新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正事項分

（平成30年10月　第２回訂正分）

株式会社リーガル不動産

ブックビルディング方式による募集における発行価格及びブックビルディング方式による売出しにおける売出価格等の決定に伴い、金融商品取引法第７条第１項により有価証券届出書の訂正届出書を平成30年10月15日に近畿財務局長に提出し、平成30年10月16日にその届出の効力が生じております。

○　新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正理由

平成30年９月18日付をもって提出した有価証券届出書及び平成30年10月４日付をもって提出した有価証券届出書の訂正届出書の記載事項のうち、ブックビルディング方式による募集740,000株の募集の条件及びブックビルディング方式による売出し421,500株(引受人の買取引受による売出し270,000株・オーバーアロットメントによる売出し151,500株)の売出しの条件並びにこの募集及び売出しに関し必要な事項が、ブックビルディングの結果、平成30年10月15日に決定したため、これらに関連する事項を訂正するため有価証券届出書の訂正届出書を提出いたしましたので、新株式発行並びに株式売出届出目論見書を訂正いたします。

○　訂正箇所及び文書のみを記載してあります。訂正部分には＿＿＿罫で示し、ゴシック体で表記しております。

第一部　【証券情報】

第１　【募集要項】

１　【新規発行株式】

＜欄外注記の訂正＞

（注）２．「第１　募集要項」に記載の募集(以下「本募集」という。)及び本募集と同時に行われる後記「第２　売出要項　１　売出株式(引受人の買取引受による売出し)」に記載の売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)に伴い、その需要状況等を**勘案した結果、**ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当社株主である平野哲司(以下「貸株人」という。)より借り入れる当社普通株式**151,500株**の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を**行います。**オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項　２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
これに関連して、当社は、平成30年９月18日開催の取締役会において、本募集及び引受人の買取引受による売出しとは別に、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による当社普通株式151,500株の新規発行(以下「本第三者割当増資」という。)を決議しております。その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項　３　第三者割当増資について」をご参照ください。

２　【募集の方法】

平成30年10月15日に決定**された**引受価額**（1,269.60円）**にて、当社と元引受契約を締結**した**後記「４　株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者（以下「第１　募集要項」において「引受人」という。）は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額**（1,380円）**で募集を行います。引受人は払込期日に引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所（以下「取引所」という。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第233条に規定するブックビルディング方式（株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況等を把握した上で発行価格等を決定する方法をいう。）により決定**された**価格で行います。

＜欄内の数値の訂正＞

「ブックビルディング方式」の「資本組入額の総額(円)」の欄：「466,348,000」を「**469,752,000**」に訂正。
「計(総発行株式)」の「資本組入額の総額(円)」の欄：「466,348,000」を「**469,752,000**」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

（注）４．資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額**であります。なお、会社法上の増加する資本準備金の額は469,752,000円と決定いたしました。**

（注）５．の全文削除

3 【募集の条件】

(2) 【ブックビルディング方式】

＜欄内の数値の訂正＞

「発行価格(円)」の欄：「未定(注)１」を「1,380」に訂正。
「引受価額(円)」の欄：「未定(注)１」を「1,269.60」に訂正。
「資本組入額(円)」の欄：「未定(注)３」を「634.80」に訂正。
「申込証拠金(円)」の欄：「未定(注)４」を「１株につき1,380」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

(注) １．公募増資等の価格決定に当たりましては、1,360円以上1,380円以下の仮条件に基づいて、ブックビルディングを実施いたしました。
その結果、
①申告された総需要株式数が、公開株式数を十分に上回る状況であったこと。
②申告された総需要件数が多数にわたっていたこと。
③申告された需要の価格毎の分布状況は、仮条件の上限価格に集中していたこと。
以上が特徴でありました。
従いまして、公開株式数以上の需要が見込まれる価格であり、現在の株式市場の状況及び上場日までの期間における価格変動リスク等を総合的に勘案し、1,380円と決定いたしました。
なお、引受価額は1,269.60円と決定いたしました。

２．払込金額は、会社法上の払込金額であります。また、前記「２　募集の方法」の冒頭に記載のとおり、会社法上の払込金額(1,156円)及び平成30年10月15日に決定された発行価格(1,380円)、引受価額(1,269.60円)とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

３．資本組入額は、前記「２　募集の方法」に記載の資本組入額の総額を、前記「２　募集の方法」に記載の発行数で除した金額であります。

４．申込証拠金には、利息をつけません。なお、申込証拠金のうち引受価額相当額(１株につき1,269.60円)は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

７．販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。
引受人及びその委託販売先金融商品取引業者は、各社の定める配分に係る基本方針及び社内規則等に従い販売を行う方針であります。配分に係る基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

(注) ８．の全文削除

4 【株式の引受け】

＜欄内の数値の訂正＞

「引受けの条件」の欄：

２．引受人は新株式払込金として、払込期日までに払込取扱場所へ引受価額と同額(１株につき1,269.60円)を払込むことといたします。

３．引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額(１株につき110.40円)の総額は引受人の手取金となります。

＜欄外注記の訂正＞

(注) １．上記引受人と平成30年10月15日に元引受契約を締結いたしました。

２．引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株について、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託いたします。

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

＜欄内の数値の訂正＞

「払込金額の総額(円)」の欄：「932,696,000」を「939,504,000」に訂正。
「差引手取概算額(円)」の欄：「920,696,000」を「927,504,000」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

(注) 引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）は含まれておりません。

(注) １．の全文削除及び２．の番号削除

(2) 【手取金の使途】

上記の差引手取概算額927,504千円に本第三者割当増資の手取概算額上限191,671千円を合わせた、手取概算額合計上限1,119,175千円については、全額を平成31年７月期における営業用不動産の購入資金の一部として充当する予定であります。

なお、上記調達資金は、具体的な充当時期までは、安全性の高い金融商品等で運用していく方針であります。

第２ 【売出要項】

１ 【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】

平成30年10月15日に決定**された**引受価額**(1,269.60円)**にて、当社と元引受契約を締結**した**後記「２ 売出しの条件（引受人の買取引受による売出し） （２）ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者（以下「第２ 売出要項」において「引受人」という。）は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格**1,380円**）で売出しを行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

＜欄内の数値の訂正＞

「ブックビルディング方式」の「売出価額の総額(円)」の欄：「369,900,000」を「**372,600,000**」に訂正。

「計(総売出株式)」の「売出価額の総額(円)」の欄：「369,900,000」を「**372,600,000**」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

(注) **３．**本募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況等を**勘案した結果、**オーバーアロットメントによる売出しを**行います。**

オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 ２ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

４．本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 ４ ロックアップについて」をご参照ください。

５．振替機関の名称及び住所は、前記「第１ 募集要項 １ 新規発行株式」の(注)４に記載した振替機関と同一であります。

(注) ３．７．の全文削除及び４．５．６．の番号変更

２ 【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】

(2) 【ブックビルディング方式】

＜欄内の数値の訂正＞

「売出価格(円)」の欄：「未定(注)１(注)２」を「**1,380**」に訂正。

「引受価額(円)」の欄：「未定(注)２」を「**1,269.60**」に訂正。

「申込証拠金(円)」の欄：「未定(注)２」を「**１株につき1,380**」に訂正。

「元引受契約の内容」の欄：「未定(注)３」を「**(注)３**」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

(注) ２．売出価格、引受価額及び申込証拠金は、本募集における発行価格、引受価額及び申込証拠金とそれぞれ同一**の理由により決定いたしました。**ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

３．**元引受契約の内容**

金融商品取引業者の引受株数 ＳＭＢＣ日興証券株式会社 270,000株

引受人が全株買取引受けを行います。

なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額**(１株につき110.40円)**の総額は引受人の手取金となります。

４．上記引受人と**平成30年10月15日に元引受契約を締結いたしました。**

３ 【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

＜欄内の数値の訂正＞

「ブックビルディング方式」の「売出価額の総額(円)」の欄：「207,555,000」を「**209,070,000**」に訂正。

「計(総売出株式)」の「売出価額の総額(円)」の欄：「207,555,000」を「**209,070,000**」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

（注）１．オーバーアロットメントによる売出しは、本募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況等を**勘案した結果**行われる、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式の売出しであります。
オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項　２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注）５．の全文削除

4 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

(2) 【ブックビルディング方式】

＜欄内の数値の訂正＞

「売出価格(円)」の欄：「未定(注)１」を「**1,380**」に訂正。

「申込証拠金(円)」の欄：「未定(注)１」を「**１株につき1,380**」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

（注）１．売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一**の理由により、平成30年10月15日に決定いたしました。**ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

２　オーバーアロットメントによる売出し等について

本募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況等を**勘案した結果、**本募集及び引受人の買取引受による売出しの主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式（以下「借入株式」という。）**151,500株**の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を**行います。**

これに関連して、当社はＳＭＢＣ日興証券株式会社に対して、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限として、本第三者割当増資の割当を受ける権利（以下「グリーンシューオプション」という。）を、平成30年11月16日を行使期限として付与します。

ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、借入株式の返還を目的として、上場（売買開始）日から平成30年11月16日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数の範囲内で東京証券取引所において当社普通株式の買付（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があり、当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数からシンジケートカバー取引により買付けた株式数を控除した株式数についてのみ、グリーンシューオプションを行使し本第三者割当増資の割当に応じる予定であります。したがって、本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

ＳＭＢＣ日興証券株式会社が本第三者割当増資に応じる場合には、ＳＭＢＣ日興証券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しによる手取金をもとに払込みを行います。

３　第三者割当増資について

上記「２　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする本第三者割当増資について、当社が平成30年９月18日及び平成30年10月４日開催の取締役会において決議**し、平成30年10月15日に決定した**内容は、以下のとおりであります。

(1)	募集株式の数	当社普通株式　151,500株
(2)	募集株式の払込金額	１株につき1,156円
(3)	増加する資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は、割当価格に基づき、会社計算規則第14条第１項に従い算出される資本金等増加限度額の２分の１の金額とし、計算の結果１円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。（注）
(4)	払込期日	平成30年11月21日(水)

（注）割当価格は、１株につき、前記「第１　募集要項　３募集の条件　（２）ブックビルディング方式」に記載の本募集における引受価額と同一とし、平成30年10月15日に決定**いたしました。**

新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正事項分

（平成30年10月　第１回訂正分）

株式会社リーガル不動産

ブックビルディング方式による募集の条件及びブックビルディング方式による売出しの条件等の決定に伴い、金融商品取引法第７条第１項により有価証券届出書の訂正届出書を平成30年10月４日に近畿財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

○　新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正理由

平成30年９月18日付をもって提出した有価証券届出書の記載事項のうち、ブックビルディング方式による募集740,000株の募集の条件及び募集に関し必要な事項を平成30年10月４日開催の取締役会において決定し、並びにブックビルディング方式による売出し421,500株(引受人の買取引受による売出し270,000株・オーバーアロットメントによる売出し151,500株)の売出しの条件及びこの売出しに関し必要な事項が決定しましたので、これらの事項を訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出いたしましたので、新株式発行並びに株式売出届出目論見書を訂正いたします。

○　訂正箇所及び文書のみを記載してあります。訂正部分には＿＿＿罫で示し、ゴシック体で表記しております。

第一部　【証券情報】

第１　【募集要項】

１　【新規発行株式】

＜欄外注記の訂正＞

（注）２．「第１　募集要項」に記載の募集(以下「本募集」という。)及び本募集と同時に行われる後記「第２　売出要項　１　売出株式(引受人の買取引受による売出し)」に記載の売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)に伴い、その需要状況等を勘案し、151,500株を上限として、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当社株主である平野哲司(以下「貸株人」という。)より借り入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項　２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

これに関連して、当社は、平成30年９月18日開催の取締役会において、本募集及び引受人の買取引受による売出しとは別に、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による当社普通株式151,500株の新規発行(以下「本第三者割当増資」という。)を決議しております。その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項　３　第三者割当増資について」をご参照ください。

３．本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連してロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項　４　ロックアップについて」をご参照ください。

４．当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（注）２．の全文削除及び３．４．５．の番号変更

2 【募集の方法】

平成30年10月15日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4　株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者（以下「第1　募集要項」において「引受人」という。）は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受価額は平成30年10月4日**開催**の取締役会において決定**された**会社法上の払込金額（発行価額**1,156円**）以上の価額となります。引受人は払込期日に引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

（略）

＜欄内の数値の訂正＞

「ブックビルディング方式」の「資本組入額の総額(円)」の欄：「462,944,000」を「**466,348,000**」に訂正。

「計(総発行株式)」の「資本組入額の総額(円)」の欄：「462,944,000」を「**466,348,000**」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

(注) 3．発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額**であります。**

5．**仮条件(1,360円～1,380円)の平均価格(1,370円)で算出した場合、本募集における発行価格の総額(見込額)は1,013,800,000円となります。**

3 【募集の条件】

(2) 【ブックビルディング方式】

＜欄内の数値の訂正＞

「払込金額(円)」の欄：「未定(注)2」を「**1,156**」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

(注) 1．発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたします。

仮条件は、1,360円以上1,380円以下の価格といたします。

当該仮条件は、当社の事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見及び需要見通し、現在の株式市場の状況、最近の新規上場株の株式市場における評価並びに上場日までの期間における価格変動リスク等を総合的に検討して決定いたしました。

当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成30年10月15日に発行価格及び引受価額を決定する予定であります。

需要の申込みの受付けに当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

2．払込金額は、会社法上の払込金額**であります。**また、前記「2　募集の方法」の冒頭に記載のとおり、会社法上の払込金額**(1,156円)**及び平成30年10月15日に決定される予定の発行価格、引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

8．引受価額が会社法上の払込金額**(1,156円)**を下回る場合は本募集を中止いたします。

4 【株式の引受け】

＜欄内記載の訂正＞

「引受株式数(株)」の欄の各引受人の引受株式数：「未定」を「**ＳＭＢＣ日興証券株式会社649,100、株式会社ＳＢＩ証券50,500、エース証券株式会社10,100、東海東京証券株式会社10,100、岩井コスモ証券株式会社10,100、岡三証券株式会社10,100**」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

(注) **１．**上記引受人と発行価格決定日(平成30年10月15日)に元引受契約を締結する予定であります。
２．引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

(注) １．の全文削除及び２．３．の番号変更

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

＜欄内の数値の訂正＞

「払込金額の総額(円)」の欄：「925,888,000」を「**932,696,000**」に訂正。

「差引手取概算額(円)」の欄：「913,888,000」を「**920,696,000**」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

(注) １．払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、**仮条件(1,360円～1,380円)の平均価格(1,370円)を基礎として算出した見込額であります。**

(2) 【手取金の使途】

上記の差引手取概算額**920,696**千円に本第三者割当増資の手取概算額上限**190,282**千円を合わせた、手取概算額合計上限**1,110,978**千円については、全額を平成31年７月期における営業用不動産の購入資金の一部として充当する予定であります。

なお、上記調達資金は、具体的な充当時期までは、安全性の高い金融商品等で運用していく方針であります。

第２ 【売出要項】

１ 【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】

＜欄内の数値の訂正＞

「ブックビルディング方式」の「売出価額の総額(円)」の欄：「367,200,000」を「369,900,000」に訂正。

「計(総売出株式)」の「売出価額の総額(円)」の欄：「367,200,000」を「369,900,000」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

（注）６．振替機関の名称及び住所は、前記「第１ 募集要項 １ 新規発行株式」の(注)４に記載した振替機関と同一であります。

７．売出価額の総額は、仮条件(1,360円～1,380円)の平均価格(1,370円)で算出した見込額であります。

３ 【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

＜欄内の数値の訂正＞

「ブックビルディング方式」の「売出価額の総額(円)」の欄：「206,040,000」を「207,555,000」に訂正。

「計(総売出株式)」の「売出価額の総額(円)」の欄：「206,040,000」を「207,555,000」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

（注）４．振替機関の名称及び住所は、「第１ 募集要項 １ 新規発行株式」の(注)４に記載した振替機関と同一であります。

５．売出価額の総額は、仮条件(1,360円～1,380円)の平均価格(1,370円)で算出した見込額であります。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

３ 第三者割当増資について

上記「２ オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする本第三者割当増資について、当社が平成30年９月18日及び平成30年10月４日開催の取締役会において決議した内容は、以下のとおりであります。

(1)	募集株式の数	当社普通株式 151,500株
(2)	募集株式の払込金額	１株につき1,156円
(3)	増加する資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は、割当価格に基づき、会社計算規則第14条第１項に従い算出される資本金等増加限度額の２分の１の金額とし、計算の結果１円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。（注）
(4)	払込期日	平成30年11月21日(水)

（注） 割当価格は、１株につき、前記「第１ 募集要項 ３募集の条件 （２）ブックビルディング方式」に記載の本募集における引受価額と同一とし、平成30年10月15日に決定します。

（注）１．の全文削除及び２．の番号削除

新株式発行並びに
株式売出届出目論見書

平成30年9月

株式会社リーガル不動産

LEGAL
CORPORATION

1　この届出目論見書により行うブックビルディング方式による株式855,440千円(見込額)の募集及び株式367,200千円(見込額)の売出し(引受人の買取引受による売出し)並びに株式206,040千円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)については、当社は金融商品取引法第５条により有価証券届出書を平成30年９月18日に近畿財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

したがって、募集の発行価格及び売出しの売出価格等については今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

2　この届出目論見書は、上記の有価証券届出書に記載されている内容のうち「第三部　特別情報」を除いた内容と同一のものであります。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

株式会社リーガル不動産

大阪府大阪市北区堂山町３番３号

本ページ及びこれに続く写真・図表等は、当社の概況等を要約・作成したものであります。
詳細は、本文の該当ページをご覧ください。

1 経営理念



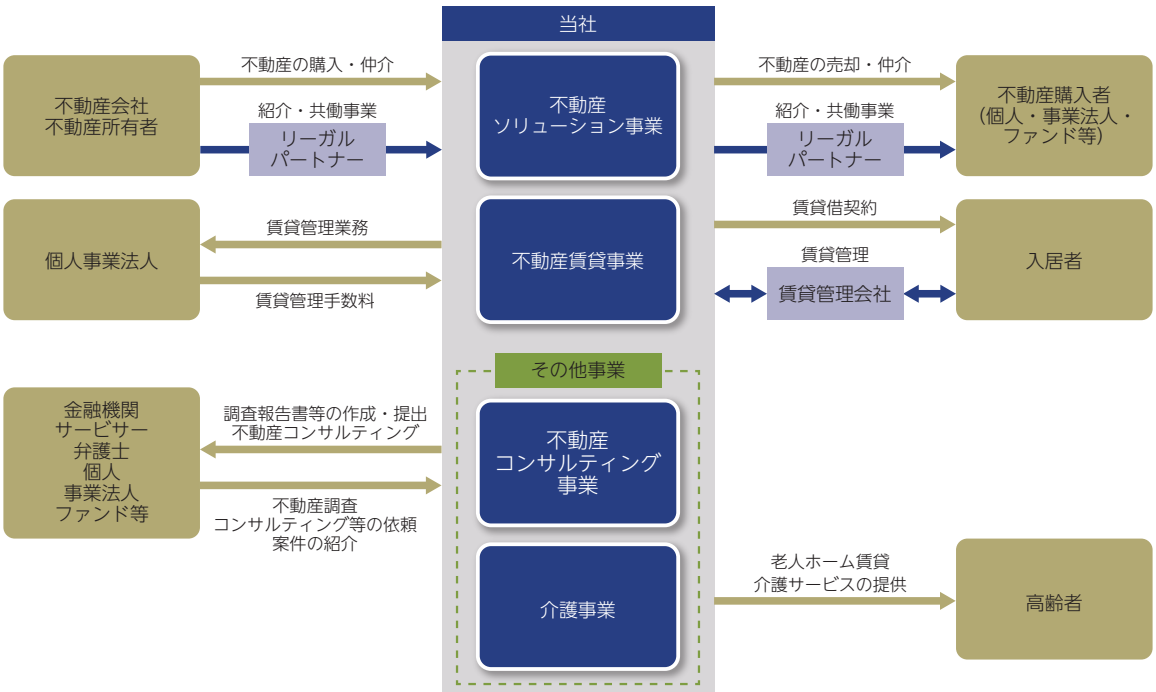
仲介・コンサルティングから土地の購入・開発まで、
土地活用における最適なソリューションを提供する総合不動産ディベロッパー

❶不動産ビジネスにインテリジェンスを吹き込む
❷お客様に選んでいただける商品ブランドの確立
❸社員のチャレンジスピリットを尊重した「完全成果主義」の実現
❹パートナーとのWIN-WINの関係であり続け、高い信用力を保つ

2 事業の内容

当社は、⑴不動産ソリューション事業、⑵不動産賃貸事業及び⑶その他事業（不動産コンサルティング事業、介護事業）の３セグメント事業を営んでおります。

当社の事業におけるセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、以下に示す区分は、セグメントと同一の区分であります。



※リーガルパートナー（当社と契約している不動産情報提供者）

(1) 不動産ソリューション事業

当事業におきましては、様々なソースの物件情報から不動産を仕入れ、最適なバリューアップを施し資産価値を高めた上で、個人富裕層及び資産保有を目的とした事業法人に対して、各々の顧客ニーズに則した物件を販売しております。

- 最適なバリューアップを施し、顧客ニーズを汲み取った物件開発
- 小規模・大規模マンション、中古バリューアップ、オフィスビル、ホテルと様々な開発実績

住宅開発例

低層賃貸マンションシリーズ
リーガランド目黒



収益マンション
低層のコンパクトタイプ
37棟の開発実績
(2018年7月末時点)

プレイズ塚口プロジェクト



分譲マンション
三交不動産との共同事業
総戸数57戸

収益マンション
延床面積4,990.40㎡
2019年6月完成予定

中古バリューアップ例

ライオンズルーセント町田



オフィスビルから住居用へのコンバージョン

商業開発例

レガリス新橋



商業ビル・レンタルオフィス

ホテルグラッドワン京都四条大宮



地上7階建59室のホテル
(2018年1月竣工)

- 狭小な敷地面積や地域特有の制限下でも開発可能な単身・少人数世帯向け賃貸マンション
- 外観・ディテールにこだわり、徹底的なコストダウンを図る設計構造により、投資経験の深い浅いに関わらず富裕層を対象とする
- 地下フロアの設置、エレベーターや梁・柱をなくす・保守コストを低減させ、最大限の部屋数と床面積を確保することで賃料収入を最大化

低層賃貸マンションシリーズ「LEGALAND（リーガランド）」

※間取りは、リーガランドの一例です。



リーガランド目黒



リーガランド三田



リーガランド本郷



⑵ 不動産賃貸事業

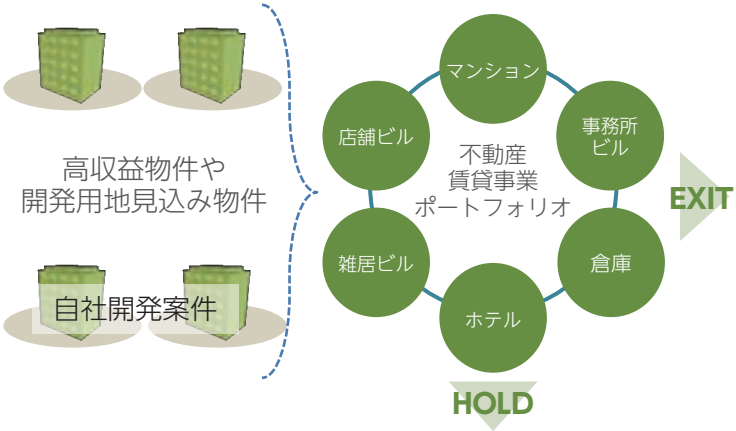
当事業におきましては、エリアや物件種別を問わず高収益物件を積極的に保有しております。当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの収益不動産からの賃料収入を収益の柱としております。

また、不動産管理会社と入居者をより良い形で繋ぎ、建物をサポートするマンション・ビルの修繕・原状回復工事に特化したサービスを提供するファシリティマネジメント事業を行っております。ファシリティマネジメント事業においては、不動産賃貸事業における賃料の増収や稼働率の向上をテーマとして、当社保有物件の退去者の立会い業務や原状回復工事、リノベーション工事、補修工事などを行っております。

案件種類別ポートフォリオ

種別	保有案件数 ※2018年7月
事務所ビル	29棟
マンション	18棟
ホテル	1棟
計	48棟

不動産賃貸事業



高収益が見込める案件は積極保有（賃貸継続）

不動産ソリューション事業

Exit1
バリューアップ後、
ソリューション案件として販売

Exit2
開発資金充当の為、売却

Exit3
通常の投資収益取得後、
市場動向を鑑み売却

⑶ その他事業

その他事業として、不動産コンサルティング事業と介護事業を行っております。

【不動産コンサルティング事業】

- 当社の全事業の基盤となる創業事業
- 弁護士からの民事訴訟案件や、金融機関等からのローン延滞案件に関する任意売却の仲介・コンサルティングを事業の柱として発展
- 主に法定整理案件を中心に不動産の専門家として債務者への買主仲介から関係各所との交渉、別除権者と接触、配分案作成、権利譲渡、リーシング、入札を行う

【介護事業】

- 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームの設置・運営・管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護保険事業を行う
- 届出書提出日現在で5施設を運営

3 当社の施策

当社は既存事業の拡大とともにストックビジネスの基盤拡大を進めてまいります。中長期的にはリーガルパートナー制度の全国的な浸透により持続的な不動産情報の取得を目指し、事業多角化の進捗による利益水準の向上を見込みます。

〈事業規模拡大の牽引〉

1. 相続対策商品としての「LEGALAND」開発推進によるマーケットニーズの取り込み

- 「LEGALAND」を相続対策商品のマーケットリーダーとして成長させる
- 東京都心10区、ターミナル駅徒歩10分などの重点エリアについては積極的に物件を仕入れ、事業の収益性の向上を図る
- 富裕層をターゲットとするビジネスモデルを本格化する

リーガランド恵比寿



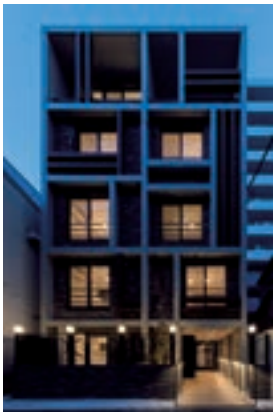
リーガランド池袋本町



リーガランド大森山王



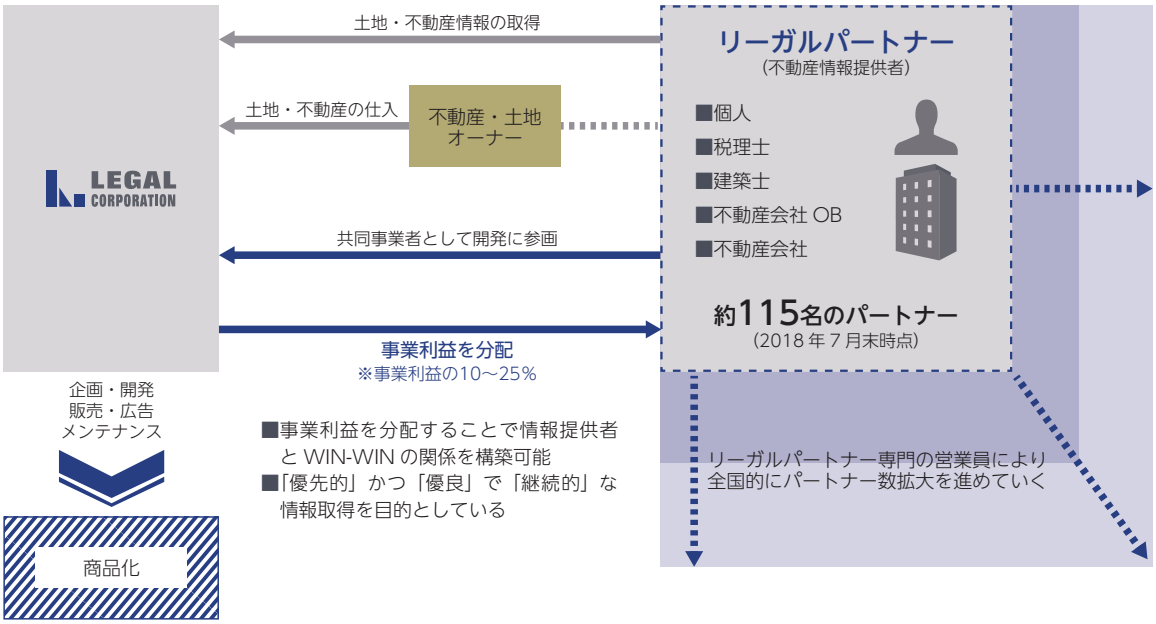
リーガランド三田



〈持続的な成長の実現〉

2. 持続的な不動産情報取得に向けた自社ネットワークの構築

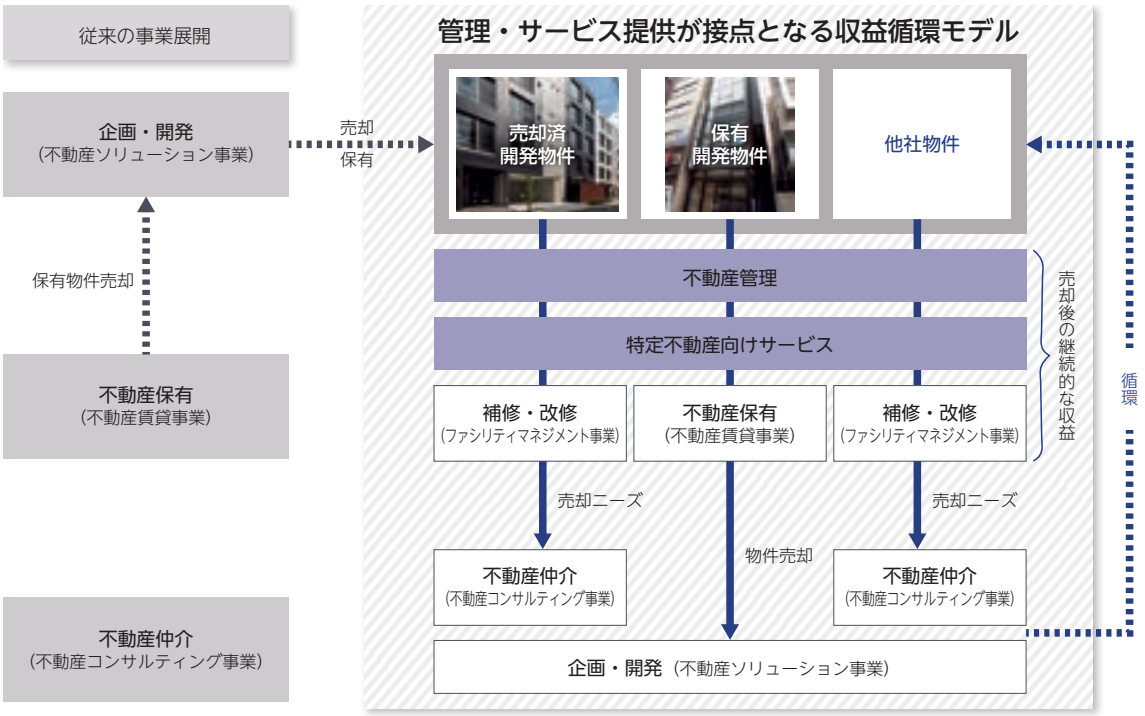
- 情報提供者と事業利益を分配するリーガルパートナー（LP）制度の推進により、不動産情報保有者を囲い込み継続的かつ優先的な不動産情報取得を図る



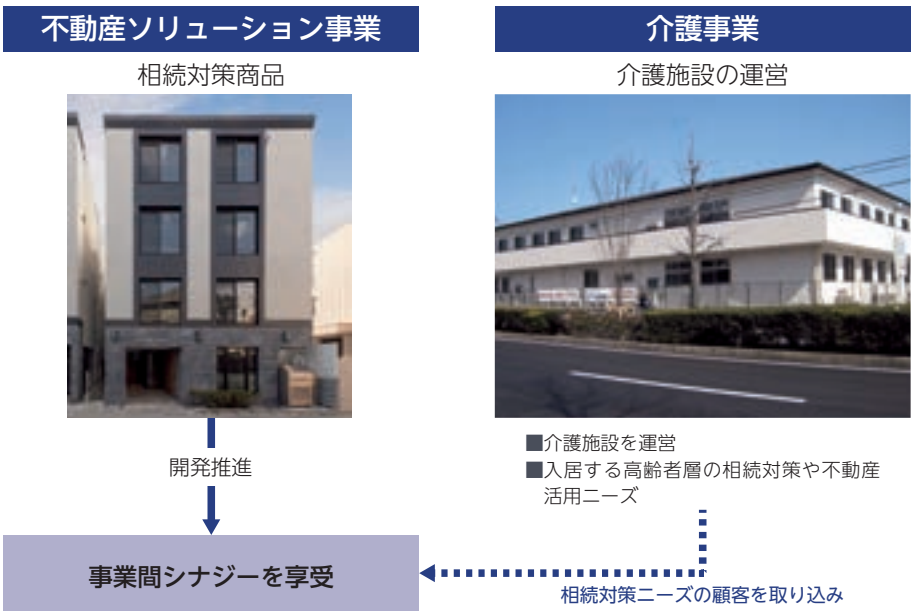
〈安定収益の確保、不動産ソリューション事業・賃貸事業の収益性向上、持続的な成長の実現〉

3. 不動産サービス（管理・役務提供）を軸とした持続・循環的な収益機会の構築

■ 不動産管理・役務提供サービスの開始により物件を接点とする持続的な収益機会を構築



■ 介護施設のオペレーションサービスにより、不動産事業との相乗効果を目指す



4 業績等の推移

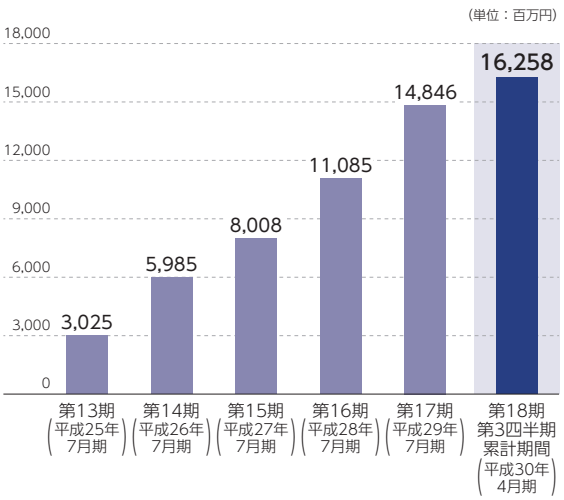
主要な経営指標等の推移

回次 決算年月		第13期 (平成25年7月期)	第14期 (平成26年7月期)	第15期 (平成27年7月期)	第16期 (平成28年7月期)	第17期 (平成29年7月期)	第18期 第３四半期 (平成30年4月期)
売上高	(千円)	3,025,514	5,985,228	8,008,593	11,085,329	14,846,027	16,258,573
経常利益	(千円)	5,667	244,642	229,961	536,846	704,211	1,246,157
当期（四半期）純利益	(千円)	2,335	138,105	122,783	399,858	475,520	789,205
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	－	－	－	－	－	－
資本金	(千円)	10,000	10,000	10,000	90,000	90,000	90,000
発行済株式総数	(株)	200	200	200	20,000	20,000	2,000,000
純資産額	(千円)	111,147	249,252	372,036	728,032	1,221,884	2,018,848
総資産額	(千円)	4,735,802	8,230,145	15,485,969	20,788,098	31,877,481	43,997,267
1株当たり純資産額	(円)	555,736.65	1,246,263.33	1,860,183.21	364.02	610.94	－
1株当たり配当額（1株当たり中間配当額）	(円)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
1株当たり当期（四半期）純利益	(円)	11,677.72	690,526.68	613,919.89	199.93	237.76	394.60
潜在株式調整後1株当たり当期（四半期）純利益	(円)	－	－	－	－	－	－
自己資本比率	(%)	2.3	3.0	2.4	3.5	3.8	4.5
自己資本利益率	(%)	2.1	76.6	39.5	72.6	48.7	－
株価収益率	(倍)	－	－	－	－	－	－
配当性向	(%)	－	－	－	－	－	－
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	－	－	－	486,579	△5,192,594	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	－	－	－	△4,224,076	△4,565,799	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	－	－	－	3,793,699	10,082,834	－
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	－	－	－	396,249	734,053	－
従業員数〔ほか、平均臨時雇用人員〕	(名)	8 〔－〕	11 〔－〕	16 〔－〕	41 〔－〕	79 〔28〕	－ 〔－〕

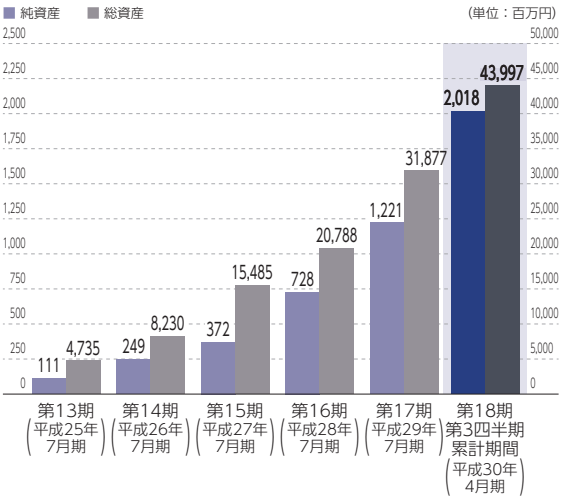
(注) 1. 第13期及び第14期の消費税等の会計処理は税込方式によっております。第15期、第16期、第17期及び第18期第３四半期の売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 持分法を適用した場合の投資利益は、当社は関連会社を有しておりませんので記載しておりません。
3. 潜在株式調整後１株当たり当期（四半期）純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
4. 株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
5. 従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む）であります。
6. 主要な経営指標等のうち、第13期、第14期及び第15期については会社計算規則(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しており、金融商品取引法第193条の２第１項の規定による監査証明を受けておりません。
7. 前事業年度（第16期）及び当事業年度(第17期)の財務諸表については、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、太陽有限責任監査法人により監査を受けておりますが、第13期、第14期及び第15期の財務諸表については、監査を受けておりません。また、第18期第３四半期の四半期財務諸表については、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、太陽有限責任監査法人の四半期レビューを受けております。
8. 当社は、平成27年10月１日付及び平成29年12月15日付でそれぞれ普通株式１株につき100株の株式分割を行っておりますが、第16期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、１株当たり純資産額及び１株当たり当期（四半期）純利益金額を算定しております。
9. 第13期、第14期及び第15期は、キャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フローに係る各項目については記載しておりません。
10. 当社は、平成27年10月１日付及び平成29年12月15日付でそれぞれ株式１株につき100株の分割を行っております。そこで、東京証券取引所自主規制法人の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書（Ⅰの部）』の作成上の留意点について」（平成24年８月21日付東証上審第133号)に基づき、第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の１株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。なお、第13期、第14期及び第15期の数値については、太陽有限責任監査法人の監査を受けておりません。

回次 決算年月		第13期 (平成25年7月期)	第14期 (平成26年7月期)	第15期 (平成27年7月期)	第16期 (平成28年7月期)	第17期 (平成29年7月期)	第18期 第３四半期 (平成30年4月期)
1株当たり純資産額	(円)	55.57	124.63	186.02	364.02	610.94	－
1株当たり当期（四半期）純利益	(円)	1.17	69.05	61.39	199.93	237.76	394.60
潜在株式調整後1株当たり当期（四半期）純利益	(円)	－	－	－	－	－	－

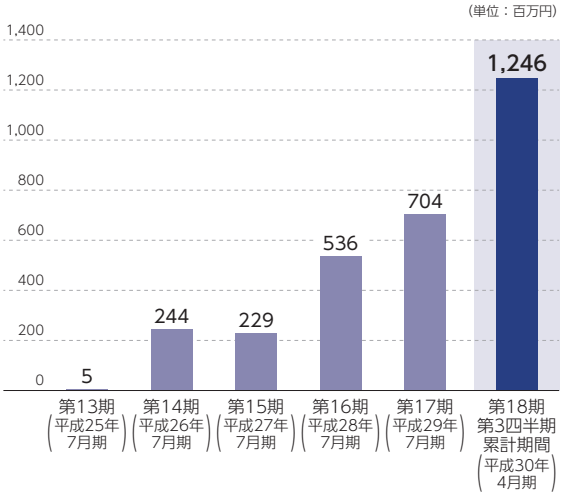
●売上高



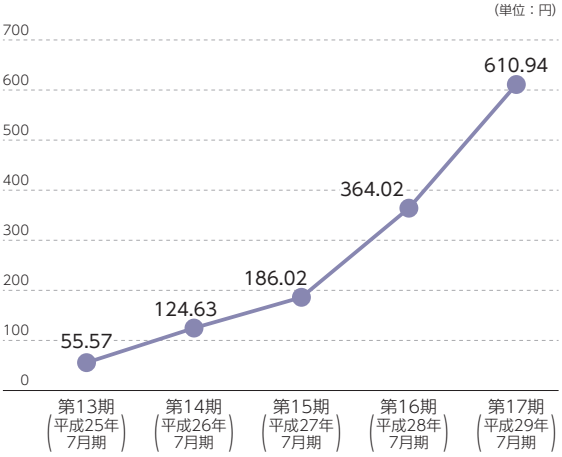
●純資産額／総資産額



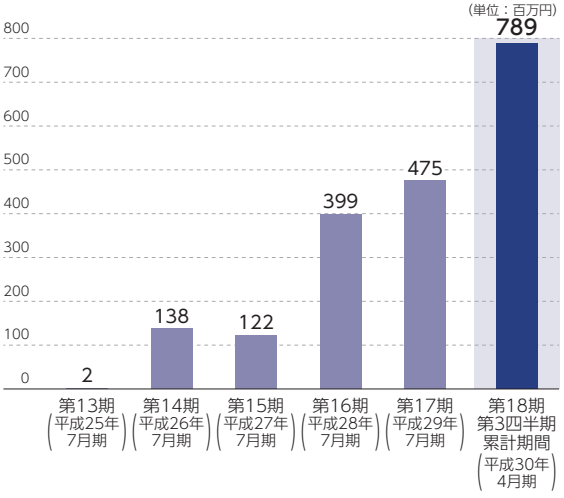
●経常利益



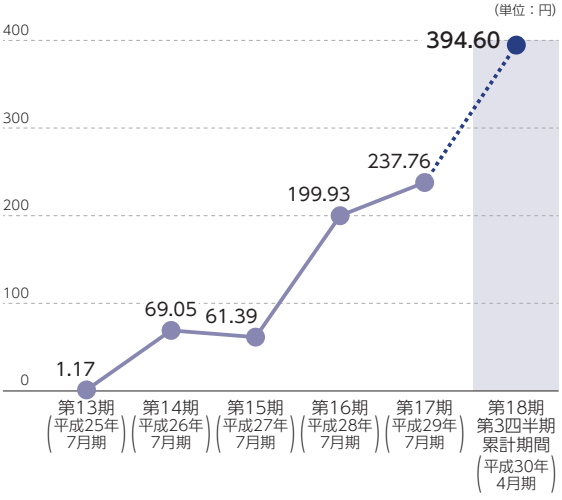
●1株当たり純資産額



●当期（四半期）純利益



●1株当たり当期（四半期）純利益金額



(注) 当社は、平成27年10月１日付及び平成29年12月15日付でそれぞれ株式１株につき100株の分割を行っております。上記「１株当たり純資産額」及び「１株当たり当期（四半期）純利益金額」の各グラフでは、第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の数値を記載しております。

目　　次

頁

【表紙】 …… 1
第一部 【証券情報】 …… 2
第１ 【募集要項】 …… 2
１ 【新規発行株式】 …… 2
２ 【募集の方法】 …… 3
３ 【募集の条件】 …… 4
４ 【株式の引受け】 …… 5
５ 【新規発行による手取金の使途】 …… 5
第２ 【売出要項】 …… 6
１ 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】 …… 6
２ 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】 …… 7
３ 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】 …… 7
４ 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】 …… 8
【募集又は売出しに関する特別記載事項】 …… 9
第二部 【企業情報】 …… 11
第１ 【企業の概況】 …… 11
１ 【主要な経営指標等の推移】 …… 11
２ 【沿革】 …… 13
３ 【事業の内容】 …… 15
４ 【関係会社の状況】 …… 18
５ 【従業員の状況】 …… 18
第２ 【事業の状況】 …… 19
１ 【業績等の概要】 …… 19
２ 【生産、受注及び販売の状況】 …… 21
３ 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】 …… 22
４ 【事業等のリスク】 …… 26
５ 【経営上の重要な契約等】 …… 30
６ 【研究開発活動】 …… 30
７ 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】 …… 30
第３ 【設備の状況】 …… 34
１ 【設備投資等の概要】 …… 34
２ 【主要な設備の状況】 …… 35
３ 【設備の新設、除却等の計画】 …… 35

頁
第４ 【提出会社の状況】……36
１ 【株式等の状況】……36
２ 【自己株式の取得等の状況】……42
３ 【配当政策】……42
４ 【株価の推移】……42
５ 【役員の状況】……43
６ 【コーポレート・ガバナンスの状況等】……45
第５ 【経理の状況】……51
１ 【財務諸表等】……52
第６ 【提出会社の株式事務の概要】…… 130
第７ 【提出会社の参考情報】…… 131
１ 【提出会社の親会社等の情報】…… 131
２ 【その他の参考情報】…… 131
第四部 【株式公開情報】…… 132
第１ 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】…… 132
第２ 【第三者割当等の概況】…… 133
１ 【第三者割当等による株式等の発行の内容】…… 133
２ 【取得者の概況】…… 135
３ 【取得者の株式等の移動状況】…… 136
第３ 【株主の状況】…… 137

監査報告書 ……巻末

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成30年９月18日
【会社名】	株式会社リーガル不動産
【英訳名】	LEGAL CORPORATION
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　平野　哲司
【本店の所在の場所】	大阪府大阪市北区堂山町３番３号
【電話番号】	06-6362-3355（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役　管理本部長　水向　隆
【最寄りの連絡場所】	大阪府大阪市北区堂山町３番３号
【電話番号】	06-6362-3355（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役　管理本部長　水向　隆
【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集(売出)金額】	募集金額 ブックビルディング方式による募集　855,440,000円 売出金額 (引受人の買取引受による売出し) ブックビルディング方式による売出し　367,200,000円 (オーバーアロットメントによる売出し) ブックビルディング方式による売出し　206,040,000円 (注)　募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額(会社法上の払込金額の総額)であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部 【証券情報】

第１ 【募集要項】

１ 【新規発行株式】

種類	発行数(株)	内容
普通株式	740,000(注) 2	完全議決権株式であり、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ます。 また、１単元の株式数は100株であります。

(注) １．平成30年９月18日開催の取締役会決議によっております。
２．発行数については、平成30年10月４日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。
３．「第１ 募集要項」に記載の募集(以下「本募集」という。)及び本募集と同時に行われる後記「第２ 売出要項 １ 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」に記載の売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)に伴い、その需要状況等を勘案し、151,500株を上限として、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が当社株主である平野哲司(以下「貸株人」という。)より借り入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 ２ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
これに関連して、当社は、平成30年９月18日開催の取締役会において、本募集及び引受人の買取引受による売出しとは別に、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による当社普通株式151,500株の新規発行(以下「本第三者割当増資」という。)を決議しております。その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 ３ 第三者割当増資について」をご参照ください。
４．本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連してロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 ４ ロックアップについて」をご参照ください。
５．当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。
名称：株式会社証券保管振替機構
住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

2 【募集の方法】

平成30年10月15日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4　株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者（以下「第1　募集要項」において「引受人」という。）は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受価額は平成30年10月4日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額（発行価額）以上の価額となります。引受人は払込期日に引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所（以下「取引所」という。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第233条に規定するブックビルディング方式（株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況等を把握した上で発行価格等を決定する方法をいう。）により決定する価格で行います。

区分	発行数(株)	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
入札方式のうち入札による募集	―	―	―
入札方式のうち入札によらない募集	―	―	―
ブックビルディング方式	740,000	855,440,000	462,944,000
計(総発行株式)	740,000	855,440,000	462,944,000

(注) 1．全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。
2．上場前の公募増資を行うに際しての手続き等は、取引所の定める「有価証券上場規程施行規則」により規定されております。
3．発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。
4．資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額（見込額）の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。また、平成30年9月18日開催の取締役会において、会社法上の増加する資本金の額は、平成30年10月15日に決定される予定の引受価額に基づき、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとし、会社法上の増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とすることを決議しております。
5．有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,360円)で算出した場合、本募集における発行価格の総額(見込額)は1,006,400,000円となります。

3 【募集の条件】

(1) 【入札方式】

① 【入札による募集】

該当事項はありません。

② 【入札によらない募集】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

発行価格(円)	引受価額(円)	払込金額(円)	資本組入額(円)	申込株数単位(株)	申込期間	申込証拠金(円)	払込期日
未定(注)1	未定(注)1	未定(注)2	未定(注)3	100	自　平成30年10月16日(火) 至　平成30年10月19日(金)	未定(注)4	平成30年10月22日(月)

(注) 1．発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたします。
発行価格の決定に当たり、平成30年10月４日に仮条件を提示する予定であります。
当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成30年10月15日に発行価格及び引受価額を決定する予定であります。
仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。
需要の申込みの受付けに当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

2．払込金額は、会社法上の払込金額であり、平成30年10月４日開催予定の取締役会において決定します。また、前記「２　募集の方法」の冒頭に記載のとおり、会社法上の払込金額及び平成30年10月15日に決定される予定の発行価格、引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3．資本組入額は、前記「２　募集の方法」に記載の資本組入額の総額を、前記「２　募集の方法」に記載の発行数で除した金額とし、平成30年10月15日に決定する予定であります。

4．申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。なお、申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

5．株式受渡期日は、平成30年10月23日(以下「上場(売買開始)日」という。)の予定であります。本募集に係る株式は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」という。)の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

6．申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

7．申込みに先立ち、平成30年10月５日から平成30年10月12日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。
販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。
引受人及びその委託販売先金融商品取引業者は、各社の定める配分に係る基本方針及び社内規則等に従い販売を行う方針であります。配分に係る基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

8．引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は本募集を中止いたします。

① 【申込取扱場所】

後記「４　株式の引受け」欄記載の引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の全国の本支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

② 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行　天六支店	大阪府大阪市北区天神橋六丁目４番20号

(注)　上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

4 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数(株)	引受けの条件
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	未定	１．買取引受けによります。 ２．引受人は新株式払込金として、払込期日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むこととといたします。 ３．引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木一丁目６番１号		
エース証券株式会社	大阪府大阪市中央区本町二丁目６番11号		
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目７番１号		
岩井コスモ証券株式会社	大阪府大阪市中央区今橋一丁目８番12号		
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番６号		
計	―	740,000	―

（注）１．各引受人の引受株式数は、平成30年10月４日に決定する予定であります。
２．上記引受人と発行価格決定日(平成30年10月15日)に元引受契約を締結する予定であります。
３．引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

5 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
925,888,000	12,000,000	913,888,000

（注）１．払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格(1,360円)を基礎として算出した見込額であります。
２．引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）は含まれておりません。

(2) 【手取金の使途】

上記の差引手取概算額913,888千円に本第三者割当増資の手取概算額上限188,893千円を合わせた、手取概算額合計上限1,102,781千円については、全額を平成31年７月期における営業用不動産の購入資金の一部として充当する予定であります。

なお、上記調達資金は、具体的な充当時期までは、安全性の高い金融商品等で運用していく方針であります。

第２ 【売出要項】

１ 【売出株式（引受人の買取引受による売出し）】

平成30年10月15日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「２　売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）　（２）ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者（以下「第２　売出要項」において「引受人」という。）は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格、発行価格と同一の価格）で売出しを行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数(株)		売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
―	入札方式のうち入札による売出し	―	―	―
―	入札方式のうち入札によらない売出し	―	―	―
普通株式	ブックビルディング方式	270,000	367,200,000	大阪府大阪市北区 平野　哲司 270,000株
計(総売出株式)	―	270,000	367,200,000	―

（注）１．上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の「有価証券上場規程施行規則」により規定されております。
２．本募集における株式の発行を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
３．売出数等については今後変更される可能性があります。
４．本募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況等を勘案しオーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項　２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
５．本募集及び引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項　４　ロックアップについて」をご参照ください。
６．振替機関の名称及び住所は、前記「第１　募集要項　１　新規発行株式」の(注)５に記載した振替機関と同一であります。
７．売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(1,360円)で算出した見込額であります。

2 【売出しの条件（引受人の買取引受による売出し）】

(1) 【入札方式】

① 【入札による売出し】

該当事項はありません。

② 【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格(円)	引受価額(円)	申込期間	申込株数単位(株)	申込証拠金(円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1 (注) 2	未定 (注) 2	自　平成30年10月16日(火) 至　平成30年10月19日(金)	100	未定 (注) 2	引受人の本店及び全国各支店	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号 ＳＭＢＣ日興証券株式会社	未定 (注) 3

(注) 1．売出価格の決定方法は、前記「第１　募集要項　３　募集の条件　(2) ブックビルディング方式」の(注) 1と同様であります。

2．売出価格、引受価額及び申込証拠金は、本募集における発行価格、引受価額及び申込証拠金とそれぞれ同一といたします。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

3．引受人の引受価額による買取引受けによることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日（平成30年10月15日）に決定する予定であります。なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

4．上記引受人と売出価格決定日に元引受契約を締結する予定であります。

5．株式受渡期日は、上場(売買開始)日の予定であります。引受人の買取引受による売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

6．申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

7．上記引受人の販売方針は、前記「第１　募集要項　３　募集の条件　（２）ブックビルディング方式」の（注）７に記載した販売方針と同様であります。

3 【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数(株)		売出価額の総額(円)	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
―	入札方式のうち入札による売出し	―	―	―
―	入札方式のうち入札によらない売出し	―	―	―
普通株式	ブックビルディング方式	151,500	206,040,000	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号 ＳＭＢＣ日興証券株式会社
計(総売出株式)	―	151,500	206,040,000	―

(注) 1．オーバーアロットメントによる売出しは、本募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況等を勘案した上で行われる、ＳＭＢＣ日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式の売出しであります。なお、上記売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項　２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

2．上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の定める「有価証券上場規程施行規則」により規定されております。

3．本募集における株式の発行を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。

4．振替機関の名称及び住所は、「第１　募集要項　１　新規発行株式」の(注) 5に記載した振替機関と同一であります。

5．売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(1,360円)で算出した見込額であります。

4 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1) 【入札方式】

① 【入札による売出し】

該当事項はありません。

② 【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格（円）	申込期間	申込株数単位（株）	申込証拠金（円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 （注）1	自　平成30年 10月16日（火） 至　平成30年 10月19日（金）	100	未定 （注）1	ＳＭＢＣ日興証券株式会社の本店及び全国各支店	―	―

（注）1．売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一とし、売出価格決定日に決定する予定であります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

2．株式受渡期日は、上場（売買開始）日の予定であります。オーバーアロットメントによる売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。

3．申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

4．ＳＭＢＣ日興証券株式会社の販売方針は、前記「第１　募集要項　３　募集の条件　（２）ブックビルディング方式」の（注）７に記載した販売方針と同様であります。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1　東京証券取引所マザーズへの上場について

当社は前記「第１　募集要項」における募集株式及び前記「第２　売出要項」における売出株式を含む当社普通株式について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を主幹事会社として東京証券取引所マザーズへの上場を予定しております。

2　オーバーアロットメントによる売出し等について

本募集及び引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況等を勘案し、151,500株を上限として、本募集及び引受人の買取引受による売出しの主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式（以下「借入株式」という。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。なお、当該売出株式数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

これに関連して、オーバーアロットメントによる売出しが行われる場合は、当社はＳＭＢＣ日興証券株式会社に対して、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数を上限として、本第三者割当増資の割当を受ける権利（以下「グリーンシューオプション」という。）を、平成30年11月16日を行使期限として付与します。

ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、借入株式の返還を目的として、上場（売買開始）日から平成30年11月16日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数の範囲内で東京証券取引所において当社普通株式の買付（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があり、当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数からシンジケートカバー取引により買付けた株式数を控除した株式数についてのみ、グリーンシューオプションを行使し本第三者割当増資の割当に応じる予定であります。したがって、本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

ＳＭＢＣ日興証券株式会社が本第三者割当増資に応じる場合には、ＳＭＢＣ日興証券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しによる手取金をもとに払込みを行います。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、平成30年10月15日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、ＳＭＢＣ日興証券株式会社による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、ＳＭＢＣ日興証券株式会社はグリーンシューオプションを全く行使しないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

3　第三者割当増資について

上記「2　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする本第三者割当増資について、当社が平成30年９月18日開催の取締役会において決議した内容は、以下のとおりであります。

(1)	募集株式の数	当社普通株式　151,500株
(2)	募集株式の払込金額	未定(注)１
(3)	増加する資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は、割当価格に基づき、会社計算規則第14条第１項に従い算出される資本金等増加限度額の２分の１の金額とし、計算の結果１円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。（注）２
(4)	払込期日	平成30年11月21日(水)

（注）１．募集株式の払込金額（会社法上の払込金額）は、１株につき、前記「第１　募集要項　３募集の条件　（２）ブックビルディング方式」に記載の本募集における払込金額（会社法上の払込金額）と同一とし、平成30年10月４日開催予定の取締役会において決定します。

２．割当価格は、１株につき、前記「第１　募集要項　３募集の条件　（２）ブックビルディング方式」に記載の本募集における引受価額と同一とし、平成30年10月15日に決定します。

4　ロックアップについて

本募集及び引受人の買取引受による売出しに関し、売出人かつ貸株人である平野哲司、当社役員である山名孝宏及び藤原寛、当社株主である株式会社リーガルアセットは、ＳＭＢＣ日興証券株式会社（以下「主幹事会社」という。）に対して、本募集及び引受人の買取引受による売出しにかかる元引受契約締結日に始まり、上場（売買開始）日から起算して180日目の平成31年４月20日までの期間（以下「ロックアップ期間」という。）中は、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、元引受契約締結日に自己の計算で保有する当社普通株式（潜在株式を含む。）の売却等を行わない旨を約束しております。

また、当社は、主幹事会社に対し、ロックアップ期間中は、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利あるいは義務を有する有価証券の発行又は売却（本第三者割当増資に係る新株式発行並びに株式分割による新株式発行等及びストック・オプションに係る新株予約権の発行を除く。）を行わないことに合意しております。

なお、上記の場合において、主幹事会社は、その裁量で当該合意内容の一部もしくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しております。

上記のほか、当社は、取引所の定める「有価証券上場規程施行規則」の規定に基づき、上場前の第三者割当等による募集株式等の割当に関し、割当を受けた者との間で継続所有等の確約を行っております。その内容については、「第四部　株式公開情報　第２　第三者割当等の概況」をご参照ください。

第二部 【企業情報】

第１ 【企業の概況】

１ 【主要な経営指標等の推移】

回次		第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月		平成25年７月	平成26年７月	平成27年７月	平成28年７月	平成29年７月
売上高	（千円）	3,025,514	5,985,228	8,008,593	11,085,329	14,846,027
経常利益	（千円）	5,667	244,642	229,961	536,846	704,211
当期純利益	（千円）	2,335	138,105	122,783	399,858	475,520
持分法を適用した場合の投資利益	（千円）	－	－	－	－	－
資本金	（千円）	10,000	10,000	10,000	90,000	90,000
発行済株式総数	（株）	200	200	200	20,000	20,000
純資産額	（千円）	111,147	249,252	372,036	728,032	1,221,884
総資産額	（千円）	4,735,802	8,230,145	15,485,969	20,788,098	31,877,481
１株当たり純資産額	（円）	555,736.65	1,246,263.33	1,860,183.21	364.02	610.94
１株当たり配当額 （１株当たり中間配当額）	（円）	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）
１株当たり当期純利益	（円）	11,677.72	690,526.68	613,919.89	199.93	237.76
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	（円）	－	－	－	－	－
自己資本比率	（％）	2.3	3.0	2.4	3.5	3.8
自己資本利益率	（％）	2.1	76.6	39.5	72.6	48.7
株価収益率	（倍）	－	－	－	－	－
配当性向	（％）	－	－	－	－	－
営業活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	－	－	－	486,579	△5,192,594
投資活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	－	－	－	△4,224,076	△4,565,799
財務活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	－	－	－	3,793,699	10,082,834
現金及び現金同等物の期末残高	（千円）	－	－	－	396,249	734,053
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員〕	（名）	8 〔－〕	11 〔－〕	16 〔－〕	41 〔－〕	79 〔28〕

（注）１．第13期及び第14期の消費税等の会計処理は税込方式によっております。第15期、第16期及び第17期の売上高には、消費税等は含まれておりません。
２．持分法を適用した場合の投資利益は、当社は関連会社を有しておりませんので記載しておりません。
３．潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
４．株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
５．従業員数は就業人員（当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む）であります。

６．主要な経営指標等のうち、第13期、第14期及び第15期については会社計算規則(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しており、金融商品取引法第193条の２第１項の規定による監査証明を受けておりません。
７．前事業年度（第16期）及び当事業年度(第17期)の財務諸表については、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、太陽有限責任監査法人により監査を受けておりますが、第13期、第14期及び第15期の財務諸表については、監査を受けておりません。
８．当社は、平成27年10月１日付及び平成29年12月15日付でそれぞれ普通株式１株につき100株の株式分割を行っておりますが、第16期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益金額を算定しております。
９．第13期、第14期及び第15期は、キャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フローに係る各項目については記載しておりません。
10．当社は、平成27年10月１日付及び平成29年12月15日付でそれぞれ株式１株につき100株の分割を行っております。
そこで、東京証券取引所自主規制法人の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書(Ⅰの部)』の作成上の留意点について」(平成24年８月21日付東証上審第133号)に基づき、第13期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定した場合の１株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。
なお、第13期、第14期及び第15期の数値については、太陽有限責任監査法人の監査を受けておりません。

回次	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期
決算年月	平成25年７月	平成26年７月	平成27年７月	平成28年７月	平成29年７月
１株当たり純資産額 (円)	55.57	124.63	186.02	364.02	610.94
１株当たり当期純利益 (円)	1.17	69.05	61.39	199.93	237.76
潜在株式調整後 １株当たり当期純利益 (円)	―	―	―	―	―

2 【沿革】

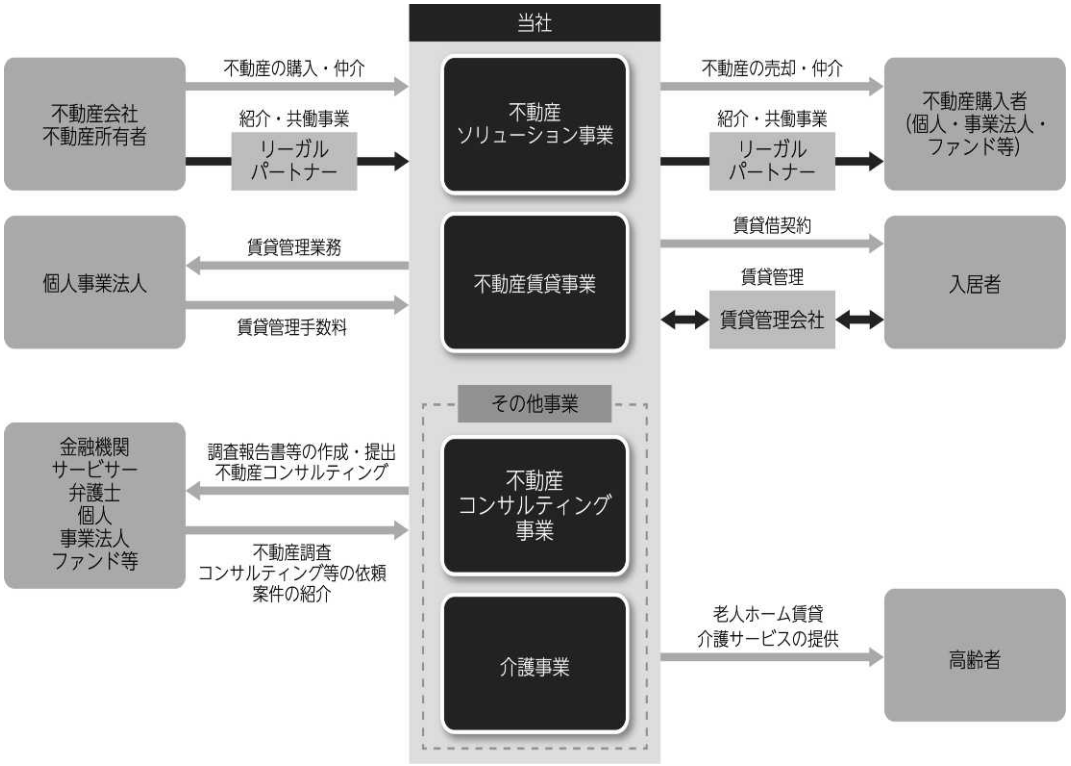
年月	概要
平成12年９月	大阪市城東区で不動産業を目的として株式会社メイプルホーム設立（資本金1,000万円） 金融機関・弁護士向け不動産仲介コンサルティングを展開
平成13年４月	社名を株式会社リーガル不動産に変更
平成14年９月	大阪市北区（山崎町）に賃貸マンションを取得し、賃貸マンション経営事業を開始
平成16年５月	大阪市北区（西天満）に本社ビルを取得。本社を移転。賃貸ビル経営事業を開始
平成16年９月	大阪市中央区（南久宝寺町）にオフィスビルを取得し、賃貸ビル経営の拡大を図る
	収益不動産の積極取得を開始
平成17年４月	大阪府和泉市（太町）で戸建用地を取得し、戸建分譲事業を開始
	関西圏にて戸建事業用地の取得を加速化
平成24年１月	兵庫県西宮市（甲子園七番町）でマンション１棟を取得し、リノベーション事業を開始
平成24年３月	東京都港区（西新橋）に東京支店開設
	東京都中野区に戸建用地を取得し、本格的に東京での事業を開始
平成24年８月	東京都新宿区（若葉）にて再開発事業（木造密集地建替促進事業）に着手
平成24年９月	東京都世田谷区（南烏山）にてLEGALANDの開発に着手、賃貸マンション開発事業を開始
平成25年７月	東京支店を東京都港区（虎ノ門）に移転
平成25年10月	東京都町田市にてマンション１棟のリノベーション事業を行う
平成25年12月	兵庫県西宮市（甲東園）にて関西でのLEGALANDの開発を開始
平成26年３月	東京都港区（新橋）にて店舗用ビルの開発用地を取得
	LEGALISの開発に着手
平成26年５月	大阪市北区（同心）にて分譲マンションの企画事業に着手
平成26年11月	関東圏にて収益ビル10棟を取得し、関東圏での収益不動産の積極取得を開始
平成27年５月	兵庫県西宮市（甲子園口）にて大手デベロッパーとの分譲マンション共同事業を開始
平成27年９月	完全子会社である株式会社アップウェル、株式会社マードレ及び株式会社イーコーポレーションを吸収合併
平成27年10月	ファシリティマネジメント事業を開始
平成27年11月	介護施設「サンライフ栗東」の運営開始（運営子会社 株式会社リーガルヘルスケア）
平成28年５月	神戸市中央区に神戸支店開設
平成28年７月	京都市下京区（大宮通）にてホテル開発事業に着手

年月	概要
平成28年８月	本社を大阪市北区（堂山町）へ移転
平成28年11月	大阪本店を大阪本社、東京支店を東京支社に名称変更
平成29年４月	完全子会社である株式会社リーガルヘルスケアを吸収合併
平成29年４月	滋賀県大津市にて介護施設「リーガテラス瀬田」の運営開始
平成29年６月	プロパティマネジメント事業を開始
平成29年10月	滋賀県草津市にて「リーガテラス南草津」の運営開始
平成30年２月	東京支社を東京都港区 虎ノ門琴平タワーへ移転
平成30年３月	京都市西京区にて介護施設「リーガテラス京都洛西」の運営開始
平成30年８月	滋賀県大津市にて介護施設「リーガテラス瀬田アネックス」の運営開始

3 【事業の内容】

当社は、（1）不動産ソリューション事業、（2）不動産賃貸事業及び（3）その他事業の３つの事業を営んでおります。

当社の事業におけるセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、以下に示す区分は、セグメントと同一の区分であります。



※リーガルパートナー（当社と契約している不動産情報提供者）

（1）不動産ソリューション事業

当事業におきましては、様々なソースの物件情報から不動産を仕入れ、最適なバリューアップを施し資産価値を高めた上で、主に個人富裕層及び資産保有を目的とした事業法人に対して、各々の顧客ニーズに則した物件を販売しております。販売する収益不動産は、独自の営業ルートにより仕入れた物件を建物管理状態の改善、用途変更、テナントの入れ替え、大規模修繕等を施すことにより資産価値の向上を図っております。主な内容としては、戸建分譲、土地有効活用、住宅（マンション）開発、商業開発、コンバージョン・リノベーション等の不動産事業であります。

■最適なバリューアップを施し、顧客ニーズを汲み取った物件開発

■小規模・大規模マンション、中古バリューアップ、オフィスビル、ホテルと様々な開発実績

住宅開発例

低層賃貸マンションシリーズ
リーガランド目黒



収益マンション
低層のコンパクトタイプ
37棟の開発実績
（2018年7月末時点）

プレイズ塚口プロジェクト



分譲マンション
三交不動産との共同事業
総戸数57戸

収益マンション
延床面積4,990.40㎡
2019年6月完成予定

中古バリューアップ例

ライオンズルーセント町田



オフィスビルから住居用へのコンバージョン

商業開発例

レガリス新橋



商業ビル・レンタルオフィス

ホテルグラッドワン京都四条大宮



地上7階建59室のホテル
（2018年1月竣工）

■狭小な敷地面積や地域特有の制限下でも開発可能な短信・少人数世帯向け賃貸マンション

■外観・ディテールにこだわり、徹底的なコストダウンを図る設計構造により、投資経験の深い浅いに関わらず富裕層を対象とする

■地下フロアの設置、エレベーターや梁、柱をなくす・保守コストを低減させ、最大限の部屋数と床面積を確保することで賃料収入を最大化

低層賃貸マンションシリーズ「LEGALAND（リーガランド）」

※間取りは、リーガランドの一例です。



リーガランド目黒



リーガランド三田

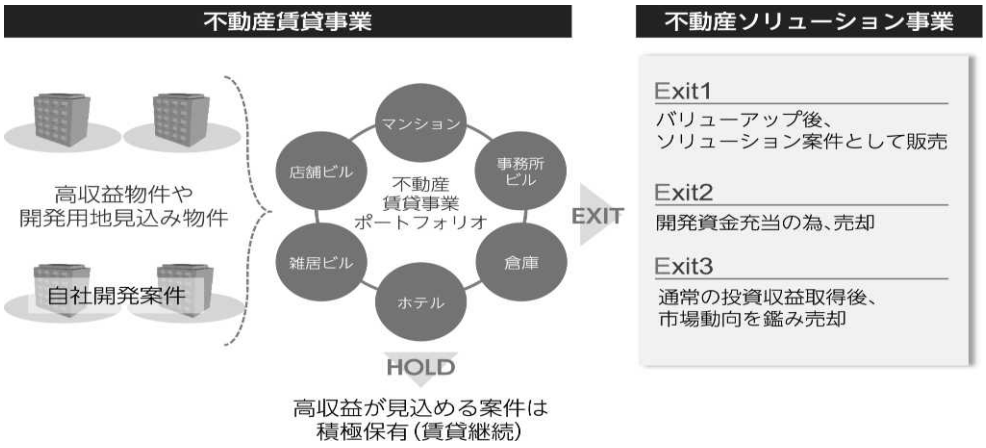


リーガランド本郷



（２）不動産賃貸事業

当事業におきましては、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの収益不動産からの賃料収入の確保を収益の柱としております。また、不動産管理会社と入居者をより良い形で繋ぎ、建物をサポートするマンション・ビルの修繕・原状回復工事に特化したサービスを提供するファシリティマネジメント事業を行っております。ファシリティマネジメント事業においては、不動産賃貸事業における賃料の増収や稼働率の向上をテーマとして、当社保有物件の退去者の立会い業務や原状回復工事、リノベーション工事、補修工事なども行っております。



当社における最近の保有案件別のポートフォリオは以下の通りとなっております。

	平成29年７月末	平成30年７月末
事務所ビル	26棟	29棟
マンション	15棟	18棟
ホテル	３棟	１棟
倉庫	１棟	－棟
計	45棟	48棟

（３）その他事業

その他事業として、不動産コンサルティング事業を行っております。当事業におきましては、創業以来、社名にリーガルと名が付いているとおり、法的側面から生じる弁護士からの民事訴訟案件や金融機関等からのローン延長案件に対して、任意売却の仲介及びコンサルティング等、課題解決法を提案してまいりました。不動産の専門家として債務者への買主仲介から関係各所との交渉、別除権者との接触、配分案作成、不動産の調査や価格査定、権利譲渡、リーシング、入札、場合によっては当社での買い取りなど、お客様のニーズに合わせたサービスを展開しています。

現在では、法的案件整理以外でも当社が培った不動産コンサルティングのノウハウを活かし、様々な場面で課題解決法を提案しております。

また、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームの設置、運営、管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護保険事業を営む介護事業を行っております。（届出書提出日現在で５施設を運営）

4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

平成30年８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)
129 (58)	38.8	2.0	7,997

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産ソリューション事業	47 (0)
不動産賃貸事業	
その他事業	60 (57)
全社(共通)	22 (1)
合計	129 (58)

(注) １．従業員数は、当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む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（パートタイマー及び派遣社員）の年間平均雇用人員（１日８時間換算）であります。 なお、記載数値は平成30年７月期末時点のものであります。
３．従業員数は前事業年度末から50名増加しております。増加した主な理由は、介護事業において運営施設が増加したことによる人員の増加、不動産ソリューション事業の営業力強化及び管理本部の人員補強によるものであります。
４．不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業には、同一の従業員が従事しており、区分ができないため合計人数を記載しております。
５．全社（共通）は、総務業務及び経理業務等に従事する管理部門の従業員であります。
６．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
７．平均年間給与は、平成30年７月期の金額であります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第２ 【事業の状況】

１ 【業績等の概要】

(1) 業績

第17期事業年度（自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日）

当事業年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、政府の経済政策と日銀の金融緩和政策を背景に、緩やかな回復基調が続いております。海外経済でも、景気回復が続くことが期待されるものの、アメリカの金融政策正常化の影響、中国を始めアジア新興国等の経済の動向による影響、金融資本市場の変動の影響等について留意する必要があります。

当社の属する不動産業界におきましては、銀行による不動産業向けの新規貸し出しや融資残高が過去最高を更新する中、マイナス金利政策の影響により不動産市場への資金流入がさらに加速し、市況は堅調に推移しました。また、不動産投資市場におきましても、相続税制改正や低金利政策に伴うイールドスプレッド（利回り格差）の拡大、訪日旅行者増加によるホテル需要の急増等により、投資対象となる不動産への期待値が高まりました。これらの影響により、取引価格や建築コストが上昇し、利回りは低下基調となりましたが、投資意欲は極めて底堅く、マンション・オフィスビル・商業店舗・ホテル・物流施設等、ほぼ全てのセクターにおいて活発な取引が継続いたしました。一方で、大都市圏における地価上昇や建築コストの高止まり等に加え、首都圏中古マンションの在庫件数も増加傾向にあり、リテール市場は活況ながらも慎重な見方が出始めており、先行きは不透明といえます。

このような事業環境下におきまして、当社は、中長期経営計画に則り、総合不動産会社としての地位の確立を目指し、事業を推進してまいりました。

その結果、当事業年度におきましては、売上高148億46百万円（前年同期比33.9%増）、営業利益13億92百万円（前年同期比43.8%増）、経常利益７億４百万円（前年同期比31.1%増）、当期純利益４億75百万円（前年同期比18.9%増）となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

① 不動産ソリューション事業

当事業セグメントにおいては、期初に掲げた経営計画に基づき、積極的に販売用不動産の仕入及び販売活動を行いました。不動産価格が上昇基調にある中、販売用不動産の仕入に際しては、当社の目利き力やノウハウを最大限活用し、駅近物件等の希少性の高い物件の選定に注力しました。

一方、販売面においては、当社販売物件の収益性に対する顧客の信頼は引き続き高く、順調に販売数を伸ばすことができました。その結果、売上高は128億22百万円（前年同期比34.4%増）、セグメント利益11億51百万円（前年同期比119.3%増）となりました。

② 不動産賃貸事業

当事業セグメントは、当社の安定的な収益基盤の指標となるセグメントであり、当事業年度においても保有不動産残高を順調に積み上げることができ、売上高を伸ばしました。その結果、売上高は18億９百万円（前年同期比24.9%増）、セグメント利益７億82百万円（前年同期比21.8%増）となりました。

③ その他事業

売上高は２億13百万円（前年同期比121.5%増）、セグメント利益12百万円（前年同期のセグメント損失は19百万円）となりました。 主な内容としては、不動産コンサルティング事業における任意売却を中心とした不動産仲介、ファシリティマネジメント事業としてのマンション・ビルの修繕・原状回復工事に特化したリフォーム及び介護事業としての有料老人ホームの運営であります。

第18期第３四半期累計期間（自　平成29年８月１日　至　平成30年４月30日）

当第３四半期累計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、政府の経済政策と日銀の金融緩和政策を背景に、緩やかな回復基調が続いております。海外経済では、アメリカの景気拡大はありますが、全体として景気及び経済においては先行きが不透明な状況が続いております。

当社の属する不動産業界におきましては、金融緩和政策による低金利等により底堅く堅調に推移しているものの、取引価格や建築コストが高止まりし、物件取得競争の激化等、楽観できない状況にあります。

このような事業環境下におきまして、当社は、中長期経営計画に則り、総合不動産会社としての地位の確立を目指し、事業を推進してまいりました。

その結果、当第３四半期累計期間におきましては、売上高162億58百万円、営業利益19億77百万円、経常利益12億46百万円、四半期純利益７億89百万円となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

①　不動産ソリューション事業

当事業セグメントにおいては、期初に掲げた経営計画に基づき、積極的に販売用不動産の仕入及び販売活動を行いました。不動産価格が上昇基調にある中、販売用不動産の仕入に際しては、当社の目利き力やノウハウを最大限活用し、駅近物件等の希少性の高い物件の選定に注力しました。

一方、販売面においては、当社販売物件の収益性に対する顧客の信頼は引き続き高く、順調に販売数を伸ばすことができました。その結果、売上高は140億45百万円、セグメント利益15億10百万円となりました。

②　不動産賃貸事業

当事業セグメントは、当社の安定的な収益基盤の指標となるセグメントであり、当第３四半期累計期間においても保有不動産残高を順調に積み上げることができ、売上高を伸ばしました。その結果、売上高は16億68百万円、セグメント利益８億40百万円となりました。

③　その他事業

売上高は５億43百万円、セグメント利益１億33百万円となりました。 主な内容としては、不動産コンサルティング事業における任意売却を中心とした不動産仲介及び介護事業としての有料老人ホームの運営であります。

(2) キャッシュ・フローの状況

第17期事業年度（自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日）

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末と比較して３億37百万円増加し、７億34百万円となりました。

また、当事業年度中における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、減少した資金は51億92百万円（前事業年度は４億86百万円の増加）となりました。主な増加要因は、税引前当期純利益６億89百万円及び非資金取引である減価償却費２億78百万円であります。主な減少要因は、たな卸資産の増加61億50百万円、利息の支払額５億７百万円及び法人税等の支払額１億29百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、減少した資金は45億65百万円（前事業年度は42億24百万円の減少）となりました。主な減少要因は、有形固定資産（主として賃貸用不動産）の取得による支出44億67百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、増加した資金は100億82百万円（前事業年度は37億93百万円の増加）となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入127億36百万円、短期借入金の増加34億73百万円であります。主な減少要因は、長期借入金の返済による支出63億２百万円であります。

2 【生産、受注及び販売の状況】

（1） 生産実績

当社が営む事業では、生産実績を定義することが困難であるため「生産実績」は記載しておりません。

（2） 受注実績

第17期事業年度における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。なお、不動産賃貸事業においては受注が存在しないため、記載しておりません。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
不動産ソリューション事業	16,145,355	37.5	7,761,818	80.0
その他事業（不動産コンサルティング事業)	38,800	5.0	－	－
その他事業（ファシリティマネジメント事業)	91,227	53.2	175	△21.8
合計	16,275,383	37.4	7,761,993	79.8

（注）１．セグメント間取引については、相殺消去しております。
２．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
３．当社は、受注実績を事業年度末のみ記載しており四半期情報を記載しておりませんので、第18期第３四半期累計期間における受注実績を記載しておりません。

（3） 販売実績

第17期事業年度及び第18期第３四半期累計期間における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	第17期事業年度 （自　平成28年８月１日 至　平成29年７月31日）		第18期第３四半期累計期間 （自　平成29年８月１日 至　平成30年４月30日）
	販売高(千円)	前年同期比(%)	販売高(千円)
不動産ソリューション事業	12,822,685	34.4	14,045,999
不動産賃貸事業	1,809,700	24.9	1,668,575
その他事業	213,641	121.5	543,998
合計	14,846,027	33.9	16,258,573

（注）１．セグメント間取引については、相殺消去しております。
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とおりであります。

相手先	第16期事業年度 （自　平成27年８月１日 至　平成28年７月31日）		第17期事業年度 （自　平成28年８月１日 至　平成29年７月31日）		第18期第３四半期累計期間 （自　平成29年８月１日 至　平成30年４月30日）	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
伊藤忠都市開発株式会社	1,631,356	14.7	－	－	－	－
投資法人みらい	－	－	－	－	3,200,782	19.6

３．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社が判断したものであります。

当社は、以下の経営理念に従い、仲介・コンサルティングから土地購入・開発まで、土地活用における最適なソリューションを提供する総合不動産ディベロッパーとして、商品及びサービスを提供してまいります。

①不動産ビジネスにインテリジェンスを吹き込む

②お客様に選んでいただける商品ブランドの確立

③社員のチャレンジスピリットを尊重した「完全成果主義」の実現

④パートナーとのＷＩＮ－ＷＩＮの関係であり続け、高い信用力を保つ

現在のわが国経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、政府の経済政策と日銀の金融緩和政策を背景に、緩やかな回復基調が続いており、不動産業界においても、概ね堅調に推移し、市場の投資意欲は極めて底堅く、マンション・オフィスビル・商業店舗・ホテル・物流施設等、ほぼ全てのセクターにおいて活発な取引が継続いたしております。一方で、大都市圏における地価上昇や建築コストの高止まり等に加え、首都圏中古マンションの在庫件数も増加傾向にあり、リテール市場は活況ながらも慎重な見方が出始めており、先行きは不透明といえます。

そこで、今後当社と致しましては、既存の事業はもとより既存不動産事業とシナジー効果のある事業の多角化を行うため、「収縮と転換」、「多極化」及び「多角化推進」の３つの基本戦略テーマを定め、以下の施策により強固な経営基盤を築き、事業の拡大に努めてまいります。

・事業規模拡大を牽引

相続対策商品としての「ＬＥＧＡＬＡＮＤ」開発推進によるマーケットニーズの取り込み

■「ＬＥＧＡＬＡＮＤ」を相続対策商品のマーケットリーダーとして成長させる

■東京都心10区、ターミナル駅徒歩10分などの重点エリアについては積極的に物件を仕入れ、事業の収益性の向上を図る

■富裕層をターゲットとするビジネスモデルを本格化する

リーガランド恵比寿



リーガランド池袋本町



リーガランド大森山王



リーガランド三田

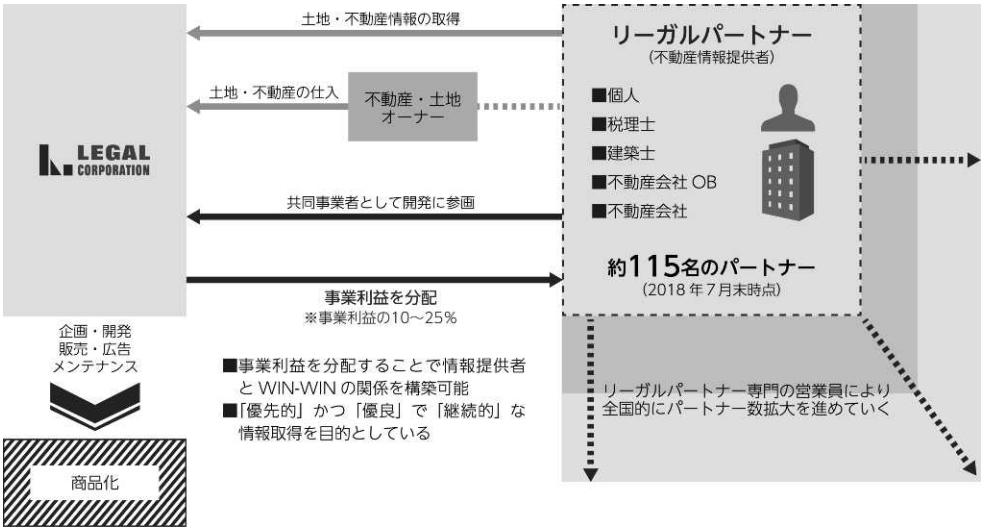


■大阪と東京の２大都市を事業の中心としながら、マーケットエリアを限定せず、その他都市圏においても、人口増減や不動産需給などのマーケット動向に注視して、優良物件を購入することにより事業規模の拡大を図る。

・持続的な成長の実現

持続的な不動産情報取得に向けた自社ネットワークの構築

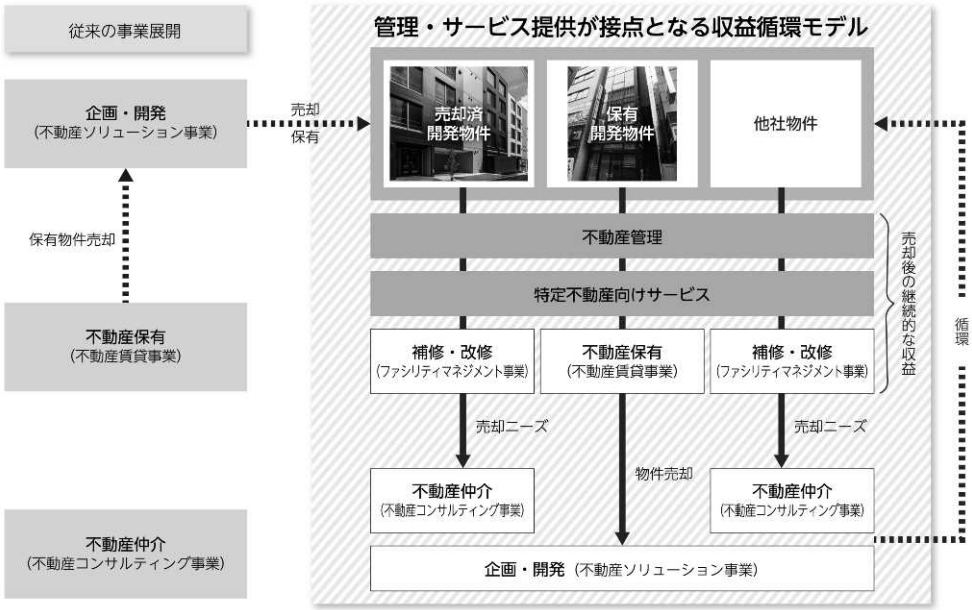
■情報提供者と事業利益を分配するリーガルパートナー制度の推進により、不動産情報保有者を囲い込み継続的かつ優先的な不動産情報取得を図る



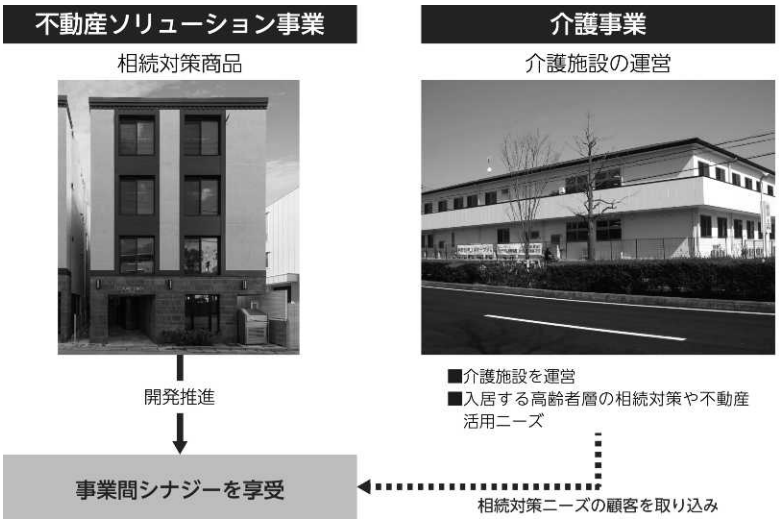
・安定収益の確保、不動産ソリューション事業・賃貸事業の収益性向上、持続的な成長の実現

不動産サービス（管理・役務提供）を軸とした持続・循環的な収益機会の構築

■不動産管理・役務提供サービスの開始により物件を接点とする持続的な収益機会を構築



■介護施設のオペレーションサービスにより、不動産事業との相乗効果を目指す



■不動産売買、賃貸、仲介だけでなく、既存の不動産事業とシナジー効果のある新規事業を行い、安定した経営基盤を築く。既に開始している介護事業に加え、平成30年７月期にプロパティ・マネジメント事業を開始し、その後もホテル運営事業など、さらなる事業の多角化を進め、事業の拡大と安定化を図る。

このような経営方針の下、当社が対処すべき主な課題は、以下の項目と認識しております。

(1) 内部管理体制の強化

当社事業の継続的な発展のためには、コーポレート・ガバナンス機能の強化は重要な課題であり、財務報告の信頼性を確保するため、内部統制システムの適切な運用が重要であると認識しております。コーポレート・ガバナンスに関しては、ステークホルダーに対して経営の適正性や健全性を確保しつつも、更に効率化された組織体制の構築に向けて内部管理体制の強化に取り組んでまいります。

(2) コンプライアンス体制の強化

当社は、法令、定款及び社内規程等の遵守は勿論のこと、日々の業務を適正かつ確実に遂行しており、クリーンで誠実な姿勢を企業行動の基本として、事故やトラブルを未然に防止する取り組みを強化してまいります。

今後、更なる事業拡大と企業価値の向上に向けて、引き続き日常業務における関連法令の遵守を徹底するとともに、リスク・コンプライアンス委員会の定期的開催、各種取引の健全性の確保、情報の共有化、再発防止策の策定などを行い、また、社内啓蒙活動を実施し、厳正な管理による社会の「公器」としての責任を重視した透明性のある管理体制の構築を図ってまいります。

(3) 仕入力及び販売力の増強

当社は、不動産を取り巻く環境の変化に柔軟に対応しながら、優良な物件を仕入れるため、数多くの物件情報を収集できるネットワークを一層強化し、不動産鑑定及び収益力のある物件を発掘する目利きを活かして、個人富裕層のニーズに合致した物件の仕入れを積極的に行ってまいります。

また、物件ごとにソフト・ハードの両面において適切なバリューアップを施すことで、資産価値を高める一方、最適な投資利回りを確保し、投資対象として魅力のある物件を提供できるよう努めております。

(4) 収益構造の転換

収益不動産の販売に依存する収益モデルは、少なからず市況に影響を受けるビジネスモデルであるため、当該収益構造に過度に依存することはリスクが高いと考えております。

そのため、収益不動産の売却益に加えて、収益不動産残高の拡大を通して賃料収入の増加を図り、収益基盤の安定化を実現することが当社にとって最重要課題であると位置づけております。

収益基盤の安定化を図るためには、収益不動産残高の積み上げを積極的に進めるなかで、短期/中期販売用及び長期保有用収益不動産の保有割合のバランスを取りながら、それらの収益不動産からの賃料収入を増加させることが有効な手段であります。

このような収益安定化モデルへの転換を図ることによって、市況の影響に左右されにくい、安定した収益基盤を早期に確立できるよう、引き続き取り組んでまいります。

(5) 財務体質の健全化

当社は、これまで事業・業容の拡大に際して、事業用地の取得及び運転資金を主として金融機関からの借入れによって賄ってきたため、平成29年7月期において自己資本比率が3.8%と低く、有利子負債比率も2,334.9%と高い水準となっております。このため、景気の変動による業績悪化や金利動向に大きな影響を受ける財務構造となっており、今後の企業間競争に耐えうるべく財務体質の改善が急務であると認識しております。

そのため、今後の経営の安定化のためにも、利益の蓄積及び直接金融による多様な調達手法を活用し株主資本を充実すること及び仕入れと売却のバランスを意識し、厳格な管理による在庫コントロールをさらに徹底し、営業キャッシュ・フローの改善を図ってまいります。

また、今後も不動産賃貸事業におけるストックビジネスを強化し、急激な外部環境の変化等に耐えうるよう安定的な収益性の確保に努めてまいります。

（有利子負債比率＝有利子負債額÷自己資本×100）

(6) 安定した資金調達の確保

当社が掲げる経営戦略を実現するためには、従来にも増して、収益不動産残高の積み増しを進めるにあたり、物件の仕入資金の調達力が必要不可欠であります。

市況の変化に大きく左右されることなく安定した資金調達を行うために、物件単位の資金調達に加えて、フリーキャッシュである手元資金の増強が有効であると認識しております。

そのためには、金融機関からの借入のみならず、多様な資金調達手法を検討していくことが重要であると考えております。

(7) 人材の確保と育成

上記の課題を克服するためには、優秀な人材を継続的に確保し、育成することが最も重要な課題として認識しております。

そのために当社では、従業員のプロフェッショナル化として不動産運用に係る従業員に対し不動産に関する専門知識の習得を求めるだけでなく、すべての業務に携わる従業員に対し、自己研鑽を重ね、高い専門性を身に着けること、自律的に行動していくことを求めております。

これにより、従業員個々の能力向上を図り、当社の人材レベルの向上、ひいてはサービスの質向上、維持に繋げていきたいと考えております。

その実現には、人材に対する投資が必要不可欠であると考え、毎年策定する人員計画に教育研修を盛り込み、継続して人材のレベルアップに取り組んでおります。

また併せて、経営理念やコンプライアンスに基づいた業務運営体制の徹底のため、リスク認識などに対する全社員の意識向上にも努めております。

4 【事業等のリスク】

本有価証券届出書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、提出日現在において当社が判断したものであります。

（1）経済情勢の動向について

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利動向及び地価動向等の経済情勢の影響を受けやすく、当社においてもこれらの経済情勢の変化により各事業の業績は影響を受けます。当社では、不動産査定及び不動産営業において豊富な経験と高い専門知識を持った人材を多く有しており、不動産にかかるリスクの軽減と同時に、収益の極大化を図ることができるよう市況の動きに注意を払っておりますが、不動産市況が当社の予測を超え、想定した以上の資産価値の下落を生じるような事態になった場合、当社の経営成績及び財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産の用地取得競争の激化による取得価格の上昇や建設資材価格の上昇に伴い原価が高騰する状況において、販売価格への転嫁が難しい場合には、売上総利益が圧迫され、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社は平成29年７月期において自己資本比率が3.8％と低く、有利子負債比率が2,334.9％と高いことからも分かるように、このような場合、特に当社の財政状態に大きな影響を及ぼす可能性があります。

（有利子負債比率＝有利子負債額÷自己資本×100）

（2）物件の売却時期による業績の変動について

不動産ソリューション事業の売上高及び利益は、各プロジェクトの規模や利益率に大きく影響を受けるとともに、当該事業の売上は顧客への引渡時に計上されることから、各プロジェクトの進捗状況、販売計画の変更、販売動向の変化及び建設工事等の遅延による引渡時期の変更が、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、一取引当たりの金額が高額なプロジェクトも行っており、当該プロジェクトの売却時期が変更された場合、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

（3）有利子負債の依存及び資金調達について

当社は、物件取得及び建築等の事業資金を金融機関からの借入金により調達しており、当社の総資産額に占める有利子負債の割合は、比較的高水準であります。今後におきましては、資金調達手段の多様化に積極的に取り組むことにより自己資本の充実に注力する方針でありますが、市場金利が上昇する局面においては支払利息等の増加により、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社は資金調達に際しまして、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに金融機関に融資を打診し、融資実行を受けた後にプロジェクトを進行させております。しかしながら、事業着手時期の遅延、もしくは何らかの理由により計画どおりの資金調達が不調に終わった場合等には、当社の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。加えて当社では、有利子負債の返済原資を主に取得した物件の売却代金としており、物件の売却時期が計画から遅延した場合、又は、売却金額が当社の想定を下回った場合には、当社の資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

（4）法的規制等について

当社では、法的規制の遵守を徹底しており、現時点において当該許認可等が取消しとなる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由により、当該許認可等が取消され又はそれらの更新が認められない場合には、当社の事業活動に支障をきたすとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、今後の法律改正又は規制の動向によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。なお、当社が取得している許認可等は次のとおりであります。

許認可等の名称 許認可(登録)番号	有効期間	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業免許 国土交通大臣(２)第8315号	平成29年８月７日から 平成34年８月６日まで	宅地建物取引業法第66条
一般建設業許可 大阪府知事許可（般－29）第148417号	平成29年８月25日から 平成34年８月24日まで	建設業法第29条
指定居宅サービス事業者 滋賀県指令介保　第485号	平成29年４月１日から 平成35年３月31日まで	介護保険法（平成９年法律第123号）第77条
指定居宅サービス事業者 大津市指令健介第40号	平成29年４月１日から 平成35年３月31日まで	介護保険法（平成９年法律第123号）第77条
指定居宅サービス事業者 滋賀県指令医福　第1507号	平成29年10月１日から 平成35年９月30日まで	介護保険法（平成９年法律第123号）第77条
指定地域密着型サービス事業者の指定 京都市指令保健介　第2209号	平成30年３月12日から 平成36年３月11日まで	介護保険法（平成９年法律第123号）第78条の10

（5）外注業務について

建設工事においては、当社はほぼすべての工事を外注しており、当社の選定基準に合致する外注先を十分に確保できない場合、外注先の経営不振や繁忙期等により工期の遅延、労働者の不足に伴い外注価格が上昇する場合等には当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。また、杭工事における施工不具合や施工データの改ざん等の発生により、建設現場における管理体制の強化等が図られた場合には、建設コストの増加や建設工期が長期化する可能性があります。これらの場合には、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

（6）顧客情報管理について

当社では、保有している賃貸マンション、テナントの入居者、収益不動産並びに居住用不動産の売主・買主、及び不動産仲介やリフォーム請負顧客等の個人情報を保有しており、今後も当社の業務の拡大に伴いこれらの個人情報が増加することが予想されます。当社といたしましては、これら個人情報を正確かつ最新の内容に保つよう努めるとともに、内部の情報管理体制の強化により個人情報の保護に注力しております。しかしながら、不測の事態により個人情報の漏洩等があった場合、損害賠償請求や信用低下等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

（7）販売用不動産の評価損について

当社では、不動産ソリューション事業に係る仕入に際して、立地条件、競合物件の動向、地中埋設物の有無、仕入価格等について十分な調査を行い、その結果を踏まえて仕入を行っております。

しかしながら、開発に必要な条件がそろわなかったり、土壌汚染や地中埋設物等の瑕疵が発見されたことにより事業計画の遂行に重大な問題が生じたり、不動産価格の急激な変動等の要因により販売価格の引き下げを行い、取得原価が販売予定価格を上回ったりした場合、販売用不動産の評価損が発生する恐れがあります。その結果、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）減損会計の適用について

当社が所有する固定資産において、急激な経済情勢の変化や金融情勢の悪化等により事業の恒常的なキャッシュ・フローの将来にわたる収益性の著しい低下や保有資産の時価の著しい下落が認識された場合、減損会計を適用し業績と財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（9）偶然不測の事故・自然災害について

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社が保有する物件について滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。また、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社の事業が影響を受ける可能性があります。こうした場合には、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 訴訟の可能性について

本書提出日現在、当社が関係する重大な訴訟の事実はありません。しかしながら、当社が売却した物件における瑕疵の発生、当社が行う開発工事にかかる近隣トラブル、当社が請け負った工事に対する顧客からのクレーム、入退去時のテナント等とのトラブル等を起因とする、又はこれらから派生する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 瑕疵担保責任について

売買対象不動産に瑕疵がある場合、売主が買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります。万が一当社の販売した物件に重大な瑕疵があるとされた場合（工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）には、その直接的な原因が当社以外の責によるものであっても当社は売主として瑕疵担保責任を負うことがあります。これらの場合には、当社が当該欠陥・瑕疵等の補修、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 競合について

一般的に不動産業界は比較的参入障壁が低いということもあり、大小様々な既存競合他社が多数存在し、競争激化による影響を受けやすい業界構造となっております。当社では慎重に事業計画を精査しプロジェクトを進行しておりますが、競合他社の動向によっては事業計画の遂行に問題が生じ、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。

(13) 人材の確保及び育成について

当社の将来の成長は優秀な人材をはじめとする人的資源に大きく依存するため、専門性の高い不動産の知識と豊富な経験を有する人材の確保と育成が不可欠な条件であります。したがいまして、これら優秀な人材こそが当社の経営資源の核となるものであり、今後も優秀な人材の中途採用並びに、優秀な学生の新卒採用、人事制度の充実等により人材の育成に積極的に取り組んでいく方針でありますが、当社が求める人材の確保・育成が充分にできない場合や当社の役職員が大量に社外に流出した場合には、当社の事業展開及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 代表取締役への依存について

当社の代表取締役である平野哲司は、当社の創業者であり、創業以来、経営者として経営方針や経営戦略を決定すると共に、新規事業の事業化に至るまでの重要な役割を担っております。

当社では、役員及び幹部社員の情報共有や経営組織の強化を図り、平野哲司に過度に依存しない経営体制の整備を進めておりますが、何らかの理由により、平野哲司の業務執行が困難になった場合、当社の事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 資金使途について

今回当社が計画している公募増資による調達資金の使途につきましては、平成31年７月期中の物件購入資金に充当する予定であります。当社では、主に金融機関からの借入によって賄っている営業用不動産の購入資金を増資資金で賄うことにより財務体質改善と機動的な物件取得を図る目的であります。しかしながら、不動産関連市場は変化が激しく、その変化に柔軟に対応するため、上記計画以外の使途に充当する可能性もあります。また、計画どおりに資金を使用したとしても、期待どおりの効果をあげられない可能性があります。これらの場合には、当社の業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(16) ストック・オプションの権利行使による株式価値の希薄化について

ストック・オプション制度は、企業価値と役職員個々の利益を一体化し、ベクトルの共有や目標の達成等組織における職務の動機付けを向上させることを目的として導入し、今後も資本政策の中で慎重に検討しつつ、継続的に実施してまいりたいと考えております。

本書提出日の前月末における潜在株式数は147,500株であり、発行済株式総数の7.3%に相当しておりますが、権利行使された場合には、当社の１株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

(17) 不動産に係る税制について

当社の物件を取得・保有するにあたって不動産取得税、固定資産税等の各種の租税公課が発生します。現在、国策として住宅の取得を推進しているため、不動産取得税の税率軽減措置や固定資産税の負担調整措置等の税負担の軽減措置が講じられております。しかしながら、上記の税負担の軽減措置が行われなくなった場合、住宅の取得・保有にかかる負担が増加することから、お客様の住宅購入意欲の減退につながり、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(18) 保有物件の賃借人との賃貸借契約について

収益物件の賃借人との賃貸借契約の期間満了時に契約が更改される保証はないこと、また賃借人が一定期間前の通知を行うことにより賃貸借期間中であっても賃貸借契約を解約できることとされている場合もあるため、賃貸借契約の解約が増加した場合、後継賃借人が見つかるまでの間、賃貸収入が減少する等、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(19) レピュテーションリスクについて

当社は、法令遵守、サービスの品質・安全性の確保、知的財産権管理、個人情報管理等に努めております。しかしながら、当社を取り巻く環境や競合他社及び競業他社を取り巻く環境において何らかの問題が発生した場合、取引先の評価に悪影響を与え、それにより当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(20) 中期経営計画について

中期経営計画に基づき、経営基盤の強化を重点課題として、各種施策を推進し、事業の拡大及び財務体質の強化等に努めておりますが、計画通りに進捗しない場合、業績に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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りましては、重要な会計方針等に基づき、資産・負債の評価及び収益・費用の認識に影響を与える見積り及び判断を行っております。これらの見積り及び判断に関しましては、継続して評価を行っておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果は見積りと異なる可能性があります。

なお、文中の将来に関する事項は、提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき作成されております。当社の財務諸表を作成するにあたって採用している重要な会計方針は、「第５　経理の状況　１財務諸表等（１)財務諸表注記事項　重要な会計方針」に記載のとおりであります。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・適用とともに、資産及び負債または損益の状況に影響を与える見積りを用いております。これらの見積りについては、過去の実績や現状等を勘案し、合理的に判断しておりますが、見積もりには不確実性が伴うため、実際の結果はこれらと異なることがあります。

(2) 財政状態の分析

第17期事業年度（自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日）

① 資産

当事業年度末における総資産は318億77百万円となり、前事業年度末に比べ110億89百万円増加しました。

流動資産は236億52百万円となり、前事業年度末に比べ130億46百万円増加しました。これは主として、不動産仕入の増加や固定資産の保有目的の変更に伴う、固定資産から販売用不動産への振替等による販売用不動産の89億38百万円の増加を反映したものであります。

固定資産は82億24百万円となり、前事業年度末に比べ19億56百万円減少しました。これは主として、固定資産の保有目的の変更に伴う、固定資産から販売用不動産への振替等による有形固定資産の19億84百万円の減少を反映したものであります。

② 負債

負債は306億55百万円となり、前事業年度末に比べ105億95百万円増加しました。

流動負債は103億84百万円となり、前事業年度末に比べ48億33百万円増加しました。これは主として、不動産仕入に対する短期借入金の34億73百万円の増加及び１年内返済予定の長期借入金の10億19百万円の増加を反映したものであります。

固定負債は202億71百万円となり、前事業年度末に比べ57億62百万円増加しました。これは主として、不動産仕入に対する長期借入金の54億14百万円の増加を反映したものであります。

③ 純資産

純資産は12億21百万円となり、前事業年度末に比べ４億93百万円増加しました。これは主として、当期純利益４億75百万円を計上したためであります。自己資本比率は、前事業年度末の3.5％から3.8％と増加する結果となりました。

第18期第３四半期累計期間（自　平成29年８月１日　至　平成30年４月30日）

① 資産

当第３四半期会計期間末における総資産は439億97百万円となり、前事業年度末に比べ121億19百万円増加しました。

流動資産は323億95百万円となり、前事業年度末に比べ87億43百万円増加しました。これは主として、不動産仕入の増加に伴い販売用不動産が29億49百万円増加、仕掛販売用不動産が57億１百万円増加したものであります。

固定資産は116億１百万円となり、前事業年度末に比べ33億76百万円増加しました。これは主として、新たな収益不動産を取得したこと等により有形固定資産が34億36百万円増加したものであります。

② 負債

負債は419億78百万円となり、前事業年度末に比べ113億22百万円増加しました。

流動負債は139億25百万円となり、前事業年度末に比べ35億40百万円増加しました。これは主として、１年内返済予定の長期借入金の21億64百万円の増加を反映したものであります。

固定負債は280億53百万円となり、前事業年度末に比べ77億81百万円増加しました。これは主として、不動産仕入に対する長期借入金の77億24百万円の増加を反映したものであります。

③ 純資産

純資産は20億18百万円となり、前事業年度末に比べ７億96百万円増加しました。これは主として、四半期純利益７億89百万円を計上したためであります。自己資本比率は、前事業年度末の3.8%から4.5%と増加する結果となりました。

(3) 経営成績の分析

第17期事業年度（自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日）

① 売上高の分析

当事業年度における売上高は、148億46百万円と大幅な増収となりました。これは不動産ソリューション事業において予定通り売上高を確保したことに加え、収益不動産残高の拡充により、不動産賃貸事業において賃料収入が増加したことなどが主な要因であります。以上の結果、事業セグメント別の売上高は、不動産ソリューション事業128億22百万円、不動産賃貸事業18億９百万円、その他事業２億13百万円となりました。

② 費用・利益の分析

当事業年度の売上原価は、不動産ソリューション事業における売上増加に伴う原価の増加などにより113億43百万円、売上総利益は35億２百万円となりました。販売費及び一般管理費は、人件費の増加及び販売物件に係る支払手数料の増加などにより、21億10百万円となりました。

この結果、営業利益は13億92百万円となりました。

営業外収益は、受取利息及び保険解約返戻金などにより11百万円となり、営業外費用は、支払利息等の通常の金融費用などにより、６億99百万円となりました。

以上の結果、経常利益は７億４百万円、税効果会計適用後の法人税等負担額は２億13百万円、当期純利益は４億75百万円となりました。

第18期第３四半期累計期間（自　平成29年８月１日　至　平成30年４月30日）

① 売上高の分析

当第３四半期累計期間における売上高は、162億58百万円と大幅な増収となりました。これは不動産ソリューション事業において予定通り売上高を確保したことが主な要因であります。以上の結果、事業セグメント別の売上高は、不動産ソリューション事業140億45百万円、不動産賃貸事業16億68百万円、その他事業５億43百万円となりました。

② 費用・利益の分析

当事業年度の売上原価は、不動産ソリューション事業における売上増加に伴う原価の増加などにより123億40百万円、売上総利益は39億18百万円となりました。販売費及び一般管理費は、人件費の増加及び販売物件に係る支払手数料の増加などにより、19億40百万円となりました。

この結果、営業利益は19億77百万円となりました。

営業外収益は、受取利息、特別利害関係取引の清算による受取和解金及び保険解約返戻金などにより22百万円となり、営業外費用は、支払利息等の通常の金融費用などにより、７億53百万円となりました。

以上の結果、経常利益は12億46百万円、税効果会計適用後の法人税等負担額は４億52百万円、四半期純利益は７億89百万円となりました。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

第17期事業年度（自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日）

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前事業年度末と比較して３億37百万円増加し、７億34百万円となりました。

また、当事業年度中における各キャッシュ・フローの状況は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、減少した資金は51億92百万円（前事業年度は４億86百万円の増加）となりました。主な増加要因は、税引前当期純利益６億89百万円及び非資金取引である減価償却費２億78百万円であります。主な減少要因は、たな卸資産の増加61億50百万円、利息の支払額５億７百万円及び法人税等の支払額１億29百万円であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、減少した資金は45億65百万円（前事業年度は42億24百万円の減少）となりました。主な減少要因は、有形固定資産（主として賃貸用不動産）の取得による支出44億67百万円であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、増加した資金は100億82百万円（前事業年度は37億93百万円の増加）となりました。主な増加要因は、長期借入れによる収入127億36百万円、短期借入金の増加34億73百万円であります。主な減少要因は、長期借入金の返済による支出63億２百万円であります。

(5) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社の経営成績に重要な影響を与える要因は、「第２　事業の状況　４　事業等のリスク」に記載しております。当社はこれらのリスク要因について、分散又は低減するように取り組んで参ります。

(6) 経営戦略の現状と見通し

株式会社野村総合研究所「純金融資産保有額の階層別にみた保有資産規模と世帯数の推移（2000年～2015年の推計結果）」（平成28年11月28日）によると、平成27年における日本の富裕層(金融資産１億円以上５億円未満)・超富裕層(金融資産５億円以上)の純金融資産総額は272兆円に達しております。平成25年（2013年）から平成27年（2015年）にかけて、富裕層および超富裕層の純金融資産総額は、それぞれ17.3%、2.7%増加し、両富裕層の合算ベースで12.9%増えました。また、富裕層・超富裕層の世帯数は、平成25年の合計世帯数100.7万世帯を、約21万世帯上回っております。

当社は不動産ニーズを有する顧客のうち、特に富裕層(金融資産１億円以上５億円未満)・超富裕層(金融資産５億円以上)の資産を有する顧客に対して積極的に販売活動を行っております。販売活動を富裕層等に対して積極的に実施している理由ですが、上記顧客層は景気変動に左右されない収益不動産ニーズを有しており、また金融機関の融資判断もあまり変動がありません。更に、団塊の世代が大量にリタイアすることにより、退職後の資産運用や相続税対策に対する不動産に対しての潜在的・顕在的ニーズがあります。また、首都圏マンション価格は10年間（平成16年から平成26年）において60%以上上昇しており、都心回帰により市内中心部に人口流入が続いていることもあり、今後も上昇傾向が見込まれております。

このような環境も後押しとなり、当社の主力商品である低層賃貸マンションシリーズ「ＬＥＧＡＬＡＮＤ（リーガランド）」の販売を中心とした不動産ソリューション事業において、今後も東京都心10区及びターミナル駅徒歩10分などの当社が重点エリアとしている物件に対するニーズは多いため、販売数も概ね順調に推移するものと思われます。

(7) 経営者の問題意識と今後の方針について

当社が今後、業容を拡大しつつより良い商品及びサービスを継続的に提供していくためには、「第２　事業の状況　３　経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載の様々な課題に対応していくことが必要であると認識しております。それらの課題に対応するために、経営者として常に外部環境の変化に関する情報の入手及び分析を行い、現在及び将来における事業環境を把握し、それらに対する課題を認識するとともに最適な解決策を実施していく方針であります。

第３ 【設備の状況】

１ 【設備投資等の概要】

第17期事業年度（自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日）

当事業年度の設備投資については、不動産賃貸事業における物件取得を目的とした設備投資を実施しております。なお、有形固定資産の他、無形固定資産への投資を含めて記載しております。

当事業年度の設備投資の総額は、主に収益不動産の取得にかかる4,493,981千円（不動産賃貸事業　4,462,865千円）であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

第18期第３四半期累計期間（自　平成29年８月１日　至　平成30年４月30日）

当第３四半期累計期間の設備投資については、不動産賃貸事業における物件取得を目的とした設備投資を実施しております。なお、有形固定資産の他、無形固定資産への投資を含めて記載しております。

当第３四半期累計期間の設備投資の総額は、主に収益不動産の取得にかかる4,913,205千円（不動産賃貸事業4,862,853千円）であります。

なお、重要な設備の除却又は売却はありません。

2 【主要な設備の状況】

平成29年７月31日現在

事業所名(所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数(名)
			建物及び構築物	土地(面積㎡)	リース資産	その他	合計	
本社(大阪府大阪市北区)	―	本社機能	28,142	―(―)	24,116	7,646	59,905	42
東京支社(東京都港区)	―	支社機能	4,751	―(―)	3,521	344	8,617	17
神戸支店(兵庫県神戸市)	―	営業所	134	―(―)	―	81	215	4
賃貸不動産(大阪市西区)	不動産賃貸事業	長期保有用収益不動産	858,089	495,274(759.81)	―	―	1,353,364	―
賃貸不動産(大阪市北区)	不動産賃貸事業	長期保有用収益不動産	319,400	649,323(731.49)	―	―	968,723	―
賃貸不動産(東京都港区)	不動産賃貸事業	長期保有用収益不動産	184,630	751,336(127)	―	1,362	937,329	―
賃貸不動産(大阪市旭区)	不動産賃貸事業	長期保有用収益不動産	475,477	295,767(1,518.73)	―	―	771,244	―
賃貸不動産(東大阪市)	不動産賃貸事業	長期保有用収益不動産	439,571	238,565(655.26)	―	―	678,136	―
賃貸不動産(横浜市青葉区)	不動産賃貸事業	長期保有用収益不動産	211,571	418,294(350.91)	―	―	629,866	―
賃貸不動産(大阪市中央区)	不動産賃貸事業	長期保有用収益不動産	342,034	233,393(356.33)	―	―	575,428	―
賃貸不動産(東京都杉並区)	不動産賃貸事業	長期保有用収益不動産	95,413	240,519(297.51)	―	―	335,932	―
賃貸不動産(横浜市港南区)	不動産賃貸事業	長期保有用収益不動産	215,622	115,031(246.67)	―	―	330,653	―
賃貸不動産(さいたま市南区)	不動産賃貸事業	長期保有用収益不動産	159,258	167,317(157)	―	―	326,576	―
賃貸不動産(大阪市東成区)	不動産賃貸事業	長期保有用収益不動産	159,272	159,916(291.51)	―	―	319,188	―
賃貸不動産(札幌市中央区)他７件	不動産賃貸事業その他事業	長期保有用収益不動産	226,022	193,703(1,428.14)	―	6,443	426,170	16

(注) １．帳簿価額のうち「その他」は、機械及び装置、工具、器具及び備品並びにソフトウエアであります。
２．従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者は記載しておりません。
３．現在休止中の主要な設備はありません。
４．上記の金額には消費税等は含まれておりません。

3 【設備の新設、除却等の計画】(平成30年８月31日現在)

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第４ 【提出会社の状況】

１ 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	8,000,000
計	8,000,000

（注）平成29年10月30日開催の取締役会決議により、平成29年12月15日付で株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は7,920,000株増加し、8,000,000株となっております。

② 【発行済株式】

種類	発行数(株)	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	2,000,000	非上場	権利内容に何ら限定のない当社における標準的な株式であり、単元株式数は100株であります。
計	2,000,000	－	－

（注）１．平成29年10月30日開催の取締役会決議により、平成29年12月15日付で１株を100株に株式分割いたしました。これにより株式数は1,980,000株増加し、発行済株式総数は2,000,000株となっております。
２．平成29年12月15日開催の臨時株主総会決議により、定款の変更が行われ、１単元を100株とする単元株制度を導入しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 新株予約権

平成28年７月25日の臨時株主総会決議に基づいて発行した会社法に基づく新株予約権は、次のとおりであります。

区分	最近事業年度末現在 (平成29年７月31日)	提出日の前月末現在 (平成30年８月31日)
新株予約権の数(個)	1,305(注)１	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	－	－
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	130,500(注)１	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	300(注)２	同左
新株予約権の行使期間	平成31年７月26日～ 平成38年７月25日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格　　300 資本組入額　150	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割り当てを受けた者が権利行使時においても、当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあること及び当社株式が日本国内の証券取引所に上場していること。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡及び質入れその他の担保設定は認めない。	同左
代用払込みに関する事項	－	－
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)３	同左

(注) １．新株予約権１個につき目的となる株式数は、100株であります。なお、平成29年10月30日開催の取締役会決議により、平成29年12月15日付で１株を100株に株式分割をいたしました。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。
ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる１株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 ＝ 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

２．新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \dfrac{\text{新株発行(処分)株式数} \times \text{１株当たり払込金額}}{\text{１株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$

３．当社が組織再編に際して定める契約書または計画書等に次の各号に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、次の各号に定める株式会社の新株予約権を交付するものとします。

(1)合併(当社が消滅する場合に限る)
　合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社

(2)吸収分割
　吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社

(3)新設分割
　新設分割により設立する株式会社

(4)株式交換
　株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社

(5)株式移転
　株式移転により設立する株式会社

② 新株予約権

平成28年７月25日の臨時株主総会決議に基づいて発行した会社法に基づく新株予約権は、次のとおりであります。

区分	最近事業年度末現在 (平成29年７月31日)	提出日の前月末現在 (平成30年８月31日)
新株予約権の数(個)	170(注)１	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	－	－
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	17,000(注)１	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	300(注)２	同左
新株予約権の行使期間	平成31年７月26日～ 平成38年７月25日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格　　300 資本組入額　150	同左
新株予約権の行使の条件	新株予約権の割り当てを受けた者が権利行使時においても、当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあること及び当社株式が日本国内の証券取引所に上場していること。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権の譲渡及び質入れその他の担保設定は認めない。	同左
代用払込みに関する事項	－	－
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)３	同左

(注) １．新株予約権１個につき目的となる株式数は、100株であります。なお、平成29年10月30日開催の取締役会決議により、平成29年12月15日付で１株を100株に株式分割をいたしました。これにより、「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。
ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる１株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 ＝ 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

２．新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる１円未満の端数は切り上げる。

$$調整後払込金額 = 調整前払込金額 \times \frac{既発行株式数 + \frac{新株発行(処分)株式数 \times 1株当たり払込金額}{1株当たり時価}}{既発行株式数 + 新株発行(処分)株式数}$$

３．当社が組織再編に際して定める契約書または計画書等に次の各号に定める株式会社の新株予約権を交付する旨を定めた場合には、当該組織再編の比率に応じて、次の各号に定める株式会社の新株予約権を交付するものとします。

(1)合併(当社が消滅する場合に限る)
　合併後存続する株式会社または合併により設立する株式会社
(2)吸収分割
　吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部または一部を承継する株式会社
(3)新設分割
　新設分割により設立する株式会社
(4)株式交換
　株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社
(5)株式移転
　株式移転により設立する株式会社

(3) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【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)
平成27年10月１日(注１)	19,800	20,000	－	10,000	－	－
平成28年６月１日(注２)	－	20,000	80,000	90,000	－	－
平成29年12月15日(注３)	1,980,000	2,000,000	－	90,000	－	－

(注) １．平成27年10月１日付の株式分割（1:100）による増加であります。
２．利益剰余金の資本金への組入による増加であります。
３．平成29年12月15日付の株式分割（1:100）による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

平成30年８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	－	－	3	4	－
所有株式数（単元）	－	－	－	11,200	－	－	8,800	20,000	－
所有株式数の割合（%）	－	－	－	56.0	－	－	44.0	100.0	－

（注）１．平成29年10月30日開催の取締役会決議により、平成29年12月15日付で１株を100株に株式分割いたしました。これにより株式数は1,980,000株増加し、発行済株式総数は2,000,000株となっております。
２．平成29年12月15日開催の臨時株主総会決議により、定款の変更が行われ、１単元を100株とする単元株制度を導入しております。

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成30年８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）	（自己保有株式） 普通株式 －	－	－
完全議決権株式（その他）	普通株式 2,000,000	20,000	－
単元未満株式	普通株式 －	－	－
発行済株式総数	2,000,000	－	－
総株主の議決権	－	20,000	－

（注）１．平成29年10月30日開催の取締役会決議により、平成29年12月15日付で１株を100株に株式分割いたしました。これにより株式数は1,980,000株増加し、発行済株式総数は2,000,000株となっております。
２．平成29年12月15日開催の臨時株主総会決議により、定款の変更が行われ、１単元を100株とする単元株制度を導入しております。

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(7) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストックオプション制度を採用しております。

当該制度は、会社法に基づき、平成28年７月25日の臨時株主総会において決議されたものであります。

当該制度の内容は、次のとおりであります。

新株予約権①

決議年月日	平成28年７月25日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員44名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

（注）付与対象者の退職等により、本書提出日現在の付与対象者の区分及び人数は取締役１名、従業員34名となっております。

新株予約権②

決議年月日	平成28年７月25日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員31名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数	同上
新株予約権の行使時の払込金額	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

（注）付与対象者の退職等により、本書提出日現在の付与対象者の区分及び人数は従業員26名となっております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】　　該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、財務体質の強化と事業拡大の為の内部留保の充実等を図ることが重要であると考え、過去において配当を行っておりませんが、株主に対する利益還元も経営の重要課題であると認識しております。

上場後の当社の利益配分につきましては、収益力の強化や事業基盤の整備を実施しつつ、内部留保の充実状況及び企業を取り巻く事業環境、経営成績等を総合的に勘案したうえで、株主に対して安定的かつ継続的な配当を実施することを基本方針としております。内部留保資金につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

なお、剰余金の配当を行う場合、年１回の期末配当を基本方針としており、配当の決定機関は株主総会となっております。また、当社は中間配当を取締役会の決議によって行うことができる旨を定款に定めております。

今後につきましては、上記、基本方針に基づき株主への利益還元に積極的に取り組んでいく方針であります。

4 【株価の推移】

当社株式は非上場でありますので、該当事項はありません。

5 【役員の状況】

男性９名　女性－名(役員のうち女性の比率－%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
代表取締役社長	－	平野　哲司	昭和34年７月８日生	昭和57年３月 昭和57年４月 昭和63年10月 平成３年11月 平成５年５月 平成13年４月	慶應義塾大学法学部政治学科卒業 東京エレクトロン株式会社入社 住友金属工業株式会社入社 有限会社フロンティア代表取締役就任 新大興産株式会社取締役就任 当社代表取締役社長就任（現任）	（注）１	700,000
取締役	管理本部長	水向　　隆	昭和37年12月30日生	昭和62年３月 昭和62年４月 平成７年４月 平成９年４月 平成12年９月 平成13年４月 平成27年３月 平成27年４月 平成27年８月 平成28年10月 平成29年４月	大阪経済大学経営学部卒業 大阪中央信用金庫入社 株式会社丸和入社 株式会社シンイッカクホーム入社 株式会社メイプルホーム（当社）設立、代表取締役就任 株式会社メイプルホーム商号変更当社 代表辞任 株式会社リーガルヘルスケア監査役就任 管理部長就任 執行役員管理部長就任 取締役管理本部長（現任） 株式会社リーガルヘルスケア合併により監査役退任	（注）１	－
取締役	東京支社長	山名　孝宏	昭和53年10月30日生	平成13年３月 平成13年４月 平成17年４月 平成21年４月 平成24年４月 平成27年４月 平成28年11月	甲南大学経営学部経営学科卒業 株式会社アスクプランニングセンター入社 株式会社アーバンコーポレイション入社 株式会社ビルバンク入社 当社入社 取締役東京支店長就任 取締役東京支社長就任（現任）	（注）１	90,000
取締役	大阪本社長	藤原　寛	昭和55年７月14日生	平成15年３月 平成15年４月 平成21年４月 平成24年６月 平成27年４月 平成28年３月 平成28年11月 平成29年４月	関西大学工学部土木工学科卒業 株式会社アーバンコーポレイション入社 ＪＲ西日本ＳＣ開発株式会社入社 当社入社 取締役大阪本店長就任 株式会社リーガルヘルスケア取締役就任 取締役大阪本社長就任（現任） 株式会社リーガルヘルスケア合併により取締役退任	（注）１	90,000
取締役	－	服部　盛隆 （注）４	昭和18年５月５日生	昭和41年３月 昭和41年４月 平成21年10月 平成22年５月 平成24年６月 平成28年７月 平成29年７月 平成30年６月	同志社大学経済学部卒業 株式会社池田銀行（現(㈱池田泉州銀行)入行 株式会社池田泉州ホールディングス　代表取締役社長兼ＣＥＯ就任 株式会社池田泉州銀行　代表取締役頭取兼ＣＥＯ就任 株式会社池田泉州ホールディングス　相談役就任 株式会社池田泉州銀行　相談役就任 株式会社池田泉州銀行　特別顧問就任 当社社外取締役就任（現任） 株式会社池田泉州銀行　名誉顧問就任（現任）	（注）１	－

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数(株)
監査役	－	宇野　正明 (常勤) (注) 4	昭和29年９月９日生	昭和52年３月 昭和52年４月 平成22年６月 平成22年６月 平成26年６月 平成29年４月	同志社大学商学部卒業 大同生命保険相互会社入社 大同生命保険相互会社退職、監査役就任 株式会社Ｔ＆Ｄホールディングス常勤監査役就任 日本システム収納株式会社取締役就任 当社常勤監査役就任（現任）	(注) 2	－
監査役	－	塩野　隆史 (注) 4	昭和36年11月19日生	昭和61年３月 昭和63年４月 平成７年４月 平成12年７月 平成17年４月 平成23年６月 平成25年３月 平成27年10月 平成28年６月 平成28年10月	大阪大学法学部卒業 弁護士登録 塩野隆史法律事務所(現:塩野山下法律事務所)開設 特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センター　あっせん委員(現任) 大阪大学大学院高等司法研究科客員教授(現任) アマテイ株式会社社外監査役就任（現任） 京都大学博士（法学） 当社社外監査役就任（現任） 株式会社多賀製作所社外監査役就任（現任） 甲南大学法科大学院兼任教授（現任）	(注) 2	－
監査役	－	喜多村　晴雄 (注) 4	昭和33年８月21日生	昭和57年３月 昭和58年９月 昭和62年３月 平成14年８月 平成16年６月 平成17年12月 平成18年６月 平成27年６月 平成27年10月 平成28年６月	慶應義塾大学経済学部卒業 アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所入社 公認会計士登録 喜多村公認会計士事務所開設 ローム株式会社社外監査役就任（現任） 株式会社ＭｏｎｏｔａＲＯ社外取締役就任（現任） MCUBS MidCity投資法人監督役員就任(現任) アスモ株式会社非常勤監査役就任 当社社外監査役就任（現任） 東洋アルミニウム株式会社社外監査役就任（現任）	(注) 2	－
監査役	－	山下　真 (注) 4	昭和43年６月30日生	平成４年３月 平成４年４月 平成10年３月 平成12年４月 平成12年４月 平成15年４月 平成18年２月 平成27年６月 平成27年９月 平成30年４月	東京大学文学部卒業 朝日新聞社入社 京都大学法学部卒業 弁護士登録 山口健一法律事務所入所 まこと法律事務所開設 奈良県生駒市長就任 塩野山下法律事務所入所 関西大学客員教授（現任） 当社社外監査役就任（現任）	(注) 3	－
計							880,000

(注) １．取締役の任期は、平成29年12月15日開催の臨時株主総会終結の時から２年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
２．監査役の任期は、平成29年12月15日開催の臨時株主総会終結の時から４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
３．監査役の任期は、平成30年４月２日開催の臨時株主総会終結の時から４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
４．取締役服部盛隆氏は、会社法第２条第15号に定める社外取締役であります。また、監査役宇野正明氏、塩野隆史氏、喜多村晴雄氏及び山下真氏は、会社法第２条第16号に定める社外監査役であります。

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、不動産業という専門的な業務を通じ、地域社会に貢献しつつ、株主の利益や企業価値を最大化することを目標とするとの基本的認識とコンプライアンスの重要性を、コーポレート・ガバナンスの基本方針としております。具体的には、コンプライアンス意識を徹底すべく、会社法上の各種機関等を設置するほか、経営環境の変化に柔軟に対応でき、かつ牽制が利いた内部統制・開示体制を構築し、適切に運営することにあります。株主の権利を重視し、社会的信頼に応え、持続的成長と発展を遂げていくことが重要であるとの認識に立ち、コーポレート・ガバナンスの強化に努めております。

②コーポレート・ガバナンスの体制の概要

１．コーポレート・ガバナンスの概要とその体制を採用する理由

当社は、会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査役会及び会計監査人を設置するとともに、日常的に事業を監視する役割として内部監査担当を任命し、対応を行っております。

また、外部の視点からの経営監督機能を強化するため、社外取締役１名及び社外監査役４名を選任しております。これら各機関の相互連携により、経営の健全性・効率性を確保できるものと認識しているため、現状の企業統治体制を採用しております。

２．その他のコーポレート・ガバナンスに関する事項

〈取締役会及び取締役〉

当社の取締役会は、取締役５名（うち社外取締役１名）で構成され、当社の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督する権限を有しております。当社は、異業種である銀行出身の社外取締役を選任し、より広い視野にもとづいた経営意思決定と社外からの経営監視を行う体制としております。また、取締役の経営責任の自覚と職務執行の責任を明確にし、迅速で的確な意思決定を行うための体制作りも心掛けてまいります。

〈監査役会及び監査役〉

監査役会につきましては、常勤監査役１名と非常勤監査役３名の計４名で構成されております。監査役は、客観的・中立的な立場から取締役の職務執行を監視すべく、過半数を社外監査役としており、重要会議への出席及び議事録閲覧、全ての決裁書面の閲覧（決裁都度）、全取締役との定期的な会合、必要に応じた職務執行状況の聴取等を通じ、経営上の重要事項、リスク・コンプライアンス管理に関する重要事項その他の事項を随時把握できる体制としております。また、定時取締役会における報告事項の一つとして、監査役からの発言の場を設けており、報告、要請、指摘等を受けることができる体制としております。これらを通じ、取締役会での意思決定の過程及び取締役の業務執行状況について監査しております。

〈経営会議〉

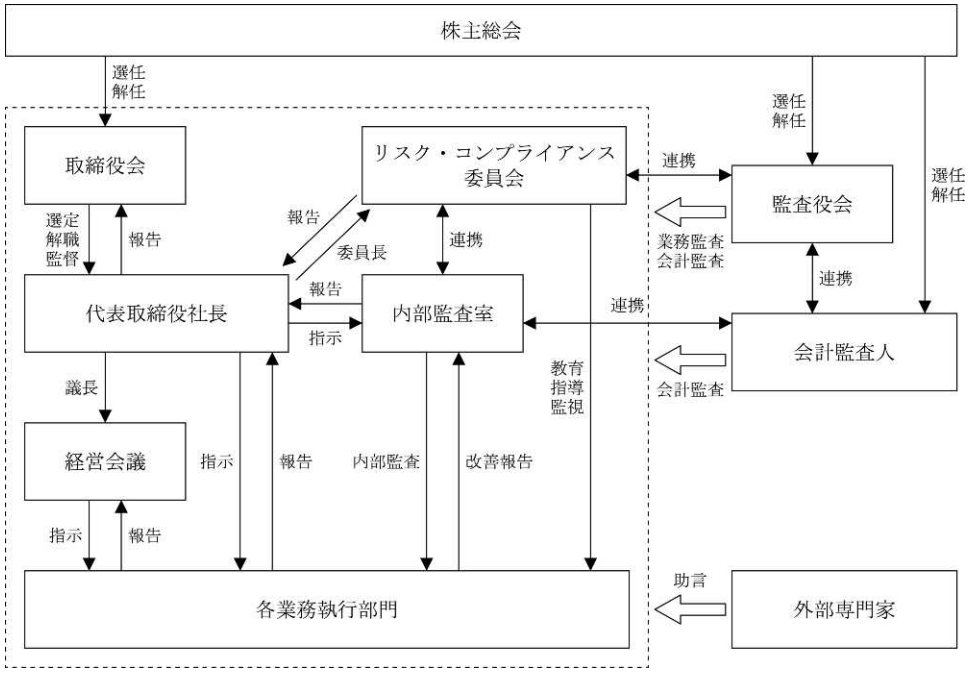
経営の基本方針並びに経営及び各業務の執行・運営・管理に関する重要な事項を審議し、報告する機関として、取締役以上の役職員と役員の指名する者をもって構成する経営会議を原則として月１回開催しております。

〈リスク・コンプライアンス委員会〉

当社では、各部門長等をメンバーとするリスク・コンプライアンス委員会を設置し、リスクアセスメントの実施、コンプライアンスの徹底や従業員への意識喚起、啓蒙を図っております。また、内部統制システムについても整備、運用状況及び有効性の確認を行っております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は以下のとおりであります。

（図表）



3．内部統制システムの整備の状況

当社は、内部統制の実効性を確保するためには、法令・社会規範・企業倫理遵守などのコンプライアンスの強化徹底を図り、適正な業務の遂行を確保することが最重要課題であると認識しており、取締役会において、内部統制システムの構築に関する基本方針を決議し、これを定期的に見直すこととしております。

具体的な取り組みといたしましては、日常の業務執行に関しては、職務権限や業務分掌に係る規程を整備し、業務執行における意思決定権者と対象範囲を定め、稟議決裁制度の活用により適切な権限委譲と迅速な意思決定を図るとともに、重要事項の決定に関しては取締役会に付議・報告を行っております。

また、業績進捗状況の把握、営業戦略上の施策の検討及び情報の共有等を目的として、取締役等による経営会議及び各部門長等によるリスク・コンプライアンス委員会を定例的に開催することにより、各レベルの責任者が適切な意思決定ができる環境の構築に努めております。

運用状況につきましては、経営による監督機能である内部監査による監査と、業務執行機関から独立した第三者的立場での監査である社外監査役による監査及び会計監査人による会計監査を受けております。

また、金融商品取引法における内部統制報告制度への対応として、内部統制システム構築の基本方針に則り、財務報告に係る内部統制の整備・運用及び評価並びにその報告に係る体制の充実に努めております。

4．提出会社の子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

現在、当社に子会社はありませんが、「関係会社管理規程」に基づき行われる重要事項についての当社への各種報告、また、当社及び子会社の取締役により構成される定期的な会議を通じて緊密な連携を図るとともに、リスク・コンプライアンス委員会における取り組みや当社の内部監査室による業務監査の実施を通じて、当社及び子会社の業務の適正を確保する体制としております。

5．リスク管理体制の整備の状況

当社内で発生し得るリスクについての未然防止又は、発生した場合の損失の最小化を図るために、「リスク・コンプライアンス委員会」を設置しております。加えて、日常の業務活動の全般に係るリスクに関しては、社内規程の整備・運用状況や関連法令等の遵守状況を内部監査において確認、改善指導を行い、未然の防止に努めるとともに、重要な影響を及ぼす可能性のあるリスク事項に関しては取締役会においてその対応方針等を協議しております。これによりリスクに関する各部署の責任者への指導を通じてリスク管理体制を構築・強化しております。当社は、宅地建物取引業法、建築基準法、金融商品取引法等、様々な法令を遵守して業務を行う必要があり、業務執行過程における法務的なリスクや、コンプライアンスに係る事項に関しては、顧問弁護士等から適宜専門分野に関するアドバイスを受けることのできる体制を設けております。また、コンプライアンスの重要性についても啓蒙を行うとともに定期的にコンプライアンス体制のチェックをしております。

③　内部監査及び監査役監査の状況

1．内部監査の組織、人員及び手続

内部統制の有効性及び実際の業務執行状況の内部監査については、代表取締役社長直属の他の組織と独立した内部監査室（1名）を設置して対応しております。内部監査室は、各部門に対し、内部監査計画に則して、業務活動の全般、各部門の運営状況、法令の遵守状況について監査を実施しております。

2．監査役監査の組織、人員及び手続

監査役監査は、4名の監査役が、監査役会が定めた監査役監査規程及び監査役監査基準に準拠し、取締役会をはじめとする重要な会議へ出席するほか、当社の監査業務を一層強化するため、往査を含めた調査を実施しております。各監査役は定時監査役会において、それぞれの職務分担に応じて実施した監査結果について報告し、他の監査役との協議を実施します。また、取締役に対して早急に報告が必要と思われる事実については遅滞なく報告を行い、改善を求めております。

なお、監査役喜多村晴雄氏は、公認会計士としての長年の経験があり、また、上場企業の社外監査役経験も豊富で財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

3．内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門との関係

〈内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携〉

内部監査室と監査役は、随時のミーティングを通じて情報を共有するとともに、各々が実施する監査において相互に連携することにより、監査の効率化・有効化を図っております。また、監査役会と会計監査人は、主として、会計監査についての報告会を通じて情報の共有化を行い、相互の連携を図っております。

〈各監査と内部統制部門との関係〉

当社における内部統制部門は、管理部業務課がこれに当たっており、当該部門の主催するリスク・コンプライアンス委員会における取り組みを通じて、当社の内部統制システム全般に関する管理を図っております。内部監査室及び監査役は、リスク・コンプライアンス委員会にオブザーバーとして参加しており、各々の立場から、又は共同して、内部統制の構築・推進部門に対して必要な助言・指導を行っております。

④　社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は１名、社外監査役は４名であり、それぞれ人的関係、資本的関係及び取引関係において特別利害関係はありません。

取締役服部盛隆氏は、長年にわたり株式会社池田銀行（現池田泉州ホールディングス）で経営に携わった経験から財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、専門的見地からの監督を受けるために選任しております。

監査役宇野正明氏は上場企業等での常勤監査役や取締役としての経験もあり、その見識と長年の豊富な経験に基づく視点に基づき、当社の経営及び事業推進の監督及びチェック機能を期待したために選任しております。

監査役塩野隆史氏は、弁護士としての長年の経験による幅広い見識に基づき、独立かつ中立の立場から有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

監査役喜多村晴雄氏は、長年にわたる公認会計士としての豊富な経験と財務及び会計に関する専門的な知見に加え、他の会社の社外監査役経験を有し、独立かつ中立の立場から、その幅広い見識に基づき、有益な指摘・発言をいただくことで、当社経営の適正性の確保に大きく寄与いただいております。

監査役山下真氏は、弁護士としての長年の経験並びに奈良県生駒市長を３期９年間務めた経験を通じて培った豊富な見識に基づき、当社の経営及び事業推進に対しての監督及びチェック機能を期待したために選任しております。

また、社外取締役及び社外監査役それぞれ、当社との利害関係がないことから、十分な独立性を確保しているものと考えております。社外取締役及び社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準又は方針はありませんが、選任に当たっては、取引所の独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。

社外監査役による監査の状況につきましては、「③内部監査及び監査役監査の状況」の「３．内部監査、監査役監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門との関係」に記載のとおりであります。

⑤　役員の報酬等

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

役員区分	報酬等の総額（千円）	報酬等の種類別の総額（千円）				対象となる役員の員数（名）
		基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
取締役（社外取締役を除く）	272,850	272,850	－	－	－	4
監査役（社外監査役を除く）	1,800	1,800	－	－	－	1
社外役員	12,700	12,700	－	－	－	5

（注）上記の監査役の報酬額には、事業年度中に退任した監査役の報酬が含まれております。

２．提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

氏名	報酬等の総額（千円）	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の総額（千円）			
				基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金
平野　哲司	111,300	取締役	提出会社	111,300	－	－	－

（注）報酬等の総額が１億円以上である者に限定して記載しております。

３．役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針

取締役及び監査役の報酬については報酬限度額を定時株主総会で決議しており、各取締役の報酬については職務内容及び当社の状況等を勘案のうえ取締役会の承認により、各監査役については職務の内容、経験及び当社の状況等を勘案のうえ監査役会での協議により決定しております。

当社は、取締役の役員報酬制度として、①固定報酬、②毎年の成果に応じた短期業績連動報酬を反映した設計を採用しております。すなわち、①固定報酬としての月額定期報酬、②短期業績連動報酬としては単年度利益を目安に支給する役員報酬であります。

⑥　株式の保有状況

該当事項はありません。

⑦　会計監査の状況

当社は、会社法に基づく監査、及び金融商品取引法に準ずる監査として監査法人と監査契約を締結し、会計に関する監査を受けており、監査役はその監査の経過及び結果について説明を受けております。

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は、荒井巖、池田哲雄であり、太陽有限責任監査法人に所属しております。なお、上記業務を執行した公認会計士による監査年数は７年を超えておりません。また、当該監査業務に係る補助者は、公認会計士10名、その他7名であります。

⑧　責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、会社法第427条第１項の規定に基づき、同法第423条第１項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該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。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

最近事業年度の前事業年度		最近事業年度	
監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
7,200	―	10,800	―

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

監査公認会計士等に対する報酬等の額の決定に際し、当社は所定の決裁基準に則り決定し、会社法第399条の規定に基づき、取締役が監査役会へ同意を求め、監査役会において報酬等の額について当社の規模、業務の特性ならびに監査日数等を勘案し、審議の上、同意しております。

第５ 【経理の状況】

1　財務諸表及び四半期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」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。

(2) 当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第63号）に基づいて作成しております。

2　監査証明について

(1) 当社は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、前事業年度（平成27年８月１日から平成28年７月31日まで）及び当事業年度（平成28年８月１日から平成29年７月31日まで）の財務諸表について、太陽有限責任監査法人の監査を受けております。

(2) 当社は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第３四半期会計期間（平成30年２月１日から平成30年４月30日まで）及び第３四半期累計期間（平成29年８月１日から平成30年４月30日まで）に係る四半期財務諸表について、太陽有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

3　連結財務諸表及び四半期連結財務諸表について

当社は、平成29年４月１日付で、子会社である株式会社リーガルヘルスケアを吸収合併し、子会社が存在しなくなったため、連結財務諸表及び四半期連結財務諸表を作成しておりません。

4　財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には会計基準等の内容を適正に把握し、又は会計基準等の変更等について的確に対応して財務諸表を適切に作成できる体制を整備するために、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び財務・会計の専門書の購読を行っております。

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 （平成28年７月31日）	当事業年度 （平成29年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 665,342	※1 1,071,103
営業未収入金	19,055	46,312
販売用不動産	※1、3 5,534,864	※1、3 14,473,329
仕掛販売用不動産	※1 4,269,065	※1 7,668,696
前渡金	73,500	91,687
前払費用	15,866	49,728
繰延税金資産	11,801	1,742
その他	44,256	250,622
貸倒引当金	△26,960	△320
流動資産合計	10,606,793	23,652,902
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1、3 4,535,410	※1、3 3,719,393
構築物（純額）	3,599	－
機械及び装置（純額）	7,037	6,101
工具、器具及び備品（純額）	3,975	4,015
土地	※1、3 5,131,505	※1、3 3,958,444
リース資産（純額）	18,151	27,638
有形固定資産合計	※2 9,699,680	※2 7,715,592
無形固定資産		
ソフトウエア	360	5,761
その他	168	168
無形固定資産合計	528	5,929
投資その他の資産		
投資有価証券	20,060	－
出資金	54,832	35,561
長期前払費用	219,141	236,471
その他	187,061	231,023
投資その他の資産合計	481,096	503,056
固定資産合計	10,181,304	8,224,578
資産合計	20,788,098	31,877,481

（単位：千円）

	前事業年度 （平成28年７月31日）	当事業年度 （平成29年７月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	85,149	363,949
短期借入金	※1 2,187,663	※1 5,661,002
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,552,586	※1 3,572,185
1年内償還予定の社債	－	28,000
リース債務	4,209	7,192
未払金	125,808	19,833
未払費用	98,799	255,033
未払法人税等	52,626	133,817
前受金	306,985	211,757
預り金	8,022	15,555
前受収益	83,991	103,990
賞与引当金	2,200	10,442
その他	42,635	1,387
流動負債合計	5,550,676	10,384,146
固定負債		
社債	－	158,000
長期借入金	※1 13,665,194	※1 19,080,121
リース債務	15,805	23,413
繰延税金負債	61,375	43,283
その他	767,014	966,632
固定負債合計	14,509,389	20,271,450
負債合計	20,060,065	30,655,597
純資産の部		
株主資本		
資本金	90,000	90,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	681,895	1,157,416
利益剰余金合計	681,895	1,157,416
株主資本合計	771,895	1,247,416
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,656	－
繰延ヘッジ損益	△42,206	△25,532
評価・換算差額等合計	△43,863	△25,532
純資産合計	728,032	1,221,884
負債純資産合計	20,788,098	31,877,481

【四半期貸借対照表】

（単位：千円）

	当第３四半期会計期間 （平成30年４月30日）
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	968,775
営業未収入金	67,668
販売用不動産	17,422,990
仕掛販売用不動産	13,370,033
繰延税金資産	79,026
その他	490,398
貸倒引当金	△2,980
流動資産合計	32,395,911
固定資産	
有形固定資産	
建物（純額）	5,401,826
土地	5,703,370
その他（純額）	47,206
有形固定資産合計	11,152,404
無形固定資産	6,257
投資その他の資産	442,693
固定資産合計	11,601,355
資産合計	43,997,267

（単位：千円）

	当第３四半期会計期間 （平成30年４月30日）
負債の部	
流動負債	
営業未払金	362,088
短期借入金	5,388,500
1年内償還予定の社債	78,000
1年内返済予定の長期借入金	5,736,868
未払法人税等	395,127
賞与引当金	37,029
その他	1,927,496
流動負債合計	13,925,109
固定負債	
社債	180,000
長期借入金	26,804,242
繰延税金負債	51,344
その他	1,017,722
固定負債合計	28,053,309
負債合計	41,978,418
純資産の部	
株主資本	
資本金	90,000
利益剰余金	
その他利益剰余金	
繰越利益剰余金	1,946,622
利益剰余金合計	1,946,622
株主資本合計	2,036,622
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	△17,773
評価・換算差額等合計	△17,773
純資産合計	2,018,848
負債純資産合計	43,997,267

② 【損益計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成27年８月１日 至 平成28年７月31日）	当事業年度 （自 平成28年８月１日 至 平成29年７月31日）
売上高		
不動産売上高	9,540,422	12,822,685
賃貸収入	1,448,458	1,809,700
その他の売上高	96,448	213,641
売上高合計	11,085,329	14,846,027
売上原価		
不動産売上原価	※1 8,059,832	10,303,890
賃貸原価	714,668	895,770
その他の原価	63,594	144,164
売上原価合計	8,838,095	11,343,825
売上総利益	2,247,233	3,502,201
販売費及び一般管理費	※2 1,279,777	※2 2,110,050
営業利益	967,456	1,392,151
営業外収益		
受取利息	751	1,049
受取配当金	433	571
匿名組合投資利益	－	2,005
保険解約返戻金	8,848	4,709
受取和解金	3,435	－
その他	3,570	3,342
営業外収益合計	17,038	11,679
営業外費用		
支払利息	336,312	485,428
支払手数料	101,098	204,682
その他	10,237	9,508
営業外費用合計	447,648	699,619
経常利益	536,846	704,211
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	27,974	－
固定資産売却益	※3 582	※3 293
特別利益合計	28,556	293
特別損失		
関係会社株式評価損	10,000	－
投資有価証券売却損	－	955
抱合せ株式消滅差損	－	14,030
特別損失合計	10,000	14,986
税引前当期純利益	555,403	689,518
法人税、住民税及び事業税	185,007	210,841
法人税等調整額	△29,463	3,156
法人税等合計	155,544	213,997
当期純利益	399,858	475,520

【売上原価明細書】

a　不動産売上原価明細書

区分	注記番号	前事業年度 （自　平成27年８月１日 至　平成28年７月31日） 金額（千円）	構成比（%）	当事業年度 （自　平成28年８月１日 至　平成29年７月31日） 金額（千円）	構成比（%）
Ⅰ　不動産仕入高		11,775,486	100.0	16,454,342	100.0
期首たな卸高		4,723,125		9,803,930	
合計		16,498,611		26,258,272	
期末たな卸高		9,803,930		22,142,026	
他勘定振替高	※１	－		912,116	
他勘定受入高	※２	1,365,150		7,099,761	
不動産売上原価		8,059,832		10,303,890	

（注）　※１　他勘定振替高の内容は、保有目的の変更による有形固定資産への振替であります。
　　※２　他勘定受入高の内容は、保有目的の変更による有形固定資産からの受入であります。

（原価計算の方法）
当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

b　賃貸原価明細書

区分	注記番号	前事業年度 （自　平成27年８月１日 至　平成28年７月31日） 金額（千円）	構成比（%）	当事業年度 （自　平成28年８月１日 至　平成29年７月31日） 金額（千円）	構成比（%）
Ⅰ　減価償却費		216,762	30.3	265,250	29.6
Ⅱ　水道光熱費		106,375	14.8	121,932	13.6
Ⅲ　衛生管理費		241,457	33.7	349,053	38.9
Ⅳ　租税公課		133,756	18.7	139,670	15.5
Ⅴ　その他		16,316	2.5	19,862	2.4
賃貸原価		714,668	100.0	895,770	100.0

（原価計算の方法）
当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

c　その他の原価明細書

区分	注記番号	前事業年度 （自　平成27年８月１日 至　平成28年７月31日） 金額（千円）	構成比（％）	当事業年度 （自　平成28年８月１日 至　平成29年７月31日） 金額（千円）	構成比（％）
Ⅰ　リフォーム工事費		63,594	100.0	66,597	46.2
Ⅱ　介護原価		－	－	55,492	38.5
Ⅲ　施設管理費		－	－	22,075	15.3
その他原価		63,594	100.0	144,164	100.0

（原価計算の方法）
当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

【四半期損益計算書】

【第３四半期累計期間】

（単位：千円）

	当第３四半期累計期間 （自　平成29年８月１日 至　平成30年４月30日）
売上高	16,258,573
売上原価	12,340,133
売上総利益	3,918,439
販売費及び一般管理費	1,940,959
営業利益	1,977,480
営業外収益	
受取利息	75
受取和解金	16,817
その他	5,503
営業外収益合計	22,396
営業外費用	
支払利息	618,101
支払手数料	129,146
その他	6,471
営業外費用合計	753,718
経常利益	1,246,157
固定資産除却損	4,392
特別損失合計	4,392
税引前四半期純利益	1,241,765
法人税、住民税及び事業税	525,200
法人税等調整額	△72,640
法人税等合計	452,559
四半期純利益	789,205

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自　平成27年８月１日　至　平成28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	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計					
当期首残高	10,000	362,036	362,036	372,036	－	－	－	372,036
当期変動額								
剰余金から資本金への振替	80,000	△80,000	△80,000	－				－
当期純利益		399,858	399,858	399,858				399,858
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					△1,656	△42,206	△43,863	△43,863
当期変動額合計	80,000	319,858	319,858	399,858	△1,656	△42,206	△43,863	355,995
当期末残高	90,000	681,895	681,895	771,895	△1,656	△42,206	△43,863	728,032

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29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	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計					
当期首残高	90,000	681,895	681,895	771,895	△1,656	△42,206	△43,863	728,032
当期変動額								
当期純利益		475,520	475,520	475,520				475,520
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					1,656	16,674	18,330	18,330
当期変動額合計	－	475,520	475,520	475,520	1,656	16,674	18,330	493,851
当期末残高	90,000	1,157,416	1,157,416	1,247,416	－	△25,532	△25,532	1,221,884

④ 【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自 平成27年８月１日 至 平成28年７月31日）	当事業年度 （自 平成28年８月１日 至 平成29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	555,403	689,518
減価償却費	229,658	278,361
貸倒引当金の増減額（△は減少）	26,960	320
受取利息及び受取配当金	△1,184	△1,621
支払利息	336,312	485,428
支払手数料	101,098	204,682
売上債権の増減額（△は増加）	2,416	△12,889
たな卸資産の増減額（△は増加）	△72,118	△6,150,452
仕入債務の増減額（△は減少）	11,925	350,473
抱合せ株式消滅差損益（△は益）	△27,974	14,030
匿名組合投資損益（△は益）	68	△2,005
長期前払費用の増減額（△は増加）	△243,491	△28,041
預り保証金の増減額（△は減少）	68,116	227,126
前受金の増減額（△は減少）	112,799	△95,228
未払金の増減額（△は減少）	△6,410	△179,239
未払費用の増減額（△は減少）	△58,696	138,423
その他	142,042	△475,890
小計	1,176,924	△4,557,003
利息及び配当金の受取額	1,676	1,569
利息の支払額	△339,453	△507,402
法人税等の支払額	△352,567	△129,757
営業活動によるキャッシュ・フロー	486,579	△5,192,594
投資活動によるキャッシュ・フロー		
匿名組合出資金の払戻による収入	－	35,245
有形固定資産の取得による支出	△4,129,423	△4,467,642
投資有価証券の取得による支出	△22,000	－
投資有価証券の売却による収入	－	21,716
貸付けによる支出	△40,000	△31,800
貸付金の回収による収入	－	3,000
定期預金の預入による支出	△421,623	△191,852
定期預金の払戻による収入	425,429	85,953
出資金の払込による支出	△35,850	△13,968
その他	△608	△6,452
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,224,076	△4,565,799
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	1,218,063	3,473,339
長期借入れによる収入	7,842,232	12,736,700
長期借入金の返済による支出	△5,264,693	△6,302,174
社債の発行による収入	－	200,000
社債の償還による支出	－	△14,000
リース債務の返済による支出	△1,902	△11,029
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,793,699	10,082,834
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	56,202	324,440
現金及び現金同等物の期首残高	334,114	396,249
非連結子会社との合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	5,932	13,363
現金及び現金同等物の期末残高	※1 396,249	※1 734,053

【注記事項】

(重要な会計方針)

前事業年度(自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日)

１　有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

２　たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額について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)

定率法を採用しております。ただし、平成10年４月１日以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに平成28年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	３～47年
構築物	20年
機械及び装置	15～17年
工具、器具及び備品	４～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウエア	５年

(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

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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担分を計上しております。

5　デリバティブ等の評価基準及び評価方法

時価法

6　重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を適用しております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

a. ヘッジ手段

金利スワップ

b. ヘッジ対象

借入金利息

③ヘッジ方針

原則として、将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。

④ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動またはキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。特例処理の要件を満たしております金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

7　キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

8　その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等については、長期前払費用に計上し、５年間で償却を行っております。

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日)

１　有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

２　たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額について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)

定率法を採用しております。ただし、平成10年４月以降に取得した建物(建物附属設備は除く)並びに平成28年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	３～42年
構築物	20年
機械及び装置	15～17年
工具、器具及び備品	４～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウエア	５年

(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

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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担分を計上しております。

5　デリバティブ等の評価基準及び評価方法

時価法

6　重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を適用しております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

a. ヘッジ手段

金利スワップ

b. ヘッジ対象

借入金利息

③ヘッジ方針

原則として、将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。

④ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動またはキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。特例処理の要件を満たしております金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

7　キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

8　その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等については、長期前払費用に計上し、５年間で償却を行っております。

(会計方針の変更)

前事業年度(自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号　平成25年９月13日。以下「企業結合会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第７号　平成25年９月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を当事業年度から適用し、取得関連費用を発生した事業年度の費用として計上する方法に変更しております。また、当事業年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する事業年度の財務諸表に反映させる方法に変更しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58－２項(4)及び事業分離等会計基準第57－４項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる財務諸表及び１株当たり情報に与える影響はありません。

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年６月17日)を当事業年度に適用し、平成28年４月１日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日)

該当事項はありません。

（未適用の会計基準等）

前事業年度（自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成28年３月28日）

(1)　概要

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」は、日本公認会計士協会における税効果会計に関する会計上の実務指針及び監査上の実務指針（会計処理に関する部分）を企業会計基準委員会に移管するに際して、企業会計基準委員会が、当該実務指針のうち主に日本公認会計士協会監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」において定められている繰延税金資産の回収可能性に関する指針について、企業を５つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積るという取扱いの枠組みを基本的に踏襲した上で、分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの一部について必要な見直しを行ったもので、繰延税金資産の回収可能性について、「税効果会計に係る会計基準」（企業会計審議会）を適用する際の指針を定めたものであります。

（分類の要件及び繰延税金資産の計上額の取扱いの見直し）

①（分類１）から（分類５）に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い

②（分類２）及び（分類３）に係る分類の要件

③（分類２）に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い

④（分類３）に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する扱い

⑤（分類４）に係る分類の要件を満たす企業が（分類２）又は（分類３）に該当する場合の取扱い

(2)　適用予定日

平成29年７月期より適用予定であります。

(3)　当該会計基準等の適用による影響

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

当事業年度（自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日）

該当事項はありません。

（追加情報）

前事業年度（自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日）

（繰延税金資産の回収可能性に関する会計基準等の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成28年３月28日）を当事業年度から適用しております。

（貸借対照表関係）

※１　担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 （平成28年７月31日）	当事業年度 （平成29年７月31日）
現金及び預金	238,808千円	381,620千円
販売用不動産	5,533,742 〃	14,473,329 〃
仕掛販売用不動産	4,263,825 〃	7,655,223 〃
建物	4,502,611 〃	3,685,055 〃
土地	5,131,505 〃	3,958,444 〃
計	19,670,494千円	30,153,674千円

	前事業年度 （平成28年７月31日）	当事業年度 （平成29年７月31日）
短期借入金（１年内返済予定の長期借入金含む）	4,564,689千円	8,415,895千円
長期借入金	13,592,810 〃	18,700,007 〃
計	18,157,500千円	27,115,902千円

※２　有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 （平成28年７月31日）	当事業年度 （平成29年７月31日）
有形固定資産の減価償却累計額	302,898千円	241,153千円

※３　資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 （平成28年７月31日）	当事業年度 （平成29年７月31日）
建物	653,544千円	3,079,152千円
土地	711,606 〃	4,020,608 〃
計	1,365,150千円	7,099,761千円

保有目的の変更により、販売用不動産の一部を有形固定資産へ振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	前事業年度 （平成28年７月31日）	当事業年度 （平成29年７月31日）
販売用不動産	－千円	912,116千円

（損益計算書関係）

※１　たな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成27年８月１日 至　平成28年７月31日）	当事業年度 （自　平成28年８月１日 至　平成29年７月31日）
売上原価	1,026千円	－千円

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

	前事業年度 （自　平成27年８月１日 至　平成28年７月31日）	当事業年度 （自　平成28年８月１日 至　平成29年７月31日）
支払手数料	331,302千円	618,247千円
賞与	247,008 〃	421,780 〃
租税公課	100,359 〃	318,491 〃
役員報酬	192,540 〃	287,350 〃
給料	116,674 〃	191,041 〃
おおよその割合		
販売費	73%	74%
一般管理費	27〃	26〃

※３　固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成27年８月１日 至　平成28年７月31日）	当事業年度 （自　平成28年８月１日 至　平成29年７月31日）
車両及び運搬具	582千円	293千円

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日）

発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式（株）	200	19,800	－	20,000

（変動事由の概要）

発行済株式の増加は平成27年10月１日付で普通株式１株につき普通株式100株の割合で株式分割を行ったことによるものであります。

当事業年度（自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日）

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式（株）	20,000	－	－	20,000

２　新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数（株）				当事業年度末残高（千円）
		当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
ストックオプションとしての新株予約権	－	－	－	－	－	－
合計		－	－	－	－	－

（注）権利行使期間の初日が到来しておりません。

（キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前事業年度 （自　平成27年８月１日 至　平成28年７月31日）	当事業年度 （自　平成28年８月１日 至　平成29年７月31日）
現金及び預金	665,342千円	1,071,103千円
預入期間が３か月を超える定期預金	△269,093 〃	△337,050 〃
現金及び現金同等物	396,249千円	734,053千円

２　重要な非資金取引の内容

前事業年度(自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日)

（１）株式会社アップウェルより承継した資産及び負債の主な内訳

当事業年度に株式会社アップウェルより承継した資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。

流動資産	81,179千円
固定資産	1,131,297千円
資産合計	1,212,477千円
流動負債	228千円
固定負債	965,178千円
負債合計	965,406千円

（２）株式会社マードレより承継した資産及び負債の主な内訳

当事業年度に株式会社マードレより承継した資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。

流動資産	24,774千円
固定資産	100千円
資産合計	24,874千円
流動負債	6,964千円
固定負債	1,393千円
負債合計	8,357千円

（３）株式会社イーコーポレーションより承継した資産及び負債の主な内訳

当事業年度に株式会社イーコーポレーションより承継した資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。

流動資産	149,894千円
固定資産	－千円
資産合計	149,894千円
流動負債	20,308千円
固定負債	98,840千円
負債合計	119,149千円

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日)

株式会社リーガルヘルスケアより承継した資産及び負債の主な内訳

当事業年度に株式会社リーガルヘルスケアより承継した資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。

流動資産	28,043千円
固定資産	80千円
資産合計	28,123千円
流動負債	64,635千円
固定負債	26,700千円
負債合計	91,335千円

（リース取引関係）

前事業年度（平成28年７月31日）

１．ファイナンス・リース取引

（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①　リース資産の内容

有形固定資産

主として本社設備（建物付属設備）であります。

②　リース資産の減価償却の方法

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。

２．オペレーティング・リース取引

（借主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

１年内	3,631千円
１年超	6,052 〃
合計	9,683千円

当事業年度（平成29年７月31日）

１．ファイナンス・リース取引

（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①　リース資産の内容

有形固定資産

主として本社設備（建物付属設備）であります。

②　リース資産の減価償却の方法

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。

２．オペレーティング・リース取引

（借主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

１年内	3,631千円
１年超	2,420 〃
合計	6,052千円

（金融商品関係）

前事業年度（自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日）

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、主に不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業を行うための事業計画に照らして必要な資金を、主に銀行等金融機関からの借入により調達しております。一時的な余裕資金は、資金運用規程に基づき安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブは、資金の借入等に係る貸借対照表上の負債のいわゆる市場リスク（金利変動リスク）を回避するために利用し、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

当社の主たる事業である不動産ソリューション事業の販売契約においては、顧客の信用状況について十分に把握することで信用リスクの管理に努めております。

営業債権である営業未収入金は、１年以内の回収予定であります。

営業債務である営業未払金は、１年以内の支払期日であります。借入金は、主に不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業における不動産の仕入に必要な資金の調達であり、主に変動金利を採用しているため、金利変動リスクに晒されております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「第５ 経理の状況　１ 財務諸表等　(1)　財務諸表　注記事項　重要な会計方針　６　重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

(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

当社は、債権管理規程に従い、営業債権について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

デリバティブ取引については、取引相手先を、高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。

②　市場リスクの管理

金利変動リスクについては、借入金に係る支払い金利の変動リスクを抑制するために、金融機関より金融商品に関する情報を収集し、定期的に借入先及び契約内容の見直しを実施しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた規程に従い、担当部署が決裁担当者の承認を得て行っております。

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

当社は、各部署からの報告に基づき管理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

「デリバティブ取引関係」注記におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2　金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(１) 現金及び預金	665,342	665,342	－
(２) 営業未収入金	19,055	19,055	－
(３) 投資有価証券	20,060	20,060	－
資産計	704,458	704,458	－
(１) 営業未払金	85,149	85,149	－
(２) 短期借入金	2,187,663	2,187,663	－
(３) 長期借入金　※１	16,217,781	16,198,352	△19,428
負債計	18,490,593	18,471,164	△19,428
デリバティブ取引 ※２	(64,487)	(64,487)	－

※１．貸借対照表では流動負債に含まれている１年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。
※２．デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については(　)で示しております。

(注１) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資　産

(１) 現金及び預金及び (２) 営業未収入金

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

(３) 投資有価証券

これらの時価について、株式は取引所の価格によっており、債券は取引所の価格又は取引金融機関から提示された価格によっております。

また、保有目的ごとの有価証券に関する注記事項については、「有価証券関係」注記を参照ください。

負　債

(１) 営業未払金及び (２) 短期借入金

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

(３) 長期借入金

変動金利分に関しては、短期間での市場金利を反映することから、時価と簿価は近似しているため、簿価を時価とみなしております。固定金利分に関しては、元利金の合計額を新規に同様の借入を実行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。変動金利による長期借入金の一部は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

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

(単位：千円)

区分	平成28年７月31日
出資金	54,832
その他(預り保証金)	702,527

※１　出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

※２　固定負債のその他には各賃借人からの預り保証金が含まれておりますが、市場価格がなく、かつ返済時期が確定できないため将来キャッシュ・フローを見積もることができません。したがって、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

（注３）金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

	１年以内 （千円）	１年超 ５年以内 （千円）	５年超 10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金及び預金	665,342	－	－	－
営業未収入金	19,055	－	－	－
合計	684,398	－	－	－

（注４）短期借入金及び長期借入金の決算日後の返済予定額

	１年以内 （千円）	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）	５年超 （千円）
短期借入金	2,187,663	－	－	－	－	－
長期借入金	2,552,586	3,141,529	619,752	2,084,700	469,498	7,349,714
合計	4,740,249	3,141,529	619,752	2,084,700	469,498	7,349,714

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日)

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、主に不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業を行うための事業計画に照らして必要な資金を、主に銀行等金融機関からの借入により調達しております。一時的な余裕資金は、規程に基づき安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブは、資金の借入等に係る貸借対照表上の負債のいわゆる市場リスク(金利変動リスク)を回避するために利用し、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

当社の主たる事業である不動産ソリューション事業の販売契約においては、顧客の信用状況について十分に把握することで信用リスクの管理に努めております。

営業債権である営業未収入金は、１年以内の回収予定であります。

営業債務である営業未払金は、１年以内の支払期日であります。借入金は、主に不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業における不動産の仕入に必要な資金の調達であり、主に変動金利を採用しているため、金利変動リスクに晒されております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「第５ 経理の状況　１ 財務諸表等　(1) 財務諸表　注記事項　重要な会計方針　６　重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

(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

当社は、債権管理規程に従い、営業債権について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

デリバティブ取引については、取引相手先を、高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。

② 市場リスクの管理

金利変動リスクについては、借入金に係る支払い金利の変動リスクを抑制するために、金融機関より金融商品に関する情報を収集し、定期的に借入先及び契約内容の見直しを実施しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた規程に従い、担当部署が決裁担当者の承認を得て行っております。

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

当社は、各部署からの報告に基づき管理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2　金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(１) 現金及び預金	1,071,103	1,071,103	－
(２) 営業未収入金	46,312		
貸倒引当金　※１	△320		
	45,992	45,992	－
資産計	1,117,096	1,117,096	－
(１) 営業未払金	363,949	363,949	－
(２) 短期借入金	5,661,002	5,661,002	－
(３) 長期借入金　※２	22,652,306	22,600,201	△52,104
(４) 社債　※３	186,000	181,345	△4,654
負債計	28,863,257	28,806,498	△56,758
デリバティブ取引　※４	(36,779)	(36,779)	－

※１．営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。
※２．貸借対照表では流動負債に含まれている１年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。
※３．貸借対照表では流動負債に含まれている１年内償還予定の社債も含めて表示しております。
※４．デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については(　)で示しております。

(注１) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資　産

(１) 現金及び預金及び (２) 営業未収入金

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

負　債

(１) 営業未払金及び (２) 短期借入金

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

(３) 長期借入金及び (４) 社債

変動金利分に関しては、短期間での市場金利を反映することから、時価と簿価は近似しているため、簿価を時価とみなしております。固定金利分に関しては、元利金の合計額を新規に同様の借入または社債を実行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。変動金利による長期借入金の一部は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

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

(単位：千円)

区分	平成29年７月31日
出資金	35,561
その他(預り保証金)	929,853

※１　出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。
※２　固定負債のその他には各賃借人からの預り保証金が含まれておりますが、市場価格がなく、かつ返済時期が確定できないため将来キャッシュ・フローを見積もることができません。したがって、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

（注３）金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

	１年以内 （千円）	１年超 ５年以内 （千円）	５年超 10年以内 （千円）	10年超 （千円）
現金及び預金	1,071,103	－	－	－
営業未収入金	46,312	－	－	－
合計	1,117,416	－	－	－

（注４）短期借入金、長期借入金及び社債の決算日後の返済予定額

	１年以内 （千円）	１年超 ２年以内 （千円）	２年超 ３年以内 （千円）	３年超 ４年以内 （千円）	４年超 ５年以内 （千円）	５年超 （千円）
短期借入金	5,661,002	－	－	－	－	－
長期借入金	3,572,185	4,221,816	2,623,299	695,576	890,189	10,649,238
社債	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	46,000
合計	9,261,187	4,249,816	2,651,299	723,576	918,189	10,695,238

（有価証券関係）

前事業年度

1　その他有価証券（平成28年７月31日）

区分	貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの			
株式	－	－	－
債券	－	－	－
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			
株式	－	－	－
債券	－	－	－
その他	20,060	21,716	△1,656
小計	20,060	21,716	△1,656
合計	20,060	21,716	△1,656

2　減損処理を行った有価証券（自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日）

当事業年度において、子会社株式について10,000千円の減損処理を行っております。

当事業年度

当事業年度中に売却したその他有価証券（自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日）

区分	売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
その他	19,982	－	955
合計	19,982	－	955

（デリバティブ取引関係）

前事業年度（平成28年７月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）	契約額等のうち１年超（千円）	時価（千円）
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	2,136,346	2,010,688	△64,487 （注）１
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	613,336	584,450	（注）２
合計			2,749,682	2,595,138	△64,487

（注）１．時価の算定方法　取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

２．金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度（平成29年７月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）	契約額等のうち１年超（千円）	時価（千円）
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	2,010,688	1,894,696	△36,779 （注）１
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	812,540	216,198	（注）２
合計			2,823,228	2,110,894	△36,779

（注）１．時価の算定方法　取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

２．金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

（ストック・オプション等関係）

前事業年度(自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日)

１．ストック・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

２．ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	新株予約権①	新株予約権②
決議年月日	平成28年７月25日	平成28年７月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員　44名	当社従業員　31名
株式の種類及び付与数(株)	普通株式　130,500株（注）	普通株式　17,000株（注）
付与日	平成28年９月７日	平成29年７月25日
権利確定条件	① 新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。 ② 新株予約権者が権利行使時においても当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあることを要するものとする。 ③ 新株予約権者が権利行使をする場合は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場していることを条件とする。 ④ その他の条件については、別途当社と新株予約権者との間に締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。	① 新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。 ② 新株予約権者が権利行使時においても当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあることを要するものとする。 ③ 新株予約権者が権利行使をする場合は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場していることを条件とする。 ④ その他の条件については、別途当社と新株予約権者との間に締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
対象勤務期間	対象勤務期間は定めておりません。	対象勤務期間は定めておりません。
権利行使期間	平成31年７月26日～平成38年７月25日	平成31年７月26日～平成38年７月25日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、平成29年12月15日付で普通株式１株につき100株の株式分割を行っているため、当該株式分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

① ストック・オプションの数

	新株予約権①	新株予約権②
権利確定前(株)		
前事業年度末	－	－
付与	130,500	17,000
失効	－	－
権利確定	－	－
未確定残	130,500	17,000
権利確定後(株)		
前事業年度末	－	－
権利確定	－	－
権利行使	－	－
失効	－	－
未行使残	－	－

② 単価情報

	新株予約権①	新株予約権②
権利行使価格(円)	300	300
行使時平均株価(円)	－	－
付与日における公正な評価単価(円)	－	－

(注) 平成29年12月15日付で普通株式１株につき100株の株式分割を行っているため、当該株式分割後の株式数（権利行使価格）に換算して記載しております。

3．当事業年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプション付与日時点においては、当社は株式を上場していないことから、ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法を単位当たりの本源的価値の見積もりによっております。

また、単位当たりの本源的価値を算定する基礎となる当社株式の評価方法は、時価純資産法によっております。

4．ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

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

(1) 当事業年度末における本源的価値の合計額　－千円

(2) 当事業年度において権利行使されたストック・オプションはありません。

（税効果会計関係）

前事業年度（平成28年７月31日）

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

繰延税金資産	
貸倒引当金	9,249千円
未払不動産取得税	16,551千円
デリバティブ評価損	22,280千円
減損損失	4,981千円
資産調整勘定	2,888千円
その他	3,559千円
繰延税金資産小計	59,510千円
評価性引当額	△5,554千円
繰延税金資産合計	53,955千円
繰延税金負債	
会計基準適用差額	△15,961千円
子会社合併時土地評価	△87,567千円
繰延税金負債合計	△103,529千円
繰延税金負債純額	△49,573千円

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	34.77%
（調整）	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.86%
税額控除等	△4.80%
組織再編による影響額	△3.21%
その他	△0.62%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	28.00%

当事業年度(平成29年７月31日)

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

繰延税金資産	
賞与引当金	3,016千円
未払不動産取得税	26,408千円
デリバティブ評価損	11,247千円
減損損失	1,345千円
資産調整勘定	1,941千円
その他	1,333千円
繰延税金資産小計	45,292千円
評価性引当額	△1,345千円
繰延税金資産合計	43,947千円
繰延税金負債	
会計基準適用差額	△8,083千円
子会社合併時土地評価	△77,404千円
繰延税金負債合計	△85,487千円
繰延税金負債純額	△41,540千円

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	34.77%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.60%
税額控除等	△4.62%
その他	△0.72%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.03%

（企業結合等関係）

前事業年度（自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日）

共通支配下による企業結合

（１）企業結合の概要

①結合当事企業及び当該事業の内容

結合企業：当社

被結合企業：

・株式会社アップウェル（当社の子会社）

・株式会社マードレ（当社の子会社）

・株式会社イーコーポレーション（当社の子会社）

事業の内容：主として不動産の賃貸・賃貸管理等を行っております。

②企業結合日

平成27年９月１日

③企業結合の法的形式

各被結合企業を消滅会社、当社を存続会社とする吸収合併

④結合後企業の名称

株式会社リーガル不動産

⑤その他取引の概要に関する事項

グループ企業の統合を行うことで、グループ内で分散した資産やリソースの効率化を目的としております。

（２）実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号　平成25年９月13日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号　平成25年９月13日）に定める共通支配下の取引に該当し、これに基づく会計処理を実施いたしました。

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日)

共通支配下の取引等

(1) 取引の概要

① 結合当事企業及び当該事業の内容

結合企業：当社

被結合企業：株式会社リーガルヘルスケア（当社の子会社）

事業の内容：主として老人ホーム運営等の介護事業を行っております。

② 企業結合日

平成29年４月１日

③ 企業結合の法的形式

株式会社リーガルヘルスケア（当社の子会社）を消滅会社、当社を存続会社とする吸収合併

④ 結合後企業の名称

株式会社リーガル不動産

⑤ その他取引の概要に関する事項

経営資源を集積・融合して活用することで、介護事業の成長を加速し、競争力と経営基盤の一層の強化を図るためであります。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号　平成25年９月13日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号　平成25年９月13日）に定める共通支配下の取引に該当し、これに基づく会計処理を実施いたしました。

（賃貸等不動産関係）

前事業年度(平成28年７月31日)

当社は、東京都、大阪府及びその他の地域において、賃貸用のオフィスビルや賃貸用住居棟（土地を含む）を所有しております。

平成28年７月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は642,597千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価及び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以下のとおりであります。

（単位：千円）

貸借対照表計上額（注１）	期首残高	7,529,547
	期中増減額（注２）	2,105,992
	期末残高	9,635,539
期末時価（注３）		8,499,809

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

２．期中増減額のうち、主な増加は、大阪市北区の収益物件２件の取得(842,426千円、722,269千円)、大阪市北区の本社ビルの取得(668,278千円)であり、減少は、収益物件から販売用不動産への振替(1,365,150千円)であります。

３．主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得直後や直近の評価時点から公示価格に重要な変動が生じていない場合には、当該取得価額や固定資産評価額を用いて算出した金額によっております。

当事業年度(平成29年７月31日)

当社は、東京都、大阪府及びその他の地域において、賃貸用のオフィスビルや賃貸用住居棟（土地を含む）を所有しております。

平成29年７月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は782,882千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価及び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以下のとおりであります。

（単位：千円）

貸借対照表計上額（注１）	期首残高	9,635,539
	期中増減額（注２）	△1,990,729
	期末残高	7,644,809
期末時価（注３）		8,074,635

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

２．期中増減額のうち、主な増加は、不動産の取得（4,462,718千円）及び販売用不動産から固定資産への振替(912,116千円)であり、減少は、収益物件から販売用不動産への振替(7,099,761千円)であります。

３．主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得直後や直近の評価時点から公示価格に重要な変動が生じていない場合には、当該取得価額や固定資産評価額を用いて算出した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1　報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報入手が可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業部門ごとに取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は、事業領域を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産ソリューション事業」、「不動産賃貸事業」の２つを報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

不動産ソリューション事業

当事業におきましては、様々なソースの物件情報から不動産を仕入れ、最適なバリューアップを施し資産価値を高めた上で、主に個人富裕層及び資産保有を目的とした事業法人に対して、各々の顧客ニーズに則した物件を販売しております。販売する収益不動産は、独自の営業ルートにより仕入れた物件を建物管理状態の改善、用途変更、テナントの入れ替え、大規模修繕等を施すことにより資産価値の向上を図っております。主な内容としては、土地有効活用、住宅（マンション）開発、商業開発、コンバージョン・リノベーション等による不動産販売であります。

不動産賃貸事業

当事業におきましては、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの収益不動産からの賃料収入の確保を収益の柱としております。

2　報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、たな卸資産の評価基準を除き、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

たな卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3　報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前事業年度(自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他(注)	合計
	不動産ソリューション事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	9,540,422	1,448,495	10,988,917	96,411	11,085,329
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－
計	9,540,422	1,448,495	10,988,917	96,411	11,085,329
セグメント利益	525,053	642,597	1,167,651	△19,604	1,148,046
経常利益	－	－	742,942	△19,604	723,337
セグメント資産	－	－	19,660,395	12,056	19,672,452
その他の項目					
減価償却費	－	－	216,762	43	216,806
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	－	－	5,099,392	435	5,099,827

(注)　「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産コンサルティング事業及びファシリティマネジメント事業を含んでおります。

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他(注)	合計
	不動産ソリューション事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	12,822,685	1,809,700	14,632,385	213,641	14,846,027
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－
計	12,822,685	1,809,700	14,632,385	213,641	14,846,027
セグメント利益	1,151,813	782,882	1,934,696	12,066	1,946,763
経常利益	－	－	1,276,495	12,066	1,288,561
セグメント資産	－	－	30,084,495	37,296	30,121,791
その他の項目					
減価償却費	－	－	271,850	120	271,971
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	－	－	5,376,282	410	5,376,692

(注)　「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産コンサルティング事業、ファシリティマネジメント事業及び介護事業を含んでおります。

4　報告セグメント合計額と財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

売上高	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	10,988,917	14,632,385
「その他」の区分の売上高	96,411	213,641
セグメント間取引消去	－	－
財務諸表の売上高	11,085,329	14,846,027

(単位：千円)

利益	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	1,167,651	1,934,696
「その他」の区分の利益	△19,604	12,066
セグメント間取引消去	－	－
全社費用(注)	△180,590	△554,611
財務諸表の営業利益	967,456	1,392,151

(注)　全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用であります。

(単位：千円)

資産	前事業年度	当事業年度
報告セグメント計	19,660,395	30,084,495
「その他」の区分の資産	12,056	37,296
全社資産(注)	1,115,645	1,755,690
財務諸表の資産合計	20,788,098	31,877,481

(注)　全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない資産であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額(注)		財務諸表計上額	
	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度	前事業年度	当事業年度
減価償却費	216,762	271,850	43	120	12,851	6,390	229,658	278,361
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	5,099,392	5,376,282	435	410	51,851	29,405	5,151,678	5,406,097

(注)　調整額は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用及び資産であります。

【関連情報】

前事業年度(自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日)

１　製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
伊藤忠都市開発株式会社	1,631,356	不動産ソリューション事業

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日)

１　製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の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

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29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　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29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　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度(自　平成27年８月１日　至　平成28年７月31日)

１．関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	平野哲司	―	―	当社代表取締役社長	(被所有)直接35.0間接56.0	不動産の購入	不動産の購入(注１)	133,000	―	―
						債務被保証	当社借入に対する連帯保証(注２)	18,214,004	―	―
							不動産賃貸借契約の連帯保証(注３)	―	―	―
							リース契約の連帯保証(注４)	36,933	―	―

(注) １．取引条件及び取引条件の決定方針等については、市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。不動産の購入については不動産鑑定士による評価額を勘案して、決定しております。

２．当社は、銀行借入に対して代表取締役平野哲司より連帯債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

３．当社は、不動産賃貸借契約に対して代表取締役平野哲司より連帯保証を受けております。なお、これに伴う保証料の支払は行っておりません。

４．当社は、リース契約に対して代表取締役平野哲司より連帯保証を受けております。なお、これに伴う保証料の支払は行っておりません。

５．取引金額には消費税等を含めておりません。

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。

当事業年度(自　平成28年８月１日　至　平成29年７月31日)

１．関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	平野哲司	―	―	当社代表取締役社長	(被所有)直接35.0間接56.0	債務被保証	当社借入に対する連帯保証(注１)	28,391,400	―	―
							不動産賃貸借契約の連帯保証(注２)	―	―	―
							リース契約の連帯保証(注３)	42,058	―	―

(注) １．当社は、銀行借入に対して代表取締役平野哲司より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

２．当社は、不動産賃貸借契約に対して代表取締役平野哲司より連帯保証を受けております。なお、これに伴う保証料の支払は行っておりません。

３．当社は、リース契約に対して代表取締役平野哲司より連帯保証を受けております。なお、これに伴う保証料の支払は行っておりません。

４．取引金額には消費税等を含めておりません。

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　平成27年８月１日 至　平成28年７月31日）	当事業年度 （自　平成28年８月１日 至　平成29年７月31日）
１株当たり純資産額	364.02円	610.94円
１株当たり当期純利益金額	199.93円	237.76円

（注）１．当社は、平成27年10月１日付及び平成29年12月15日付でそれぞれ普通株式１株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。
前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益を算定しております。
２．潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため期中平均株価を把握できませんので記載しておりません。
３．１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 （自　平成27年８月１日 至　平成28年７月31日）	当事業年度 （自　平成28年８月１日 至　平成29年７月31日）
１株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	399,858	475,520
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)	399,858	475,520
普通株式の期中平均株式数(株)	2,000,000	2,000,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	－	新株予約権２種類（株式数に換算した新株予約権の数147,500株） なお、新株予約権の概要は「第４　提出会社の状況　１　株式等の状況　(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

（重要な後発事象）

株式分割及び単元株制度の導入

当社は、平成29年10月30日開催の取締役会決議により、平成29年12月15日付で株式分割を行っております。また、平成29年12月15日開催の臨時株主総会決議に基づき、定款の一部を変更し、単元株制度を採用しております。

（１）株式分割、単元株制度の採用の目的

株式分割により投資単位当たりの金額を引き下げ、株式の流動性向上及び投資家層の拡大を図ることを目的として株式分割を実施するとともに、単元株式数(売買単位)を100株に統一することを目標とする全国証券取引所の「売買単位の集約に向けた行動計画」を考慮し、１単元を100株とする単元株制度を採用いたしました。

（２）株式分割の概要

①分割の方法

平成29年12月15日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を、１株につき100株の割合をもって分割いたしました。

②分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	20,000株
今回の分割により増加する株式数	1,980,000株
株式分割後の発行済株式総数	2,000,000株
株式分割後の発行可能株式総数	8,000,000株

※今回の株式分割に伴い、会社法第184条第２項の規定に基づき、当社の定款第５条の発行可能株式総数を変更いたしました。

③分割の日程

基準日公告日	平成29年11月28日
基準日	平成29年12月15日
効力発生日	平成29年12月15日

（３）単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。

【注記事項】

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第３四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第３四半期累計期間に係る減価償却費(無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	当第３四半期累計期間 (自　平成29年８月１日 至　平成30年４月30日)
減価償却費	190,096千円

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当第３四半期累計期間(自　平成29年８月１日　至　平成30年４月30日)

１　報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			その他 (注)	合計
	不動産 ソリューション事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	14,045,999	1,668,575	15,714,575	543,998	16,258,573
セグメント間の内部 売上高又は振替高	－	－	－	－	－
計	14,045,999	1,668,575	15,714,575	543,998	16,258,573
セグメント利益	1,510,877	840,446	2,351,324	133,959	2,485,283

(注)　「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産コンサルティング事業及び介護事業を含んでおります。

２　報告セグメントの利益又は損失の金額の合計額と四半期損益計算書計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

利益	金額
報告セグメント計	2,351,324
「その他」の区分の利益	133,959
セグメント間取引消去	－
全社費用(注)	△507,802
財務諸表の営業利益	1,977,480

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用であります。

３　報告セグメントの変更等に関する事項

当第１四半期会計期間より、ファシリティマネジメント事業で賃貸管理事業を開始したことに伴い管理区分の見直しを行い、従来「その他」に含まれていたファシリティマネジメント事業を報告セグメントである「不動産賃貸事業」に含めております。

（１株当たり情報）

１株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当第３四半期累計期間 （自　平成29年８月１日 至　平成30年４月30日）
１株当たり四半期純利益金額	394円60銭
（算定上の基礎）	
四半期純利益金額（千円）	789,205
普通株主に帰属しない金額（千円）	－
普通株式に係る四半期純利益金額（千円）	789,205
普通株式の期中平均株式数（株）	2,000,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	－

（注）１．平成29年10月30日開催の取締役会決議により、平成29年12月15日付で普通株式１株につき100株の割合で株式分割を行っております。当事業年度の期首に株式分割が行われたと仮定し、１株当たり四半期純利益を算定しております。

２．潜在株式調整後１株当たり四半期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

⑤ 【附属明細表】（平成29年７月31日現在）

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【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	4,818,716	2,527,288	3,413,119	3,932,884	213,491	267,615	3,719,393
構築物	3,645	－	3,645	－	－	136	－
機械及び装置	23,729	－	－	23,729	17,627	936	6,101
車両運搬具	－	3,216	3,216	－	－	321	－
工具、器具及び備品	4,689	1,707	－	6,396	2,381	1,667	4,015
土地	5,131,505	2,847,547	4,020,608	3,958,444	－	－	3,958,444
リース資産	20,293	20,019	5,022	35,291	7,653	6,766	27,638
有形固定資産計	10,002,578	5,399,778	7,445,611	7,956,746	241,153	277,443	7,715,592
無形固定資産							
ソフトウエア	432	6,319	－	6,751	989	917	5,761
電話加入権	168	－	－	168	－	－	168
無形固定資産計	600	6,319	－	6,919	989	917	5,929
長期前払費用	243,491	71,832	－	315,324	78,852	54,503	236,471

（注）１．当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

土地	収益不動産の取得	2,096,210千円
	保有目的の変更による固定資産への振替	751,336千円
建物	収益不動産の取得	2,366,507千円
	保有目的の変更による固定資産への振替	160,780千円

２．当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

土地	保有目的の変更による販売用不動産への振替	4,020,608千円
建物	保有目的の変更による販売用不動産への振替	3,413,119千円

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
株式会社リーガル不動産 第１回無担保社債	平成28年 ８月22日	－	186,000 (28,000)	1.3	－	平成35年 ９月30日
合計	－	－	186,000 (28,000)	－	－	－

（注）　貸借対照表日後５年内における１年ごとの償還予定額の総額

１年以内 (千円)	１年超２年以内 (千円)	２年超３年以内 (千円)	３年超４年以内 (千円)	４年超５年以内 (千円)
28,000	28,000	28,000	28,000	28,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,187,663	5,661,002	2.74	－
１年以内に返済予定の長期借入金	2,552,586	3,572,185	1.95	－
１年以内に返済予定のリース債務	4,209	7,192	0.92	－
長期借入金(１年以内に返済予定のものを除く)	13,665,194	19,080,121	1.86	平成30年８月25日～ 平成58年10月31日
リース債務(１年以内に返済予定のものを除く)	15,805	23,413	0.96	平成32年10月14日～ 平成34年８月１日
その他有利子負債	－	－	－	－
合計	18,425,458	28,343,914	－	－

（注）１．「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
２．長期借入金及びリース債務(１年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後５年内における１年ごとの返済予定額の総額

区分	１年超２年以内 (千円)	２年超３年以内 (千円)	３年超４年以内 (千円)	４年超５年以内 (千円)
長期借入金	4,221,816	2,623,299	695,576	890,189
リース債務	7,192	7,192	6,103	2,817

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	26,960	320	－	26,960	320
賞与引当金	2,200	10,442	2,200	－	10,442

（注）貸倒引当金の「当期減少額（その他）」は、㈱リーガルヘルスケアの吸収合併に伴うものであります。

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】(平成29年７月31日現在)

① 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	162
預金	
普通預金	713,891
通知預金	20,000
定期預金	333,350
積立定期預金	3,700
計	1,070,941
合計	1,071,103

② 営業未収入金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
国民健康保険団体連合会	25,116
グローバルコミュニティ㈱	4,984
㈱長谷工ライブネット	1,449
三井不動産レジデンシャルリース㈱	523
大日本印刷㈱	234
その他	14,004
合計	46,312

営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	当期末残高(千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)}\times 100$	滞留期間(日) $\frac{\frac{(A)+(D)}{2}}{\frac{(B)}{365}}$
19,055	303,646	276,389	46,312	85.65	39.28

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

③　販売用不動産

区分	数量（㎡）	金額(千円)
大阪府	4,122.14	5,492,941
神奈川県	805.40	1,748,201
東京都	595.55	1,574,362
三重県	1,587.58	1,564,439
長野県	1,364.47	926,837
その他	10,185.29	3,166,547
合計	18,660.43	14,473,329

④　仕掛販売用不動産

区分	数量（㎡）	金額(千円)
東京都	4,673.84	4,226,370
大阪府	2,110.90	2,452,704
京都府	994.69	856,371
兵庫県	764.82	133,249
合計	8,544.25	7,668,696

⑤　営業未払金
相手先別内訳

相手先	金額(千円)
公成建設㈱	267,516
㈲カミヤ	8,000
ＴＲＵＳＴ	7,659
大阪労働局	7,251
㈱ネッドエンジニアリング	6,804
その他	66,718
合計	363,949

(3) 【その他】

最近の経営成績及び財政状態の概況

平成30年９月14日開催の取締役会において承認された第18期事業年度(平成29年８月１日から平成30年７月31日まで)の財務諸表は次のとおりであります。

なお、この財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しておりますが、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査は未了であり、監査報告書は受領しておりません。

① 【財務諸表】

イ 【貸借対照表】

(単位：千円)

		当事業年度 (平成30年７月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1	1,198,678
営業未収入金		104,718
販売用不動産	※1、3	25,753,607
仕掛販売用不動産	※1	10,556,512
前渡金		60,615
前払費用		84,485
繰延税金資産		131,909
その他		162,670
貸倒引当金		△2,764
流動資産合計		38,050,433
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1、3	3,659,034
機械及び装置（純額）		5,290
工具、器具及び備品（純額）		4,526
土地	※1、3	4,474,603
リース資産（純額）		34,079
有形固定資産合計	※2	8,177,535
無形固定資産		
ソフトウエア		5,675
その他		168
無形固定資産合計		5,843
投資その他の資産		
出資金		39,671
長期前払費用		251,028
その他		123,697
投資その他の資産合計		414,397
固定資産合計		8,597,776
資産合計		46,648,210

（単位：千円）

	当事業年度 （平成30年７月31日）
負債の部	
流動負債	
営業未払金	225,461
短期借入金	※1 7,336,500
1年内返済予定の長期借入金	※1 5,637,384
1年内償還予定の社債	78,000
リース債務	10,579
未払金	40,791
未払費用	372,241
未払法人税等	265,564
前受金	1,131,585
預り金	157,172
前受収益	96,954
賞与引当金	43,481
流動負債合計	15,395,717
固定負債	
社債	155,000
長期借入金	※1 28,128,412
リース債務	27,187
繰延税金負債	48,231
その他	1,075,935
固定負債合計	29,434,766
負債合計	44,830,484
純資産の部	
株主資本	
資本金	90,000
利益剰余金	
その他利益剰余金	
繰越利益剰余金	1,741,480
利益剰余金合計	1,741,480
株主資本合計	1,831,480
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	△13,754
評価・換算差額等合計	△13,754
純資産合計	1,817,726
負債純資産合計	46,648,210

ロ 【損益計算書】

（単位：千円）

	当事業年度 （自 平成29年８月１日 至 平成30年７月31日）
売上高	
不動産売上高	16,322,254
賃貸収入	2,176,286
その他の売上高	764,926
売上高合計	19,263,467
売上原価	
不動産売上原価	※1 13,500,620
賃貸原価	912,499
その他の原価	450,365
売上原価合計	14,863,485
売上総利益	4,399,981
販売費及び一般管理費	※2 2,514,333
営業利益	1,885,648
営業外収益	
受取利息	95
受取配当金	816
保険解約返戻金	1,360
受取和解金	16,817
その他	5,165
営業外収益合計	24,254
営業外費用	
支払利息	869,938
支払手数料	170,638
その他	7,666
営業外費用合計	1,048,243
経常利益	861,659
特別損失	
固定資産除却損	※3 4,735
減損損失	※4 1,196
特別損失合計	5,931
税引前当期純利益	855,727
法人税、住民税及び事業税	402,070
法人税等調整額	△130,406
法人税等合計	271,663
当期純利益	584,064

【売上原価明細書】

a　不動産売上原価明細書

区分	注記番号	当事業年度 （自　平成29年８月１日 至　平成30年７月31日） 金額（千円）	構成比（％）
Ⅰ　不動産仕入高		23,478,829	100.0
期首たな卸高		22,142,026	
合計		45,620,856	
期末たな卸高		36,310,119	
他勘定振替高		－	
他勘定受入高	※１	4,189,884	
不動産売上原価		13,500,620	

（注）　※１　他勘定受入高の内容は、保有目的の変更による有形固定資産からの受入であります。

（原価計算の方法）
当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

b　賃貸原価明細書

区分	注記番号	当事業年度 （自　平成29年８月１日 至　平成30年７月31日） 金額（千円）	構成比（％）
Ⅰ　減価償却費		239,663	26.2
Ⅱ　水道光熱費		135,151	14.8
Ⅲ　衛生管理費		354,300	38.8
Ⅳ　租税公課		160,102	17.5
Ⅴ　その他		23,280	2.7
賃貸原価		912,499	100.0

（原価計算の方法）
当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

c　その他の原価明細書

区分	注記番号	当事業年度 （自　平成29年８月１日 至　平成30年７月31日） 金額（千円）	構成比（％）
Ⅰ　リフォーム工事費		65,327	14.5
Ⅱ　介護原価		256,372	56.9
Ⅲ　施設管理費		128,665	28.6
その他原価		450,365	100.0

（原価計算の方法）
当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

ハ 【株主資本等変動計算書】

当事業年度(自　平成29年８月１日　至　平成30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	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		その他利益剰余金	利益剰余金合計				
		繰越利益剰余金					
当期首残高	90,000	1,157,416	1,157,416	1,247,416	△25,532	△25,532	1,221,884
当期変動額							
当期純利益		584,064	584,064	584,064			584,064
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					11,777	11,777	11,777
当期変動額合計	－	584,064	584,064	584,064	11,777	11,777	595,842
当期末残高	90,000	1,741,480	1,741,480	1,831,480	△13,754	△13,754	1,817,726

ニ 【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	当事業年度 （自 平成29年８月１日 至 平成30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	855,727
減価償却費	255,774
減損損失	1,196
貸倒引当金の増減額（△は減少）	2,443
受取利息及び受取配当金	△911
支払利息	869,938
支払手数料	170,638
売上債権の増減額（△は増加）	△58,405
たな卸資産の増減額（△は増加）	△9,978,354
仕入債務の増減額（△は減少）	△138,488
長期前払費用の増減額（△は増加）	△14,557
預り保証金の増減額（△は減少）	126,268
前受金の増減額（△は減少）	919,828
未払金の増減額（△は減少）	20,958
未払費用の増減額（△は減少）	117,181
その他	200,269
小計	△6,650,492
利息及び配当金の受取額	911
利息の支払額	△878,967
法人税等の支払額	△270,323
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,798,872
投資活動によるキャッシュ・フロー	
有形固定資産の取得による支出	△4,895,131
定期預金の預入による支出	△471,119
定期預金の払戻による収入	108,607
出資金の払込による支出	△4,110
その他	△23,755
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,285,509
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額（△は減少）	1,675,498
長期借入れによる収入	17,201,024
長期借入金の返済による支出	△6,087,533
社債の発行による収入	100,000
社債の償還による支出	△53,000
リース債務の返済による支出	△9,644
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,826,344
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△258,037
現金及び現金同等物の期首残高	734,053
現金及び現金同等物の期末残高	※ 476,016

【注記事項】

（重要な会計方針）

当事業年度（自　平成29年８月１日　至　平成30年７月31日）

１　たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

２　固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、平成10年４月１日以降に取得した建物（建物附属設備は除く）並びに平成28年４月１日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	３～35年
機械及び装置	15年
工具、器具及び備品	４～15年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウエア	５年

(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

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　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検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担分を計上しております。

4　デリバティブ等の評価基準及び評価方法

時価法

5　重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を適用しております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

a. ヘッジ手段

金利スワップ

b. ヘッジ対象

借入金利息

③ヘッジ方針

原則として、将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、収益獲得のための売買目的では行っておりません。

④ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。特例処理の要件を満たしております金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

6　キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

7　その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等については、長期前払費用に計上し、５年間で償却を行っております。

（未適用の会計基準等）

当事業年度(自　平成29年８月１日　至　平成30年７月31日)

・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第28号　平成30年２月16日）

・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号　平成30年２月16日）

(1) 概要

個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱いが見直され、また(分類１)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いの明確化が行われております。

(2) 適用予定日

平成31年７月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当財務諸表の作成時において評価中であります。

（貸借対照表関係）

※１　担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	当事業年度 （平成30年７月31日）
現金及び預金	849,146千円
販売用不動産	25,016,134 〃
仕掛販売用不動産	10,552,822 〃
建物	3,603,474 〃
土地	4,474,603 〃
計	44,496,181千円

（注）上記資産のうち、長期借入金881,442千円に対する譲渡担保として土地435,000千円及び建物176,095千円を差し入れております。

	当事業年度 （平成30年７月31日）
短期借入金（１年内返済予定の長期借入金含む）	12,431,540千円
長期借入金	27,781,656 〃
計	40,213,197千円

※２　有形固定資産の減価償却累計額

	当事業年度 （平成30年７月31日）
有形固定資産の減価償却累計額	335,578千円

※３　資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部を販売用不動産へ振替いたしました。その内容は以下のとおりであります。

	当事業年度 （平成30年７月31日）
建物	2,187,271千円
土地	2,002,612 〃
計	4,189,884千円

（損益計算書関係）

※１　たな卸資産の収益性の低下による簿価切下額は、次のとおりであります。

	当事業年度 （自　平成29年８月１日 至　平成30年７月31日）
売上原価	154,950千円

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

	当事業年度 （自　平成29年８月１日 至　平成30年７月31日）
支払手数料	475,031千円
賞与	675,101 〃
租税公課	302,040 〃
役員報酬	361,850 〃
給料	308,418 〃
おおよその割合	
販売費	67％
一般管理費	33％

※３　固定資産除却損の内訳は、以下の通りであります。

	当事業年度 （自　平成29年８月１日 至　平成30年７月31日）
建物	4,332千円
工具、器具及び備品	402 〃
計	4,735千円

※４　減損損失

当事業年度において、当社は以下の資産グループについて減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	減損損失（千円）
大阪市	賃貸用資産	建物	1,196

当社の不動産賃貸事業においては、賃貸を目的とした保有物件ごとをキャッシュ・フローを生み出す最小の単位として捉え、資産のグルーピングを行っております。

当社の保有する賃貸用不動産について将来の回収可能性を検討した結果、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（1,196千円）として特別損失に計上しました。

なお、回収可能価額は、正味売却価額によっており、備忘価額をもって評価しております。

（株主資本等変動計算書関係）

当事業年度(自　平成29年８月１日　至　平成30年７月31日)

１　発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
普通株式(株)	20,000	1,980,000	－	2,000,000

（注）発行済株式の増加は平成29年12月15日付で普通株式１株につき普通株式100株の割合で株式分割を行ったことによるものであります。

２　新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
		当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
ストックオプションとしての新株予約権	－	－	－	－	－	－
合計		－	－	－	－	－

（注）権利行使期間の初日が到来しておりません。

（キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	当事業年度 (自　平成29年８月１日 至　平成30年７月31日)
現金及び預金	1,198,678千円
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	△722,662　〃
現金及び現金同等物	476,016千円

（リース取引関係）

当事業年度（平成30年７月31日）

１．ファイナンス・リース取引

（借主側）

所有権移転外ファイナンス・リース取引

①　リース資産の内容

有形固定資産

主として本社設備(建物附属設備)であります。

②　リース資産の減価償却の方法

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。

２．オペレーティング・リース取引

（借主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

１年内	2,420千円
１年超	－　〃
合計	2,420千円

（金融商品関係）

当事業年度（自　平成29年８月１日　至　平成30年７月31日）

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、主に不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業を行うための事業計画に照らして必要な資金を、主に銀行等金融機関からの借入により調達しております。一時的な余裕資金は、規程に基づき安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブは、資金の借入等に係る貸借対照表上の負債のいわゆる市場リスク（金利変動リスク）を回避するために利用し、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

当社の主たる事業である不動産ソリューション事業の販売契約においては、顧客の信用状況について十分に把握することで信用リスクの管理に努めております。

営業債権である営業未収入金は、１年以内の回収予定であります。

営業債務である営業未払金は、１年以内の支払期日であります。借入金は、主に不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業における不動産の仕入に必要な資金の調達であり、主に変動金利を採用しているため、金利変動リスクに晒されております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「第５ 経理の状況　１ 財務諸表等　(1)　財務諸表　注記事項　重要な会計方針　５　重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

(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

当社は、債権管理規程に従い、営業債権について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

デリバティブ取引については、取引相手先を、高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。

②　市場リスクの管理

金利変動リスクについては、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金融機関より金融商品に関する情報を収集し、定期的に借入先及び契約内容の見直しを実施しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた規程に従い、担当部署が決裁担当者の承認を得て行っております。

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

当社は、各部署からの報告に基づき管理部が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2　金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
（１）現金及び預金	1,198,678	1,198,678	－
（２）営業未収入金	104,718		
貸倒引当金　※１	△2,764		
	101,954	101,954	－
資産計	1,300,633	1,300,633	－
（１）営業未払金	225,461	225,461	－
（２）短期借入金	7,336,500	7,336,500	－
（３）長期借入金　※２	33,765,797	33,757,179	△8,617
（４）社債　※３	233,000	226,941	△6,058
負債計	41,560,758	41,546,082	△14,676
デリバティブ取引　※４	(19,813)	(19,813)	－

※１．営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

※２．貸借対照表では流動負債に含まれている１年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。

※３．貸借対照表では流動負債に含まれている１年内償還予定の社債も含めて表示しております。

※４．デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については(　)で示しております。

(注１) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資　産

（１）現金及び預金及び（２）営業未収入金

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

負　債

（１）営業未払金及び（２）短期借入金

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

（３）長期借入金及び（４）社債

変動金利分に関しては、短期間での市場金利を反映することから、時価と簿価は近似しているため、簿価を時価とみなしております。固定金利分に関しては、元利金の合計額を新規に同様の借入又は社債を実行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

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

（単位：千円）

区分	平成30年７月31日
出資金	39,671
その他(預り保証金)	1,056,122

※１　出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

※２　固定負債のその他には各賃借人からの預り保証金が含まれておりますが、市場価格がなく、かつ返済時期が確定できないため将来キャッシュ・フローを見積もることができません。したがって、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めておりません。

（注３）金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

当事業年度(平成30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	1,198,678	－	－	－
営業未収入金	104,718	－	－	－
合計	1,303,397	－	－	－

（注４）短期借入金、長期借入金及び社債の決算日後の返済予定額

当事業年度(平成30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	7,336,500	－	－	－	－	－
長期借入金	5,637,384	3,610,061	8,418,866	1,881,655	1,041,137	13,176,691
社債	78,000	53,000	28,000	28,000	28,000	18,000
合計	13,051,884	3,663,061	8,446,866	1,909,655	1,069,137	13,194,691

（デリバティブ取引関係）

当事業年度（平成30年７月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）	契約額等のうち１年超（千円）	時価（千円）
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	1,894,696	1,461,056	△ 19,813 （注）
合計			1,894,696	1,461,056	△ 19,813

（注） 時価の算定方法　取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

（ストック・オプション等関係）

当事業年度(自　平成29年８月１日　至　平成30年７月31日)

１．ストック・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

２．ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

	新株予約権①	新株予約権②
決議年月日	平成28年７月25日	平成28年７月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員　44名	当社従業員　31名
株式の種類及び付与数(株)	普通株式　130,500株（注）	普通株式　17,000株（注）
付与日	平成28年９月７日	平成29年７月25日
権利確定条件	① 新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。 ② 新株予約権者が権利行使時においても当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあることを要するものとする。 ③ 新株予約権者が権利行使をする場合は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場していることを条件とする。 ④ その他の条件については、別途当社と新株予約権者との間に締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。	① 新株予約権の割当を受けた者(以下、「新株予約権者」という。)が死亡した場合、相続人による新株予約権の相続は認めない。 ② 新株予約権者が権利行使時においても当社又は当社子会社の役員又は従業員の地位にあることを要するものとする。 ③ 新株予約権者が権利行使をする場合は、当社株式が日本国内の証券取引所に上場していることを条件とする。 ④ その他の条件については、別途当社と新株予約権者との間に締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。
対象勤務期間	対象勤務期間は定めておりません。	対象勤務期間は定めておりません。
権利行使期間	平成31年７月26日～平成38年７月25日	平成31年７月26日～平成38年７月25日

（注）株式数に換算して記載しております。なお、平成29年12月15日付で普通株式１株につき100株の株式分割を行っているため、当該株式分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

① ストック・オプションの数

	新株予約権①	新株予約権②
権利確定前(株)		
前事業年度末	130,500	17,000
付与	―	―
失効	―	―
権利確定	―	―
未確定残	130,500	17,000
権利確定後(株)		
前事業年度末	―	―
権利確定	―	―
権利行使	―	―
失効	―	―
未行使残	―	―

② 単価情報

	新株予約権①	新株予約権②
権利行使価格(円)	300	300
行使時平均株価(円)	―	―
付与日における公正な評価単価(円)	―	―

(注) 平成29年12月15日付で普通株式１株につき100株の株式分割を行っているため、当該株式分割後の株式数（権利行使価格）に換算して記載しております。

3．当事業年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

該当事項はありません。

4．ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

（税効果会計関係）

当事業年度（平成30年７月31日）

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

	当事業年度 （平成30年７月31日）
繰延税金資産	
賞与引当金	13,296千円
未払不動産取得税	45,765 〃
デリバティブ評価損	6,059 〃
たな卸資産評価減	48,194 〃
減損損失	5,427 〃
資産調整勘定	1,325 〃
その他	36,266 〃
繰延税金資産小計	156,334千円
評価性引当額	△ 5,427 〃
繰延税金資産合計	150,906千円
繰延税金負債	
会計基準適用差額	△6,654千円
子会社合併時土地評価	△60,574 〃
繰延税金負債合計	△67,228千円
繰延税金資産純額又は繰延税金負債純額（△）	83,677千円

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

	当事業年度 （平成30年７月31日）
法定実効税率	34.77％
（調整）	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.14％
税額控除等	△6.40％
その他	2.24％
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.75％

（賃貸等不動産関係）

当事業年度(平成30年７月31日)

当社は、東京都、大阪府及びその他の地域において、賃貸用のオフィスビルや賃貸用住居棟（土地を含む）を所有しております。

平成30年７月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,041,013千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価及び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以下のとおりであります。

（単位：千円）

		当事業年度 （自　平成29年８月１日 至　平成30年７月31日）
貸借対照表計上額 （注１）	期首残高	7,644,809
	期中増減額 （注２）	433,269
	期末残高	8,078,078
期末時価（注３）		8,782,055

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

２．期中増減額のうち、当事業年度の主な増加は、不動産の取得（4,862,853千円）であり、減少は、収益物件から販売用不動産への振替(4,189,884千円)であります。

３．主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。ただし、第三者からの取得直後や直近の評価時点から公示価格に重要な変動が生じていない場合には、当該取得価額や固定資産評価額を用いて算出した金額によっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1　報告セグメントの概要

(1) 報告セグメントの決定方法

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報入手が可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業部門ごとに取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。

従って、当社は、事業領域を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産ソリューション事業」、「不動産賃貸事業」の２つを報告セグメントとしております。

(2) 各報告セグメントに属する製品及びサービスの種類

不動産ソリューション事業

当事業におきましては、様々なソースの物件情報から不動産を仕入れ、最適なバリューアップを施し資産価値を高めた上で、主に個人富裕層及び資産保有を目的とした事業法人に対して、各々の顧客ニーズに則した物件を販売しております。販売する収益不動産は、独自の営業ルートにより仕入れた物件を建物管理状態の改善、用途変更、テナントの入れ替え、大規模修繕等を施すことにより資産価値の向上を図っております。主な内容としては、土地有効活用、住宅（マンション）開発、商業開発、コンバージョン・リノベーション等による不動産販売であります。

不動産賃貸事業

当事業におきましては、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの収益不動産からの賃料収入の確保を収益の柱としております。

(3) 報告セグメントの変更等に関する事項

当会計年度より、ファシリティマネジメント事業で賃貸管理事業を開始したことに伴い管理区分の見直しを行い、従来「その他」に含まれていたファシリティマネジメント事業を報告セグメントである「不動産賃貸事業」に含めております。

2　報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、たな卸資産の評価基準を除き、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

たな卸資産の評価については、収益性の低下に基づく簿価切下げ前の価額で評価しております。報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3　報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

当事業年度(自　平成29年８月１日　至　平成30年７月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント			その他(注)	合計
	不動産ソリューション事業	不動産賃貸事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	16,322,254	2,263,103	18,585,358	678,108	19,263,467
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－	－	－
計	16,322,254	2,263,103	18,585,358	678,108	19,263,467
セグメント利益	1,411,038	1,041,013	2,452,052	136,158	2,588,211
経常利益	－	－	1,461,823	136,278	1,598,101
セグメント資産	－	－	44,776,013	60,236	44,836,249
その他の項目					
減価償却費	－	－	242,621	－	242,621
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	－	－	4,895,843	－	4,895,843

(注)　「その他」の区分は報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産コンサルティング事業及び介護事業を含んでおります。

4　報告セグメント合計額と財務諸表計上額との差額及び当該差額の主な内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

売上高	当事業年度
報告セグメント計	18,585,358
「その他」の区分の売上高	678,108
セグメント間取引消去	－
財務諸表の売上高	19,263,467

(単位：千円)

利益	当事業年度
報告セグメント計	2,452,052
「その他」の区分の利益	136,158
セグメント間取引消去	－
全社費用(注)	△702,563
財務諸表の営業利益	1,885,648

(注)　全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用であります。

（単位：千円）

資産	当事業年度
報告セグメント計	44,776,013
「その他」の区分の資産	60,236
全社資産(注)	1,811,960
財務諸表の資産合計	46,648,210

（注） 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない資産であります。

（単位：千円）

その他の項目	報告セグメント計	その他	調整額(注)	財務諸表計上額
	当事業年度	当事業年度	当事業年度	当事業年度
減価償却費	242,621	－	13,153	255,774
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	4,895,843	－	17,604	4,913,447

（注） 調整額は、主に報告セグメントに帰属しない本社費用及び資産であります。

【関連情報】

当事業年度(自　平成29年８月１日　至　平成30年７月31日)

１　製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２　地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の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

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
投資法人みらい	3,200,782	不動産ソリューション事業

【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】

当事業年度(自　平成29年８月１日　至　平成30年７月31日)

（単位：千円）

	報告セグメント			その他	全社	合計
	不動産ソリューション事業	不動産賃貸事業	計			
減損損失	－	1,196	1,196	－	－	1,196

【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】

当事業年度(自　平成29年８月１日　至　平成30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】

当事業年度(自　平成29年８月１日　至　平成30年７月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

当事業年度(自　平成29年８月１日　至　平成30年７月31日)

１．関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	平野哲司	―	―	当社代表取締役社長	(被所有)直接35.0間接56.0	債務被保証	当社借入に対する連帯保証(注１)	35,681,634	―	―
						債権回収	過去関連当事者取引の債権回収(注２)	16,337	未収入金	5,440
						債務被保証	リース契約の連帯保証(注３)	59,875	―	―

(注) １．当社は、銀行借入に対して代表取締役平野哲司より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

２．当社は、代表取締役平野哲司との過去の関連当事者取引において発生した未回収債権を回収しております。なお、取引金額については、一般の取引条件を参考に平成29年10月30日開催の取締役会で決議の上、決定しております。

３．当社は、リース契約に対して代表取締役平野哲司より連帯保証を受けております。なお、これに伴う保証料の支払は行っておりません。

４．取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めております。

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）

	当事業年度 （自　平成29年８月１日 至　平成30年７月31日）
１株当たり純資産額	908.86円
１株当たり当期純利益金額	292.03円

（注）１．当社は、平成29年12月15日付で普通株式１株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益を算定しております。

２．潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため期中平均株価を把握できませんので記載しておりません。

３．１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当事業年度 （自　平成29年８月１日 至　平成30年７月31日）
１株当たり当期純利益金額	
当期純利益(千円)	584,064
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)	584,064
普通株式の期中平均株式数(株)	2,000,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権２種類（株式数に換算した新株予約権の数147,500株） なお、新株予約権の概要は「第４　提出会社の状況　１　株式等の状況　(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

第６ 【提出会社の株式事務の概要】

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（注）１	
取扱場所	大阪府大阪市中央区北浜四丁目５番33号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	三井住友信託銀行株式会社　全国本支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	－
単元未満株式の買取り	
取扱場所	大阪府大阪市中央区北浜四丁目５番33号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	三井住友信託銀行株式会社　全国本支店　（注）１
買取手数料	無料　（注）２
公告掲載方法	電子公告により行っております。ただし、事故その他やむを得ない事由によって公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載しております。 公告掲載ＵＲＬ　https://www.legal-corp.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注）１　当社株式は、株式会社東京証券取引所への上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定であります。

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

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

①会社法第189条第２項各号に掲げる権利

②会社法第166条第１項の規定による請求をする権利

③株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第７ 【提出会社の参考情報】

１ 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、金融商品取引法第24条の７第１項に規定する親会社等はありません。

２ 【その他の参考情報】

該当事項はありません。

第四部 【株式公開情報】

第１ 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第２ 【第三者割当等の概況】

１ 【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	新株予約権①	新株予約権②
発行年月日	平成28年９月７日	平成29年７月25日
種類	新株予約権の付与 （ストック・オプション）	新株予約権の付与 （ストック・オプション）
発行数	普通株式　1,305株	普通株式　170株
発行価格	１株につき30,000円 （注）５	１株につき30,000円 （注）５
資本組入額	15,000円	15,000円
発行価額の総額	39,150,000円	5,100,000円
資本組入額の総額	19,575,000円	2,550,000円
発行方法	平成28年７月25日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権（ストック・オプション）の付与に関する決議を行っております。	平成28年７月25日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権（ストック・オプション）の付与に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	（注）３	（注）３

（注）１．第三者割当等による募集株式の割当て等に関する規制に関し、株式会社東京証券取引所の定める規則は、以下のとおりであります。

(1) 同取引所の定める同施行規則第259条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して１年前より後において、役員又は従業員等に報酬として新株予約権の割当てを行っている場合には、新規上場申請者は、割当てを受けた役員又は従業員等との間で書面により報酬として割当てを受けた新株予約権の所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。

(2) 当社が、前項の規定に基づく書面の提出等を行わないときは、同取引所は上場申請の不受理又は受理の取消しの措置をとるものとしております。

(3) 当社の場合、上場申請日直前事業年度の末日は、平成29年７月31日であります。

２．同施行規則第259条第１項第１号の規定に基づき、当社は割当てを受けた役員又は従業員等との間で、報酬として割当てを受けた新株予約権を、原則として割当てを受けた日から上場日の前日または新株予約権の行使を行う日のいずれか早い日まで所有する等の確約を行っております。

３．安定株主及び取引先との関係強化を目的としたもので、発行価格は、時価純資産方式により算出した価格を勘案して、決定しております。

４．株式の発行価額及び行使に際して払込をなすべき金額は、時価純資産方式により算出した価格を勘案して、決定しております。

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

	新株予約権①	新株予約権②
行使時の払込金額	１株につき30,000円	１株につき30,000円
行使期間	平成31年７月26日から 平成38年７月25日まで	平成31年７月26日から 平成38年７月25日まで
行使の条件	①　新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時において当社または当社の関係会社の取締役、執行役、監査役または従業員であることを要する。ただし、当社もしくは当社の関係会社の取締役もしくは監査役が任期満了により退任した場合、当社もしくは当社関係会社の従業員が定年により退職した場合、または取締役会決議で特に承認した場合はこの限りではない。 ②　新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認められない。 ③　新株予約権の割当てを受けた者は、当社の普通株式に係る株券が日本国内の証券取引所に上場されるまで、新株予約権を行使することができない。 ④　その他の新株予約権の行使の条件は、当社と対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定める。	①　新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時において当社または当社の関係会社の取締役、執行役、監査役または従業員であることを要する。ただし、当社もしくは当社の関係会社の取締役もしくは監査役が任期満了により退任した場合、当社もしくは当社関係会社の従業員が定年により退職した場合、または取締役会決議で特に承認した場合はこの限りではない。 ②　新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認められない。 ③　新株予約権の割当てを受けた者は、当社の普通株式に係る株券が日本国内の証券取引所に上場されるまで、新株予約権を行使することができない。 ④　その他の新株予約権の行使の条件は、当社と対象者との間で締結した「新株予約権割当契約」に定める。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の承認を要する。	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の承認を要する。

６．平成29年10月30日開催の取締役会決議により、平成29年12月15日付で普通株式１株につき100株の株式分割を行っておりますが、上記「発行数」、「発行価格」、「資本組入額」及び「行使時の払込金額」は当該株式分割前の「発行数」、「発行価格」、「資本組入額」及び「行使時の払込金額」を記載しております。

２ 【取得者の概況】

新株予約権① 平成28年７月25日開催の臨時株主総会決議に基づくストック・オプションの発行

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数（株）	価格（単価）（円）	取得者と提出会社との関係
水向　隆	兵庫県河辺郡猪名川町	会社役員	100	3,000,000 (30,000)	特別利害関係者等 （大株主上位10名） （当社の取締役）
池田　維彦	大阪府大阪市西区	会社員	70	2,100,000 (30,000)	当社の従業員
完山　吉秀	大阪府豊中市	会社員	60	1,800,000 (30,000)	当社の従業員
山村　真一	大阪府吹田市	会社員	60	1,800,000 (30,000)	当社の従業員
岡田　千	大阪府大阪市東淀川区	会社員	60	1,800,000 (30,000)	当社の従業員
棚原　徹	大阪府吹田市	会社員	60	1,800,000 (30,000)	当社の従業員
川島　良太	千葉県柏市	会社員	60	1,800,000 (30,000)	当社の従業員
山﨑　美佳	大阪府堺市堺区	会社員	45	1,350,000 (30,000)	当社の従業員
石井　暁	兵庫県神戸市灘区	会社員	45	1,350,000 (30,000)	当社の従業員
平田　裕輔	東京都中央区	会社員	40	1,200,000 (30,000)	当社の従業員
香川　友彦	大阪府豊中市	会社員	40	1,200,000 (30,000)	当社の従業員
西　大輔	和歌山県和歌山市	会社員	40	1,200,000 (30,000)	当社の従業員
松木　高茂	大阪府大阪市生野区	会社員	40	1,200,000 (30,000)	当社の従業員
加藤　真理子	大阪府豊中市	会社員	25	750,000 (30,000)	当社の従業員

取得者の氏名 又は名称	取得者の住所	取得者の職業 及び 事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と提出 会社との関係
中森　孝征	大阪府大阪市北区	会社員	20	600,000 (30,000)	当社の従業員
土井　将司	東京都江戸川区	会社員	20	600,000 (30,000)	当社の従業員
大坂　大樹	東京都港区	会社員	20	600,000 (30,000)	当社の従業員
佐伯　昌彦	大阪府大阪市中央区	会社員	20	600,000 (30,000)	当社の従業員
吉田　圭子	兵庫県宝塚市	会社員	20	600,000 (30,000)	当社の従業員
源　慎一郎	大阪府大阪市北区	会社員	20	600,000 (30,000)	当社の従業員
原　ゆみ	神奈川県横浜市磯子区	会社員	20	600,000 (30,000)	当社の従業員
大串　圭	東京都目黒区	会社員	20	600,000 (30,000)	当社の従業員
宮本　亮	神奈川県藤沢市	会社員	20	600,000 (30,000)	当社の従業員
松山　明弘	大阪府大阪市北区	会社員	20	600,000 (30,000)	当社の従業員
佐々　淳一	兵庫県神戸市北区	会社員	20	600,000 (30,000)	当社の従業員
川端　ひろみ	大阪府吹田市	会社員	15	450,000 (30,000)	当社の従業員
井上　達也	奈良県橿原市	会社員	15	450,000 (30,000)	当社の従業員
矢尾　拓郎	大阪府大阪市淀川区	会社員	15	450,000 (30,000)	当社の従業員

(注) 1．上記のほか、新株予約権証券の目的である株式の総数が1,000株以下の従業員及び元従業員は７名であり、その株式の総数は3,500株であります。
2．退職等の理由により権利を喪失した者につきましては、記載しておりません。
3．平成29年10月30日開催の取締役会決議により、平成29年12月15日付で普通株式１株につき100株の株式分割を行っておりますが、上記「割当株数」及び「価格(単価)」は当該株式分割前の「発行数」、「割当株数」及び「価格(単価)」を記載しております。

新株予約権②　平成28年７月25日開催の臨時株主総会決議に基づくストック・オプションの発行

新株予約権証券の目的である株式の総数が1,000株超の取得者はありません。総数が1,000株以下の従業員及び元従業員は26名であり、その株式の総数は14,500株であります。

3 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第３ 【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社リーガルアセット ※１	大阪府吹田市山田西一丁目16番９号	1,120,000 (－)	52.15 (－)
平野　哲司　※１，２	大阪府大阪市北区	700,000 (－)	32.60 (－)
山名　孝宏　※１，３	東京都港区	90,000 (－)	4.19 (－)
藤原　寛　※１，３	大阪府大阪市住之江区	90,000 (－)	4.19 (－)
株式会社リーガル不動産	大阪府大阪市北区堂山町３番３号	28,500 (28,500)	1.33 (1.33)
水向　隆　※３	兵庫県河辺郡猪名川町	10,000 (10,000)	0.47 (0.47)
池田　維彦　※７	大阪府大阪市西区	7,000 (7,000)	0.33 (0.33)
完山　吉秀　※７	大阪府豊中市	6,000 (6,000)	0.28 (0.28)
山村　真一　※７	大阪府吹田市	6,000 (6,000)	0.28 (0.28)
岡田　千　※７	大阪府大阪市東淀川区	6,000 (6,000)	0.28 (0.28)
棚原　徹　※７	大阪府吹田市	6,000 (6,000)	0.28 (0.28)
川島　良太　※７	千葉県柏市	6,000 (6,000)	0.28 (0.28)
山﨑　美佳　※７	大阪府堺市	4,500 (4,500)	0.21 (0.21)
石井　暁　※７	兵庫県神戸市灘区	4,500 (4,500)	0.21 (0.21)
平田　裕輔　※７	東京都中央区	4,000 (4,000)	0.19 (0.19)
香川　友彦　※７	大阪府豊中市	4,000 (4,000)	0.19 (0.19)
西　大輔　※７	和歌山県和歌山市	4,000 (4,000)	0.19 (0.19)
松木　高茂　※７	大阪府大阪市生野区	4,000 (4,000)	0.19 (0.19)
加藤　真理子　※７	大阪府豊中市	2,500 (2,500)	0.12 (0.12)
中森　孝征　※７	大阪府大阪市北区	2,000 (2,000)	0.09 (0.09)
土井　将司　※７	東京都江戸川区	2,000 (2,000)	0.09 (0.09)
大坂　大樹　※７	東京都港区	2,000 (2,000)	0.09 (0.09)
佐伯　昌彦　※７	大阪府大阪市中央区	2,000 (2,000)	0.09 (0.09)
吉田　圭子　※７	兵庫県宝塚市	2,000 (2,000)	0.09 (0.09)

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(%)
源　慎一郎	※7	大阪府大阪市北区	2,000 (2,000)	0.09 (0.09)
原　ゆみ	※7	神奈川県横浜市	2,000 (2,000)	0.09 (0.09)
大串　圭	※7	東京都目黒区	2,000 (2,000)	0.09 (0.09)
宮本　亮	※7	神奈川県藤沢市	2,000 (2,000)	0.09 (0.09)
松山　明弘	※7	大阪府大阪市北区	2,000 (2,000)	0.09 (0.09)
佐々　淳一	※7	兵庫県神戸市北区	2,000 (2,000)	0.09 (0.09)
川端　ひろみ	※7	大阪府吹田市	1,500 (1,500)	0.07 (0.07)
井上　達也	※7	奈良県橿原市	1,500 (1,500)	0.07 (0.07)
矢尾　拓郎	※7	大阪府大阪市淀川区	1,500 (1,500)	0.07 (0.07)
天間　鮎美	※7	大阪府吹田市	1,000 (1,000)	0.05 (0.05)
松原　裕香	※7	兵庫県芦屋市	1,000 (1,000)	0.05 (0.05)
杉山　佳菜子	※7	東京都江東区	1,000 (1,000)	0.05 (0.05)
大畠　佳子	※7	大阪府大阪市北区	1,000 (1,000)	0.05 (0.05)
和田　愛実	※7	大阪府守口市	1,000 (1,000)	0.05 (0.05)
窪田　健大	※7	東京都世田谷区	1,000 (1,000)	0.05 (0.05)
小山　真司	※7	東京都小平市	1,000 (1,000)	0.05 (0.05)
唐澤　淳之	※7	大阪府大阪市城東区	1,000 (1,000)	0.05 (0.05)
丸井　泰盛	※7	大阪府大阪市西成区	1,000 (1,000)	0.05 (0.05)
大石　恭賀	※7	千葉県市川市	1,000 (1,000)	0.05 (0.05)
西川　克	※7	大阪市浪速区	500 (500)	0.02 (0.02)
綛野　義一	※7	大阪府堺市西区	500 (500)	0.02 (0.02)
奥野　千紗	※7	大阪府箕面市	500 (500)	0.02 (0.02)
下田　紀子	※7	大阪府大阪市東淀川区	500 (500)	0.02 (0.02)
藤本　美織	※7	大阪府大阪市中央区	500 (500)	0.02 (0.02)
中下　亜紀子	※7	兵庫県神戸市長田区	500 (500)	0.02 (0.02)
古谷　圭介	※7	兵庫県西宮市	500 (500)	0.02 (0.02)

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(%)
岸田　拓也	※7	大阪府富田林市	500 (500)	0.02 (0.02)
小西　梨香	※7	大阪府大阪市大正区	500 (500)	0.02 (0.02)
光山　陽子	※7	大阪府八尾市	500 (500)	0.02 (0.02)
黒田　尚樹	※7	兵庫県神戸市中央区	500 (500)	0.02 (0.02)
松枝　孝幸	※7	大阪府茨木市	500 (500)	0.02 (0.02)
藤井　智子	※7	大阪府大阪市此花区	500 (500)	0.02 (0.02)
劉　亭	※7	東京都江東区	500 (500)	0.02 (0.02)
加納　学	※7	東京都渋谷区	500 (500)	0.02 (0.02)
佐藤　宏樹	※7	東京都豊島区	500 (500)	0.02 (0.02)
計		－	2,147,500 (147,500)	100.00 (6.87)

（注）１．「氏名又は名称」欄の※の番号は、次のとおり株主の属性を示します。
1 特別利害関係者等（大株主上位10名）　2 特別利害関係者等（当社代表取締役社長）　3 特別利害関係者等（当社取締役）　4 特別利害関係者等（当社代表取締役の配偶者）　5 特別利害関係者等（当社代表取締役社長の二親等内の血族）　6 特別利害関係者等(金融商品取引業者等)　7 当社従業員
２．（　　）内は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。
３．株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第３位を四捨五入しております。
４．株式会社リーガル不動産については、付与後退職者の新株予約権であります。

独立監査人の監査報告書

平成30年９月７日

株式会社リーガル不動産
　取締役会　御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	荒井　巖	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	池田　哲雄	㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１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リーガル不動産の平成27年８月１日から平成28年７月31日までの第16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、重要な会計方針及びその他の注記について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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、株式会社リーガル不動産の平成28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・フローの状況をすべ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。

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）１．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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
　　２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成30年９月７日

株式会社リーガル不動産
　取締役会　御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	荒井　巖	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	池田　哲雄	㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１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リーガル不動産の平成28年８月１日から平成29年７月31日までの第17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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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、株式会社リーガル不動産の平成29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・フローの状況をすべ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。

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）１．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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。
　　２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成30年９月７日

株式会社リーガル不動産
　取締役会　御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	荒井　巖	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	池田　哲雄	㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき「経理の状況」に掲げられている株式会社リーガル不動産の平成29年８月１日から平成30年７月31日までの第18期事業年度の第３四半期会計期間(平成30年２月１日から平成30年４月30日まで)及び第３四半期累計期間(平成29年８月１日から平成30年４月30日まで)に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期財務諸表に対する経営者の責任

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四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社リーガル不動産の平成30年４月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第３四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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) １．上記は四半期レビュー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(有価証券届出書提出会社)が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは四半期レビューの対象には含まれていません。

宝印刷株式会社印刷