取締役会32回全てに出席いたしました。取締役会では主に弁護士としての専門的見地から積極的に意見を述べており、特に不動産取引に係る法務及びコンプライアンスについての専門的な立場から監督、助言等を行うなど、意思決定の妥当性・適正性を確保するために適切な役割を果たしております。                 |
| 社外取締役 | 高木 友博 | 当事業年度に開催された取締役会32回のうち31回に出席いたしました。取締役会では主に人工知能を用いたシステム開発やマーケティングに関する専門的見地から当社の基幹システム開発における外部環境的、内在的なリスクについて、監督、助言等を行うなど、意思決定や業務執行に関する妥当性・適正性を確保するために適切な役割を果たしております。 |
| 社外監査役 | 東 浩   | 就任後、当事業年度に開催された取締役会25回のうち25回に出席いたしました。また監査役会10回のうち10回出席いたしました。取締役会及び監査役会では、主に弁護士、公認会計士、税理士、不動産鑑定士としての法務、会計、税務及び不動産に係る専門的な知見から、適宜発言を行っており、業務遂行に対する監査等適切な役割を果たしております。 |
| 社外監査役 | 森居 達郎 | 就任後、当事業年度に開催された取締役会25回のうち25回に出席いたしました。また監査役会10回のうち10回出席いたしました。取締役会及び監査役会では、主に公認会計士としての財務、経理及び会計などの専門的な知見に基づき、必要な発言を適宜行い、業務遂行に対する監査等適切な役割を果たしております。                  |

(注) 社外監査役東浩氏及び社外監査役森居達郎氏につきましては、2023年10月27日就任後の状況を記載しております。

#### (4) 会計監査人の状況

##### ① 会計監査人の名称

太陽有限責任監査法人

(注) 当社の会計監査人でありましたEY新日本有限責任監査法人は、2023年10月27日の第24回定時株主総会の終結の時をもって、任期満了により退任しております。

##### ② 報酬等の額

|                                       | 支払額      |
|---------------------------------------|----------|
| 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額                   | 37,000千円 |
| 当社及び当社子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額 | 37,000千円 |

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 当社監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、必要な検討を行った上で、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。
3. 当事業年度において、EY新日本有限責任監査法人に支払われた報酬等はありません。

##### ③ 非監査業務の内容

該当事項はありません。

##### ④ 重要な子会社の計算関係書類監査を行う者に関する事項

当社の重要な子会社のうち、日商朗透房屋股份有限公司は当社の会計監査人以外の公認会計士又は監査法人（外国におけるこれらの資格に相当する資格を有する者を含む）の監査（会社法又は金融商品取引法（これらの法律に相当する外国の法令を含む）の規定によるものに限る）を受けております。

##### ⑤ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

##### ⑥ 会計監査人が受けた過去2年間の業務の停止の処分に関する事項

金融庁が2023年12月26日付で発表した処分の概要

###### イ. 処分対象

太陽有限責任監査法人

□. 処分内容

- ・ 契約の新規の締結に関する業務の停止 3ヶ月（2024年1月1日から同年3月31日まで。ただし、既に監査契約を締結している被監査会社について、監査契約の期間更新や上場したことに伴う契約の新規の締結を除く。）
- ・ 業務改善命令（業務管理体制の改善）
- ・ 処分理由に該当することとなったことに重大な責任を有する社員が監査業務の一部（監査業務に係る審査）に関与することの禁止 3ヶ月（2024年1月1日から同年3月31日まで。）

ハ. 処分理由

他社の訂正報告書等の監査において、同監査法人の社員である2名の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のある財務書類を重大な虚偽のないものと証明したため。

## **(5) 業務の適正を確保するための体制及びその運用状況**

当社は、会社法及び会社法施行規則に基づき、当社の業務の適正を確保するための体制整備を目的として、以下の「内部統制システムの整備に関する基本方針」を決議しております。

### **① 取締役・使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制**

当社は、コンプライアンスに係る社内規程を定める。これに基づいて、統括責任者として担当役員を置き横断的に統括するとともに、企業倫理及び遵法精神に基づく企業行動の徹底を図る。

取締役会を定期的に開催する等、取締役が相互に職務執行の法令・定款適合性を監視するための十分な体制を構築する。

また、相談・通報体制を設け、役員及び従業員等が社内においてコンプライアンス違反行為を防止する体制を構築するものとする。なお、当社は、通報内容を秘守し、通報者に対し、不利益な扱いを行わない。

### **② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制**

当社は、取締役の職務に係る情報を、社内規程に基づき文書又は電磁的媒体に記録し、統括責任者として担当役員を置き、その所轄下に事務局機能を有する部署を設けて全社的な管理を行う。

これら文書を取締役会及び監査役はいつでも閲覧できるものとする。

### **③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制**

当社は、社内規程に基づき、事業活動全般にわたり発生する様々なリスクに対し、統括責任者として担当役員を置き、その所轄下に事務局機能を有する部署を設けて全社的な管理を行う。

経営戦略上のリスクに関しては経営会議で、業務上のリスクについては関連部署と管理部で、それぞれリスク分析及びその対応策を検討し、取締役会において審議する。

また、必要に応じて顧問弁護士等の外部専門家に照会し対処する。

### **④ 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制**

当社は、取締役の意思決定を効率的に執行するために有効な社内規程として職務権限規程、稟議規程等を更新し、適正かつ効率的に職務の執行が行われる体制を確保する。また、取締役会を定期的に開催することで各役員の職務の執行に対する評価・分析を行う。

さらに取締役会の機能をより強化し経営効率を向上させるため、経営会議にて業務執行に関する事項及び重要事項に係るテーマについて審議を行う。

また、IT対応に係る内部統制を整備し、有効な社内コミュニケーション機能を構築する。

**⑤ 企業集団の業務の適正を確保するための体制**

取締役会は、グループ会社を管理する部署及び規程を定め、適正かつ効率的なグループ会社運営を行う。

取締役会は、主要なグループ会社に対してはその業務等について、必要に応じて取締役会への報告を求める。

**⑥ 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項**

監査役が職務を補助すべき使用人を求めた場合、管理部、経営企画室、及び内部監査室に所属する使用人を随時監査役の職務にあたらせる。当該使用人の人事については、取締役が監査役の同意を求める。また、その独立性を確保するため、当該使用人に対する指揮命令は監査役へのみ属する。

**⑦ 監査役への報告体制及びその他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制**

取締役又は使用人は、法令・定款及び社内規程に違反する恐れのあることを発見した時は、直ちに監査役に報告する。

また、監査役は社内規程に基づき、取締役の他、重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、取締役会や経営会議等の重要な会議に出席するとともに、主要な稟議書その他業務執行に関する文書を閲覧し、必要に応じて取締役又は使用人にその説明を求めることとする。

なお、監査役は、内部監査担当や監査法人と情報の交換を行うなどの連携を図っていく。

**⑧ その他監査役の監査が実効的に行われていることを確保する体制**

監査役は、あらゆる会議への出席権限を有するものとし、代表取締役社長及び各取締役と定期的に意見交換会を開催し取締役及び使用人に対する調査・是正を行うとともに、コンプライアンス、情報保存・管理、リスク管理に関与する部署、経営企画室及び内部監査室との連携を図るものとする。また、監査役は共有サーバーへのアクセスなどにより各種会議の議事録等の情報を閲覧できるものとする。

**⑨ 前記の内部統制システムの当事業年度におけるその運用状況**

イ. 取締役・使用人の職務執行の法令・定款への適合性及び効率性の確保

定例取締役会（毎月1回）及び臨時取締役会を合わせて32回開催し、定例報告確認事項他、取締役会規程に定められた重要項目について確認・決定するとともに、取締役の職務執行状況等の相互確認を行いました。

ロ. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理

「文書保管管理規程」に基づき、取締役会資料をはじめとする取締役の職務執行に係る文書及びデータを時系列に保存いたしました。

ハ. 損失の危険の管理

リスクについて、リスクコンプライアンス委員会及び経営会議等を通じて各部門長から報告を受け、その管理状況を確認いたしました。

二. 監査役の職務を補助する使用人の、取締役からの独立性確保及び使用人に対する指示の実効性確保

監査役の職務の補助に当たる業務関連部署の使用人から、取締役からの独立性及び使用人に対する指示の実効性確保に対する疑義指摘は、使用人、監査役のいずれからでもありませんでした。

ホ. 取締役及び使用人から監査役への報告

監査役に報告すべき事項の報告を行った取締役及び使用人が、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けた事例は認められませんでした。

ヘ. 監査役の職務の執行について生ずる費用又は債務の処理

監査役が、その職務執行に伴い生ずる費用については、会社が負担することとなっていますが、発生はしていません。

ト. その他監査役の監査に関する実効性確保

取締役会、経営会議、部課長会及びリスクコンプライアンス委員会に出席し、経営方針、会社が対処すべき課題、会社を取り巻くリスク及び監査上重要課題等について確認いたしました。また、監査法人とのディスカッション等で情報交換を行いました。

連 結 貸 借 対 照 表

(2024年7月31日現在)

(単位：千円)

| 科 目               | 金 額        | 科 目                       | 金 額        |
|-------------------|------------|---------------------------|------------|
| (資 産 の 部)         |            | (負 債 の 部)                 |            |
| 流 動 資 産           | 21,692,915 | 流 動 負 債                   | 14,154,589 |
| 現 金 及 び 預 金       | 3,935,970  | 買 掛 金                     | 139,119    |
| 売 掛 金             | 62,976     | 短 期 借 入 金                 | 8,076,406  |
| 販 売 用 不 動 産       | 16,619,090 | 1 年 内 償 還 予 定 の 社 債       | 10,000     |
| 未 成 工 事 支 出 金     | 144,968    | 1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金 | 1,396,634  |
| 前 渡 金             | 695,289    | リ ー ス 債 務                 | 4,274      |
| 前 払 費 用           | 189,146    | 未 払 金                     | 1,181,825  |
| そ の 他             | 50,134     | 未 払 法 人 税 等               | 783,745    |
| 貸 倒 引 当 金         | △4,661     | 前 受 金                     | 561,683    |
| 固 定 資 産           | 5,463,109  | 預 り 金                     | 1,142,380  |
| 有 形 固 定 資 産       | 3,740,700  | 預 り 保 証 金                 | 489,796    |
| 建 物               | 1,567,967  | 賞 与 引 当 金                 | 104,389    |
| 工 具、器 具 及 び 備 品   | 49,329     | そ の 他                     | 264,332    |
| 土 地               | 2,111,061  | 固 定 負 債                   | 4,123,788  |
| リ ー ス 資 産         | 12,342     | 長 期 借 入 金                 | 3,544,879  |
| 無 形 固 定 資 産       | 736,626    | リ ー ス 債 務                 | 9,275      |
| ソ フ ト ウ エ ア       | 586,611    | 退 職 給 付 に 係 る 負 債         | 82,604     |
| ソ フ ト ウ エ ア 仮 勘 定 | 149,614    | 資 産 除 去 債 務               | 221,861    |
| そ の 他             | 400        | 賃 貸 事 業 預 り 敷 金           | 234,766    |
| 投 資 そ の 他 の 資 産   | 985,781    | そ の 他                     | 30,400     |
| 長 期 前 払 費 用       | 170,698    | 負 債 合 計                   | 18,278,377 |
| 敷 金 及 び 保 証 金     | 567,483    | (純 資 産 の 部)               |            |
| 繰 延 税 金 資 産       | 226,506    | 株 主 資 本                   | 8,852,657  |
| そ の 他             | 33,566     | 資 本 金                     | 706,139    |
| 貸 倒 引 当 金         | △12,473    | 資 本 剰 余 金                 | 606,139    |
|                   |            | 利 益 剰 余 金                 | 7,540,405  |
|                   |            | 自 己 株 式                   | △27        |
|                   |            | そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額     | 9,322      |
|                   |            | 為 替 換 算 調 整 勘 定           | 8,697      |
|                   |            | 退 職 給 付 に 係 る 調 整 累 計 額   | 624        |
|                   |            | 新 株 予 約 権                 | 15,667     |
|                   |            | 純 資 産 合 計                 | 8,877,647  |
| 資 産 合 計           | 27,156,024 | 負 債 ・ 純 資 産 合 計           | 27,156,024 |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 連 結 損 益 計 算 書

(自 2023 年 8 月 1 日)  
(至 2024 年 7 月 31 日)

(単位：千円)

| 科 目             |                 |  |  |  |  |  |  |  |  | 金 額     |            |
|-----------------|-----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|---------|------------|
| 売 上             | 原 高             |  |  |  |  |  |  |  |  |         | 77,790,938 |
| 売 上             | 原 高             |  |  |  |  |  |  |  |  |         | 65,914,626 |
| 販 売 費           | 総 利             |  |  |  |  |  |  |  |  |         | 11,876,312 |
| 営 業 費           | 一 般 管 理         |  |  |  |  |  |  |  |  |         | 9,090,557  |
| 営 業 外 収         | 益               |  |  |  |  |  |  |  |  |         | 2,785,754  |
| 受 取 利 息         | 及 び 配 当         |  |  |  |  |  |  |  |  | 56      |            |
| 違 約 取           | 金 保 収 入         |  |  |  |  |  |  |  |  | 81,430  |            |
| 受 貸 倒 引         | 当 金 戻 入         |  |  |  |  |  |  |  |  | 11,840  |            |
| そ の 費 用         |                 |  |  |  |  |  |  |  |  | 3,612   |            |
| 営 業 外 利 息       |                 |  |  |  |  |  |  |  |  | 10,461  |            |
| 支 違 支 支 支       | 払 約 手 数 証 料 料 他 |  |  |  |  |  |  |  |  |         |            |
| そ の 利 益         |                 |  |  |  |  |  |  |  |  |         |            |
| 経 常 利 益         |                 |  |  |  |  |  |  |  |  |         |            |
| 特 別 利 益         |                 |  |  |  |  |  |  |  |  |         |            |
| 固 定 資 産 売 却 益   |                 |  |  |  |  |  |  |  |  | 241,155 |            |
| 新 株 予 約 権 戻 入 益 |                 |  |  |  |  |  |  |  |  | 1,050   |            |
| 特 別 損 失         |                 |  |  |  |  |  |  |  |  |         |            |
| 固 定 資 産 除 却 損   |                 |  |  |  |  |  |  |  |  | 8,217   |            |
| 税金等調整前当期純利益     |                 |  |  |  |  |  |  |  |  |         |            |
| 法人税、住民税及び事業税額   |                 |  |  |  |  |  |  |  |  | 983,663 |            |
| 法人税等調整額         |                 |  |  |  |  |  |  |  |  | △71,108 |            |
| 当期純利益           |                 |  |  |  |  |  |  |  |  |         |            |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 |                 |  |  |  |  |  |  |  |  |         |            |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 連結株主資本等変動計算書

(自 2023 年 8 月 1 日)  
(至 2024 年 7 月 31 日)

(単位：千円)

|                         | 株 主 資 本 |         |           |         |           |
|-------------------------|---------|---------|-----------|---------|-----------|
|                         | 資 本 金   | 資本剰余金   | 利益剰余金     | 自 己 株 式 | 株主資本合計    |
| 当 期 首 残 高               | 700,606 | 600,606 | 5,810,179 | －       | 7,111,391 |
| 当 期 変 動 額               |         |         |           |         |           |
| 新 株 の 発 行               | 5,533   | 5,533   |           |         | 11,067    |
| 剰 余 金 の 配 当             |         |         | △110,108  |         | △110,108  |
| 親会社株主に帰属する<br>当 期 純 利 益 |         |         | 1,840,334 |         | 1,840,334 |
| 自 己 株 式 の 取 得           |         |         |           | △27     | △27       |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |         |         |           |         |           |
| 当 期 変 動 額 合 計           | 5,533   | 5,533   | 1,730,226 | △27     | 1,741,265 |
| 当 期 末 残 高               | 706,139 | 606,139 | 7,540,405 | △27     | 8,852,657 |

|                         | その他の包括利益累計額        |                      |                       | 新株予約権  | 純資産合計     |
|-------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|--------|-----------|
|                         | 為 替 換 算<br>調 整 勘 定 | 退職給付に係る<br>調 整 累 計 額 | その他の包括利益<br>累 計 額 合 計 |        |           |
| 当 期 首 残 高               | 6,842              | △687                 | 6,155                 | 14,834 | 7,132,380 |
| 当 期 変 動 額               |                    |                      |                       |        |           |
| 新 株 の 発 行               |                    |                      |                       |        | 11,067    |
| 剰 余 金 の 配 当             |                    |                      |                       |        | △110,108  |
| 親会社株主に帰属する<br>当 期 純 利 益 |                    |                      |                       |        | 1,840,334 |
| 自 己 株 式 の 取 得           |                    |                      |                       |        | △27       |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） | 1,855              | 1,311                | 3,167                 | 833    | 4,000     |
| 当 期 変 動 額 合 計           | 1,855              | 1,311                | 3,167                 | 833    | 1,745,266 |
| 当 期 末 残 高               | 8,697              | 624                  | 9,322                 | 15,667 | 8,877,647 |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 連 結 注 記 表

## (連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等)

### 1. 連結の範囲に関する事項

全ての子会社を連結しております。

連結子会社の数 3社

連結子会社の名称 株式会社ランドインシュア、日昇房屋有限公司、日商朗透房屋股份有限公司

なお、前連結会計年度において連結子会社であった株式会社ランドネット九州は、2024年1月29日付の清算終了に伴い、連結の範囲から除外しております。

### 2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

全ての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

### 3. 会計方針に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

棚卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

#### (2) 重要な減価償却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（ただし、建物（建物附属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

|    |       |
|----|-------|
| 建物 | 3～42年 |
|----|-------|

|           |       |
|-----------|-------|
| 工具、器具及び備品 | 3～20年 |
|-----------|-------|

##### ②無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

##### ③リース資産

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。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当連結会計年度負担額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

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

①不動産売買事業

イ. 買取販売、買取リフォーム販売

当社グループは、不動産所有者から中古マンション等を取得し、必要に応じてリフォームを実施することで資産価値を高めた後、主に不動産業者や投資家等に販売しております。

買取販売、買取リフォーム販売では、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、当該引き渡し時点で収益を計上しております。

ロ. 仲介

当社グループは、中古マンション等の売買について売主と買主の間に立ち売買契約を成立させております。

仲介では、顧客との媒介契約に基づき対象物件の販売活動から契約条件の調整、契約関連書類の作成・交付、重要事項説明、物件の引き渡しに至る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、仲介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、当該引き渡し時点で収益を計上しております。

ハ. リフォーム工事

当社グループは、マンション等のリフォーム工事を請け負っております。

リフォーム工事では、顧客との工事請負契約に基づき、工事を完成させる義務を負っております。

当該履行義務は、工事期間がごく短いため、工事完了時点で収益を計上しております。

## ②不動産賃貸管理事業

### イ. 賃貸管理

当社グループは、顧客が所有する賃貸不動産の賃貸管理を行っております。

賃貸管理では、入居者の募集、賃料等の徴収、契約更新等に係る事務業務を遂行する義務を負っております。

当該履行義務は、それぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。

### ロ. 賃貸リフォーム工事

当社グループは、賃貸不動産のリフォーム工事を請け負っております。

賃貸リフォーム工事では、顧客との工事請負契約に基づき、工事を完成させる義務を負っております。

当該履行義務は、工事期間がごく短いため、工事完了時点で収益を計上しております。

### ハ. 家賃保証

当社グループは、顧客が所有する賃貸不動産の家賃保証を行っております。

家賃保証では、賃貸不動産の入居者の賃貸料等を保証する義務を負っております。

当該履行義務は、契約で定められた保証期間にわたり充足されるものであり、当該期間にわたり均等に収益を計上しております。

## (5) その他連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項

### ①退職給付に係る会計処理の方法

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当連結会計年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異は、各連結会計年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌連結会計年度から費用処理しております。

### ②匿名組合契約による営業者の会計処理

当社は匿名組合契約の営業者としての業務を受託しております。匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「匿名組合出資預り金」（表示科目は流動負債又は固定負債「その他」）を計上し、匿名組合が獲得した純利益の出資者持分相当額については「匿名組合損益分配額」（表示科目は営業外費用「その他」）に計上するとともに同額を「匿名組合出資預り金」（表示科目は流動負債又は固定負債「その他」）に加減しております。

## (会計上の見積りに関する注記)

### 1. 販売用不動産の評価

#### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

|               |              |
|---------------|--------------|
| 販売用不動産        | 16,619,090千円 |
| 売上原価（棚卸資産評価損） | 125,585千円    |

#### (2) 連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報

##### ①算出方法

当社グループは、販売用不動産について、正味売却価額が販売用不動産の帳簿価額を下回った場合には、当該正味売却価額をもって連結貸借対照表価額としております。なお、正味売却価額は、販売見込額から販売経費見込額を控除して算出しております。

##### ②主要な仮定

販売用不動産の正味売却価額の見積りの基礎となる販売見込額は、近隣の取引事例や直近の販売実績等に基づき算出しております。

##### ③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

経済情勢や不動産市況の悪化等により、正味売却価額が見込以上に下落した場合、又は滞留資産が増加した場合、翌連結会計年度以降の連結計算書類において評価損の追加計上が必要となる可能性があります。

### 2. 固定資産の減損

#### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

|        |             |
|--------|-------------|
| 有形固定資産 | 3,740,700千円 |
| 無形固定資産 | 736,626千円   |
| 減損損失   | 一千円         |

#### (2) 連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報

##### ①算出方法

当社グループは、固定資産について、資産又は資産グループから得られる営業損益の継続的なマイナス、又は継続的なマイナスの見込等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定しております。判定には将来キャッシュ・フローの見積金額を用いており、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額が回収可能価額を上回る金額を減損損失として計上しております。

##### ②主要な仮定

将来キャッシュ・フローを算出するにあたっては、事業計画を基準として合理的な見積りを行っております。

##### ③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

事業計画や市場環境の変化により、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、減損処理が必要となる可能性があります。

**(追加情報)**

有形固定資産から販売用不動産への振替

保有目的変更により、有形固定資産のうち159,890千円を、販売用不動産に振替いたしました。

**(連結貸借対照表に関する注記)**

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

|        |                     |
|--------|---------------------|
| 現金及び預金 | 500,000千円           |
| 販売用不動産 | 7,809,913千円         |
| 建物     | 1,192,584千円         |
| 土地     | 1,889,488千円         |
| 計      | <u>11,391,985千円</u> |

(2) 担保に係る債務

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| 短期借入金         | 6,036,911千円        |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,047,302千円        |
| 長期借入金         | 2,667,580千円        |
| 計             | <u>9,751,794千円</u> |

2. 有形固定資産の減価償却累計額 401,130千円

3. 保証債務

当社グループは、契約に基づき家賃保証をしております。

保証業務に係る債務保証極度額 5,338,226千円

(連結株主資本等変動計算書に関する注記)

1. 当連結会計年度末の発行済株式の種類及び総数に関する事項

| 株式の種類   | 当連結会計年度期首 | 増加     | 減少 | 当連結会計年度末  |
|---------|-----------|--------|----|-----------|
| 普通株式（株） | 5,951,800 | 23,800 | －  | 5,975,600 |

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

新株予約権の権利行使による増加 23,800株

2. 自己株式に関する事項

| 株式の種類   | 当連結会計年度期首 | 増加 | 減少 | 当連結会計年度末 |
|---------|-----------|----|----|----------|
| 普通株式（株） | －         | 20 | －  | 20       |

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 20株

3. 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<br>(千円) | 1株当たりの<br>配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日       |
|----------------------------|-------|----------------|----------------------|------------|-------------|
| 2023年10月27日<br>定 時 株 主 総 会 | 普通株式  | 110,108        | 18.50                | 2023年7月31日 | 2023年10月30日 |

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

| 決議予定                       | 株式の種類 | 配当の原資 | 配当金の総額<br>(千円) | 1株当たりの<br>配当額<br>(円) | 基準日        | 効力発生日       |
|----------------------------|-------|-------|----------------|----------------------|------------|-------------|
| 2024年10月29日<br>定 時 株 主 総 会 | 普通株式  | 利益剰余金 | 183,749        | 30.75                | 2024年7月31日 | 2024年10月30日 |

4. 当連結会計年度末の新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式 82,000株

## (金融商品に関する注記)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また資金調達については銀行借入や社債発行による方針であります。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

金融資産である預金は、主に普通預金であり、預入先の信用リスクに晒されておりますが、預入先は信用度の高い銀行であります。

借入金及び社債の使途は、運転資金及び設備投資資金であり、資金調達に係る流動性リスクに晒されておりますが、適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性を維持することなどにより当該リスクを管理しております。

#### (3) 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

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

|                 | 連結貸借対照表<br>計上額 (千円) | 時価 (千円)   | 差額 (千円) |
|-----------------|---------------------|-----------|---------|
| (1) 社債 (※ 2)    | 10,000              | 9,986     | △13     |
| (2) 長期借入金 (※ 2) | 4,941,514           | 4,925,550 | △15,963 |
| 負債計             | 4,951,514           | 4,935,536 | △15,977 |

(※ 1) 現金は注記を省略しており、預金、短期借入金、未払金、預り金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから、記載を省略しております。

(※ 2) 社債及び長期借入金には、1年以内償還予定分又は1年以内返済予定分を含めて表示しております。

### 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。

時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

| 区分    | 時価（千円） |           |      |           |
|-------|--------|-----------|------|-----------|
|       | レベル1   | レベル2      | レベル3 | 合計        |
| 社債    | －      | 9,986     | －    | 9,986     |
| 長期借入金 | －      | 4,925,550 | －    | 4,925,550 |
| 負債計   | －      | 4,935,536 | －    | 4,935,536 |

(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

#### 社債

社債の時価については、元利金の合計額を新規に同様の発行を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しておりレベル2の時価に分類しております。

#### 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しておりレベル2の時価に分類しております。

### (賃貸等不動産に関する注記)

1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用のマンションを有しております。

2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

(単位：千円)

| 連結貸借対照表計上額 | 時価        |
|------------|-----------|
| 3,438,184  | 3,583,336 |

(注) 1 連結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。

2 当期末の時価は、主要な物件については「不動産鑑定評価基準」に基づいて算定することとしており、その他の物件については、固定資産税評価額等を基に合理的に調整した価額を用いております。

### (収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、次のとおりであります。

(単位：千円)

|               | 不動産売買事業    | 不動産賃貸管理事業 | 合計         |
|---------------|------------|-----------|------------|
| 売上高           |            |           |            |
| 顧客との契約から生じる収益 | 76,419,061 | 799,876   | 77,218,937 |
| その他の収益        | 277,626    | 294,374   | 572,001    |
| 外部顧客への売上高     | 76,696,687 | 1,094,250 | 77,790,938 |

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「(連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等) 3. 会計方針に関する事項 (4) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

|      | 当連結会計年度 |         |
|------|---------|---------|
|      | 期首残高    | 期末残高    |
| 契約負債 | 355,769 | 529,977 |

契約負債は、主に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及び工事請負契約に基づく顧客から受け取った未成工事受入金であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当連結会計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、331,686千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループは、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、賃貸管理における履行義務については、履行義務の充足から生じる収益を「収益認識に関する会計基準の適用指針」第19項に従って認識していることから注記を省略しております。

(1 株当たり情報に関する注記)

|             |           |
|-------------|-----------|
| 1 株当たり純資産額  | 1,483円03銭 |
| 1 株当たり当期純利益 | 308円83銭   |

# 貸借対照表

(2024年7月31日現在)

(単位：千円)

| 科 目             | 金 額               | 科 目             | 金 額               |
|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| <b>(資産の部)</b>   |                   | <b>(負債の部)</b>   |                   |
| <b>流動資産</b>     | <b>21,602,540</b> | <b>流動負債</b>     | <b>14,136,324</b> |
| 現金及び預金          | 3,841,805         | 買掛金             | 138,119           |
| 売掛金             | 62,976            | 短期借入金           | 8,076,406         |
| 販売用不動産          | 16,619,090        | 1年内償還予定の社債      | 10,000            |
| 未成工事支出金         | 144,968           | 1年内返済予定の長期借入金   | 1,396,634         |
| 前渡金             | 685,985           | リース債務           | 4,274             |
| 前払費用            | 188,514           | 未払金             | 1,208,270         |
| 立替金             | 37,764            | 未払法人税等          | 770,198           |
| その他の金           | 26,177            | 前受金             | 528,807           |
| 貸倒引当金           | △4,742            | 預り保証金           | 1,146,144         |
| <b>固定資産</b>     | <b>5,446,759</b>  | 預り引当金           | 489,796           |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>3,740,700</b>  | 賞与の金            | 104,389           |
| 建物              | 1,567,967         | その他の負債          | 263,282           |
| 工具、器具及び備品       | 49,329            | <b>固定負債</b>     | <b>4,124,688</b>  |
| 土地              | 2,111,061         | 長期借入金           | 3,544,879         |
| リース資産           | 12,342            | リース債務           | 9,275             |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>736,626</b>    | 退職給付引当金         | 83,504            |
| ソフトウェア          | 586,611           | 資産除去債務          | 221,861           |
| ソフトウェア仮勘定       | 149,614           | 貸貸事業預り敷金        | 234,766           |
| その他の金           | 400               | その他の金           | 30,400            |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>969,432</b>    | <b>負債合計</b>     | <b>18,261,013</b> |
| 関係会社株式          | 3,000             | <b>(純資産の部)</b>  |                   |
| 関係会社出資金         | 5,218             | <b>株主資本</b>     | <b>8,772,619</b>  |
| 長期前払費用          | 170,698           | 資本              | 706,139           |
| 敷金及び保証金         | 565,552           | 資本剰余金           | 606,139           |
| 繰延税金資産          | 217,820           | 資本準備金           | 606,139           |
| その他の金           | 19,616            | 利益剰余金           | 7,460,367         |
| 貸倒引当金           | △12,473           | 利益準備金           | 25,000            |
|                 |                   | その他利益剰余金        | 7,435,367         |
|                 |                   | 繰越利益剰余金         | 7,435,367         |
|                 |                   | <b>自己株式</b>     | <b>△27</b>        |
|                 |                   | <b>新株予約権</b>    | <b>15,667</b>     |
| <b>資産合計</b>     | <b>27,049,300</b> | <b>純資産合計</b>    | <b>8,788,286</b>  |
|                 |                   | <b>負債・純資産合計</b> | <b>27,049,300</b> |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

# 損 益 計 算 書

(自 2023 年 8 月 1 日)  
(至 2024 年 7 月 31 日)

(単位：千円)

| 科 目                                                                                                                            | 金 額        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 売上<br>売上<br>受違受関貸そ<br>営                                                                                                        | 77,711,817 |
| 上<br>上<br>取<br>業                                                                                                               | 65,892,053 |
| 上<br>総<br>外<br>息<br>社<br>引<br>外<br>払<br>倒<br>引<br>常<br>株<br>別<br>定<br>係<br>資<br>会<br>期<br>税<br>人<br>法<br>法<br>当                | 11,819,763 |
| 原<br>利<br>管<br>理<br>及<br>金<br>保<br>業<br>の<br>費<br>約<br>手<br>保<br>金<br>の<br>利<br>損<br>純<br>及<br>調<br>整<br>利                     | 9,097,469  |
| 高<br>価<br>益<br>費<br>益<br>配<br>収<br>除<br>受<br>戻<br>利<br>用<br>数<br>証<br>繰<br>入<br>益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益 | 2,722,294  |
| 金<br>入<br>金<br>料<br>額<br>他                                                                                                     | 27,123     |
| 息<br>金<br>料<br>料<br>額<br>他                                                                                                     | 81,430     |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 11,840     |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 1,320      |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 3,612      |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 10,911     |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 180,845    |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 30,190     |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 148,842    |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 8,691      |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 81         |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 4,516      |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 373,166    |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 2,485,365  |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 241,155    |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 1,050      |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 8,217      |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 5,192      |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 13,410     |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 2,714,161  |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 961,452    |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | △68,650    |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 892,801    |
| 益<br>益<br>却<br>入<br>却<br>算<br>益<br>税<br>額<br>益                                                                                 | 1,821,359  |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 株主資本等変動計算書

(自 2023 年 8 月 1 日)  
(至 2024 年 7 月 31 日)

(単位：千円)

|                         | 株主資本    |         |              |        |                             |              |
|-------------------------|---------|---------|--------------|--------|-----------------------------|--------------|
|                         | 資本金     | 資本剰余金   |              | 利益剰余金  |                             |              |
|                         |         | 資本準備金   | 資本剰余金<br>合 計 | 利益準備金  | その他利益<br>剰余金<br>繰越利益<br>剰余金 | 利益剰余金<br>合 計 |
| 当 期 首 残 高               | 700,606 | 600,606 | 600,606      | 25,000 | 5,724,116                   | 5,749,116    |
| 当 期 変 動 額               |         |         |              |        |                             |              |
| 新 株 の 発 行               | 5,533   | 5,533   | 5,533        |        |                             |              |
| 剰 余 金 の 配 当             |         |         |              |        | △110,108                    | △110,108     |
| 当 期 純 利 益               |         |         |              |        | 1,821,359                   | 1,821,359    |
| 自 己 株 式 の 取 得           |         |         |              |        |                             |              |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |         |         |              |        |                             |              |
| 当 期 変 動 額 合 計           | 5,533   | 5,533   | 5,533        | －      | 1,711,251                   | 1,711,251    |
| 当 期 末 残 高               | 706,139 | 606,139 | 606,139      | 25,000 | 7,435,367                   | 7,460,367    |

|                         | 株主資本 |                | 新株予約権  | 純 資 産<br>合 計 |
|-------------------------|------|----------------|--------|--------------|
|                         | 自己株式 | 株 主 資 本<br>合 計 |        |              |
| 当 期 首 残 高               | －    | 7,050,328      | 14,834 | 7,065,162    |
| 当 期 変 動 額               |      |                |        |              |
| 新 株 の 発 行               |      | 11,067         |        | 11,067       |
| 剰 余 金 の 配 当             |      | △110,108       |        | △110,108     |
| 当 期 純 利 益               |      | 1,821,359      |        | 1,821,359    |
| 自 己 株 式 の 取 得           | △27  | △27            |        | △27          |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |      |                | 833    | 833          |
| 当 期 変 動 額 合 計           | △27  | 1,722,290      | 833    | 1,723,124    |
| 当 期 末 残 高               | △27  | 8,772,619      | 15,667 | 8,788,286    |

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

## 個 別 注 記 表

### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

#### 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式

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

販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

#### 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（ただし、建物（建物附属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3～42年

工具、器具及び備品 3～20年

##### (2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

##### (3) リース資産

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. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

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

##### (2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、支給見込額のうち当事業年度負担額を計上しております。

##### (3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。退職給付債務の算定にあたり、退職給付見込額を当事業年度末までの期間に帰属させる方法については、給付算定式基準によっております。

数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法により按分した額を、それぞれ発生の翌事業年度から費用処理しております。

## 5. 重要な収益及び費用の計上基準

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

### (1) 不動産売買事業

#### ①買取販売、買取リフォーム販売

当社は、不動産所有者から中古マンション等を取得し、必要に応じてリフォームを実施することで資産価値を高めた後、主に不動産業者や投資家等に販売しております。

買取販売、買取リフォーム販売では、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、当該引き渡し時点で収益を計上しております。

#### ②仲介

当社は、中古マンション等の売買について売主と買主の間に立ち売買契約を成立させております。

仲介では、顧客との媒介契約に基づき対象物件の販売活動から契約条件の調整、契約関連書類の作成・交付、重要事項説明、物件の引き渡しに至る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、仲介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、当該引き渡し時点で収益を計上しております。

#### ③リフォーム工事

当社は、マンション等のリフォーム工事を請け負っております。

リフォーム工事では、顧客との工事請負契約に基づき、工事を完成させる義務を負っております。

当該履行義務は、工事期間がごく短いため、工事完了時点で収益を計上しております。

### (2) 不動産賃貸管理事業

#### ①賃貸管理

当社は、顧客が所有する賃貸不動産の賃貸管理を行っております。

賃貸管理では、入居者の募集、賃料等の徴収、契約更新等に係る事務業務を遂行する義務を負っております。

当該履行義務は、それぞれのサービスが提供される一時点で充足されるものであり、サービスの提供が完了した時点において収益を計上しております。

#### ②賃貸リフォーム工事

当社は、賃貸不動産のリフォーム工事を請け負っております。

賃貸リフォーム工事では、顧客との工事請負契約に基づき、工事を完成させる義務を負っております。

当該履行義務は、工事期間がごく短いため、工事完了時点で収益を計上しております。

### ③家賃保証

当社は、顧客が所有する賃貸不動産の家賃保証を行っております。

家賃保証では、賃貸不動産の入居者の賃貸料等を保証する義務を負っております。

当該履行義務は、契約で定められた保証期間にわたり充足されるものであり、当該期間にわたり均等に収益を計上しております。

### (3) その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

#### 匿名組合損益分配額の会計処理

当社は匿名組合契約の営業者としての業務を受託しております。匿名組合出資者からの出資金受入れ時に「匿名組合出資預り金」(表示科目は流動負債又は固定負債「その他」)を計上し、匿名組合が獲得した純利益の出資者持分相当額については「匿名組合損益分配額」(表示科目は営業外費用「その他」)に計上するとともに同額を「匿名組合出資預り金」(表示科目は流動負債又は固定負債「その他」)に加減しております。

### (会計上の見積りに関する注記)

#### 1. 販売用不動産の評価

##### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

|               |              |
|---------------|--------------|
| 販売用不動産        | 16,619,090千円 |
| 売上原価(棚卸資産評価損) | 125,585千円    |

##### (2) 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

連結注記表(会計上の見積りに関する注記)に記載のとおりであります。

#### 2. 固定資産の減損

##### (1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

|        |             |
|--------|-------------|
| 有形固定資産 | 3,740,700千円 |
| 無形固定資産 | 736,626千円   |
| 減損損失   | 一千円         |

##### (2) 計算書類利用者の理解に資するその他の情報

連結注記表(会計上の見積りに関する注記)に記載のとおりであります。

### (追加情報)

有形固定資産から販売用不動産への振替

保有目的変更により、有形固定資産のうち159,890千円を、販売用不動産に振替いたしました。

**(貸借対照表に関する注記)**

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

|        |                      |
|--------|----------------------|
| 現金及び預金 | 500,000 千円           |
| 販売用不動産 | 7,809,913 千円         |
| 建物     | 1,192,584 千円         |
| 土地     | 1,889,488 千円         |
| 計      | <u>11,391,985 千円</u> |

(2) 担保に係る債務

|                |                     |
|----------------|---------------------|
| 短期借入金          | 6,036,911 千円        |
| 1 年内返済予定の長期借入金 | 1,047,302 千円        |
| 長期借入金          | 2,667,580 千円        |
| 計              | <u>9,751,794 千円</u> |

2. 有形固定資産の減価償却累計額 401,130 千円

3. 保証債務

当社は、契約に基づき家賃保証をしております。

|                |           |
|----------------|-----------|
| 保証業務に係る債務保証極度額 | 38,073 千円 |
|----------------|-----------|

4. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

|        |           |
|--------|-----------|
| 短期金銭債権 | 13,950 千円 |
| 短期金銭債務 | 30,222 千円 |

**(損益計算書に関する注記)**

関係会社との取引高

営業取引による取引高

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| 販売費及び一般管理費      | 24,929 千円 |
| 営業取引以外の取引による取引高 | 28,390 千円 |

**(株主資本等変動計算書に関する注記)**

自己株式に関する事項

| 株式の種類   | 当事業年度期首 | 増加 | 減少 | 当事業年度末 |
|---------|---------|----|----|--------|
| 普通株式（株） | —       | 20 | —  | 20     |

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 20株

**(税効果会計に関する注記)**

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

繰延税金資産

|          |           |
|----------|-----------|
| 未払事業税    | 40,310 千円 |
| 資産除去債務   | 67,944 千円 |
| 未払法定福利費  | 20,228 千円 |
| 未払不動産取得税 | 36,309 千円 |
| 賞与引当金    | 31,969 千円 |
| 退職給付引当金  | 25,573 千円 |
| 未払事業所税   | 3,627 千円  |
| 貸倒引当金    | 5,272 千円  |
| 減価償却費    | 6,370 千円  |
| 棚卸資産     | 14,143 千円 |
| 地代家賃     | 2,667 千円  |
| 貸倒損失     | 3,812 千円  |
| その他      | 2,321 千円  |

繰延税金資産合計 260,549 千円

繰延税金負債

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 資産除去債務に対応する除去費用 | △42,729 千円 |
|-----------------|------------|

繰延税金負債合計 △42,729 千円

繰延税金資産の純額 217,820 千円

**(収益認識に関する注記)**

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「連結注記表（収益認識に関する注記）」に同一の内容を記載しておりますので、注記を省略しております。

**(1 株当たり情報に関する注記)**

|             |           |
|-------------|-----------|
| 1 株当たり純資産額  | 1,468円08銭 |
| 1 株当たり当期純利益 | 305円65銭   |

# 連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年9月20日

株式会社ランドネット  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人  
東京事務所

|                    |       |    |       |
|--------------------|-------|----|-------|
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 宮崎 | 哲 印   |
| 指定有限責任社員<br>業務執行社員 | 公認会計士 | 杉江 | 俊 志 印 |

## 監査意見

当監査法人は、会社法第 444 条第 4 項の規定に基づき、株式会社ランドネットの 2023 年 8 月 1 日から 2024 年 7 月 31 日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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、株式会社ランドネット及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全て の重要な点において適正に表示しているものと認める。

## 監査意見の根拠

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

## その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。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、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

## 連結計算書類の監査における監査人の責任

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

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

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

- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

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

以 上

# 会計監査人の監査報告書

## 独立監査人の監査報告書

2024年9月20日

株式会社ランドネット  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人  
東京事務所  
指定有限責任社員 公認会計士 宮崎 哲 印  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 杉江 俊志 印  
業務執行社員

### 監査意見

当監査法人は、会社法第 436 条第 2 項第 1 号の規定に基づき、株式会社ランドネットの 2023 年 8 月 1 日から 2024 年 7 月 31 日までの第 25 期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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、事業報告及びその附属明細書である。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、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等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。

計算書類等の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計算書類等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。

## 計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

## 計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。
- 計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。

- ・ 計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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

## 監査役会の監査報告書

### 監査報告書

当監査役会は、2023年8月1日から2024年7月31日までの第25期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役からの報告に基づき審議のうえ、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1 監査役及び監査役会の監査の方法およびその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況および結果について報告を受けるほか、取締役等および会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、オンライン会議ツールも活用しながら取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集および監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
  - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社および主要な事業所において業務および財産の状況を調査いたしました。また、子会社については、子会社の取締役等と意思疎通および情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。
  - ② 取締役の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制その他株式会社およびその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項および第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役および使用人等からその構築及び運用の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。なお、財務報告に係る内部統制については、取締役等および太陽有限責任監査法人から当該内部統制の評価および監査の状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
  - ③ 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

## 2 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当と認めます。また、当該内部統制システムに関する取締役の職務の執行についても、財務報告に係る内部統制を含め、指摘すべき事項は認められません。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人太陽有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人太陽有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年9月20日

|            |      |
|------------|------|
| 株式会社ランドネット | 監査役会 |
| 常勤監査役 柳    | 久之   |
| 社外監査役 東    | 浩    |
| 社外監査役 森 居  | 達 郎  |

以 上

# 株主総会 会場ご案内図

開催日時 | 2024年10月29日（火曜日）午前10時開会

開催場所 | ステーションコンファレンス池袋 Room 1  
東京都豊島区西池袋一丁目11番1号  
メトロポリタンプラザビル 12階

最寄駅のご案内 | **池袋駅** | ・JR 山手線 埼京線 湘南新宿ライン  
・東京メトロ 丸ノ内線 有楽町線 副都心線 ・西武池袋線 ・東武東上線



## 池袋駅の各路線から会場までのご案内

### JR 山手線 JR 埼京線 JR 湘南新宿ライン

JR 池袋駅構内より **C** メトロポリタン口改札をご利用ください。  
その先は下記地図をご参照ください。

### 東京メトロ丸ノ内線

中央通路中央改札を出て、**A** 有楽町線南通路西改札に向かい、  
その先は下記地図をご参照ください。

### 東京メトロ有楽町線

有楽町線池袋駅構内より **A** 南通路西改札をご利用ください。  
その先は下記地図をご参照ください。

### 東京メトロ副都心線

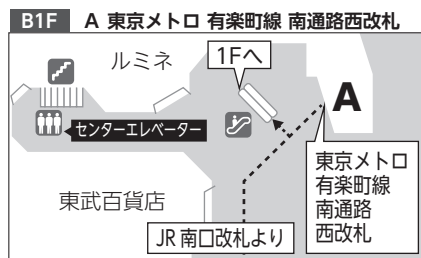
西通路東改札を出て、**A** 有楽町線南通路西改札に向かい、  
その先は下記地図をご参照ください。

### 西武池袋線

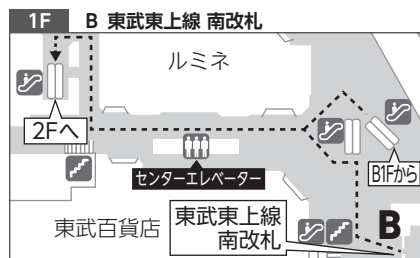
B1F 改札より池袋駅コンコースを通り、**A** 有楽町線南通路西改札に向かい、  
その先は下記地図をご参照ください。

### 東武東上線

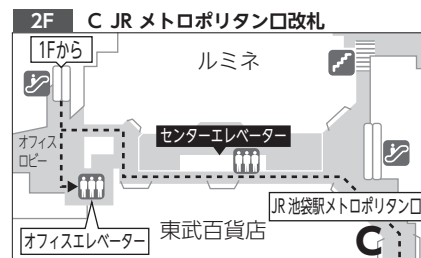
東武東上線池袋駅構内より **B** 南改札をご利用ください。  
その先は下記地図をご参照ください。



◆プリズムガーデン  
エスカレーターで1Fへ



◆メトロポリタンプラザビル  
オフィス内エスカレーターで2Fへ



◆オフィスタワーに入り  
オフィスエレベーターで12Fへ