

新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正事項分

(2023年6月 第3回訂正分)

株式会社リアルゲイト

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2023年6月14日に関東財務局長に提出し、2023年6月15日にその届出の効力は生じております。

○ 新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正理由

2023年5月19日付をもって提出した有価証券届出書及び2023年6月2日付をもって提出した有価証券届出書の訂正届出書並びに2023年6月6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670,000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(オーバーアロットメントによる売出し)100,500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、2023年6月14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。なお、訂正部分には____罫を付し、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) 3 「第1 募集要項」に記載の募集(以下、「本募集」という。)にあたっては、その需要状況を勘案した結果、オーバーアロットメントによる売出し100,500株を追加的に行います。

なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項」の「1 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「2 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご覧ください。

2 【募集の方法】

2023年6月14日に決定された引受価額 (1,646.80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 (1,790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246条の規定に定め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：「584,575,000」を「551,678,000」に訂正。

「計(総発行株式)」の「資本組入額の総額(円)」の欄：「584,575,000」を「551,678,000」に訂正。

< 欄外注記の訂正 >

(注) 4 資本組入額の総額は、資本金に組入れる額の総額であります。

(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「1,790」に訂正。

「引受価額(円)」の欄：「未定(注)1」を「1,646.80」に訂正。

「資本組入額(円)」の欄：「未定(注)3」を「823.40」に訂正。

「申込証拠金(円)」の欄：「未定(注)4」を「1株につき1,790」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した。

公募増資等の価格の決定にあたりましては、1,700円以上1,790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。当該ブックビルディングにおきましては、募集株式数670,000株及びオーバーアロットメントによる売出し株式数上限100,500株（以下総称して「公開株式数」という。）を目的に需要の申告を受け付けました。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申告された需要の相当数が仮条件の上限価格であったこと。

が特徴として見られ、現在の株式市場の状況、最近の新規上場株式の株式市場における市場評価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て、1株につき1,790円と決定いたしました。

なお、引受価額は1株につき1,646.80円と決定いたしました。

2 前記「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格（1,790円）と発行価額（1,445円）及び2023年6月14日に決定した引受価額（1,646.80円）とは各々異なります。募集株式は全株を引受人が買取ることとしており、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 2023年5月19日開催の取締役会において、増加する資本金及び資本準備金に関する事項として、増加する資本金の額は、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する、及び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。この取締役会決議に基づき、2023年6月14日に資本組入額（資本金に組入れる額）を1株につき823.40円に決定いたしました。

4 申込証拠金には、利息をつけません。

申込証拠金のうち引受価額相当額（1株につき1,646.80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、各社の定める配分の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。配分の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下さい。

(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、2023年6月21日までに払込取扱場所へ引受価額と同額(1株につき1,646.80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143.20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2023年6月14日に元引受契約を締結いたしました。ただし、同契約の解除条項に基づき、同契約を解除した場合、株式の募集を中止いたします。
- 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委託販売いたします。

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：「1,169,150,000」を「1,103,356,000」に訂正。

「差引手取概算額(円)」の欄：「1,159,150,000」を「1,093,356,000」に訂正。

<欄外注記の訂正>

- (注) 1 払込金額の総額は、引受価額の総額であり、2023年6月5日開催の取締役会で決定された会社法第199条第1項第2号所定の払込金額の総額とは異なります。

(2) 【手取金の使途】

当社の事業は、主に築古ビルを対象として、耐震補強や増築、用途変更などを通じて抜本的な資産価値の向上を提供する事業を展開しており、当資産価値向上のための対象となる不動産取得及び設備投資を行うための設備投資資金が先行するビジネスモデルであります。

上記の手取概算額1,093,356千円及び「1 新規発行株式」の(注)4に記載の第三者割当増資の手取概算額上限164,503千円については、①「目黒区大橋1丁目PJ(仮称)」の土地建物取得費用及び付随する改修工事費用として1,200,000千円、残額を②「ランディック原宿ビル」の改修工事費用として、2024年9月期までに充当する予定であります。

第2 【売出要項】

1 【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：「175,372,500」を「179,895,000」に訂正。

「計(総売出株式)」の「売出価額の総額(円)」の欄：「175,372,500」を「179,895,000」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、「第1 募集要項」に記載の募集に伴い、その需要状況を勘案した結果行われる大和証券株式会社による売出しであります。

5 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) 2に記載した振替機関と同一であります。

(注) 5の全文削除及び6の番号変更

2 【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「1,790」に訂正。

「申込証拠金(円)」の欄：「未定(注) 1」を「1株につき1,790」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、本募集における発行価格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。

2 売出しに必要な条件については、2023年6月14日において決定いたしました。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主より借受ける株式であります。これに関連して、当社は、2023年5月19日及び2023年6月5日開催の取締役会において、主幹事会社を割当先とする以下の内容の第三者割当による募集株式発行（以下、「本件第三者割当増資」という。）の決議を行っております。

募集株式の種類及び数	当社普通株式 100,500株
募集株式の払込金額	1株につき1,445円
割当価格	「第1 募集要項」に記載の募集株式の引受価額と同一とする。 <u>(注)</u>
払込期日	2023年7月25日
増加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、割当価格を基礎とし、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する。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
払込取扱場所	東京都渋谷区宇田川町20番2号 株式会社三井住友銀行 渋谷支店

(注) 割当価格は、2023年6月14日に1,646.80円に決定いたしました。

主幹事会社は、当社株主から借受けた株式を、本件第三者割当増資による株式の割当て又は下記のシンジケートカバー取引若しくはその双方により取得した株式により返還します。

また、主幹事会社は、上場（売買開始）日から2023年7月20日までの間、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数（**100,500株**）を上限とし、当社株主から借受けている株式の返還に充当するために、シンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、シンジケートカバー取引により取得した株式数については、割当てに応じない予定でありますので、その結果、失権により本件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。

また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又は買い付けた株式数が上限株式数に達しなくともシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

4. 当社指定販売先への売付け（親引け）について

当社は、本募集において、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」に従い、当社従業員への福利厚生等を目的として当社従業員持株会に対し、公募による募集株式のうち12,600株について売付けることを引受人に要請し、引受人は当社の要請に基づき親引けを実施します。当社が主幹事会社に対し、売付けることを要請している指定販売先（親引け予定先）の状況等については、以下のとおりであります。

(1) 親引け予定先の概要

① 名称	リアルゲイト従業員持株会	
② 本店所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目51番10号	
③ 代表者の役職・氏名	理事長 山崎 誠一	
④ 当社との関係	資本関係	親引け予定先が保有している当社の株式の数：0株
	人的関係	該当事項ありません。
	取引関係	該当事項ありません。
	関連当事者への該当状況	該当事項ありません。

(2) 親引け予定先の選定理由

当社従業員の福利厚生等を目的として当社従業員持株会を親引け予定先として選定しました。

(3) 親引けしようとする株券等の数

引受人は、当社従業員への福利厚生等を目的として当社従業員持株会に対し、公募による新株式発行数のうち12,600株を売付けいたします。

(4) 親引け先の株券等の保有方針

長期的に保有する方針であります。

(5) 親引け予定先における払込みに要する資金等の状況

当社は、払込に要する資金について、当社従業員持株会における積立て資金の存在を確認しております。

(6) 親引け予定先の実態

当社の社員等で構成する従業員持株会であります。

(7) 親引けに係る株券等の譲渡制限

日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」第2条第2項に基づき、当社が指定する販売先への売付け（親引け）として、主幹事会社は親引け予定先から売付ける株式数を対象として、上場日（株式受渡期日。当日を含む）後180日目（2023年12月18日）までの期間（以下、「本確約期間」という。）継続して所有すること等の確約を書面により取り付けました。本確約期間終了後には売却等が可能となりますが、当該取引が行われた場合には、当社普通株式の市場価格に影響が及ぶ可能性があります。主幹事会社は本確約期間中であっても、その裁量で当該合意の内容を全部若しくは一部につき解除できる権限を有しております。

(8) 発行条件に関する事項

発行条件は、仮条件等における需要状況等を勘案した結果決定した募集株式発行等の発行条件と同一とすることから、親引け予定先に対して特に有利な条件ではないと考えております。

(9) 親引け後の大株主の状況

① 現在の大株主の状況

株式会社サイバーエージェント	1,830,000株
岩本 裕	130,000株
サッポロ不動産開発株式会社	40,000株

② 公募による新株式発行及び親引け実施後の大株主の状況

株式会社サイバーエージェント	1,830,000株
岩本 裕	130,000株
サッポロ不動産開発株式会社	40,000株
リアルゲイト従業員持株会	<u>12,600株</u>

(注) 1 オーバーアロットメントによる売出し、シンジケートカバー取引及び第三者割当増資分（最大100,500株）は考慮しておりません。

2 親引け予定株式数は12,600株であり、2023年6月14日に決定いたしました。

(10) 株式併合等の予定の有無及び内容

該当事項ありません。

(11) その他参考となる事項

該当事項ありません。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正事項分

(2023年6月 第2回訂正分)

株式会社リアルゲイト

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2023年6月6日に関東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

2023年5月19日付をもって提出した有価証券届出書及び2023年6月2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670,000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(オーバーアロットメントによる売出し)100,500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を、2023年6月5日開催の取締役会において決定しましたので、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。なお、訂正部分には____罫を付し、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) 3 「第1 募集要項」に記載の募集(以下、「本募集」という。)にあたっては、その需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを追加的に行う場合があります。
- なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項」の「1 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「2 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご覧下さい。
- 4 オーバーアロットメントによる売出しに関連して、上記とは別に2023年5月19日開催の取締役会において、大和証券株式会社を割当先とする第三者割当増資を行うことを決議しております。なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
- 5 本募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

(注) 3の全文削除及び4、5、6の番号変更

2 【募集の方法】

2023年6月14日に決定される引受価額にて、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。

引受価額は発行価額（2023年6月5日開催の取締役会において決定された払込金額（1,445円）と同額）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。

（略）

<欄内の数値の訂正>

「ブックビルディング方式」の「発行価額の総額(円)」の欄：「1,019,405,000」を「968,150,000」に訂正。

「計(総発行株式)」の「発行価額の総額(円)」の欄：「1,019,405,000」を「968,150,000」に訂正。

「ブックビルディング方式」の「資本組入額の総額(円)」の欄：「599,650,000」を「584,575,000」に訂正。

「計(総発行株式)」の「資本組入額の総額(円)」の欄：「599,650,000」を「584,575,000」に訂正。

<欄外注記の訂正>

- (注) 3 発行価額の総額は、会社法第199条第1項第2号所定の払込金額の総額であります。
- 4 資本組入額の総額は、資本金に組入れる額の総額であり、仮条件（1,700円～1,790円）の平均価格（1,745円）の2分の1相当額を資本金に組入れることを前提として算出した見込額です。
- 5 仮条件（1,700円～1,790円）の平均価格（1,745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1,169,150,000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>

「発行価額(円)」の欄：「未定（注）2」を「1,445」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、1,700円以上1,790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、当社と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。
なお、当該仮条件は変更されることがあります。
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、2023年6月14日に発行価格及び引受価額を決定する予定であります。
需要の申告の受付けに当たり、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 前記「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額（1,445円）及び2023年6月14日に決定する予定の引受価額とは各々異なります。募集株式は全株を引受人が買取ることとしており、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 引受価額が発行価額（1,445円）を下回る場合は株式の募集を中止いたします。

4 【株式の引受け】

＜欄内の数値の訂正＞

「引受株式数（株）」の欄の各引受人の引受株式数：「未定」を「大和証券株式会社603,100、S M B C日興証券株式会社20,100、株式会社S B I証券20,100、岩井コスモ証券株式会社10,000、岡三証券株式会社10,000、マネックス証券株式会社6,700」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（2023年6月14日）に元引受契約を締結する予定であります。ただし、元引受契約の締結後、同契約の解除条項に基づき、同契約を解除した場合、株式の募集を中止いたします。
- 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委託販売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：「1,199,300,000」を「1,169,150,000」に訂正。

「差引手取概算額（円）」の欄：「1,189,300,000」を「1,159,150,000」に訂正。

＜欄外注記の訂正＞

- (注) 1 払込金額の総額は、引受価額の総額であり、仮条件（1,700円～1,790円）の平均価格（1,745円）を基礎として算出した見込額であります。2023年6月5日開催の取締役会で決定された会社法第199条第1項第2号所定の払込金額の総額とは異なります。

(2) 【手取金の使途】

当社の事業は、主に築古ビルを対象として、耐震補強や増築、用途変更などを通じて抜本的な資産価値の向上を提供する事業を展開しており、当資産価値向上のための対象となる不動産取得及び設備投資を行うための設備投資資金が先行するビジネスモデルであります。

上記の手取概算額1,159,150千円及び「1 新規発行株式」の（注）4に記載の第三者割当増資の手取概算額上限174,372千円については、①「目黒区大橋1丁目PJ（仮称）」の土地建物取得費用及び付随する改修工事費用として1,200,000千円、残額を②「ランディック原宿ビル」の改修工事費用として、2024年9月期までに充当する予定であります。

第2 【売出要項】

1 【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：「179,895,000」を「175,372,500」に訂正。

「計(総売出株式)」の「売出価額の総額(円)」の欄：「179,895,000」を「175,372,500」に訂正。

<欄外注記の訂正>

(注) 5 売出価額の総額は、仮条件(1,700円～1,790円)の平均価格(1,745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】

2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主より借受ける株式であります。これに関連して、当社は、2023年5月19日及び2023年6月5日開催の取締役会において、主幹事会社を割当先とする以下の内容の第三者割当による募集株式発行（以下、「本件第三者割当増資」という。）の決議を行っております。

募集株式の種類及び数	当社普通株式 100,500株
募集株式の払込金額	<u>1株につき1,445円</u>
割当価格	未定（「第1 募集要項」に記載の募集株式の引受価額と同一とする。）
払込期日	2023年7月25日
増加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、割当価格を基礎とし、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する。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
払込取扱場所	東京都渋谷区宇田川町20番2号 株式会社三井住友銀行 渋谷支店

主幹事会社は、当社株主から借受けた株式を、本件第三者割当増資による株式の割当て又は下記のシンジケートカバー取引若しくはその双方により取得した株式により返還します。

また、主幹事会社は、上場（売買開始）日から2023年7月20日までの間、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、当社株主から借受けている株式の返還に充当するために、シンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、シンジケートカバー取引により取得した株式数については、割当てに応じない予定でありますので、その結果、失権により本件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。

また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又は買い付けた株式数が上限株式数に達しなくともシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

4. 当社指定販売先への売付け（親引け）について

当社は、本募集において、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」に従い、当社従業員への福利厚生等を目的として当社従業員持株会に対し、公募による募集株式のうち13,300株を上限として売付けることを引受人に要請しております。当社が主幹事会社に対し、売付けることを要請している指定販売先（親引け予定先）の状況等については、以下のとおりであります。

(1) 親引け予定先の概要

① 名称	リアルゲイト従業員持株会	
② 本店所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目51番10号	
③ 代表者の役職・氏名	理事長 山崎 誠一	
④ 当社との関係	資本関係	親引け予定先が保有している当社の株式の数：0株
	人的関係	該当事項ありません。
	取引関係	該当事項ありません。
	関連当事者への該当状況	該当事項ありません。

(2) 親引け予定先の選定理由

当社従業員の福利厚生等を目的として当社従業員持株会を親引け予定先として選定しました。

(3) 親引けしようとする株券等の数

13,300株を上限として、公募増資等の価格等とあわせて2023年6月14日に決定する予定であります。

(4) 親引け先の株券等の保有方針

長期的に保有する方針であります。

(5) 親引け予定先における払込みに要する資金等の状況

当社は、払込に要する資金について、当社従業員持株会における積立て資金の存在を確認しております。

(6) 親引け予定先の実態

当社の社員等で構成する従業員持株会であります。

(7) 親引けに係る株券等の譲渡制限

日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」第2条第2項に基づき、当社が指定する販売先への売付け（親引け）として、主幹事会社は親引け予定先から売付ける株式数を対象として、上場日（株式受渡期日。当日を含む）後180日目（2023年12月18日）までの期間（以下、「本確約期間」という。）継続して所有すること等の確約を書面により取り付けます。本確約期間終了後には売却等が可能となりますが、当該取引が行われた場合には、当社普通株式の市場価格に影響が及ぶ可能性があります。主幹事会社は本確約期間中であっても、その裁量で当該合意の内容を全部若しくは一部につき解除できる権限を有しております。

(8) 発行条件に関する事項

発行条件は、仮条件等における需要状況等を勘案した上で決定する募集株式発行等の発行条件と同一とすることから、親引け予定先に対して特に有利な条件ではないと考えております。

(9) 親引け後の大株主の状況

① 現在の大株主の状況

株式会社サイバーエージェント	1,830,000株
岩本 裕	130,000株
サッポロ不動産開発株式会社	40,000株

② 公募による新株式発行及び親引け実施後の大株主の状況

株式会社サイバーエージェント	1,830,000株
岩本 裕	130,000株
サッポロ不動産開発株式会社	40,000株
リアルゲイト従業員持株会	13,300株

(注) 1 オーバーアロットメントによる売出し、シンジケートカバー取引及び第三者割当増資分(最大100,500株)は考慮しておりません。

2 親引け予定株式数は上限である13,300株として算定しており、公募増資等の価格等の決定日において変更される可能性があります。

(10) 株式併合等の予定の有無及び内容

該当事項ありません。

(11) その他参考となる事項

該当事項ありません。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書の訂正事項分

(2023年6月 第1回訂正分)

株式会社リアルゲイト

「第一部 証券情報 募集又は売出しに関する特別記載事項」並びに「第一部 証券情報 第3 その他の記載事項」の記載内容の一部を訂正するため、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2023年6月2日に関東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

2023年5月19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、「第一部 証券情報 募集又は売出しに関する特別記載事項」並びに「第一部 証券情報 第3 その他の記載事項」の記載内容の一部を訂正するため、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。なお、訂正部分には 罫を付し、ゴシック体で表記しております。

第一部 【証券情報】

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

4. 当社指定販売先への売付け（親引け）について

当社は、本募集において、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」に従い、当社従業員への福利厚生等を目的として当社従業員持株会に対し、公募による募集株式のうち23百万円を上限として売付けることを引受人に要請する予定であります。なお、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則」第2条第2項に基づき、当社が指定する販売先への売付け（親引け）として、当社は親引け予定先の状況等につき公表し、主幹会社は親引け予定先から売付ける株式数を対象として継続所有に関する確約を書面により取り付けます。

第3 【その他の記載事項】

カラーページの訂正

4. 成長戦略

運営面積

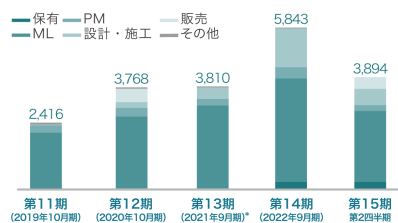
第14期（2022年9月期）に訂正。

累計PJ／稼働中PJ／入居済物件

第14期（2022年9月期）に訂正。

5. 業績等の推移

売上高



第14期（2022年9月期）に訂正。

経常利益

第14期（2022年9月期）に訂正。

当期（四半期）純利益

第14期（2022年9月期）に訂正。

純資産／総資産額

第14期（2022年9月期）に訂正。

1株当たり純資産額

第14期（2022年9月期）に訂正。

1株当たり当期（四半期）純利益

第14期（2022年9月期）に訂正。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書の正誤表

2023 年 5 月

株式会社リアルゲイト

新株式発行並びに株式売出届出目論見書の記載に誤りがございましたので、次のとおり訂正いたします。なお、訂正箇所は_____ 野で示しております。

第二部【企業情報】

第 2 【事業の状況】

2 【事業等のリスク】

(訂正前)

(7) 免許登録について [顕在可能性：小、影響度：大]

<省略>

免許・登録等の別	番号	有効期間	取消条項
宅地建物取引業免許	東京都知事 (3)90947	2019 年 9 月 19 日から 2024 年 9 月 18 日まで	宅地建物取引業法 第 66 条
一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第 62066 号	2022 年 11 月 25 日から 2027 年 11 月 24 日まで	建築士法 第 26 条
特定建設業許可	東京都知事許可 (特-4)第 151421 号	2023 年 3 月 20 日から 2028 年 3 月 19 日まで	建設業法 第 29 条

(訂正後)

(7) 免許登録について [顕在可能性：小、影響度：大]

<省略>

免許・登録等の別	番号	有効期間	取消条項
宅地建物取引業免許	東京都知事 (3)90947	2019 年 9 月 19 日から 2024 年 9 月 18 日まで	宅地建物取引業法 第 66 条
一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第 62066 号	2022 年 11 月 25 日から 2027 年 11 月 24 日まで	建築士法 第 26 条
<u>特定建設業許可</u>	<u>東京都知事許可</u> <u>(特-1)第 151421 号</u>	<u>2020 年 2 月 20 日から</u> <u>2025 年 2 月 19 日まで</u>	<u>建設業法</u> <u>第 29 条</u>
特定建設業許可	東京都知事許可 (特-4)第 151421 号	2023 年 3 月 20 日から 2028 年 3 月 19 日まで	建設業法 第 29 条



REALGATE

新株式発行並びに株式売出届出目論見書
2023.5 株式会社リアルゲイト

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1,019,405千円（見込額）の募集及び株式179,895 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2023年5月19日に関東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

株式会社リアルゲイト

東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目 51 番 10 号
PORTAL POINT HARAJUKU 3F

1. REALGATE について

■ Our Vision

古いものに価値を、
不動産にクリエイティブを、
働き方に自由を

■ 社会的課題

- ①都心部の止まらない大規模開発と二次空室問題
- ②コロナ禍で進んだ働き方改革
- ③大規模災害の度に改正される建築基準法・消防法

▶ 競争力を失った築古ビルの増加

不動産業界における社会的課題として、競争力を失った築古ビルの増加があります。

その背景として、都心部における止まらない大規模開発と二次空室問題や、コロナ禍で進行した働き方改革や、大規模災害のたびに改正される建築基準法や消防法などが挙げられます。当社のフレキシブルワークプレイス事業は、遊休不動産を有効活用したいというオーナーニーズと、個性的なオフィスを適正価格で借りたいというテナントニーズの双方に応えることで、社会的課題に対するソリューションを提供します。

■ ビルオーナーニーズ

1981年の建築基準法改正によって「旧耐震」というだけで著しく資産価値が低下してしまう現状や、検査済証を取得する習慣がなかったことを背景に検査済証未取得の築古ビルが数多くある現状がある中で、都心部において、資産価値を失い長期的な空室を抱える築古ビルを保有するオーナーが存在します。

当社は、東京都心部の優良エリアに位置しているにも関わらず、資産価値を失った築古ビルに対して抜本的な資産価値向上をはかります。

2023年3月末時点において稼働中プロジェクト69件に対して、クライアント数は46となっており、オーナーの属性も、不動産デベロッパーや鉄道会社などの大企業から個人ビルオーナーまで多種多様となっており、特定のビルオーナーに大きく偏ることなく業務を受託しております。



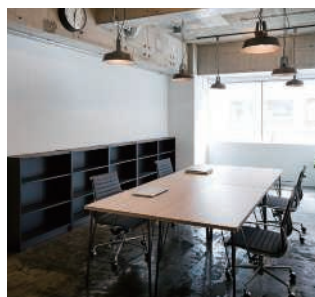
■ テナントニーズ

コロナ禍によってオフィスワークを取り巻く環境は大きく変化しました。

テレワークの浸透により働く場所と働き方を見直すことを余儀なくされ、オフィスがよりリアルな場所としての役割・価値を求められるようになっていきます。

企業は、オフィスによりフレキシブル性を求めるようになり、空調などのインフラ設備を設置したシンプルな空間を提供し、原状回復義務負担を軽くするなど入退去時のコストを抑えながらも自由なオフィス空間創りを可能とするフレキシブルワークプレイスに対する需要の高まりがあります。

なお、入居テナントの多くを占めるのが区画専有面積50㎡未満のsmallオフィスであり、入居テナント業種は情報サービス業等がおおよそ4分の1を占め、創立年数が10年以内の社歴の若い会社がおおよそ6割を占めております。



2. 事業の内容

■ 再生ソリューション

競争力を失った築古ビルの収益性を向上させる

| PORTAL Apartment&Art POINT

運営延床面積 1010.6 坪 / 3,341㎡

1981年竣工

共同住宅 + 店舗

2017年再生

スモールオフィス 29 区画 + SOHO18 区画
+ サービスアパートメント 12 区画 + 店舗

課題

- ❑ 老朽化した集合住宅の収益性を上げたい

解決

- ✅ 住宅より坪単価の高いオフィスや SOHO を組み合わせ収益性が向上。共用部の充実で住宅の単価アップ

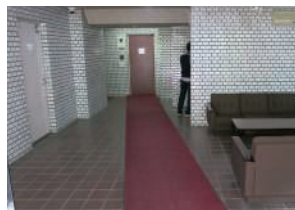
ROOFTOP	RF
スモールオフィス 4 区画	11F
スモールオフィス 4 区画	10F
サービスアパートメント 6 区画	9F
サービスアパートメント 6 区画	8F
SOHO 6 区画	7F
SOHO 6 区画	6F
SOHO 6 区画	5F
スモールオフィス 6 区画	4F
スモールオフィス 6 区画	3F
スモールオフィス 6 区画	2F
スモールオフィス 3 区画 ラウンジ+会議室 1 室	1F
店舗	B1F

※ ■ が区画、■ が共用部、■ がリアルゲイト運営外という表記です。
運営外については（他社）表記としています。

BEFORE



AFTER



■ 開発ソリューション

新築の一部にシェアオフィス・スモールオフィス・店舗を組み込むことで収益性を向上させる

| CONTRAL nakameguro

運営延床面積 283.2 坪 / 936.37㎡

2021年竣工

店舗 6 区画 + スモールオフィス 6 区画 + シェアオフィス + 住宅（他社）

課題

- ❑ 住宅だと低層階の賃料が下がってしまう
- ❑ マンションだと十分なテレワーク環境が整わない

解決

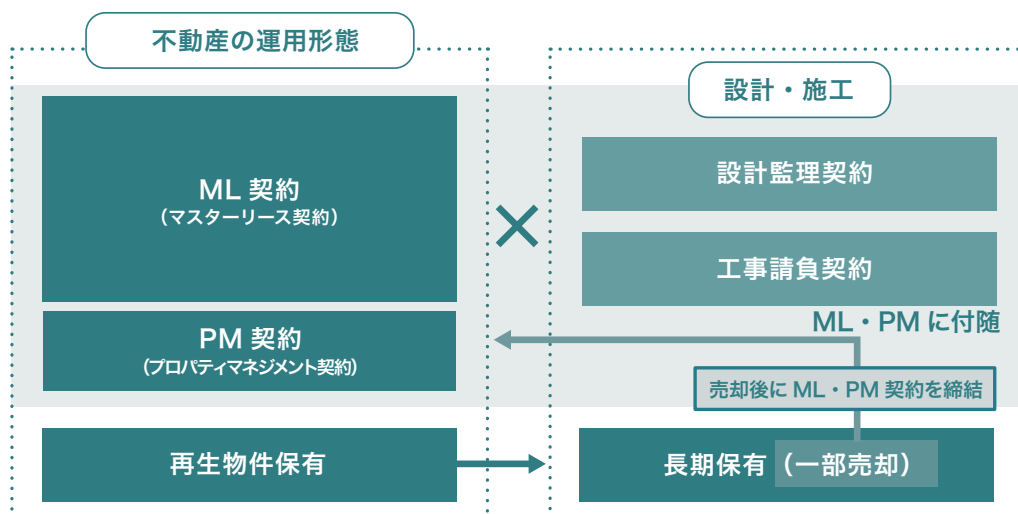
- ✅ マンション低層階にフレキシブルワークスペースを組み合わせることで、低層階賃料が向上し、テレワーク対応の共用部充実により上層階賃料も向上

共同住宅（他社）	5F
共同住宅（他社）	4F
共同住宅（他社）	3F
スモールオフィス 6 区画	2F
店舗 6 区画	1F
シェアオフィス + 会議室 1 室	

※ ■ が区画、■ が共用部、■ がリアルゲイト運営外という表記です。
運営外については（他社）表記としています。



■ スtock型収入を着実に積上げながら、 ML・PM に付随する設計・施工でフロー型収入も獲得

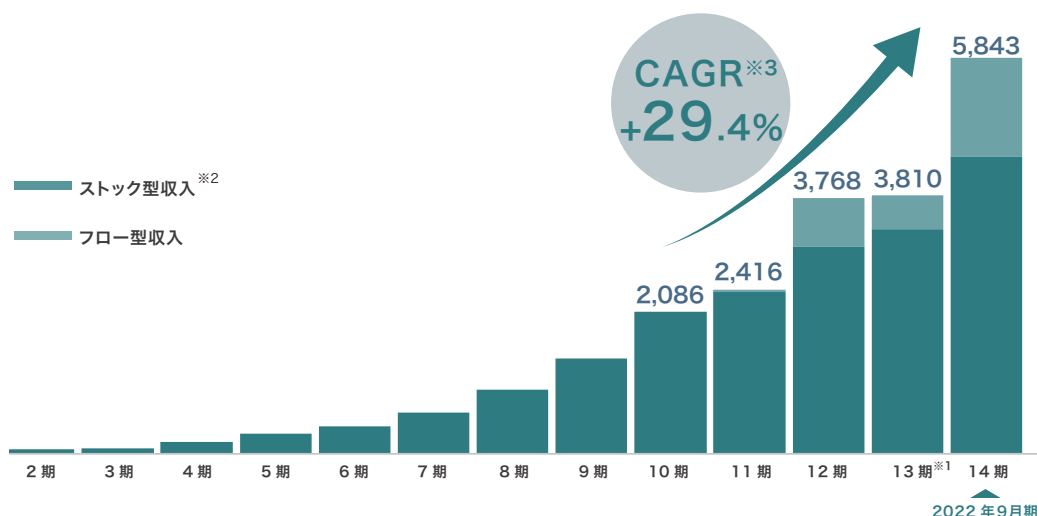


■ 不動産の運用形態

不動産の運用形態としては、【①マスターリース契約、②プロパティマネジメント契約、③物件保有】となっています。

物件の個性性や市況に応じて柔軟に運用形態を選択することで、不動産価値の最大化をはかります。

当社のビジネスモデルは、ML・保有（賃貸）におけるテナントからの賃料収受及びPMにおけるオーナーからの運営委託フィーといった物件運営を通じて継続的に得られるストック型収入がメインであり、2022年9月期実績で売上全体の76%を占めております。ストック型収入の安定的な積み上げをベースとしながらも、物件運営に付随して発生する設計・施工請負契約の受託や保有物件の売却といったフロー型収入が積み上がる収益構造となっております。



※1 第13期は2020年11月1日から2021年9月30日の11ヶ月決算となっております。

※2 スtock型は賃料収入等物件運営から得られる積み上げ型の安定的な収益を指し、フロー型は設計・施工請負契約から得られるスポットでの収益を指します。(12期は売却518百万円を含みます)

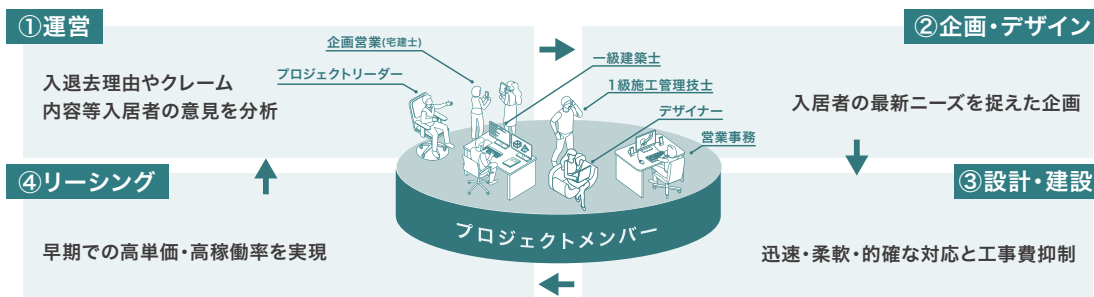
※3 2018年10月期 - 2022年9月期の5期間 CAGR

3. 当社の強みと特徴

■ 当社の強み

当社の強みは、累計 90 棟を超えるフレキシブルワークプレイス事業の運営実績により培われた企画力・技術力・運営力であり、必要な運営業務を取捨選択して効率化を進めながらも、入居テナントのニーズを的確に掴むためにコミュニケーション、クレーム対応等を通じて入居テナントのニーズを聴取することで、次の企画に反映していきます。また、2023 年 3 月末時点で宅建士 45 名、一級建築士 7 名、1 級施工管理技士 6 名と多くの専門家を抱え、各専門家がチームとなってプロジェクトに取り組むことで、事業推進の効率化とノウハウの蓄積が可能となります。

■ 企画・設計・デザインから運営までワンチーム&ワンストップで提供



■ 実績と技術力を生かした、建物の素地に対する抜本的な改良



耐震補強／旧耐震基準の建物を新耐震基準へ安全性の向上

EV 新設／EV が無い建物に対し EV を新設上層階の価値を上げる

用途変更／住宅→オフィス オフィス→店舗 等、用途変更をする事で、賃料単価をアップ

増築／容余剰面積を計算し増築を行う賃料収入総額をアップ

検査済証取得／検査済証・適合認定書の再取得で建物の違法性を確保

耐久性の向上／コンクリートの劣化診断および補強、外壁への特殊塗装などで耐久性向上

■ 運営実績に基づく技術力と企画力により、築古ビルの収益性を大幅に向上

フレキシブルワークプレイス事業により収益性向上、投下再生コストの最適化により安定的な利益確保を実現

｜ 事例 THE WORKS (延床面積 832 坪／2,753㎡)

BEFORE

年間売上高 (2022 年 9 月期)
94 百万円 (延床面積あたり売上単価
月額 0.9 万円/坪)

×2.2倍

AFTER

年間売上高 (2022 年 9 月期)
206 百万円 (延床面積あたり売上単価
月額 2.1 万円/坪)



■ 築古ビルの供給ストックが豊富であり、テナント入居者のニーズを理解しているエリアで事業展開

Ⅰ 渋谷区を中心としたエリア展開

価格優位性が高く、テナント入居需要が高い渋谷を中心としたエリアで展開をするというドミナント戦略により他社と差別化を図り、運営実績に基づきマーケットを熟知しているエリアで展開することで高い稼働率と収益性を実現しております。またエリアを狭域に絞ることで、こまめな巡回対応が可能となり、管理面での人的資本の効率化、運営コストの抑制につながっています。

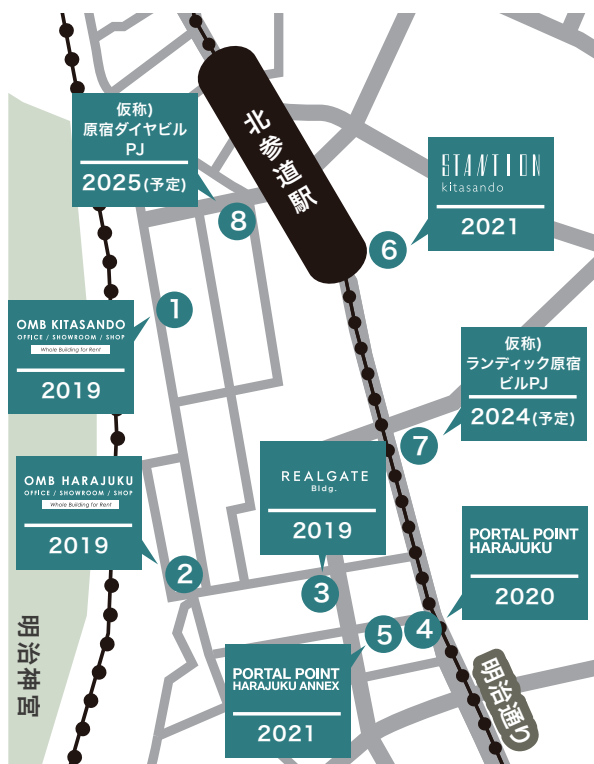
稼働中 PJ69 件 (2023 年 3 月末時点)

渋谷区 27 件 港区 15 件 目黒区 11 件



■ 個性的な建物を生かした街づくり

北参道エリアで 2019 年より 8 棟のプロジェクトを進行中
リアルゲイト本社を構え、個性的なアパレル系のショップ・オフィスやクリエイターが点在する中にアートと新しい働き方のカルチャーを生み出している



OMB KITASANDO



OMB HARAJUKU



REALGATE Bldg.



PORTAL POINT HARAJUKU



PORTAL POINT HARAJUKU ANNEX



STATION kitasando



(仮称) ランディック原宿ビル PJ



(仮称) 原宿ダイヤビル PJ

4. 成長戦略

■ 物件の量的拡大と質の向上を両立し着実な成長を実現



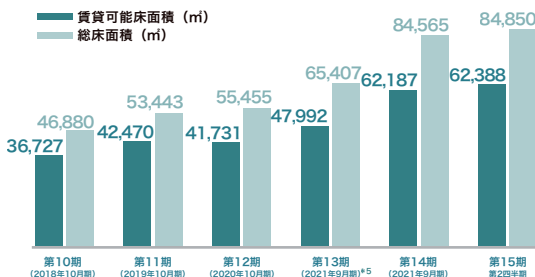
マスターリースにおけるテナント賃料や、プロパティマネジメントにおける運営受託手数料を中心とした物件運営によって得られる安定的なストック型収入をメインとしながらも、マスターリースやプロパティマネジメント契約に付随して獲得する設計・施工請負から得られるフロー型収入を組み合わせることで事業規模拡大を狙っていきます。

また既存マスターリース物件の購入による保有切り替え及び新規物件取得を強化しております。

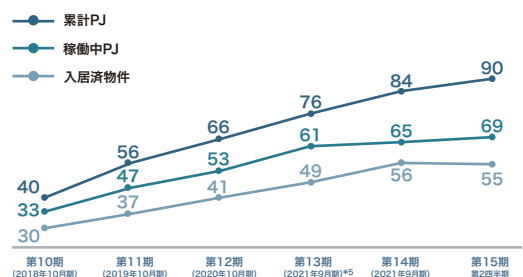
マスターリース物件を保有に切り替えることで賃料負担がなくなり利益率の改善が見込めます。また、新規で取得する物件に関しても、これまでの運営ノウハウを生かした改修によって資産価値の最大化を目指します。

今後も優良物件の仕入れが重要となるため、強みである都心部中心というエリア展開というドミナント性は保ちつつ、ビルオーナーへの認知度・ブランド力の向上を通じて収益性の高い運営物件を増やしていくことが第一であると考えます。さらに、保有を含めた今後の事業規模拡大のためには、これまでの銀行借入による資金調達に加えて、今後は株式市場を通じた資金調達等の調達手段を組み合わせることで、財務バランスを保ちながら、事業拡大につなげていく方針です。

Ⅰ 運営面積 *1

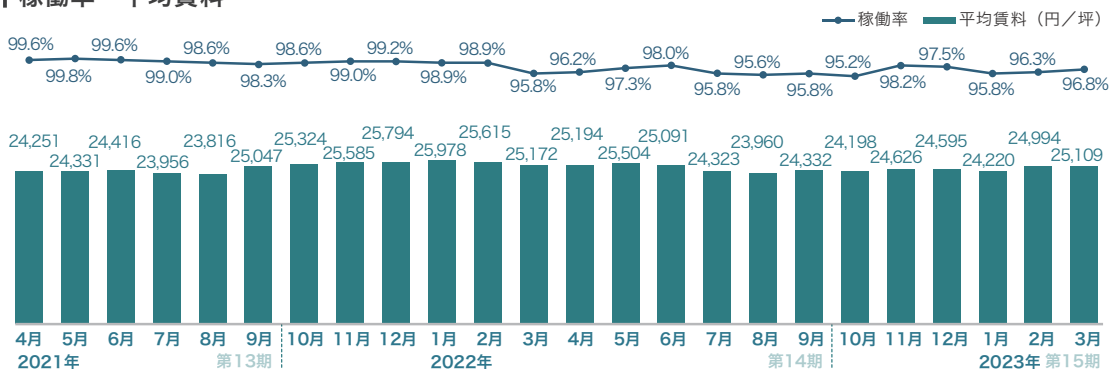


Ⅱ 累計PJ*2 / 稼働中PJ*3 / 入居済物件 *4



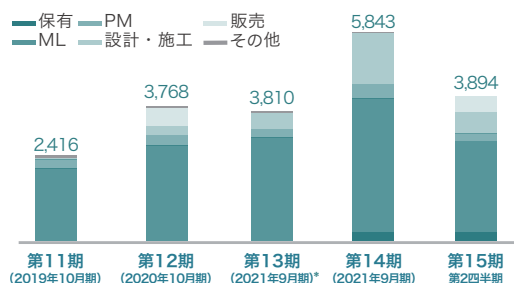
※ 1 運営面積は、入居済物件の賃貸可能床面積（入居テナントの専有面積の総和）並びに総床面積（共有面積を含めた床面積の総和）を指します。 ※ 2 累計PJ数は、リーシングマネジメント物件等（テナント入居前物件もカウント）及び終了物件を含みます。 ※ 3 稼働中PJ数は、リーシングマネジメント物件等（テナント入居前物件もカウント）を含みますが、終了物件は含まれません。 ※ 4 入居済物件数は、ML、保、PMについてテナント入居後の物件数を指します。リーシングマネジメント物件等は含まれません。 ※ 5 第13期は2020年11月1日から2021年9月30日の11ヶ月決算となっております。

Ⅲ 稼働率・平均賃料

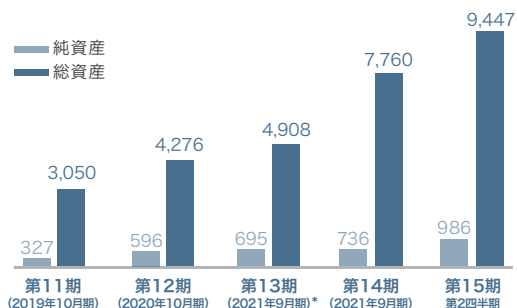


5. 業績等の推移

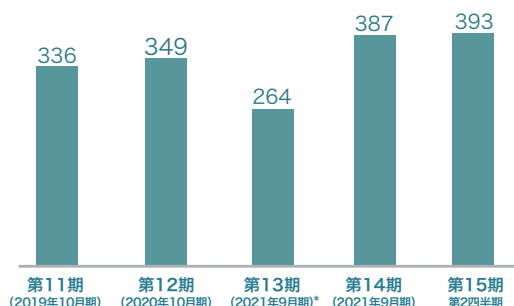
売上高 単位：百万円



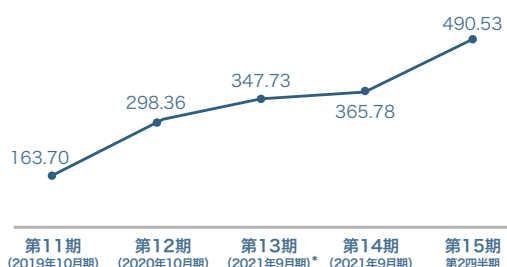
純資産額 / 総資産額 単位：百万円



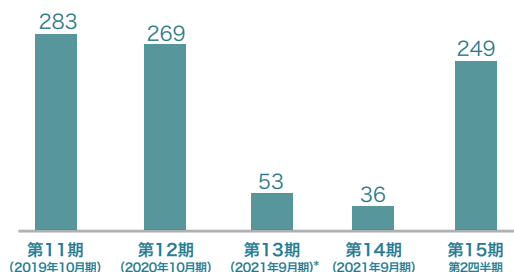
経常利益 単位：百万円



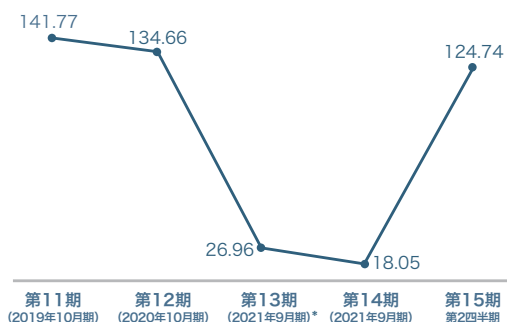
1株当たり純資産額 単位：円



当期（四半期）純利益 単位：百万円



1株当たり当期（四半期）純利益 単位：円



※第13期は2020年11月1日から2021年9月30日の11ヶ月決算となっております。

※2019年1月24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、2023年2月28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。

そこで、11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期（四半期）純利益を算定しております。

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】	6
第2 【売出要項】	7
1 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】	7
2 【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】	14
4 【関係会社の状況】	25
5 【従業員の状況】	26
第2 【事業の状況】	27
1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】	27
2 【事業等のリスク】	33
3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	40
4 【経営上の重要な契約等】	46
5 【研究開発活動】	47
第3 【設備の状況】	48
1 【設備投資等の概要】	48
2 【主要な設備の状況】	49
3 【設備の新設、除却等の計画】	50

第4	【提出会社の状況】	51
1	【株式等の状況】	51
2	【自己株式の取得等の状況】	66
3	【配当政策】	67
4	【コーポレート・ガバナンスの状況等】	68
第5	【経理の状況】	79
1	【財務諸表等】	80
第6	【提出会社の株式事務の概要】	135
第7	【提出会社の参考情報】	136
1	【提出会社の親会社等の情報】	136
2	【その他の参考情報】	136
第四部	【株式公開情報】	137
第1	【特別利害関係者等の株式等の移動状況】	137
第2	【第三者割当等の概況】	138
1	【第三者割当等による株式等の発行の内容】	138
2	【取得者の概況】	140
3	【取得者の株式等の移動状況】	141
第3	【株主の状況】	142
	監査報告書	巻末

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年5月19日
【会社名】	株式会社リアルゲイト
【英訳名】	REALGATE INC.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 岩本 裕
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目51番10号 PORTAL POINT HARAJUKU
【電話番号】	03-6804-3904（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 経営管理本部長 横山 和哉
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目51番10号 PORTAL POINT HARAJUKU
【電話番号】	03-6804-3904（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 経営管理本部長 横山 和哉
【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 1,019,405,000円 売出金額（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 179,895,000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	670,000(注) 3	1 単元の株式数は、100株であります。 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。

- (注)
- 2023年5月19日開催の取締役会決議によっております。
 - 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兜町7番1号
 - 発行数については、2023年6月5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。
 - 「第1 募集要項」に記載の募集（以下、「本募集」という。）にあたっては、その需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを追加的に行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項」の「1 売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）」及び「2 売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）」をご覧ください。
 - オーバーアロットメントによる売出しに関連して、上記とは別に2023年5月19日開催の取締役会において、大和証券株式会社を割当先とする第三者割当増資を行うことを決議しております。なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
 - 本募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容につきましては、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

2 【募集の方法】

2023年6月14日に決定される引受価額にて、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。

引受価額は発行価額（2023年6月5日開催予定の取締役会において決定される払込金額と同額）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246条の規定に定め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	670,000	1,019,405,000	599,650,000
計(総発行株式)	670,000	1,019,405,000	599,650,000

- (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 上場前の公募増資等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、会社法第199条第1項第2号所定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、資本金に組入れる額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格（1,790円）の2分の1相当額を資本金に組入れることを前提として算出した見込額であります。
- 5 有価証券届出書提出時における想定発行価格（1,790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1,199,300,000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)	発行価額 (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 2023年6月15日(木) 至 2023年6月20日(火)	未定 (注) 4	2023年6月21日(水)

(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、2023年6月5日に仮条件を決定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、2023年6月14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。

需要の申告の受付に当たり、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 2023年6月5日開催予定の取締役会において、発行価額を決定する予定であります。また、前記「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額及び2023年6月14日に決定する予定の引受価額とは各々異なります。募集株式は全株を引受人が買取ることとしており、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 2023年5月19日開催の取締役会において、増加する資本金及び資本準備金に関する事項として、増加する資本金の額は、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する、及び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。この取締役会決議に基づき、2023年6月14日に資本組入額（資本金に組入れる額）を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。

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、2023年6月22日（木）（以下、「上場（売買開始）日」という。）の予定であります。当社普通株式の取引所への上場に伴い、株式会社証券保管振替機構が振替機関として当社普通株式を取扱う予定であり、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。なお、当社は株券を発行しておらず、株券の交付は行いません。

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いたします。

7 申込みに先立ち、2023年6月7日から2023年6月13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、各社の定める配分の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。配分の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下さい。

8 引受価額が発行価額を下回る場合は株式の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 渋谷支店	東京都渋谷区宇田川町20番2号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いはありません。

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
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9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、2023年6月21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。
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号		
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6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		
マネックス証券株式会社	東京都港区赤坂一丁目12番32号		
計	—	670,000	—

(注) 1 引受株式数は、2023年6月5日開催予定の取締役会において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(2023年6月14日)に元引受契約を締結する予定であります。ただし、元引受契約の締結後、同契約の解除条項に基づき、同契約を解除した場合、株式の募集を中止いたします。

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委託販売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）
1, 199, 300, 000	10, 000, 000	1, 189, 300, 000

- (注) 1 払込金額の総額は、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（1,790円）を基礎として算出した見込額であります。2023年6月5日開催予定の取締役会で決定される会社法第199条第1項第2号所定の払込金額の総額とは異なります。
- 2 発行諸費用の概算額には、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。
- 3 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。

(2) 【手取金の使途】

当社の事業は、主に築古ビルを対象として、耐震補強や増築、用途変更などを通じて抜本的な資産価値の向上を提供する事業を展開しており、当資産価値向上のための対象となる不動産取得及び設備投資を行うための設備投資資金が先行するビジネスモデルであります。

上記の手取概算額1,189,300千円及び「1 新規発行株式」の（注）5に記載の第三者割当増資の手取概算額上限178,895千円については、①「目黒区大橋1丁目PJ（仮称）」の土地建物取得費用及び付随する改修工事費用として1,200,000千円、残額を②「ランディック原宿ビル」の改修工事費用として、2024年9月期までに充当する予定であります。

- (注) 主な設備資金の内容については、「第二部 企業情報 第3 設備の状況 3 設備の新設、除却等の計画」の項をご参照下さい。

第2 【売出要項】

1 【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
普通株式	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	—	—
	ブックビルディング 方式	100,500	179,895,000 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 大和証券株式会社
計(総売出株式)	—	100,500	179,895,000 —

- (注) 1 オーバーアロットメントによる売出しは、「第1 募集要項」に記載の募集に伴い、その需要状況を勘案して行われる大和証券株式会社による売出しであります。売出数は上限株式数を示したものであり、需要状況により減少し、又は全く行わない場合があります。
- 2 オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社は、2023年6月22日から2023年7月20日までの期間（以下、「シンジケートカバー取引期間」という。）、取引所におい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する当社普通株式の買付け（以下、「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
- 3 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。
- 4 「第1 募集要項」における株式の募集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。
- 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（1,790円）で算出した見込額であります。
- 6 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）2に記載した振替機関と同一であります。

2 【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 2023年 6月15日(木) 至 2023年 6月20日(火)	100	未定 (注) 1	大和証券株式会社及 びその委託販売先金 融商品取引業者の本 支店及び営業所	—	—

(注) 1 売出価格及び申込証拠金については、本募集における発行価格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。

2 売出しに必要な条件については、売出価格決定日(2023年6月14日)において決定する予定であります。

3 株式受渡期日は、本募集における株式受渡期日と同じ上場(売買開始)日(2023年6月22日(木))の予定であります。当社普通株式の取引所への上場に伴い、株式会社証券保管振替機構が振替機関として当社普通株式を取扱う予定であり、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。なお、当社は株券を発行しておらず、株券の交付は行いません。

4 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いたします。

5 大和証券株式会社及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「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. 東京証券取引所グロース市場への上場について

当社普通株式は、「第1 募集要項」における募集株式及び「第2 売出要項」における売出株式を含め、大和証券株式会社を主幹事会社（以下、「主幹事会社」という。）として、2023年6月22日に東京証券取引所グロース市場へ上場される予定であります。

2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主より借受ける株式であります。これに関連して、当社は、2023年5月19日開催の取締役会において、主幹事会社を割当先とする以下の内容の第三者割当による募集株式発行（以下、「本件第三者割当増資」という。）の決議を行っております。

募集株式の種類及び数	当社普通株式 100,500株
募集株式の払込金額	未定（「第1 募集要項」に記載の募集株式の払込金額と同一とする。）
割当価格	未定（「第1 募集要項」に記載の募集株式の引受価額と同一とする。）
払込期日	2023年7月25日
増加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、割当価格を基礎とし、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する。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。
払込取扱場所	東京都渋谷区宇田川町20番2号 株式会社三井住友銀行 渋谷支店

主幹事会社は、当社株主から借受けた株式を、本件第三者割当増資による株式の割当て又は下記のシンジケートカバー取引若しくはその双方により取得した株式により返還します。

また、主幹事会社は、上場（売買開始）日から2023年7月20日までの間、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、当社株主から借受けている株式の返還に充当するために、シンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、シンジケートカバー取引により取得した株式数については、割当てに応じない予定でありますので、その結果、失権により本件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。

また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又は買い付けた株式数が上限株式数に達しなくともシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

3. ロックアップについて

本募集に関連して、株主かつ貸株人である株式会社サイバーエージェント、並びに当社の株主である岩本裕及びサッポロ不動産開発株式会社は、主幹事会社に対し、元引受契約締結日から上場日（当日を含む）後180日目（2023年12月18日）までの期間（以下、「ロックアップ期間」という。）、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の売却等（ただし、グリーンシュエアオプションの対象となる当社普通株式を主幹事会社が取得すること等を除く。）を行わない旨を合意しております。

また、当社の新株予約権を保有する岩本裕、渡邊学、横山和哉及びその他33名は、主幹事会社に対し、ロックアップ期間中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社新株予約権及び新株予約権の行使により取得した当社普通株式の売却等を行わない旨を合意しております。

さらに、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同意なしに、当社普通株式の発行、当社普通株式に転換もしくは交換される有価証券の発行又は当社普通株式を取得もしくは受領する権利を付与された有価証券の発行等（ただし、本募集、グリーンシュエアオプション、株式分割及びストックオプション又は譲渡制限付株式報酬（ロックアップ期間中に行使又は譲渡されないものであり、かつロックアップ期間中における発行等の累計による潜在株式ベースの希薄化率が1%を超えないものに限る）にかかわる発行等を除く。）を行わない旨合意しております。

ロックアップ期間終了後には上記取引が可能となりますが、当該取引が行われた場合には、当社普通株式の市場価格に影響が及ぶ可能性があります。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社はロックアップ期間中であっても、その裁量で当該合意の内容を全部若しくは一部につき解除でき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の割当等に関し、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」をご参照下さい。

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 9 期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	2017年10月	2018年10月	2019年10月	2020年10月	2021年 9 月	2022年 9 月
売上高 (千円)	1, 403, 808	2, 086, 795	2, 416, 752	3, 768, 685	3, 810, 845	5, 843, 209
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	△116, 458	328, 526	336, 230	349, 968	264, 684	387, 594
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	△109, 628	217, 639	283, 531	269, 311	53, 927	36, 099
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	30, 000	30, 000	30, 000	30, 000	30, 000	30, 000
発行済株式総数 (株)	200	200	20, 000	20, 000	20, 000	20, 000
純資産額 (千円)	△173, 761	43, 878	327, 409	596, 721	695, 464	736, 915
総資産額 (千円)	1, 300, 315	2, 305, 004	3, 050, 639	4, 276, 452	4, 908, 480	7, 760, 110
1 株当たり純資産額 (円)	△868, 808. 85	219, 390. 77	16, 370. 48	29, 836. 05	347. 73	365. 78
1 株当たり配当額 (うち 1 株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1 株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (△) (円)	△548, 143. 67	1, 088, 199. 62	14, 176. 57	13, 465. 57	26. 96	18. 05
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	—	2. 5	10. 7	14. 0	14. 2	9. 4
自己資本利益率 (%)	—	351. 5	152. 7	58. 3	8. 3	5. 1
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)	—	—	—	—	865, 051	410, 604
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	—	△1, 039, 599	△2, 528, 670
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	—	121, 505	2, 376, 795
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	—	—	—	—	384, 210	642, 939
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	23 (6)	38 (11)	53 (12)	65 (12)	81 (13)	89 (15)

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

2. 潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高がありますが、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。

3. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため、記載しておりません。
 4. 第9期の自己資本比率については、債務超過であったため記載しておりません。
 5. 第9期の自己資本利益率については、当期純損失であったため記載しておりません。
 6. 持分法を適用した場合の投資利益については、当社は関連会社を有していないため記載しておりません。
 7. 当社株式は非上場であるため株価収益率を記載しておりません。
 8. 従業員数は就業人員（社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマー、人材会社からの派遣社員、季節工を含む。）は、年間平均人員を（）外数で記載しております。
 9. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第14期の期首から適用しており、第14期に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
 10. 第9期は過去の誤謬（地代家賃フリーレントの按分処理等）を反映させた結果、経常損失及び当期純損失となっております。
 11. 第13期の経営指標等について、誤謬の訂正による遡及処理の内容を反映させた数値を記載しております。
 12. 主要な経営指標等のうち、第9期から第12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。
 13. 前事業年度（第13期）及び当事業年度（第14期）の財務諸表については、「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）に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、三優監査法人により監査を受けておりますが、第9期、第10期、第11期及び第12期の財務諸表については、監査を受けておりません。
 14. 2021年9月14日開催の第13期臨時株主総会決議により、決算期を10月31日から9月30日に変更しました。従って、第13期は2020年11月1日から2021年9月30日の11か月決算となっております。
 15. 当社は2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28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。第13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。
 16. 2019年1月11日開催の取締役会決議により、2019年1月24日付で株式1株につき100株の分割を行っております。また、2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28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。
- 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9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9期、第10期、第11期及び第12期の数値（1株当たり配当額については全ての数値）については、三優監査法人の監査を受けておりません。

回次	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	2017年10月	2018年10月	2019年10月	2020年10月	2021年9月	2022年9月
1株当たり純資産額（円）	△86.88	21.94	163.70	298.36	347.73	365.78
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額（△）（円）	△54.81	108.82	141.77	134.66	26.96	18.05
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額（円）	—	—	—	—	—	—
1株当たり配当額 （うち1株当たり中間配当額）（円）	— （—）	— （—）	— （—）	— （—）	— （—）	— （—）

2 【沿革】

当社は、「the SOHO」の運営受託を行うため、当時「the SOHO」のブランディングプロデュースを行う株式会社トランジットジェネラルオフィスの完全子会社として、2009年8月に設立されました。

以下、当社の沿革を記載しております。

年月	概要
2009年8月	東京都目黒区上目黒において株式会社トランジットジェネラルオフィスが株式会社リアルゲイトを設立
2009年9月	宅地建物取引業の登録完了（東京都知事（3）90947）
2010年1月	プロパティマネジメントサービスを開始 「the SOHO」が第1号施設
2012年2月	東京都港区北青山に本社を移転
2012年7月	マスターリースサービスを開始
2017年11月	一級建築士事務所の登録完了（東京都知事登録第62066号）
2019年9月	東京都渋谷区千駄ヶ谷に本社を移転
2020年2月	特定建設業許可取得（東京都知事許可（特-1）第151421号）
2021年7月	株式会社トランジットジェネラルオフィス所有の全株式を株式会社サイバーエージェントに譲渡、同社の連結子会社化
2021年11月	自社保有物件によるサービスを開始
2023年2月	東京都渋谷区千駄ヶ谷「PORTAL POINT HARAJUKU」に本社を移転

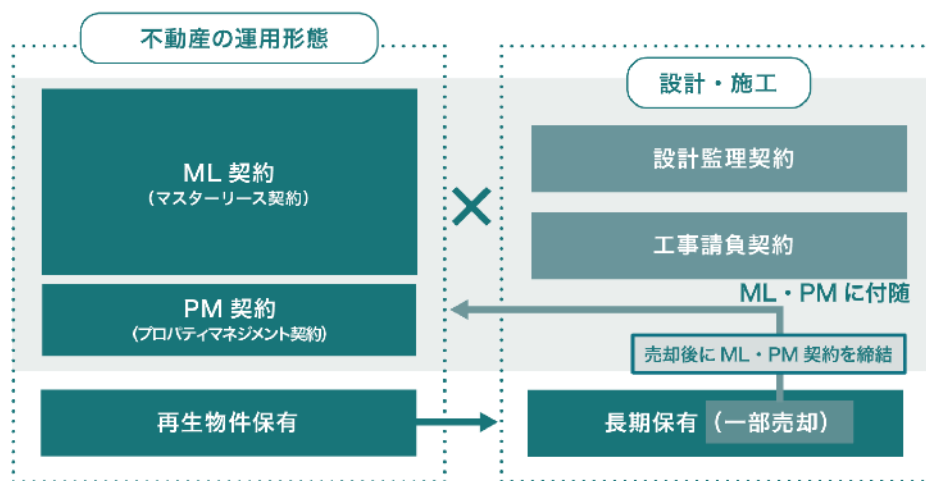
3 【事業の内容】

(1) 事業の内容

<フレキシブルワークプレイス事業>

フレキシブルワークプレイス事業は、スモールオフィスやシェアオフィスといったフレキシブルワークプレイスを提供することで、不動産に付加価値を付与し収益性を向上させる事業です。ビルオーナーから不動産の運営委託やそれらに付随する設計・施工請負の受託、自社で保有している物件を直接テナントに賃貸することも行っております。

また、当社のフレキシブルワークプレイス事業は、対象プロジェクトがリノベーション案件か新築案件かによって、再生ソリューションと開発ソリューションという二つの建物ソリューションに分けられます。再生ソリューションは築古ビルを対象として、耐震補強や増築、用途変更などを通じて抜本的な資産価値の向上を図っております。築古ビルを扱うメリットは、イニシャルコストが安く済み、稼働までの期間が短く、新築プレミアムの影響を受けにくいことなどが挙げられます。開発ソリューションは新築ビルを対象として、スモールオフィスやシェアオフィスといったフレキシブルワークプレイスを組み込むことで、付加価値を付与しております。開発ソリューションは、レジデンスに店舗やオフィスを組み合わせるというコンプレックス型が多く、シェアオフィスやスモールオフィスが建物全体の価値をあげるアイテムとなることで、施設価値の向上に繋がっております。



(不動産の運用形態)

不動産の運用形態としては、①マスターリース（以下、MLと表記）契約、②プロパティマネジメント（以下、PMと表記）契約、③保有（自社保有物件における入居テナントとの賃貸借契約）となっています。物件の個別性や市況に応じて柔軟に運用形態を選択することで、不動産価値の最大化を図っております。また、リーシングマネジメントやイベント開催といった物件運営の附帯事業についても提供しております。

当社のビジネスモデルは、ML・保有（賃貸）におけるテナントからの賃料収受及びPMにおけるオーナーからの運営委託フィー収受といった物件運営を通じて継続的に得られるストック型収入がメインであり、2022年9月期実績で売上全体の76%を占めております。ストック型収入の安定的な積み上げをベースとしながらも、物件運営に付随して発生する設計・施工請負契約の受託や保有物件の売却といったフロー型収入が積み上がります。

2022年9月期運用形態別売上構成比（単位：百万円）

	ストック型収入					フロー型収入			総計
	ML	PM	保有	その他	小計	設計・施工	販売	小計	
再生	3,255	360	174	12	3,803	1,371	-	1,371	5,175
開発	593	31	-	-	625	42	-	42	668
計	3,848	392	174	12	4,428	1,414	-	1,414	5,843

売上構成比推移／ストック型売上・フロー型売上（単位：百万円）

	2020年10月期	2021年9月期※	2022年9月期
ストック型売上	3,009	3,357	4,428
フロー型売上	759	453	1,414
計	3,768	3,810	5,843

（注）2021年9月期（第13期）は2020年11月1日から2021年9月30日の11か月決算となっております。

①ML契約

当社のML契約は、競争力の低下した築古ビルを中心に一括借り上げし、運営・管理しております。不動産所有者に賃料を保証し借り上げたのちに、不動産価値を向上させ、その物件を転貸することによりテナントから受取る賃料を収益に計上しております。土地や建物を保有することなく管理物件を転貸にて運用することで資本効率を高め、資産価値下落のリスクを抑えることにより、収益を安定的に確保することが可能となっております。なお、ML契約に付随して、設計・施工請負契約を締結するケースもございます。

②PM契約

当社のPM契約は、テナント誘致、賃貸借契約代行、トラブル対処等のテナント窓口業務、テナント請求業務、建物や設備の点検代行等を行うことでビルオーナーから手数料を収受しております。施設運営の実績と知識を基に、不動産価値を最大化する運営と管理を提供しております。なお、PM契約に付随して、設計・施工請負契約を締結するケースもございます。

設計・施工請負契約

a. 設計監理契約（2017年11月一級建築士事務所登録）

物件の設計監理の請負契約についても対応しております。不動産は商品としての個性が強くそれぞれに特有の事情を抱えております。従って、個性の強い築古ビルの抜本的な資産価値向上のためには、経験に基づく高度な技術力が必要となります。また、設計変更の内製化など事業推進の迅速化にも繋がっております。

b. 工事請負契約（2020年2月特定建設業許可取得）

リノベーション工事や新築工事だけでなく、運営物件における附帯工事の発生（補修、指定工事等）といった工事請負契約についても対応しております。特定建設業許可を取得したことによって、工事請負金額の制限が無くなっただけでなく、社内へのノウハウの蓄積や事業推進の迅速化にも繋がっております。

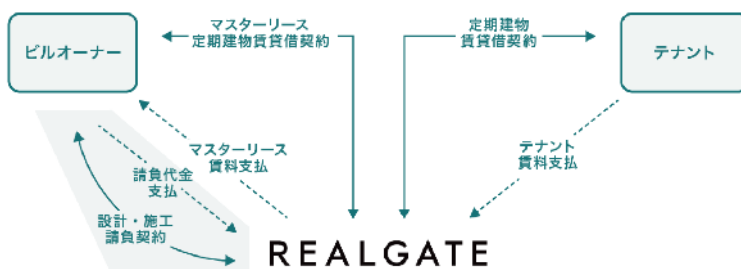
③物件保有（入居テナントとの定期建物賃貸借契約）

自社で物件を保有した上で、入居テナントと定期建物賃貸借契約を締結することで賃料収入を得るケースもございます。自らが不動産所有者となることで賃料支払い負担がなくなることから、借入利息を勘案しても粗利では収益アップに繋がっております。また、保有物件の売却により、売却益を確保しながらも、資産入替による財務バランスの確保を行う場合もございます。この場合、保有物件売却後もML契約もしくはPM契約を締結することで、物件運営による安定的なストック収入を継続させております。

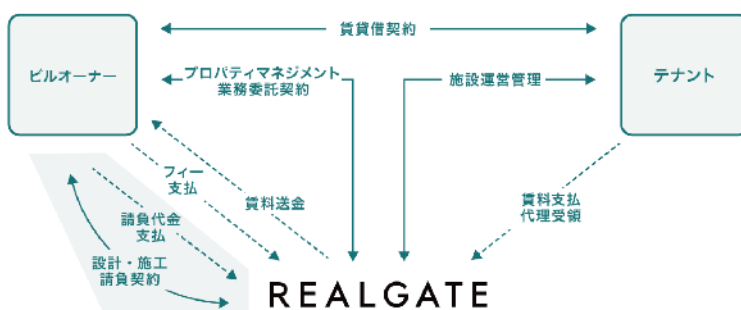
当社の事業はフレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであり、セグメント情報を記載しておりません。

事業系統図は、以下のとおりです。

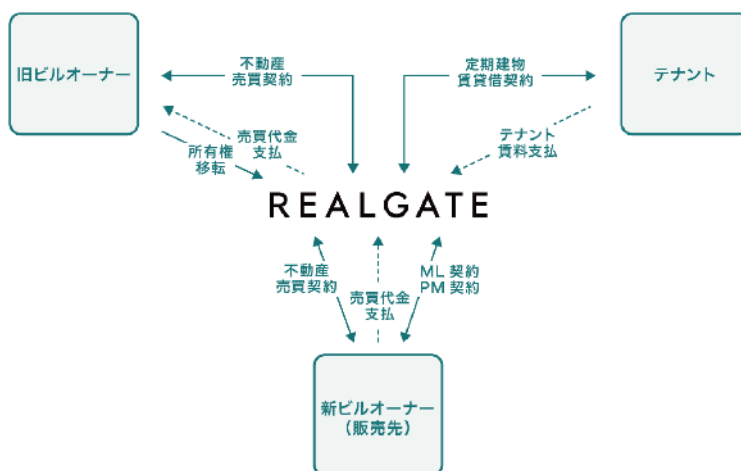
①ML契約



②PM契約



③物件保有



(運営物件)

2023年3月末時点において、累計プロジェクト（終了物件も含んだ累計プロジェクト数を指します）は90件、稼働中プロジェクト（テナント入居前物件も含めた運営中プロジェクトを指します、リーシングマネジメント契約等も含まれます）は69件、入居済物件（テナント入居後の運営中物件を指します、リーシングマネジメント契約等は含まれません）は55件となっております。

稼働中プロジェクト内訳（69件）

対象物件	再生	59件	開発	10件				
運用形態	ML	44件	PM	20件	保有	3件	LM※	2件

※リーシングマネジメント契約を指す

入居済物件内訳（55件）

対象物件	再生	47件	開発	8件				
運用形態	ML	37件	PM	16件	保有	2件	LM	-

(東京都心部を中心としたエリア展開)

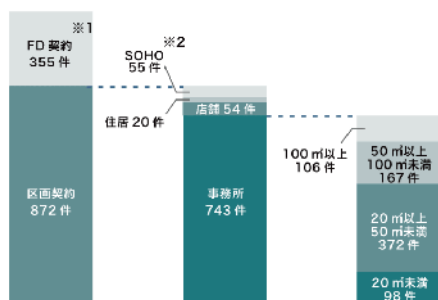
当社は、築30年前後で延床面積300～600坪程度のコンパクトな築古ビルが主な仕入物件となっております。オフィス需要並びに収益性を鑑み、東京都心部を中心に展開しております。コンパクトな築古ビルを対象としているため、価格優位性の高い東京都心部での事業展開が可能となっております。事業展開の規模を大きくせずに東京都心部の得意エリア内での当社物件数を増やしていくというドミナント戦略を採用することで、他社との差別化を行っております。当社の得意とするエリアは、潜在性を秘めた築古ビルの供給ストックが豊富であり、テナント需要にも恵まれています。その上、当社がマーケットを熟知している地域であるからこそ、都心部で个性的なオフィスに適正価格で借りたいというエリア特有のニッチな需要に応えることが可能となっております。また、エリアを集中させることにより、管理面での人的資源の投下が効率化され、運営費の抑制に繋がることも大きなメリットです。なお、2023年3月末時点の稼働中プロジェクト69件のうち、渋谷区は27件、港区は15件、目黒区は11件です。

(入居テナント・契約内容)

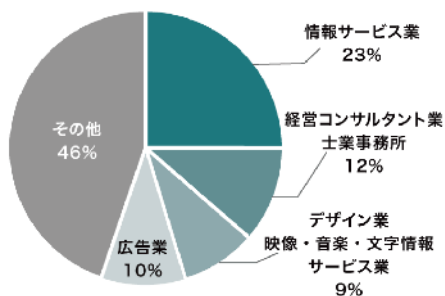
2023年4月1日時点の入居テナント数は、区画契約872件、フリーデスク契約355件となっております。区画契約872件のうち、事務所契約が743件と区画契約の85%を占めております。そして当社の入居テナントの多くを占めるのが区画専有面積50㎡未満のsmallオフィスの事務所であり、事務所契約の63%を占めております。

また、入居テナントの業種は情報サービス業等がおおよそ4分の1を占め、創立年数が10年以内の社歴の若い会社がおおよそ6割を占めております。

入居テナント契約種別（2023年4月1日時点）



区画：入居テナント業種（2023年4月1日時点）



※1 FD契約はフリーデスク契約を指し、フリーデスク（法人登記有プラン・法人登記無しプラン）、固定ブース・デスクが該当
 ※2 SOHOは“Small Office Home Office”の略語であり、住居兼オフィスを指す

(クライアントとしてのビルオーナー)

2023年3月末時点において稼働中プロジェクト69件に対して、クライアント数は46となっております。狭域エリアでの展開ながら、特定のクライアントに大きく偏ることなく業務を受託しております。クライアントの属性も、不動産デベロッパーや鉄道会社などの大企業から個人ビルオーナーまで多種多様となっております。ビルオーナー向け物件内覧会の実施、ダイレクトメールでのアプローチ、講演会の実施・専門誌でのコラム等の発信、プロモーション活動による会社自体の認知度の向上などによりクライアントを獲得しています。



リアルゲイトフォーカスマップ (稼働中物件)



渋谷区北参道エリアフォーカスマップ

＜社会的課題と解決＞

不動産業界における社会的課題として、競争力を失った築古ビルの増加が挙げられます。その背景として、都心部における止まらない大規模開発と二次空室問題や、コロナ禍で進行した働き方改革や、大規模災害のたびに改正される建築基準法や消防法などが挙げられます。当社のフレキシブルワークプレイス事業は、ビルオーナーの遊休不動産の有効活用をしたいというニーズと、入居テナントの個性的なオフィスを適正価格で借りたいというニーズの双方に応えることで、社会的課題に対するソリューションを提供しております。

（ビルオーナーのニーズ：遊休不動産の有効活用をしたい）

税法上、事務所用鉄筋コンクリート構造の減価償却資産の耐用年数は50年であるため、機能として鉄筋コンクリート構造の寿命はそれ以上にも関わらず、耐用年数を経過すると帳簿価額はゼロとなり、取引実態としての資産価値も極めて低くなってしまいう現状がございます。税法上の償却年数という一律の考え方に加え、1981年建築基準法の改正によって「旧耐震」というだけで、著しく資産価値が低下してしまう事態となりました。また、かつては検査済証を取得する習慣がなかったことを背景に、未だに検査済証未取得の築古ビルが数多く存在しております。当社は、東京都心部の優良エリアに位置しているにも関わらず競争力を失った築古ビルに対して、抜本的な改良を行い資産価値を向上させております。

抜本的な改良による資産価値向上について

築古ビルに対しては、資産価値向上のために建物の素地に対して抜本的な改良を行います。代表的な施策としては、耐震補強（旧耐震基準の建物を新耐震基準に適合させて安全性を向上させる）、エレベーター新設（エレベーターがない建物にエレベーター新設することで上層部の価値を高める）、用途変更（住居からオフィス、オフィスから店舗等、用途変更をすることで賃料単価を向上）、増築（余剰面積を計算し増築を行うことで賃料収入総額をあげる）、検査済証取得（検査済証や適合認定書の再取得で建物の遵法性を確保）、耐久性の向上（コンクリートの劣化診断と補強、外壁への特殊塗装などで建物の耐震性を向上）などが挙げられます。

耐震補強（旧耐震基準と新耐震基準）

1981年（昭和56年）に構造に関する建築基準法改正が行われ、その年を境に以前は旧耐震基準の建築物、以後は新耐震基準の建築物と呼ばれています。旧耐震基準であること自体は建築基準法上、違法となるわけではなく、現行の構造設計基準には適合しない既存不適格物扱いとなりますが、耐震補強を行うことで新耐震基準並みの耐力まで向上させることができます。

法適合状況調査業務及び検査済証の取得

平成26年以前までは検査済証のない建築物の増改築や用途変更に伴う確認申請にあたり、原則として既存建築物が新築時に建築基準法令に適合していることを確かめる必要がありました。工事完了後に完了検査を受けておらず検査済証の交付を受けていない建築物は、既存不適格建築物（既存不適格建築物とは、新築当時は旧法・旧規定の基準で合法的に建てられた建築物が、その後、法令改正や都市計画変更などにより、現行法に対して不適格な部分が生じた建築物を指します）であるか違反建築物であるかの判断が難しく、結果として確認申請が実現できないケースが多く存在しました。そのため、平成26年から「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関等を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」を用いた法適合調査を行えるようになり、調査報告書は増改築等の確認申請の際の既存不適格調書の添付資料として活用でき、法適合性が証明できることで、検査済証のない建築物の確認申請が以前より容易になりました。なお、法適合状況調査の実施にあたり、調査及び調査報告書作成においては既存の図面や当社事業の計画図を基に第三者の指定確認検査機関等に依頼する場合や、その他工程において必要に応じて設計事務所等へ一部再委託を行う場合があります。

（入居テナントのニーズ：個性的なオフィスを適正価格で借りたい）

入居テナントの悩みとして、適正価格での個性的なオフィスの供給が少ないことが挙げられます。例えば、魅力的なヴィンテージ物件にあこがれるテナントからの需要は一定数あるにも関わらず、テナントの求めるような物件自体が希少であり、ニーズに対応しきれていないのが現状です。コストをかけてヴィンテージ風オフィスをつくるケースが多くみられますが、オフィス退去時には全て借主負担で原状回復工事をするのが求められます。対して当社は、必要以上にコストをかけて内装をつくりこむのではなく、天井はスケルトンでの貸し出しを基本とするなど無駄な仕上げをなくし内装の自由度を高め、原状回復工事についても極力抑えることで、不要なコストを削減することに努めています。

<フレキシブルワークプレイス事業の事例紹介>

(再生)

ML THE WORKERS&Co 運営延床面積 2,039㎡

1966年竣工

1棟で法人の本社ビル

2015年再生

店舗2区画+オフィス4区画
+スモールオフィス27区画

課題

- ✓ 1法人が利用していたが、老朽化により本社移転次の利用に悩んでいた

解決

- ✓ 1棟をリアルゲイトが借り上げ店舗とスモールオフィスで構成することで、高単価・高稼働率を実現



BEFORE

AFTER



(再生)

ML PORTAL POINT -Ebisu- 運営延床面積 2,549㎡

2002年竣工

飲食・物販店舗

2019年再生

スモールオフィス19区画+オフィス1区画
+シェアオフィス+イベントスペース

課題

- ✓ 集客力が落ちた施設の賑わいを取り戻し、収益性を上げたい

解決

- ✓ スモールオフィス等を配置し、スタートアップ企業を中心に誘致定期的なイベント開催等、施設全体の賑わいを取り戻し、収益性アップ



BEFORE

AFTER



(再生)

PM PORTAL Apartment&Aart POINT -Ebisu- 運営延床面積 3,341㎡

1981年竣工

共同住宅+店舗

2017年再生

スモールオフィス29区画+SOHO18区画
+サービスアパートメント12区画+店舗

課題

- ✓ 老朽化した集合住宅の収益性を上げたい

解決

- ✓ 住宅より坪単価の高いオフィスやSOHOを組み合わせ収益性が向上共用部の充実で住宅の単価アップ



BEFORE

AFTER



(再生)

PM THE CASK GOTANDA 運営延床面積 1,745㎡

2002年竣工

ホテル+店舗

2019年再生

スモールオフィス58区画
+シェアオフィス+店舗

課題

- ✓ コロナ禍でホテルが閉鎖
コストを抑えて、ホテル以上の収益を求めている

解決

- ✓ 水回りを共用部でまとめ、ホテルの客室を生かし
コストを抑えたスモールオフィス中心のビルに変更し、
高単価・高稼働率を実現



BEFORE

AFTER



(開発)

ML CONTRAL nakameguro (2021年竣工) 運営延床面積 936.37㎡

店舗6区画 + スモールオフィス6区画 + シェアオフィス + 住宅 (他社)

課題

- ✓ 住宅だと低層階の賃料が下がってしまう
- ✓ マンションだと十分なテレワーク環境が整わない

解決

- ✓ マンション低層階にフレキシブルワークスペースを
組み合わせることで、低層階賃料が向上し、テレワー
ク対応の共用部充実により上層階賃料も向上



(開発)

PM Pointline Yutenji (2018年竣工) 運営延床面積 779.32㎡

スモールオフィス20区画+シェアオフィス+商業施設 (他社)

課題

- ✓ 賃料を向上させたい(住居だと賃料が低く建築費高い)
- ✓ 祐天寺駅の昼間の乗降者数を増やしたい

解決

- ✓ 1・2階の商業施設と相性の良いスモールオフィス・
シェアオフィスを上層階に配置、建物全体の賃料アップ
と駅のにぎわいを実現

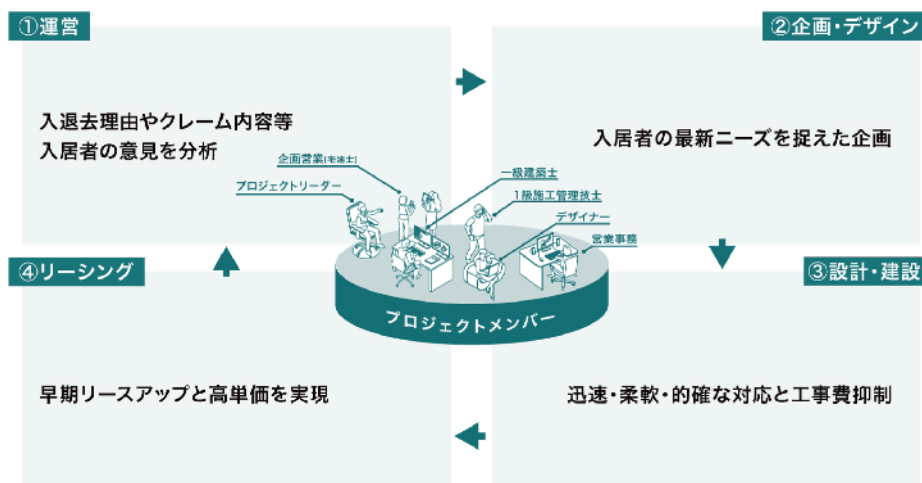


(2) 事業の特色

＜当社の強み＞

当社の強みは、確かなフレキシブルワークプレイス事業の運営実績により培われた、企画力・技術力・運営力だと考えております。企画・デザイン、設計・建設、リーシング、運営までワンチーム・ワンストップでプロジェクトを推進しております。プロジェクトが発足すると6名～10名程度のチームを編成し、各専門家がワンチーム・ワンストップでプロジェクトに取組むことで、事業推進の迅速化・効率化とノウハウの蓄積を実現しております。

各専門家についてですが、各許認可・登録の下で有資格者が以下のとおり在籍しております。一級建築士事務所であり、2023年3月末時点で一級建築士が7名在籍しております。特定建設業許可を取得しており、2023年3月末時点で1級建築施工管理技士が6名在籍しております。宅地建物取引業者として、2023年3月末時点において、宅地建物取引士が45名在籍しております。



(企画・設計・デザイン)

新規案件の検討において、設計図書や現地調査を行い改修方法の可能性や法的検証の上、マーケティングや資産価値向上に繋がる事業計画やスキームの立案を行い、また各業者やデザイナーの調整等を通じてクリエイティブな空間創りに注力しております。企画設計段階のみならず、確認申請や工事現場監理等を行い、竣工後は建物の品質を損なわないよう、テナントの内装監理や物件調査により修繕計画のサポートなども行っております。

また、一定のインフラ設備は備えつつ、床・壁・天井等の内装を自由にリノベーションできる「オーダーメイドオフィス」サービスも提供しております。空調などのインフラ設備を設置したシンプルな空間を提供し、一定の条件をクリアした場合は退去時の原状回復義務を免除するなど、入退去時のコストを抑えながらも自由なオフィス空間創りを可能としております。

(建設)

仕入段階における工事の積算や施工業者の調整、自社企画運営する建物の元請工事の安全品質管理、コスト管理及び工事監理補助、オーナーや施工業者等の様々な関係者との調整を行いながら安全な現場運営を行っております。また、築古ビルの再生に携わるため竣工時の図面や改修履歴などを確認しながら工事を行っております。

(リーシング)

当社オフィスの魅力を的確に伝え、シェアオフィス特有の入退きの回転率の速さに対応できるリーシングツールと体制を整えております。リーシングツールとしては、オウンドメディアの機能も兼ね備えたメディア型オフィス検索サイトである「ORDERMADE TOKYO」を提供しています。その他、イベント企画による集客や、ビルオーナーリスト・入居テナントリスト・反響リスト等をもとに作成されたメーリングリストなどを駆使しております。例えば、2023年5月8日時点でメーリングリストに登録されている入居検討者は3,978名であり、潜在顧客に対してダイレクトに商品をアプローチすることが可能となっております。

(運営)

常駐ではなく狭域でのこまめな巡回対応での物件運営を行っております。巡回対象の物件が狭域にまとまっていることで運営コストを削減しながらも、WEBカメラでの監視などを無人管理にプラスして定期的な巡回をすることで物件の質を担保しております。このように運営業務を取捨選択して効率化を進めながらも、入居テナントのニーズを的確に掴むためにコミュニケーションを重視しております。新規契約時において当社独自の基準で入居審査を実施していることでサービスクオリティを維持し、また、入居テナントと担当者の距離が近く滞納などの兆候を事前に察知しやすいなどの利点が挙げられます。その他、クレーム対応等を通じて入居テナントのニーズを聴取し、次の企画に反映していきます。例えば、ラウンジでのWEB会議への騒音クレームに対してWEB会議ルームを新設する、インターネット通信速度の低下の苦情に対してはサーバー補強などの対策を実施する、床材の劣化などの指摘に対しては設計時の建材選定の参考にするなど、迅速に対応しながら次の企画へフィードバックしていきます。

その他、福利厚生サービスを提供するなど、テナント入居者の満足度を高め、定着率アップの施策を実施しております。具体的には、福利厚生サービスを「JOINT HUB」と総称し、運営するワーケーション施設の利用機会の提供やスポーツジム施設であるゴールドジムの利用チケットの提供、入居者参加型イベントや経営者の交流会の実施などを提供しております。

！ オーダーメイドオフィス



BEFORE



AFTER



BEFORE



AFTER

！ JOINT HUB - 福利厚生サービスの総称



ワーケーション施設「neu.Room」



入居者交流イベント



GOLD'S GYM

<参入障壁>

フレキシブルワークスペース市場における入居テナントのニーズを的確に掴む難しさこそが、参入障壁だと考えております。一般的なオフィスマーケットは立地や築年数である程度固定化されているものの、フレキシブルワークスペースにおいては相場が固定化されておられません。そのため、運営実績に基づく需要予測と賃料設定が必要であり、資金があったからといって過去の成功事例を模倣することは困難です。当社は創業以来累計90件のフレキシブルワークスペース物件の運営実績により培われた企画力・技術力・運営力があり、フレキシブルワークスペースを求める入居テナントのニッチな需要への対応を可能としています。

また、フレキシブルワークスペースは企画やデザイン次第で単価が大きく上下します。例えば、当社の「THE WORKS」は、運営延床面積2,753㎡、築45年のエレベーター無し旧倉庫兼事務所ビル一棟をシェアオフィスを中心とした複合施設にリノベーションし人気物件に再生した物件であり、2023年3月末時点においても、満室稼働しております。1階倉庫を店舗に用途変更したことや、エレベーターの新設、ラウンジやスカイテラスなどを設置し共有部などを充実した上で、スモールオフィスを配置しました。その結果、2022年9月期で年間支払賃料94百万円（延床面積あたりの売上単価が月額0.9万円/坪）の物件が、フレキシブルワークスペース事業によって、年間売上高206百万円（延床面積あたりの売上単価が月額2.1万円/坪）と大幅に収益性が向上する物件となっております。これは、入居テナントのニッチな需要にマッチすれば、築古ビルであっても企画やデザイン次第で高収益をあげる事ができるという事例の一つです。

「会社の財力といったステータスを示すわかりやすい高級な事務所」を求める会社は、新築ないし築浅の大型S級ビル（大型S級ビルは、好立地、延床2万坪以上、基準階500坪以上、築11年未満、ランドマーク性等を備えたビルを指します）を選択する傾向にあり、「最低限の執務スペースとしての事務所」を求める会社は、一般的なオフィスビルを選択する傾向にあると考えます。対して、「オフィスは会社のカルチャーを作り発信する場所」と考える会社は、一般的なオフィスビルを好まない傾向にあります。このようなニッチな需要に応えるために、品質担保のための社内会議体を設けることによる一定のクオリティの担保を行いながら、物件独自のセンスのある共用部や外観、専有空間に自由度のあるオフィスを提供しております。



「THE WORKS」 Before and After

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所有割合 又は被所有割合 (%)	関係内容
(親会社) 株式会社サイバーエージェント (注)	東京都渋谷区	7,313	メディア事業 インターネット広告業 ゲーム事業 投資育成事業 その他事業	被所有 91.5	役員の兼任1名

(注) 有価証券報告書提出会社であります。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2023年3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)
90 [12]	32.5	3.1	5,662

- (注) 1. 当社は、フレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであるため、セグメントごとの記載はしていません。
2. 従業員数は就業人員（社外から当社への出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（パートタイマー、人材会社からの派遣社員、季節工を含む。）は、最近1年間の平均人員を〔〕内に外数で記載しております。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しており、特記すべき事項はありません。

第2 【事業の状況】

1 【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。

(1) 経営方針

当社は「古いものに価値を、不動産にクリエイティブを、働き方に自由を」という企業理念を掲げております。当社の提供するフレキシブルワークプレイス事業は、ビルオーナーの遊休不動産の有効活用をしたいというニーズと、個性的なオフィスを適正価格で借りたいというテナントニーズの双方に応えるソリューションを提供します。

「3 事業の内容 ＜社会的課題と解決＞」でも記述のとおり、日本の不動産業界における社会的課題である、都心部における止まらない大規模開発と二次空室問題や、コロナ禍で進行した働き方改革や、大規模災害のたびに改正される建築基準法や消防法などに起因して生じる競争力を失った築古ビルは増加しており、特に都心部においては、今後もそのような築古ビルは増加傾向にあると認識しています。

当社は、フレキシブルワークプレイス事業によって、主に都心部の築古ビルに対してリノベーションを行うことで付加価値を付与し、不動産価値の最大化を追求しながらも、テナントに対しては質の良いクリエイティブなオフィスを提供することで、自由な働き方に寄り添い、豊かな街づくりに貢献します。

(2) 経営戦略等

当社は、企画・設計・デザイン、建設、リーシング、運営までワンストップで手がけるフレキシブルワークプレイス事業を行っています。中小規模の築古ビルの再生をメインとしながらも、新築物件にフレキシブルワークプレイスを組み込む開発案件も手掛けております。コロナ禍における働き方改革など常に変化する入居テナントのニーズにワンストップ体制でより的確に応えながら、コストバランスを保った満足度の高い魅力的な物件を提供しつづけることで、コロナ禍においても高稼働率を維持しております。

また、事業展開のエリアを広げずに渋谷区・港区・目黒区を中心とした狭域エリア内で当社物件数を増やしていくというドミナント戦略を継続してまいります。北参道エリアや中目黒エリアなどで、当社の個性的な物件が複数点在することで、そこに人の流れができ、街の雰囲気・活気をつくり、更なる価値を生み出していきます。

運営形態としては、今後もマスターリース契約におけるテナント賃料や、プロパティマネジメント契約における運営受託手数料を中心とした物件運営によって得られる安定的なストック型収入をメインとしながらも、マスターリース契約やプロパティマネジメント契約に付随して獲得する設計・施工請負から得られるフロー型収入を組み合わせることで事業規模拡大を狙っていきます。また既存マスターリース物件の購入による保有切り替え及び新規物件取得を強化しております。具体的には2021年11月に既存マスターリース物件である「IVY WORKS」「THE MOCK-UP BY PORTAL POINT」の2物件を取得し、2023年3月に「ランディック原宿ビル」を新規取得しております。マスターリース物件を保有に切り替えることで賃料負担がなくなり利益率の改善が見込めます。また、新規で取得する物件に関しても、これまでの運営ノウハウを生かした改修によって資産価値の最大化を目指します。

今後も優良物件の仕入れが重要となるため、強みである都心部中心というエリア展開というドミナント性は保ちつつ、ビルオーナーへの認知度・ブランド力の向上を通じて収益性の高い運営物件を増やしていくことが第一であると考えます。さらに、保有を含めた今後の事業規模拡大のためには、これまでの銀行借入による資金調達に加えて、今後は株式市場を通じた資金調達等の調達手段を組み合わせることで、財務バランスを保ちながら、事業拡大に繋げていく方針です。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社は、翌期以降3年間における売上高及び営業利益を重要な経営指標とし、中長期的に企業価値の最大化を図ってまいります。また、翌期以降3年間における売上高及び営業利益を向上させるために、運営面積（賃貸可能床面積、総床面積）、運営プロジェクト数（累計プロジェクト数、稼働中プロジェクト数、入居済物件数）、平均坪単価、物件稼働率を経営上の重要な指標としております。運営面積について、総床面積のみならず賃貸可能床面積を有用な経営指標として採用する理由としては、当社は専有部以外の共用部等を充実させ、施設全体の満足度を向上させることで、専有面積の坪単価及び物件稼働率の向上に繋げていることから、必ずしも賃貸可能床面積の最大化を目指すことが収益最大化に繋がるわけでないと考えており、総床面積と賃貸可能床面積の均衡を図りながら企画・設計を行っております。

(運営面積・運営プロジェクト数)

	2018年 10月期	2019年 10月期	2020年 10月期	2021年 9月期	2022年 9月期	2023年 3月末時点
運営面積						
賃貸可能床面積 (㎡)	36,727	42,470	42,379	48,398	62,187	62,388
総床面積 (㎡)	46,880	53,443	55,455	65,407	84,565	84,850
運営プロジェクト数						
累計プロジェクト数	40	56	66	76	84	90
稼働中プロジェクト数	33	47	53	61	65	69
入居済物件数	30	37	41	49	56	55

※最近日以外については、各期末時点での数値を記載

※運営面積とは、入居済物件の賃貸可能床面積(入居テナントの専有面積の総和)並びに総床面積(共有面積を含めた床面積の総和)を指す

※累計プロジェクトは、リーシングマネジメント物件等(テナント入居前物件もカウント)及び終了物件を含む

※稼働中プロジェクトは、リーシングマネジメント物件等(テナント入居前物件もカウント)を含むが終了物件は含まれない

※入居済物件は、ML、保有、PMについてテナント入居後の物件を指しリーシングマネジメント物件等は含まれない

(平均坪単価・物件稼働率)

2021年9月期

	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
平均坪単価 (円/坪)	23,931	23,548	23,767	23,708	23,869	24,061	24,251	24,331	24,416	23,956	23,816	25,047
物件稼働率	98.5%	98.0%	98.3%	98.2%	98.5%	99.2%	99.6%	99.8%	99.6%	99.0%	98.6%	98.3%

2022年9月期

	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
平均坪単価 (円/坪)	25,324	25,585	25,794	25,978	25,615	25,172	25,194	25,504	25,091	24,323	23,960	24,332
物件稼働率	98.6%	99.0%	99.2%	98.9%	98.9%	95.8%	96.2%	97.3%	98.0%	95.8%	95.6%	95.8%

2023年9月期

	10月	11月	12月	1月	2月	3月
平均坪単価 (円/坪)	24,198	24,626	24,595	24,220	24,994	25,109
物件稼働率	95.2%	98.2%	97.5%	95.8%	96.3%	96.8%

※月末時点での数値を記載

※平均坪単価及び物件稼働率は、竣工後1年以上経過したML・保有物件について算出

※平均坪単価及び物件稼働率の算出にあたり、終了予定物件については除外

※期変更に伴い2020年10月は2020年10月期であるが、上記においては2021年9月期に記載

(4) 中長期的な経営環境

当社はフレキシブルワークプレイス事業に係る事業環境を以下のように認識しています。

<業界規模>

潜在的なオフィス市場の存在

ニッセイ基礎研究所による調査比較によれば(※1)、2022年のわが国の不動産投資市場規模において収益不動産は275.5兆円であり、オフィスはそのうちの38%を占めるといわれています。コロナ禍において、当社に対して、稼働率の低下したホテルをオフィスに用途変更したい、商業施設や住居内にオフィスを組み合わせたなどの依頼が増えており、ホテルや商業施設等のオフィス以外からの用途変更等を鑑みれば、さらに大きな潜在市場が存在すると考えております。

都心部オフィス市場と事業拡大可能性

東京都都市整備局によれば(※2)、2021年1月時点での東京23区のオフィス床面積は約9,545万㎡です。その中でも当社のエリアターゲットである渋谷区は約621万㎡、港区は約1,836万㎡であります。2023年3月末時点で、当社の賃貸可能床面積は約6.2万㎡であり、オフィス市況そのものが巨大なマーケットであるため、当社の発展的な事業拡大の余地は十分にあると考えております。

なお、三鬼商事によれば(※3)、2023年3月度における東京ビジネス地区である都心5区(中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区)の平均賃料は、19,991円/坪と、約2万円です。対して、その他主要都市のビジネスエリアの平均賃料は、横浜・名古屋・大阪・福岡であっても、1.1万円台から1.2万円台であり、東京都心部のオフィス賃料の単価優位性は高いといえます。

特に、渋谷区の優位性は顕著です。三鬼商事によれば(※3)、都心5区は他エリアに比べ平均賃料も稼働率も高水準を維持していますが、渋谷区はさらに高い水準で推移しています。平均賃料について、2023年3月度における都心5区の平均賃料が19,991円/坪であることにに対し、渋谷区は21,450円/坪となっています。稼働率について、2023年3月度における都心5区の稼働率は93.6%であることにに対し、渋谷区は96.1%です。渋谷区の平均賃料はコロナ禍前から都心5区よりも高い水準で推移していましたが、稼働率についてはコロナ禍を経て逆転し、5区よりも渋谷区が高い稼働率をキープするようになりました。コロナ禍を経て働き方改革が急速に進行したことで、渋谷区はますます需要の高いエリアになったと考えられます。なお、当社の渋谷区に位置する物件においても2023年3月度の平均賃料は30,312円/坪、稼働率は97.6%と、高い水準をキープしています。

競合他社との差別化という観点においても、渋谷区を中心とした狭域にて事業展開を行うことで、エリアニーズや需要の変化をいち早く掴み、改善策や新規企画に反映できることから狭域での事業展開をしていくことが差別化に繋がると考えております。

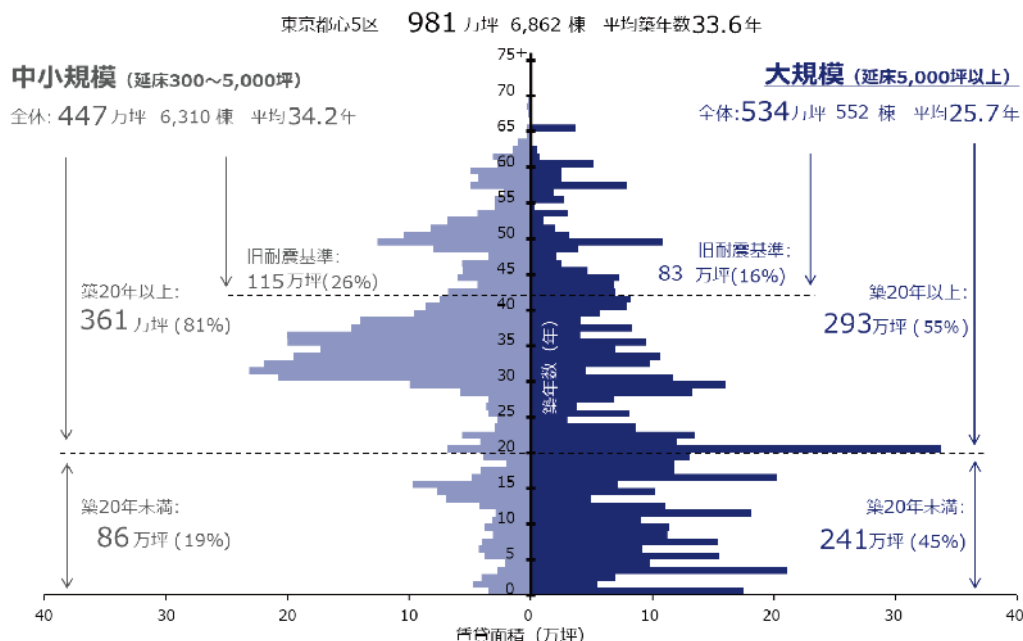
<市場動向>

競争力を失ったビルの増加と差別化の必要性

ザイマックス不動産総合研究所によると(※4)、2023年12月末時点で想定される東京都心5区(中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区)のオフィスストックは賃貸面積ベースで981万坪と、東京23区全体のストック1,311万坪の75%を占めるとしています。うち、中小規模ビルは447万坪、平均築年数は34.2年であり、大規模ビルの平均築年数25.7年に比べ築年経過が進んでいるとされています。中小規模ビル447万坪のうち、当社の得意とするコンパクトな築20年以上の築古ビルはバブル時代に過剰供給されたことを背景に361万坪と81%の延床面積を占めており、当社の再生ソリューションの対象となる物件が豊富に存在しています。

対して、築20年未満の中小規模の築古ビルは86万坪存在します。現時点で築浅であるこれらのオフィスビルも、いずれ古くなり競争力を失っていきます。また、大規模ビルも同様に、経年による競争力の低下は避けられないため、いずれ古くなり競争力を失っていきます。特に、現時点で築20年未満の築浅大規模ビルは241万坪の延床面積を占めており、供給ストックの過剰さから競争が激化していくと考えております。

すなわち、中小規模ビル・大規模ビル問わず経年により競争力が失われていくことは明白なため、当社のフレキシブルワークプレイス事業の対象となる物件はさらに増えていくと考えております。



東京都心5区オフィスビルミッド2023 (賃貸面積ベース)

＜出典：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスビルミッド2023」(※4)＞

アフターコロナにおけるオフィス選別淘汰の潮流

コロナ禍によって、オフィスワークを取り巻く環境は大きく変化しました。ザイマックス不動産総合研究所の調査(※5)、テレワークの浸透により働く場所と働き方を見直すこととなったため、コロナ前後で築年・規模別のオフィスビル需要に変化が生じた企業がメインオフィスについてリアルな場所としての役割・価値を求めるようになったと示唆しています。例えばコロナ禍前2020年第1四半期においては、築年・規模に関わらず高い稼働率でしたが、コロナ禍後2022年第3四半期においては、築浅で大規模なビルは高稼働率を維持していた一方で、中小規模ビルは低稼働率であったという結果が示されています。大規模ビルにおいては築21~30年のビルが他の築年のビルと比べて低稼働が目立つ結果が示されており。また、コロナ禍後も渋谷エリアなどは好調な一方、湾岸エリアなどは不調であるという、エリア差も明確化したという結果が示されています。

働き方改革の進行だけでなく労働人口の減少を鑑みれば、今後オフィス需要の継続的な拡大は期待できないことは明らかです。同調査はオフィスマーケットにおいて一定量の空室がある状態が常態化することで企業によるビルに選別が進行しており、現状においても築古オフィスビルは長期的に空室を多く抱えているものが一定量あることから、特にバブル期に供給された中小規模ビルの競争力の低下が社会問題となりつつあると指摘されています。

また、日本不動産研究所の調査において(※6)、東京ビジネス地区の賃料及び空室率について中長期予測(2024~2025年)が示されています。同調査によれば、2024年は新規供給が限られる見通しであるが需要の伸びも限定的で空室率は緩やかな改善に留まり、賃料指数はいったん下げ止まりの兆しを見せると予測されています。2025年は大規模な再開発の竣工が続き新規供給量が過去最大レベルとなるため、空室率は上昇し、賃料指数は空室率の上昇の影響もあり下落すると予測されています。つまり、稼働率はコロナ禍前のように戻らず賃料指数も同様だというトレンドに加え、労働人口の減少に歯止めがかからない以上、2025年以降もオフィスの選別淘汰がますます進んでいくであろうことが予測できると考えております。

以上のことから、オフィスバブルの終焉ともいえるコロナ禍後のオフィス選別淘汰の潮流においては、オフィスの差別化がますます求められることとなるため、入居者ニーズにフレキシブルに応えた商品をスピーディーに提供できる当社にとっては、このような逆境もプラスに働くと考えております。

フレキシブルオフィス市場の拡大

フレキシブルオフィス市場は、企業がワーカーに働く場所の選択肢を与えることの重要性が増したことを背景に、拡大傾向が続いております。ザイマックス不動産総合研究所の調査（2022年10月～12月）によると（※7）、東京23区内のフレキシブルオフィスは1,260拠点あり、その総面積は約23.9万坪（東京23区内のオフィスストック1,311万坪の約1.8%）となっており、年々増加しております。また、総拠点数の66.3%、総面積の84.1%が東京都心5区（中央区、千代田区、港区、渋谷区、新宿区）に集中しています。オフィスはただの事務スペースからコミュニケーションを重視した空間へ変化していることから、フレキシブルオフィス市場、特に東京都心5区においては今後も拡大傾向であると考えております。すなわち、当社のフレキシブルワークプレイス事業の需要は高まると考えております。

建築単価の上昇

建築単価の上昇によるリノベーションを視野に入れる企業が増加していることも挙げられます。国土交通省によると（※8）、2002年に180.4千円／㎡であった建築単価（事務所）は、2021年に350.5千円／㎡と大幅に上昇しています。建築単価の上昇を背景に、新築ではなくコストを抑制できるリノベーションを選択する企業が増加しております。今後も建築単価が大きく下落することはないと予測しておりますので、投下コスト抑制の観点から新築ではなく築古ビル再生を選択するビルオーナーは増えていくと考えております。

- ※1 ニッセイ基礎研究所「わが国の不動産投資市場規模（2022年）」
https://www.nli-research.co.jp/files/topics/72315_ext_18_0.pdf
- ※2 東京都都市整備局「東京の土地2021」<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/tochi/index.html>
- ※3 三鬼商事「オフィスマーケット」<https://www.miki-shoji.co.jp/rent/report>
- ※4 ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2023」https://soken.xymax.co.jp/2023/01/18/2301-stock_pyramid_2023/
- ※5 ザイマックス不動産総合研究所「オフィスの未来」https://soken.xymax.co.jp/2023/05/08/2305-the_future_of_office_buildings/
- ※6 日本不動産研究所「東京のオフィス賃料予測（2022～2025年）」<https://www.reinet.or.jp/?p=29067>
- ※7 ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス市場調査2022」
https://soken.xymax.co.jp/2022/02/25/2202-flexible_office_survey_2022/
- ※8 国土交通省「建築着工統計調査」<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?tclass=000001011993&cycle=8&year=20211>

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

① 組織・ガバナンス体制の強化

当社は、宅地建物取引業免許、一級建築士事務所登録、特定建設業許可といった許認可に基づいた事業を行っており、業法違反等による事業活動の停止や資格はく奪、建設業による事故や損害賠償の発生などが生じた場合は事業に多大な影響を及ぼします。それに対処するために、規定上必要とされる人数を超えた有資格者の設置、コンプライアンス研修等の社員教育の実施、社外役員から牽制体制等を通じたガバナンス体制を強化することで、リスクを限りなく低減することが重要であると認識しています。

② 財務体質の健全性向上

当社の事業は、主に築古ビルを対象として、不動産取得及び設備投資を行うための設備投資資金を必要とするビジネスモデルであります。手元資金の他、銀行借入により物件購入資金及び設備投資資金を調達しております。今後も物件購入を継続していく経営方針であるため、市況の変化に左右されずに安定的な資金調達を行うために財務基盤の強化が必要となります。そのため、定期的に金融機関への業績説明を行うことや、物件内覧等を通じて相互理解を深めることで取引がより強固となり、資金調達が円滑に行われるように意識しております。株式上場の実現により、自己資本を増強することで財務体質の健全性の向上を図るとともに、信用力向上による調達金利の抑制も見込まれるため、金利上昇局面においても金利負担軽減を図ることができると考えております。

③ 認知度、ブランド力の向上

当社は、既存ビルオーナーからの継続的な案件依頼が多いことも特徴となっておりますが、今後の事業の継続的な成長のためには新規のビルオーナーとの取引が必要と考えております。そのために現在行っているビルオーナー向けのセミナー等の広報活動の強化等を通じて、ブランド力向上に取り組んでまいります。また、株式上場により社会認知度の向上を図ることができると考えております。

④ 社員研修・教育制度の充実化と人材確保

事業の発展のためには、継続的に優秀な人材を確保し、これを育成することが重要であると認識しております。社内教育制度の拡充や、独実のビジネスモデルやノウハウの浸透を図ることにより、社員一人一人のレベルアップを図るとともに、管理職層の育成を強化して事業拡大に伴う組織体制の整備を進めていく方針です。

2 【事業等のリスク】

本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、経営者が財政状態、業績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。また、必ずしもリスク要因に該当しない事項についても、投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家の皆様に対する積極的な情報開示の観点から記載しております。当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。

当社では、「リスクマネジメント・コンプライアンス規程」を定め、経営会議において、リスクマネジメント・コンプライアンス事項について協議・決定を行う体制を整備しております。また実際にリスクが発生した場合は、速やかに代表取締役への報告を行い、代表取締役の指示の下、当該リスクへの対応を行うこととしております。

なお、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、将来において発生可能性がある全てのリスクを網羅するものではありません。

(1) 経済状況及び不動産市況の影響について〔顕在可能性：中、影響度：大〕

当社のフレキシブルワークプレイス事業については、景気の後退、金利の上昇、消費税増税等の税制改正などが、当社の業績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。また、当社が運営する物件の主要なテナントはスタートアップ企業やベンチャー企業等の中小企業であるため、その需要は景気の動向に影響を受けやすい傾向にあります。こうした現状を踏まえ、当社はその時々においてスピード感をもってプロジェクトを進行し、経済状況及び不動産市況に応じた不動産の運用形態を柔軟に選択することができるよう努めておりますが、景気の後退やオフィス空間の供給過剰等により不動産市況が下落し、物件稼働率が著しく低下する場合には、マスターリース物件において、テナントより収受する賃料がオーナーへの支払賃料を下回るなど、当社の業績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 競合について〔顕在可能性：中、影響度：中〕

当社は、主に遊休不動産を再生しオフィス空間として提供するフレキシブルワークプレイス事業を展開しておりますが、企画・設計・デザイン、建設、リーシング、運営までワンストップで対応する体制を採用しております。そのため、事業計画の策定からエンドユーザーとなるテナントに対する提案まで迅速に行うことが可能であると考えております。当社のように東京都心部のコンパクトな築古ビルを対象に抜本的な不動産価値の向上を行う競合他社はないものと認識しております。しかし、昨今の時代背景から、大手不動産デベロッパーや不動産再生会社等によるオフィス事業等への参入が増えてきており、それによる競争の激化や、当社の優位性の確保が難しくなった場合、当社の業績や財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 物件の確保について〔顕在可能性：中、影響度：中〕

当社は、物件の情報を不動産業者、大手鉄道会社及び金融機関等のルートから入手しており、それら不動産業者等との信頼関係の構築及び維持に努めております。しかしながら、当不動産業界が共有する問題である不動産市況の変化あるいは物件の取得競争の激化等により、不動産業者等からの優良な情報が減少した場合、又は優良な物件を仕入れることが困難となった場合等には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 災害等の発生及び地域の偏在について〔顕在可能性：中、影響度：大〕

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災が発生した場合、当社が所有する不動産の価値が著しく下落する可能性があり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社が保有する不動産は、経済規模や入居テナントのニーズを考慮に入れ、東京都心部を中心としており、当該地域における地震その他の災害、首都圏経済の悪化等により、業績に影響を及ぼす可能性があります。当社は、自然災害等の発生に備え、人的被害の回避を最優先としつつ事業継続を図るため、災害発生時マニュアルの整備及び訓練等によって、リスク回避と被害最小化に努めております。

(5) 新型コロナウイルス感染拡大に伴う影響について〔顕在可能性：中、影響度：小〕

当社の主要なテナントは、スタートアップ企業やベンチャー企業の中小企業であり、新型コロナウイルス感染拡大に伴いこれらのテナントの業績が悪化した場合、解約や滞納等が発生し収益確保が困難になることが考えられ、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。また、当社の従業員に新型コロナウイルス等の感染が拡大した場合にも、一時的に事業を停止するなど、業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。当社ではこれらのリスクに対応するため、予防や拡大防止に対して適切な管理体制を構築しておりますが、2023年3月末現在、新型コロナウイルス感染による社会の混乱自体が収束に向かっており、影響は限定的と考えております。

(6) 法的規制について〔顕在可能性：小、影響度：中〕

当社は、事業を行う上で、宅地建物取引業法、建築基準法、建築士法及び消防法等の法令の他、関連する条例等多岐に渡る規制の適用を受けております。法改正等の改廃については法務部門にて定期的に情報収集を行い、適宜所管部署と連携を図っておりますが、これらの法規制が改廃された場合又は新たな規制が導入された場合は対応に要するコストの増加や受注できない業務の発生などにより当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 免許登録について〔顕在可能性：小、影響度：大〕

当社は、宅地建物取引業法をはじめ、建築基準法、都市計画法、建設業法、建築士法等による法的規制を受けております。当社では、これらの許認可等を受けるための諸条件及び関連法令の遵守に努めており、現状において当該許認可等が取消となる事由は発生しておりません。今後、これらの関連法令が改廃された場合や新たな法的規制が設けられた場合、又はこれらの法令等の規制について遵守できなかった場合や新たな有資格者等の設置義務が発生する場合には、当社の業績及び事業の展開に影響を及ぼす可能性があります。

免許・登録等の別	番号	有効期間	取消条項
宅地建物取引業免許	東京都知事 (3)90947	2019年9月19日から 2024年9月18日まで	宅地建物取引業法 第66条
一級建築士事務所登録	東京都知事登録 第62066号	2022年11月25日から 2027年11月24日まで	建築士法 第26条
特定建設業許可	東京都知事許可 (特-4)第151421号	2023年3月20日から 2028年3月19日まで	建設業法 第29条

(8) 知的財産権について〔顕在可能性：小、影響度：中〕

当社は、会社名や運営するサイト及び運営物件の名称等について商標登録を行っており、今後新たなサービスの展開を行っていくに際しても関連する名称の商標登録を行っていく方針です。一方、他社の著作権や肖像権を侵害しないようサイト等に掲載する画像等については十分な監視・管理を行っており、現在、当社は第三者の知的財産権を侵害していないものと認識しております。しかしながら、今後も当社に対して知的財産権の侵害を理由とする訴訟やクレームが提起されないという保証はなく、そのような事態が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 訴訟の可能性について〔顕在可能性：小、影響度：大〕

当社が企画又は管理運営している不動産については、入居トラブル等によって取引先又は顧客等による訴訟その他の請求が発生する可能性があります。クレーム対応マニュアルの策定や人材育成を通じてトラブルの発生を防止するとともに、顧問弁護士等と連携をとれる体制を整備することでリスク軽減に努めておりますが、これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の業績と財務内容に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 建設廃棄物の排出事業者責任について〔顕在可能性：小、影響度：大〕

当社は元請業者として、廃棄物処理法において排出事業者の責務を負っております。排出事業者責任の明確化のために、排出事業者が他社に処理を委託する場合には、当該産業廃棄物について、発生から最終処分が終了するまでの一連の処理が適正に行われるために必要な措置を講ずるよう努めなければなりません。産業廃棄物処理が適正に行われるために、電子マニフェストを導入することで常時モニタリングを実施する他、建設マネジメント部内で産業廃棄物処理の手続きが適正に進められているかどうかを定期的に確認する体制をとっています。現在、万が一、当社が排出事業者として責任を負う建設廃棄物について、適切に処理委託等されず不法投棄されていた事実が発覚した場合、その処分費用が発生する可能性があります。現在まで、これらの違反について行政処分や係争、紛争はございませんが、その応対等により、当社の風評、事業及び業績に影響を与える可能性があります。

(11) 協力会社への外注について〔顕在可能性：中、影響度：中〕

当社は、工事・施工を協力会社へ外注しております。協力会社の管理を徹底するよう努めておりますが、万が一協力会社の管理が徹底できないことによる施工品質の低下や現場における事故、廃棄物処理法の違反等の協力会社による不正行為が発生した場合、当社の信用度の低下及び損害賠償責任の負担等により、当社の業績に影響を与える可能性があります。また、外注費の高騰及び工期の延長等が発生した場合、価格転嫁リスクの負担及び利益率の低下により、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(12) 設計・施工について〔顕在可能性：中、影響度：中〕

当社の業績拡大のためには新規物件の獲得は必須となっておりますが、獲得した建物はその大半が老朽化が進んだ築古ビルであるため、安全性や遵法性を保ち、かつ当社のブランドイメージに沿う空間へと作り変え、資産価値を向上する必要があります。物件の契約前には十分な事前調査を実施しておりますが、工事を進めていく段階で建物に構造上や耐震上の問題等が発生するケースがあります。この場合、再度調査し別途工事を実施する必要があるため、工事費用の増大や竣工スケジュールに遅れが生じ、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) 修繕について〔顕在可能性：中、影響度：大〕

当社は、高いデザイン性を実現しつつも、高い安全性と品質にこだわった設計・施工を心掛けております。しかしながら、当社が設計・施工した物件に不具合や老朽化による修繕の必要性が生じる可能性は否定できず、その際の手直しに要する追加の施工費、重大な瑕疵による損害賠償等は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。また、人身や施工物等に係る重大な事故の発生も損害賠償金の支払い等により当社の信用が著しく毀損した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 敷金及び差入保証金について〔顕在可能性：小、影響度：中〕

当社は、初期投資を当社が負担するケース、あるいは、ビルオーナーが負担するケースがあり、各々の物件により、対応は異なっております。このため必要に応じて、一部の不動産オーナーに対して、当社が敷金及び保証金を差し入れるケースがあります。この場合、契約終了に伴って、契約条項に基づき、敷金及び保証金の返還を受けることとなります。当社では、敷金及び保証金を差し入れている不動産オーナーに対して信用調査を定期的に行っております。しかしながら、倒産等不測の事態により、不動産オーナーから敷金及び保証金を回収できなくなる場合は、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 資金調達について〔顕在可能性：中、影響度：中〕

物件の取得資金や建築費等の資金調達においては、特定の金融機関に依存することなく、案件毎に金融機関に対して融資を打診し、融資実行を受けた後に各プロジェクトを進行させております。今後、新たに計画した資金調達が不調に終わった場合には、当社の業績及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。また、一部の金融機関との契約には財務制限事項が付されており、財務制限事項に抵触し、一括返済が必要となった場合には、当社の財政状態、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 有利子負債への依存について〔顕在可能性：中、影響度：中〕

当社は、事業の運営資金を主に金融機関からの借入金及び社債の発行によって調達しております。当社は特定の金融機関に依存することなく借入金の調達を行っておりますが、金融情勢や経済情勢等により金利水準や金融環境等に変動があった場合、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。

(17) 固定資産の減損について〔顕在可能性：中、影響度：大〕

当社は、「固定資産の減損に係る会計基準」及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」を適用しております。当社では、遊休不動産への設備投資等により、有形固定資産が増加傾向にあります。今後資産の利用状況及び資産から得られるキャッシュ・フローの状況等が悪化し、減損処理が必要となった場合、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。

(18) 物件売却に係る売上計上時期のずれについて〔顕在可能性：中、影響度：大〕

当社は、物件売却の際には、当該売上高及び売上原価は物件の引渡時に計上されます。また、一取引当たりの金額は、他のストック型収入に比較して高額となっており、単発の物件売却取引の有無によって各期の業績は変動します。したがって、物件売却の有無、予定していた物件の引渡及び売却金額が想定どおりに行われなかった場合等、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(19) 工事請負契約に係る売上計上時期のずれについて〔顕在可能性：中、影響度：中〕

当社は、工事請負契約について、取引開始から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合には、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。そのため、当社に起因しない何らかの事情により、工事遅延等が発生した場合、当初予定の売上計上時期がずれ、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(20) 決算期変更について〔顕在可能性：小、影響度：小〕

親会社である株式会社サイバーエージェントの決算期末日が9月30日であることから、当社は、2021年9月14日開催の臨時株主総会決議において、決算期末日を10月31日から9月30日に変更しました。この変更により、第13期は2020年11月1日から2021年9月30日までの11ヶ月間の変則決算となり、第14期との適切な比較対照が困難となっております。そこで、当社は、投資情報として期間比較可能性を担保するための補足的情報を提供することを目的に、「みなし要約損益計算書（未監査）」を以下のとおり、開示しております。「みなし要約損益計算書（未監査）」は、第14期が12ヶ月決算であるのに対して、第13期が11ヶ月決算であることから、2020年10月1日から2020年10月31日までの1か月間の損益計算書を第13期の損益計算書に合算し作成したものであります。

なお、「みなし要約損益計算書（未監査）」は法定の財務諸表ではないため、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査や、その他いかなる監査も受けていないことにご留意下さい。「みなし要約損益計算書（未監査）」の数値を基に、第13期の主要な業績の比較を掲げると、以下のとおりとなります。

(単位：千円)

	みなし要約損益計算書 (未監査) (自 2020年10月1日 至 2021年9月30日)	第14期 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	みなし要約損益計算書 期間比
売上高	4,082,104	5,843,209	143.1%
売上原価	3,486,796	5,054,530	145.0%
売上総利益	595,308	788,679	132.5%
販売費及び一般管理費	319,683	359,373	112.4%
営業利益	275,624	429,306	155.8%
経常利益	253,949	387,594	152.6%

(21) 人材確保・育成について〔顕在可能性：中、影響度：中〕

当社は、従業員90名（2023年3月31日時点）であり、従業員一人当たりの業務領域が広汎に亘ることがあります。不動産業界の競争激化の中での事業拡大を図るためには、従業員全てが業務の各段階において当社独自の遂行方法を基本とした専門的なスキルを持つスペシャリスト性や全体を統括できるゼネラリスト性を発揮する必要があります。これらの能力を兼ね備えた人材の確保が重要であると言えます。当社には宅地建物取引士45名、一級建築士7名、1級建築施工管理技士6名（2023年3月31日時点）が在籍しておりますが、退職等によって有資格者の人数が減少することで案件受注に影響を及ぼす場合があります。そのため、人材確保のために中途採用を積極的に実施し、また教育研修を充実することにより、人材の育成に努める方針であります。しかしながら、人材の確保、育成が適切に行えなかった場合には、当社の今後の事業展開に影響を与える可能性があります。

(22) 特定の人物への依存について〔顕在可能性：小、影響度：中〕

当社の創業者であり、代表取締役である岩本裕は、その企画・営業力、技術力、知識ノウハウ、経営判断能力を生かして、当社の経営方針や戦略の決定及び事業推進において重要な役割を果たしております。当社は特定の人物へ過度に依存することなく、より組織的な経営体制を目指し、人材採用・育成に力を入れ、経営リスクの軽減を図る所存であります。何らかの要因により、取締役としての執行が困難となった場合には、当社の業績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(23) 内部管理体制について〔顕在可能性：中、影響度：中〕

当社は、企業価値の継続的な向上のため、コーポレート・ガバナンスが有効に機能することが不可欠であると認識しております。業務の適正性及び財務報告の信頼性の確保のための内部統制システムの適切な運用、さらに健全な倫理観に基づく法令遵守を徹底するため、内部管理体制の充実を図ってまいります。しかしながら、業務の急速な拡大により、十分な内部管理体制の構築が追いつかないという状況が生じる場合には、適切な業務運営が困難となり、当社の事業及び業績に影響を与える可能性があります。

(24) システムに関して〔顕在可能性：中、影響度：中〕

自然災害、停電等様々な原因により、当社のサーバーがシステムダウンを起こし、業務ができない等の障害が発生する可能性があります。当社では、システムのバックアップを行うとともに、緊急時の対応については、システム会社等による早期の復旧を図る体制を構築しておりますが、万が一想定を超えるシステム障害が発生した場合には、業務負荷に伴い当社サービスの低下等が発生し、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(25) 情報の漏洩について〔顕在可能性：中、影響度：中〕

当社は、多数のお客様の個人情報をお預かりしている他、様々な経営情報を保有しております。これらの情報の管理に関しては、社内の情報管理システムを強化するとともに、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を図っております。しかし、これらの対策に関わらず重要な情報が外部に漏洩した場合には、当社の社会的信用等に影響を与え、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(26) 社歴が浅いことについて〔顕在可能性：小、影響度：小〕

当社は、2009年8月に設立された社歴の浅い会社であります。マスターリース開始が2012年であり、また一級建築士事務所登録が2017年、特定建設業許可の取得が2020年となっており、不動産再生の総合デベロッパーとしての社歴は浅いと考えております。さらに、当社が事業を行うフレキシブルワークプレイス市場についても新興マーケットであることから、当社における経営計画の策定には不確定事象が含まれざるを得ない状況にあります。

(27) 親会社グループとの関係について〔顕在可能性：中、影響度：小〕

本書提出日現在において、当社の親会社である株式会社サイバーエージェントは当社発行済株式総数の91.5%を所有し、当社の経営において、親会社の承認を必要とする事項は存在していませんが、当社取締役の選解任、合併その他の組織再編の承認、重要な事業の譲渡、当社定款の変更及び剰余金の決定に関して、他の株主の意向に関わらず株式会社サイバーエージェントが影響を与える可能性があります。また、株式会社サイバーエージェントは、当社株式について上場後も長期保有を目的としておりますが、当社業容の変化や市場環境による影響等により当社株式売却等を行った場合には、当社の資本構成等に影響を及ぼす可能性があります。

(27-1) 親会社グループとの取引関係について

当社の親会社である株式会社サイバーエージェント及び親会社グループ会社との本書提出日現在における取引関係に該当する項目はありません。

なお、当社では、親会社及び親会社グループと取引を行う際には、取引条件の経済的合理性を保つために、市場原理に基づき、その他第三者との取引条件との比較などからその取引の是非を慎重に検討し、判断しております。

(27-2) 親会社グループとの人的関係について

当社取締役6名のうち、取締役(非常勤)である中山豪氏は、親会社である株式会社サイバーエージェントの常務取締役を兼ねております。当該兼務は、同氏が株式会社サイバーエージェントにおいて培ってきた豊富な経営経験から、当社に関する助言を得ることを目的として当社が招聘したものであります。

(28) 親会社グループにおける当社の位置付けについて〔顕在可能性：小、影響度：小〕

当社は親会社グループにおいて、その他事業に区分されております。同社グループにおいて、当社と同様の事業領域において事業を展開しているグループ企業はなく、グループ内における競合は生じておりません。しかしながら、将来において同社グループの事業戦略や当社の位置付け等に著しい変更が生じた場合には、当社の事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。当社としては、築古ビルに対して耐震補強や増築、用途変更などを通じて抜本的な資産価値の向上を提供する事業を展開しており、不動産取得及び設備投資を行うための資金を必要とする事業のため、上場による資金調達力の強化、知名度や社会的信用度が向上することで、より多くの事業展開が可能になると判断し、上場を選択しております。

(29) 資金使途について〔顕在可能性：中、影響度：中〕

今回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、土地建物取得費用及び付随する改修工事費用等に充当する予定であります。しかしながら、経営環境の急激な変化等により、上記の資金使途へ予定どおり資金投入したとしても、想定どおりの投資効果を上げられない可能性があります。また、新たに取得を予定する目黒区大橋1丁目PJ（仮称）は売主と不動産売買契約を締結しておりますが、2024年3月を予定する不動産の引渡時までには何らかの契約解除条項に抵触した場合等は当該契約が破棄される可能性があります。その場合は他の新規物件取得費用及び付随する改修工事費用等に充当することとし、速やかに資金使途の変更について開示を行う予定であります。

(30) 新株予約権による希薄化について〔顕在可能性：中、影響度：中〕

当社は、従業員の会社業績の向上に対する意欲や士気を高めることを目的として、ストック・オプション制度を導入しております。本書提出日現在、新株予約権の株数は269,300株であり、当社発行済株式数の2,000,000株に対する潜在株式比率は13.4%に相当しております。今後、行使がなされた場合には、当社の1株当たりの株式価値は希薄化する可能性があります。

(31) 当社株式の流動性について〔顕在可能性：中、影響度：中〕

当社グループは、株式会社東京証券取引所への上場を予定しており、上場に際しては、公募増資によって当社株式の流動性の確保に努めることとしておりますが、株式会社東京証券取引所の定める流通株式比率は新規上場時において25.09%にとどまる見込みです。今後は、当社の事業計画に沿った成長資金の公募増資による調達、ストック・オプションの行使による流通株式数の増加、親会社他既存株主からの売出等の施策を組み合わせることで、流動性の向上を図っていく方針ではありますが、何らかの事情により上場時よりも流動性が低下する場合には、当社株式の市場における売買が停滞する可能性があり、それにより当社株式の需給関係にも悪影響を及ぼす可能性があります。

(32) 配当政策について〔顕在可能性：小、影響度：中〕

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置付けておりますが、財務体質の強化に加えて事業拡大のための内部留保の充実等を図り、収益力強化のための投資に充当することが株主に対する最大の利益還元につながるかと考えております。将来的には、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当社を取り巻く事業環境を勘案した上で、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施する方針ではありますが、現時点において配当実施の可能性及びその実施時期等については未定であります。

3 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下「経営成績等」という。)の状況の概要は次のとおりであります。

① 財政状態の状況

第14期事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(資産)

当事業年度末における流動資産は2,043,317千円となり、前事業年度末に比べ940,466千円増加いたしました。これは主に不動産取得による販売用不動産が589,453千円、利益計上により現金及び預金が248,729千円増加したこと等によるものです。固定資産は5,716,793千円となり、前事業年度末に比べ1,911,163千円増加いたしました。これは主に当事業年度より築古物件購入を強化する方針のもと「IVY WORKS」「THE MOCK-UP BY PORTAL POINT」の取得等による土地の増加1,044,473千円、建物の増加1,305,088千円の方、減価償却及び減損損失の計上により、減価償却累計額及び減損損失累計額が676,026千円増加したこと等によるものです。

この結果、資産合計は7,760,110千円となり、前事業年度末に比べて2,851,630千円増加いたしました。

(負債)

当事業年度末における流動負債は1,973,719千円となり、前事業年度末に比べ209,721千円増加いたしました。これは主に物件取得等に伴う長期借入金の増加により1年内返済予定の長期借入金が168,830千円増加したこと等によるものです。固定負債は5,049,475千円となり、前事業年度末に比べ2,600,457千円増加いたしました。これは主に「IVY WORKS」「THE MOCK-UP BY PORTAL POINT」取得等に伴い長期借入金が2,389,130千円増加したこと等によるものです。

この結果、負債合計は7,023,194千円となり、前事業年度末に比べて2,810,179千円増加いたしました。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は736,915千円となり前事業年度末に比べて41,451千円増加いたしました。これは当期純利益を計上したこと等により利益剰余金合計が36,099千円増加したことによるものであります。

第15期第2四半期累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

(資産)

当第2四半期会計期間末における流動資産は1,368,980千円となり、前事業年度末に比べ674,336千円減少いたしました。これは主に前事業年度に取得した販売用不動産の売却により、販売用不動産が589,453千円減少したこと等によるものです。固定資産は8,078,359千円となり、前事業年度末に比べ2,361,565千円増加いたしました。これは主に前事業年度からの築古物件購入を強化する方針のもと「ランディック原宿ビル」の取得等による土地の増加1,566,011千円、建物の増加604,821千円等によるものです。

この結果、資産合計は9,447,340千円となり、前事業年度末に比べて1,687,229千円増加いたしました。

(負債)

当第2四半期会計期間末における流動負債は4,042,369千円となり、前事業年度末に比べ2,068,649千円増加いたしました。これは主に「ランディック原宿ビル」の取得に伴うつなぎ融資を実行したことで短期借入金が1,842,000千円増加したこと等によるものです。固定負債は4,418,566千円となり、前事業年度末に比べ630,908千円減少いたしました。これは主に販売用不動産売却に伴う長期借入金返済等に伴い長期借入金が678,081千円減少したこと等によるものです。

この結果、負債合計は8,460,935千円となり、前事業年度末に比べて1,437,741千円増加いたしました。

(純資産)

当第2四半期会計期間末における純資産合計は986,404千円となり、前事業年度末に比べて249,488千円増加いたしました。これは主に、四半期純利益の計上により利益剰余金が249,488千円増加したことによるものであります。

② 経営成績の状況

第14期事業年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

当事業年度におけるわが国の経済は、度重なる感染拡大の波や食品・エネルギー価格の高騰により個人消費が影響を受けておりますが、企業業績については緩やかな回復の途上にあり、日銀の金融緩和政策による景気の下支えも継続していることから、経済全体としては緩やかな回復が期待されております。当社の主たる事業である不動産賃貸業界におきましては、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う都心部の空室率の上昇には歯止めがかかっております。一方でテレワークが定着するなど、オフィスの在り方は多様化を見せており、とりわけ大型オフィスの分散化や低稼働率に悩むホテルや商業施設からオフィスへの用途変更やサテライトオフィスの需要拡大など、働き方や働く場所の多様化が進むことによって、新たなオフィス需要が生まれております。

このような状況の中、当社は技術力・企画力・運営力を柱に、時代のニーズを敏感に捉えながら、競争力の低下した不動産をフレキシブルなワークプレイスへと再生させ、新たな価値を生み出してまいりました。実績により蓄積されたソリューション力は、築古ビルのみに留まらず、新築物件や競争力の低下したホテルや商業施設につきましても需要が高まり、順調に事業を拡大しております。また、当事業年度においては設計・施工請負の増加や、自社保有の開始などが収益に貢献しております。

その結果、当事業年度の業績につきましては、売上高は5,843,209千円、営業利益は429,306千円、経常利益は387,594千円、当期純利益は36,099千円となりました。なお、前事業年度である2021年9月期は決算期変更により、11ヶ月間の変則決算となっておりますので、対前事業年度との比較については記載しておりません。

当社の事業セグメントは、フレキシブルワークプレイス事業のみの単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

第15期第2四半期累計期間（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）

当第2四半期累計期間（2022年10月1日～2023年3月31日）におけるわが国の経済は、依然として、ロシア・ウクライナ問題の長期化や金融政策等を背景とした世界的な資源価格の高騰、急激な円安の進行や物価の上昇等により、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。一方で、新型コロナウイルス感染症の影響が和らぎ、社会経済活動の正常化が進んでいることから、当社を取り巻く事業環境は改善傾向にあります。

こうした状況のもと、当社の主たる事業である不動産賃貸業界においても、東京都心部のオフィス空室率が回復基調をみせるなど、緩やかに需要が戻ってきております。その一方で、低稼働に悩むホテルや商業施設からオフィスへの用途変更やサテライトオフィスの需要拡大をはじめとした、働き方・働く場所の多様化の進行によって、新たなオフィス需要が生まれております。

このような状況の中、当社の強みである技術力・企画力・運営力を活かし、時代のニーズを敏感に捉えながら、競争力の低下した不動産をフレキシブルなワークプレイスへと再生させ、新たな価値を生み出してまいりました。築古ビルの再生案件のみにとどまらず、新築物件といった開発案件についても実績を積み上げており、着実に事業を拡大しております。

以上の取組みの結果、当第2四半期累計期間の業績は、売上高3,894,067千円、営業利益413,545千円、経常利益393,835千円、四半期純利益は249,488千円となりました。

当社の事業セグメントは、フレキシブルワークプレイス事業のみの単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

③ キャッシュ・フローの状況

第14期事業年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

当事業年度における現金及び現金同等物の期末残高は642,939千円となりました。各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下のとおりです。なお、前事業年度である2021年9月期は決算期変更により、11ヶ月間の変則決算となっておりますので、対前事業年度との比較については記載しておりません。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果得られた資金は、410,604千円となりました。これは主に、減価償却費372,773千円や、減損損失329,526千円等が計上されたことによるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は、2,528,670千円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出2,255,840千円等が計上されたことによるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は、2,376,795千円となりました。これは主に、長期借入れによる収入3,181,000千円等が計上されたことによるものです。

第15期第2四半期累計期間（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）

当第2四半期累計期間における現金及び現金同等物の四半期末残高は309,479千円となりました。各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下のとおりです。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果得られた資金は、1,012,708千円となりました。これは主に、販売用不動産の増減額（△は増加）586,688千円や、減価償却費176,751千円等が計上されたことによるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は、2,537,178千円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出2,427,256千円等が計上されたことによるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は、1,191,009千円となりました。これは主に、短期借入金の純増減額（△は減少）1,842,000千円等が計上されたことによるものです。

④ 生産、受注及び販売の実績

a 生産実績及び受注実績

当社が提供するサービスの性格上、生産実績及び受注実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

b 販売実績

販売実績は、次のとおりであります。なお当社はフレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであるため、サービス別に記載しております。

サービス区分の名称	第14期事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)		第15期第2四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
	売上高 (千円)	前期比	売上高 (千円)
ML・保有 (賃貸)	4,023,571	—	2,234,460
PM	392,661	—	234,712
設計・施工	1,414,485	—	715,430
保有 (販売)	—	—	701,015
その他	12,490	—	8,449
合計	5,843,209	—	3,894,067

(注) 第13期は、決算期変更により、2020年11月から2021年9月までの11か月間となっております。そのため、前期比の記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において判断したものであります。

① 経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

第14期事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(売上高)

ストック型収入についてはマスターリース物件の賃貸におけるテナントからの賃料収受売上は3,848,972千円、自社保有物件の賃貸におけるテナントからの賃料収受売上は174,599千円、プロパティマネジメント売上は392,661千円、リーシング報酬といったその他売上は12,490千円となっております。またフロー型収入として、設計・施工請負契約売上1,414,485千円が計上されております。その結果として、売上高は5,843,209千円となりました。当社は、ストック型収入の安定的な積み上げをベースとしつつも、特定建設業許可の取得以降、マスターリース物件やプロパティマネジメント契約の受託に付随する形で継続的に設計・施工請負を受託しており、ストック型収入に連動し、設計・施工請負契約売上が安定的に発生しております。

なお、第13期は、決算期変更により、2020年11月から2021年9月までの11か月間となっております。そのため、前期比の記載を省略しております。

(売上原価、販売費及び一般管理費、営業利益)

運営物件数の増加、建設請負案件にかかる請負原価及び事業部門の人員増加等により売上原価は5,054,530千円、業容拡大に伴う管理部門の人員増加等により販管費は359,373千円となりました。結果として、営業利益は429,306千円となりました。なお、第13期は、決算期変更により、2020年11月から2021年9月までの11か月間となっております。そのため、前期比の記載を省略しております。

(営業外収益、営業外費用及び経常利益)

営業外収益は664千円と大きな発生はないものの、営業外費用は主に不動産購入及び設備投資にかかる借入に伴う支払利息の発生等により、42,375千円となりました。その結果、経常利益は387,594千円となりました。なお、第13期は、決算期変更により、2020年11月から2021年9月までの11か月間となっております。そのため、前期比の記載を省略しております。

(特別損益、当期純利益)

特別利益は497千円と大きな発生はないものの、特別損失は主に固定資産の減損損失を計上したこと等により347,911千円、税引前当期純利益は40,180千円、当期純利益は36,099千円となりました。なお、第13期は、決算期変更により、2020年11月から2021年9月までの11か月間となっております。そのため、前期比の記載を省略しております。

第15期第2四半期累計期間（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）

(売上高)

ストック型収入についてはマスターリース物件の賃貸におけるテナントからの賃料収受売上は2,131,733千円、自社保有物件の賃貸におけるテナントからの賃料収受売上は102,726千円、プロパティマネジメント売上は234,712千円、リーシング報酬といったその他売上は8,449千円となっております。またフロー型収入として、設計・施工請負契約売上715,430千円、販売用不動産の売却に701,015千円が計上されております。その結果として、売上高は3,894,067千円となりました。フロー型収入の販売用不動産の売却は単発取引であるものの、売却後に設計・施工請負契約及びプロパティマネジメント契約を締結しており、その後のストック型収入に繋がります。

(売上原価、販売費及び一般管理費、営業利益)

運営物件数の増加、建設請負案件にかかる請負原価の発生、及び販売用不動産の売却等により売上原価は3,273,321千円、本社移転に伴う地代家賃の増加等により販管費は207,200千円となりました。結果として、営業利益は413,545千円となりました。

(営業外収益、営業外費用及び経常利益)

営業外収益は1,428千円と大きな発生はないものの、営業外費用は主に不動産購入及び設備投資にかかる借入に伴う支払利息の発生等により、21,138千円となりました。その結果、経常利益は393,835千円となりました。

(特別損益、四半期純利益)

特別利益の発生はないものの、特別損失は主に損害補償損失を計上したこと等により13,351千円、税引前四半期純利益は380,484千円、四半期純利益は249,488千円となりました。

② 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社の資本の財源及び資金の流動性について、当社の事業活動における運転資金需要の主なものは、運営物件にかかる支払賃料、管理経費及び人件費等の販売費及び一般管理費となります。投資資金需要のうち主なものは、新規物件契約に伴う保証金及びリノベーション設備投資によるものであります。また、投資資金は金融機関からの長期借入を基本としております。

当事業年度末における借入金残高は4,138,297千円となっております。

なお、財政状態の分析については、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 ① 財政状態の状況」に、キャッシュ・フローの状況については、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 (1) 経営成績等の状況の概要 ③ キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

③ 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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当たりまして、必要と思われる見積りは、合理的な基準に基づいて実施しております。

詳細は、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項」に記載のとおりであります。

④ 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

⑤ 経営者の問題認識と今後の方針について

「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載のとおりとなります。

⑥ 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等につきましては、「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等」に記載のとおり、売上高及び営業利益を最重要の経営指標としつつも、売上高及び営業利益を向上させるための客観的な指標として運営面積、運営プロジェクト数、平均坪単価、物件稼働率を重要な経営指標と位置付けています。

当重要な経営指標について個別に目標値は設定しておりません。運営面積、運営プロジェクト数については2023年3月時点においても「ランディック原宿ビル」の取得をはじめ、安定的に新規案件が獲得できている一方で、2023年3月までにプロパティマネジメント契約の終了となった物件があることから、2023年3月末時点の運営面積（賃貸可能床面積62,388㎡、総床面積84,850㎡）は2022年9月期末の運営面積（賃貸可能床面積62,187㎡、総床面積84,565㎡）と比べて増加は限定的となっております。また平均坪単価、稼働率については、2023年3月末時点（平均坪単価25,109円、稼働率96.8%）と2022年9月期末時点（平均坪単価24,332円、稼働率95.8%）と比較して指標の改善がみられ、期間を通じて安定的な推移となっております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

第14期事業年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

物件の購入及び付加価値向上のための設備投資による継続的な事業拡大を目的として、設備投資等を行っております。当事業年度の設備投資等の総額は2,566,076千円であります。当事業年度における主な増加は、THE MOCK UPにかかる設備投資1,122,053千円（内訳：建物及び建物附属設備459,557千円、土地662,495千円 他）、IVY WORKSにかかる設備投資562,746千円（内訳：建物及び建物附属設備173,561千円、土地381,978千円 他）となります。

当社の事業はフレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

第15期第2四半期累計期間（自 2022年10月1日 至 2023年3月31日）

当第2四半期累計期間の設備投資等の総額は、2,577,843千円であります。主な内訳は、ランディック原宿ビルの取得2,066,155千円（内訳：建物500,144千円、土地1,566,011千円）、本社移転に伴う新本社における改修工事106,715千円（内訳：建物附属設備88,624千円、工具、器具及び備品17,320千円 他）、新規開業物件THE N3における設備投資101,016千円（内訳：建物附属設備63,425千円、工具、器具及び備品6,915千円 他）及び開業準備物件における設備投資217,916千円（内訳：建設仮勘定181,916千円 他）であります。

当社の事業はフレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

2 【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、以下のとおりであります。

2022年9月30日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
		建物及び 建物付属 設備	土地 (面積㎡)	その他	敷金 保証金	合計	
THE MOCK UP (東京都千代田区)	賃貸オフィス (自社保有物件)	452,003	662,495 (488.44)	3,221	-	1,117,720	-
IVY WORKS (東京都渋谷区)	賃貸オフィス (自社保有物件)	170,910	381,978 (309.45)	6,903	-	559,792	-
PORTAL POINT HARAJUKU ANNEX (東京都渋谷区)	賃貸オフィス (自社保有物件)	364,452	-	6,194	-	370,647	-
PORTAL POINT HARAJUKU (東京都渋谷区)	賃貸オフィス (賃借物件)	88,911	-	5,681	200,000	294,592	10
SNUG MINAMI AZABU (東京都港区)	賃貸オフィス (賃借物件)	156,379	-	17,672	37,260	211,311	-
THE WORKS (東京都目黒区)	賃貸オフィス (賃借物件)	121,300	-	2,900	73,460	197,660	-

- (注) 1. 当社はフレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであるため、セグメント情報に関連付けた記載は行っておりません。
2. PORTAL POINT HARAJUKUは賃借物件の一部を当社事務所として使用しております。
3. 上記の他、他の者から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	設備の内容	年間リース料 (千円)
全てのマスターリース物件	本社、賃貸オフィス	2,317,399

3 【設備の新設、除却等の計画】(2023年4月30日現在)

(1) 重要な設備の新設等

事業所名 (所在地)	設備の内容	投資予定額		資金調達方法	着手年月	完了予定 年月
		総額 (百万円)	既支払額 (百万円)			
目黒区大橋1丁目PJ (仮称) (東京都目黒区)	賃貸オフィス (自社保有物件)	1,200	-	増資資金	2024年3月	2024年7月

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

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) 2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28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6,000,000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	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。なお、単元株式数は100株であります。
計	2,000,000	—	—

(注) 1. 2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28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。これにより発行済株式総数は1,980,000株増加し、2,000,000株となっております。
2. 2023年2月28日開催の臨時株主総会決議により、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

第1回新株予約権

決議年月日	2019年1月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社監査役 1 当社従業員 1
新株予約権の数(個)	520(注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式、520[52,000](注) 1、5 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。単元株式数は100株であります。
新株予約権の行使時の払込金額(円)	15,800[158](注) 2、5
新株予約権の行使期間	自 2021年3月1日 至 2029年1月28日
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 15,800[158](注) 5 資本組入額 7,900[79](注) 5
新株予約権の行使の条件	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4

※ 最近事業年度の末日(2022年9月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2023年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株とする。

ただし、割当日後、当社が株式の分割(株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式の併合を行う場合、次の算式により目的である株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は、合併比率等に応じ必要と認める株式数の調整を行うことができる。

(注) 2. 新株予約権の割当日以降、以下の事由が生じた場合は、行使価額をそれぞれ調整する。

- (1) 当社が当社普通株式の分割又は併合を行う場合には、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- (2) 当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、募集株式を発行又は自己株式の処分を行う場合(当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))の転換又は行使による場合を除く。)は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、算式中の既発行株式数は、上記の株式の発行の効力発生日前日における当社の発行済株式総数から、当該時点における当社の保有する自己株式の数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合、新規発行株式数を処分する自己株式の数、募集株式発行前の株価を自己株式処分前の株価にそれぞれ読み替えるものとする。また、算式中の募集株式発行前の株価は、当社株式に市場価格がない場合、調整前行使価額とし、当社株式に市場価格がある場合、直前の当社優先市場における最終取引価格とする。

- (3) 当社が吸収合併存続会社となる吸収合併を行う場合、当社が吸収分割承継会社となる吸収分割を行う場合、又は当社が完全親会社となる株式交換を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合、当社は必要と認める行使価額の調整を行う。

(注) 3. 新株予約権の行使の条件は、以下のとおりであります。

- (1) 新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という。)が、当社の取締役、執行役員、監査役又は使用人のいずれでもなくなった場合(但し、新株予約権付与時において該当しなかった者を除く)、権利行使ができない。但し、当社又は当社関係会社の取締役もしくは監査役を任期満了により退任した場合、また、定年により退職した場合、その他正当な理由のある場合にはこの限りではない。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合、その相続人は権利行使ができない。

(注) 4. 当社が合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転(以下これらを総称して「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的たる再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的たる再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)2に準じて決定する。

(5) 新株予約権を行使できる期間

新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

- (6) 新株予約権の行使により再編対象会社が株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
以下に準じて決定する。

i 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算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する。

ii 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記i記載の資本金等増加限度額から上記iに定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(7) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。

(8) 新株予約権の取得の条件

下記の新株予約権の取得に関する事項に準じて決定する。

i 当社が消滅会社となる合併契約書、当社が完全子会社となる株式交換契約書、又は当社が分割会社となる会社分割についての分割計画書・分割契約書について株主総会の承認(株主総会の承認を要しない会社分割の場合は取締役会決議)がなされたとき、並びに株式移転の議案につき株主総会の決議がなされたときは、当社は新株予約権の全部を無償にて取得することができる。

ii 新株予約権者が、(注)3に定める規定により、新株予約権を行使できなくなった場合は、当社はその新株予約権を無償で取得することができる。

iii 当社は、新株予約権者が、権利行使する前に、禁固以上の刑に処せられた場合、新株予約権を無償で取得することができる。

iv 当社は、新株予約権者が破産の申し立てを受けた場合もしくは自らこれを申し立てた場合又は差押え、仮差押、保全差押、仮処分申し立て、もしくは滞納処分を受けた場合、その新株予約権を無償で取得することができる。

v 当社は、新株予約権者が新株予約権の一部又は全部を放棄する旨を申し出た場合、その新株予約権を無償で取得することができる。

vi 当社は、新株予約権者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標榜ゴロ又は特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者(以下「暴力団員等」という。)に該当すること、あるいは暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること、暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもってするなど不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること、暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること、並びに役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有することが判明した場合、その新株予約権を無償で取得することができる。

(9) 新株予約権の行使の条件

上記(注)3に準じて決定する。

- (注) 5. 2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28日付をもって普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「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発行価格及び資本組入額」が調整されております。

第2回新株予約権

決議年月日	2019年10月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 48
新株予約権の数(個)	141[140](注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式、141[14,000](注) 1、5 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。単元株式数は100株であります。
新株予約権の行使時の払込金額(円)	15,800[158](注) 2、5
新株予約権の行使期間	自 2021年10月18日 至 2029年10月16日
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 15,800[158](注) 5 資本組入額 7,900[79](注) 5
新株予約権の行使の条件	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4

※ 最近事業年度の末日(2022年9月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2023年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株とする。

ただし、割当日後、当社が株式の分割(株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式の併合を行う場合、次の算式により目的である株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は、合併比率等に応じ必要と認める株式数の調整を行うことができる。

(注) 2. 新株予約権の割当日以降、以下の事由が生じた場合は、行使価額をそれぞれ調整する。

- (1) 当社が当社普通株式の分割又は併合を行う場合には、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- (2) 当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、募集株式を発行又は自己株式の処分を行う場合(当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))の転換又は行使による場合を除く。)は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、算式中の既発行株式数は、上記の株式の発行の効力発生日前日における当社の発行済株式総数から、当該時点における当社の保有する自己株式の数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合、新規発行株式数を処分する自己株式の数、募集株式発行前の株価を自己株式処分前の株価にそれぞれ読み替えるものとする。また、算式中の募集株式発行前の株価は、当社株式に市場価格がない場合、調整前行使価額とし、当社株式に市場価格がある場合、直前の当社優先市場における最終取引価格とする。

- (3) 当社が吸収合併存続会社となる吸収合併を行う場合、当社が吸収分割承継会社となる吸収分割を行う場合、又は当社が完全親会社となる株式交換を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合、当社は必要と認める行使価額の調整を行う。

(注) 3. 新株予約権の行使の条件は、以下のとおりであります。

- (1) 新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という。))が、当社の取締役、執行役員、監査役又は使用人のいずれでもなくなった場合(但し、新株予約権付与時において該当しなかった者を除く)、権利行使ができない。但し、当社又は当社関係会社の取締役もしくは監査役を任期満了により退任した場合、また、定年により退職した場合、その他正当な理由のある場合にはこの限りではない。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合、その相続人は権利行使ができない。

(注) 4. 当社が合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転(以下これらを総称して「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的たる再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的たる再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)2に準じて決定する。
- (5) 新株予約権を行使できる期間
新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により再編対象会社が株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
以下に準じて決定する。
 - i 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算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する。
 - ii 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記i記載の資本金等増加限度額から上記iに定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。
- (8) 新株予約権の取得の条件
下記の新株予約権の取得に関する事項に準じて決定する。
 - i 当社が消滅会社となる合併契約書、当社が完全子会社となる株式交換契約書、又は当社が分割会社となる会社分割についての分割計画書・分割契約書について株主総会の承認(株主総会の承認を要しない会社分割の場合は取締役会決議)がなされたとき、並びに株式移転の議案につき株主総会の決議がなされたときは、当社は新株予約権の全部を無償にて取得することができる。
 - ii 新株予約権者が、(注)3に定める規定により、新株予約権を行使できなくなった場合は、当社はその新株予約権を無償で取得することができる。
 - iii 当社は、新株予約権者が、権利行使する前に、禁固以上の刑に処せられた場合、新株予約権を無償で取得することができる。
 - iv 当社は、新株予約権者が破産の申し立てを受けた場合もしくは自らこれを申し立てた場合又は差押え、仮差押、保全差押、仮処分申し立て、もしくは滞納処分を受けた場合、その新株予約権を無償で取得することができる。
 - v 当社は、新株予約権者が新株予約権の一部又は全部を放棄する旨を申し出た場合、その新株予約権を無償で取得することができる。
 - vi 当社は、新株予約権者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標榜ゴロ又は特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者(以下「暴力団員等」という。)に該当すること、あるいは暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること、暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもってするなど不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること、暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること、並びに役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有することが判明した場合、その新株予約権を無償で取得することができる。

(9) 新株予約権の行使の条件
上記(注)3に準じて決定する。

(注) 5. 2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28日付をもって普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「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発行価格及び資本組入額」が調整されております。

第3回新株予約権

決議年月日	2020年10月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員 2
新株予約権の数(個)	28(注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式、28[2,800](注) 1、5 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。単元株式数は100株であります。
新株予約権の行使時の払込金額(円)	80,800[808](注) 2、5
新株予約権の行使期間	自 2022年11月1日 至 2030年10月15日
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 80,800[808](注) 5 資本組入額 40,400[404](注) 5
新株予約権の行使の条件	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4

※ 最近事業年度の末日(2022年9月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2023年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株とする。
ただし、割当日後、当社が株式の分割(株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式の併合を行う場合、次の算式により目的である株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。
- $$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$
- また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は、合併比率等に応じ必要と認める株式数の調整を行うことができる。

- (注) 2. 新株予約権の割当日以降、以下の事由が生じた場合は、行使価額をそれぞれ調整する。
- (1) 当社が当社普通株式の分割又は併合を行う場合には、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- (2) 当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、募集株式を発行又は自己株式の処分を行う場合(当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))の転換又は行使による場合を除く。))は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、算式中の既発行株式数は、上記の株式の発行の効力発生日前日における当社の発行済株式総数から、当該時点における当社の保有する自己株式の数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合、新規発行株式数を処分する自己株式の数、募集株式発行前の株価を自己株式処分前の株価にそれぞれ読み替えるものとする。また、算式中の募集株式発行前の株価は、当社株式に市場価格がない場合、調整前行使価額とし、当社株式に市場価格がある場合、直前の当社優先市場における最終取引価格とする。

- (3) 当社が吸収合併存続会社となる吸収合併を行う場合、当社が吸収分割承継会社となる吸収分割を行う場合、又は当社が完全親会社となる株式交換を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合、当社は必要と認める行使価額の調整を行う。

(注) 3. 新株予約権の行使の条件は、以下のとおりであります。

- (1) 新株予約権の割当てを受けた者(以下、「新株予約権者」という。))が、当社の取締役、執行役員、監査役又は使用人のいずれでもなくなった場合(但し、新株予約権付与時において該当しなかった者を除く)、権利行使ができない。但し、当社又は当社関係会社の取締役もしくは監査役を任期満了により退任した場合、また、定年により退職した場合、その他正当な理由のある場合にはこの限りではない。
- (2) 新株予約権者が死亡した場合、その相続人は権利行使ができない。

(注) 4. 当社が合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転(以下これらを総称して「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権(以下「残存新株予約権」という。)の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的たる再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的たる再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)2に準じて決定する。
- (5) 新株予約権を行使できる期間
新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により再編対象会社が株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
以下に準じて決定する。
 - i 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算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する。
 - ii 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記i記載の資本金等増加限度額から上記iに定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。
- (8) 新株予約権の取得の条件
下記の新株予約権の取得に関する事項に準じて決定する。
 - i 当社が消滅会社となる合併契約書、当社が完全子会社となる株式交換契約書、又は当社が分割会社となる会社分割についての分割計画書・分割契約書について株主総会の承認(株主総会の承認を要しない会社分割の場合は取締役会決議)がなされたとき、並びに株式移転の議案につき株主総会の決議がなされたときは、当社は新株予約権の全部を無償にて取得することができる。
 - ii 新株予約権者が、(注)3に定める規定により、新株予約権を行使できなくなった場合は、当社はその新株予約権を無償で取得することができる。
 - iii 当社は、新株予約権者が、権利行使する前に、禁固以上の刑に処せられた場合、新株予約権を無償で取得することができる。
 - iv 当社は、新株予約権者が破産の申し立てを受けた場合もしくは自らこれを申し立てた場合又は差押え、仮差押、保全差押、仮処分申し立て、もしくは滞納処分を受けた場合、その新株予約権を無償で取得することができる。
 - v 当社は、新株予約権者が新株予約権の一部又は全部を放棄する旨を申し出た場合、その新株予約権を無償で取得することができる。
 - vi 当社は、新株予約権者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標榜ゴロ又は特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者(以下「暴力団員等」という。)に該当すること、あるいは暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること、暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもってするなど不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること、暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること、並びに役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有することが判明した場合、その新株予約権を無償で取得することができる。

- (9) 新株予約権の行使の条件
上記(注)3に準じて決定する。
- (注) 5. 2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28日付をもって普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「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発行価格及び資本組入額」が調整されております。

第4回新株予約権

決議年月日	2021年10月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社従業員 15
新株予約権の数(個)	2,005(注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式、2,005[200,500](注) 1、5 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。単元株式数は100株であります。
新株予約権の行使時の払込金額(円)	182,000[1,820](注) 2、5
新株予約権の行使期間	自 2023年7月1日 至 2026年6月30日
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 184,669[1,846.69](注) 5 資本組入額 92,335[923.35](注) 5
新株予約権の行使の条件	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには当社取締役会の承認を要する。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4

※ 最近事業年度の末日(2022年9月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2023年4月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株とする。

ただし、割当日後、当社が株式の分割(株式の無償割当てを含む。以下同じ。)又は株式の併合を行う場合、次の算式により目的である株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は新株予約権のうち、当該時点で権利行使していない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合又は当社が完全子会社となる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は、合併比率等に応じ必要と認める株式数の調整を行うことができる。

(注) 2. 新株予約権の割当日以降、以下の事由が生じた場合は、行使価額をそれぞれ調整する。

- (1) 当社が当社普通株式の分割又は併合を行う場合には、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

- (2) 当社が時価を下回る価額で当社普通株式につき、募集株式を発行又は自己株式の処分を行う場合(当社普通株式に転換される証券もしくは転換できる証券又は当社普通株式の交付を請求できる新株予約権(新株予約権付社債に付されたものを含む。))の転換又は行使による場合を除く。))は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

なお、算式中の既発行株式数は、上記の株式の発行の効力発生日前日における当社の発行済株式総数から、当該時点における当社の保有する自己株式の数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合、新規発行株式数を処分する自己株式の数、募集株式発行前の株価を自己株式処分前の株価にそれぞれ読み替えるものとする。また、算式中の募集株式発行前の株価は、当社株式に市場価格がない場合、調整前行使価額とし、当社株式に市場価格がある場合、直前の当社優先市場における最終取引価格とする。

- (3) 当社が吸収合併存続会社となる吸収合併を行う場合、当社が吸収分割承継会社となる吸収分割を行う場合、又は当社が完全親会社となる株式交換を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合、当社は必要と認める行使価額の調整を行う。

(注) 3. 新株予約権の行使の条件は、以下のとおりであります。

- (1) 新株予約権者は、割当日から行使期間の最終日までにおいて次に掲げる事由のいずれかが生じた場合には、残存する全ての新株予約権を行使することができない。
 - (a) 173,987円（但し、行使価額同様に適切に調整されるものとし、以下「本件基準価格」という。）を下回る価格を対価とする当社普通株式の発行等が行われた場合（但し、払込金額が会社法第199条第3項・同第200条第2項に定める「特に有利な金額である場合」、株主割当てによる場合その他普通株式の株式価値とは異なると認められる価格で行われる場合を除く。）。
 - (b) 新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれかの金融商品取引所にも上場されていない場合、本件基準価格を下回る価格を対価とする売買その他の取引が行われたとき（但し、資本政策目的等により当該取引時点における株式価値よりも著しく低いと認められる価格で取引が行われた場合を除く。）。
 - (c) 新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれかの金融商品取引所に上場された場合、当該金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の終値が、本件基準価格を下回る価格となったとき。
 - (d) 新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれかの金融商品取引所にも上場されていない場合、第三者評価機関等によりDCF法並びに類似会社比較法等の方法により評価された株式評価額が本件基準価格を下回ったとき（但し、株式評価額が一定の幅をもって示された場合、当社の取締役会が第三者評価機関等と協議の上本項への該当を判断するものとする。）。
- (2) 新株予約権の割当てを受けた者（以下、「新株予約権者」という。）が、当社の取締役、執行役員、監査役又は使用人のいずれでもなくなった場合（但し、新株予約権付与時において該当しなかった者を除く）、権利行使ができない。但し、当社又は当社関係会社の取締役もしくは監査役を任期満了により退任した場合、また、定年により退職した場合、その他正当な理由のある場合にはこの限りではない。
- (3) 新株予約権者が死亡した場合、その相続人は権利行使ができない。

(注) 4. 当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以下これらを総称して「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。
- (2) 新株予約権の目的たる再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的たる再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)1に準じて決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、上記(注)2に準じて決定する。
- (5) 新株予約権を行使できる期間
新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により再編対象会社が株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
以下に準じて決定する。
 - i 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い計算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する。
 - ii 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記i記載の資本金等増加限度額から上記iに定める増加する資本金の額を減じた額とする。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。
- (8) 新株予約権の取得の条件
下記の新株予約権の取得に関する事項に準じて決定する。
 - i 当社が消滅会社となる合併契約書、当社が完全子会社となる株式交換契約書、又は当社が分割会社となる会社分割についての分割計画書・分割契約書について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない会社分割の場合は取締役会決議）がなされたとき、並びに株式移転の議案につき株主総会の決議がなされたときは、当社は新株予約権の全部を無償にて取得することができる。
 - ii 新株予約権者が、(注)3に定める規定により、新株予約権を行使できなくなった場合は、当社はその新株予約権を無償で取得することができる。

iii 当社は、新株予約権者が、権利行使する前に、禁固以上の刑に処せられた場合、新株予約権を無償で取得することができる。

iv 当社は、新株予約権者が破産の申し立てを受けた場合もしくは自らこれを申し立てた場合又は差押え、仮差押、保全差押、仮処分の申し立て、もしくは滞納処分を受けた場合、その新株予約権を無償で取得することができる。

v 当社は、新株予約権者が新株予約権の一部又は全部を放棄する旨を申し出た場合、その新株予約権を無償で取得することができる。

vi 当社は、新株予約権者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標榜ゴロ又は特殊知能暴力集団等その他これらに準ずる者(以下「暴力団員等」という。)に該当すること、あるいは暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること、暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもってするなど不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること、暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること、並びに役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有することが判明した場合、その新株予約権を無償で取得することができる。

(9) 新株予約権の行使の条件

上記(注)3に準じて決定する。

- (注) 5. 2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28日付をもって普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「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発行価格及び資本組入額」が調整されております。

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【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)
2019年1月24日 (注1)	19,800	20,000	—	30,000	—	—
2023年2月28日 (注2)	1,980,000	2,000,000	—	30,000	—	—

(注) 1. 株式分割 (1 : 100) によるものであります。

(注) 2. 株式分割 (1 : 100) によるものであります。

(4) 【所有者別状況】

2023年3月31日現在

2023年3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）	—	—	—	2	—	—	1	3	—
所有株式数 （単元）	—	—	—	18,700	—	—	1,300	20,000	—
所有株式数 の割合（%）	—	—	—	93.5	—	—	6.5	100	—

(注) 1. 2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28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。これにより発行済株式総数は1,980,000株増加し、2,000,000株となっております。

(注) 2. 2023年2月28日開催の臨時株主総会決議により、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(5) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,000,000	20,000	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。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	2,000,000	—	—
総株主の議決権	—	20,000	—

(注) 1. 2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28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。これにより発行済株式総数は1,980,000株増加し、2,000,000株となっております。

(注) 2. 2023年2月28日開催の臨時株主総会決議により、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

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、設立以降、配当実績はございません。

株主に対する利益還元を経営の重要課題と認識しておりますが、物件購入やマスターリース物件に係る設備投資等、中長期的な成長に繋がる投資が業務拡大に必要不可欠であるものと認識しており、そのためには内部留保資金を充実させるとともに財務体制の強化が当面の優先課題と考えております。

現時点において、配当の実施及びその実施時期等については未定であります。将来的には、経営成績、財政状態及び内部留保とのバランス等を統合的に勘案しながら配当の実施を目指していく方針であります。

なお、剰余金の配当を行う場合には、年1回の期末配当を基本方針としており、配当の決議機関は株主総会であります。また、当社は会社法第454条第5項に規定する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。

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

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、コーポレート・ガバナンスが有効に機能するために、経営環境の変化に迅速に対応できる組織体制及び公正で透明性のある経営システムを構築し維持していくことが、重要な経営課題であると考えております。

株主や投資家の皆様、地域社会、取引先、従業員等あらゆるステークホルダーとの関係を適切に保ちながら、法令遵守のもと、常にコーポレート・ガバナンスの充実に取組んでまいります。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

a. 企業統治の体制

当社では、事業に精通した取締役による取締役会が経営の基本方針や重要な業務の執行を自ら決定し、経営から独立した立場の監査役が当社の職務執行を監査する体制が、経営の効率性と健全性を確保し有効であると判断し、監査役制度を採用するとともに、会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査役会を設置することにより、経営の透明性を高めるとともに、機動的な意思決定を確保できる経営管理体制を構築しております。また、当社は、親子上場の子会社であることから、独立性の高い社外取締役（東京証券取引所が一般株主の保護のために確保を義務付けている独立役員に指定しております。）を2名選任し、経営を監督する体制を構築しております。今後も一般株主の保護を果たしながら経営を効率的に行い、社外取締役の比率を高めていく等、ガバナンス体制を引き続き向上させてまいります。

イ. 取締役会

当社の取締役会は、取締役6名（代表取締役 岩本裕、取締役 渡邊学、取締役 横山和哉、社外取締役 鎌田竜彦、社外取締役 仙仁登、取締役 中山豪）で構成されております。代表取締役である岩本裕を議長とし、月1回の定時取締役会の他、必要に応じて臨時取締役会を開催することで迅速な経営の意思決定を行っております。取締役会は法令で定められた事項及び経営上の重要事項を決定するとともに、取締役の業務執行状況を監督しております。また、取締役会には、監査役3名（常勤監査役・社外監査役 木内有子、社外監査役 片山英二、社外監査役 浅見長生）も出席し、適宜意見を述べることで経営に関する適正な牽制機能が果たされております。

ロ. 監査役会

当社の監査役会は、監査役3名（常勤監査役・社外監査役 木内有子、社外監査役 片山英二、社外監査役 浅見長生）で構成されております。常勤監査役である木内有子を議長とし、月1回の定時監査役会の他、必要に応じて臨時監査役会を開催しております。監査役は、取締役会及び必要に応じてその他社内の重要な会議に出席し、具体的な意見を具申するとともに、リスクマネジメント、コンプライアンスを監視できる体制をとっております。また、監査役は、内部監査担当及び会計監査人と緊密な連携をとり、監査の実効性と効率性の向上を目指しております。

ハ. 経営会議

当社の経営会議は、原則として代表取締役 岩本裕、取締役 渡邊学、取締役 横山和哉、常勤監査役・社外監査役の木内有子、執行役員の他、代表取締役が指名したもので構成されております。代表取締役である岩本裕を議長とし、隔週開催の定時経営会議の他、必要に応じて臨時経営会議を開催することで迅速な経営の意思決定を行っております。また、経営会議は、リスクマネジメント・コンプライアンス事項について、開催毎に協議しております。

ニ. 会計監査人

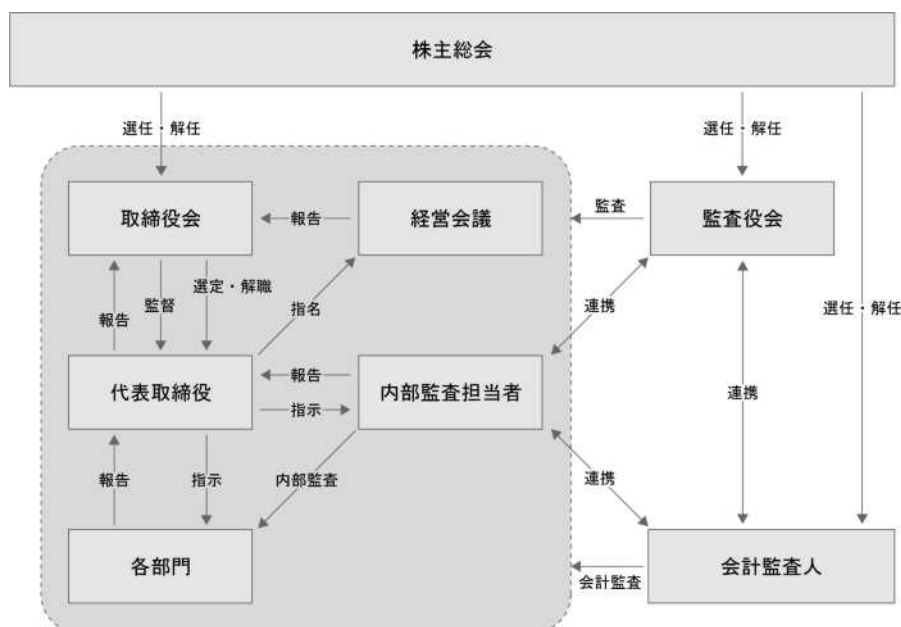
当社の会計監査人は、2023年2月28日開催の臨時株主総会決議により、会計監査人として三優監査法人を選任し、適時かつ適切な監査が実施されております。

ホ. 内部監査

当社の内部監査は、代表取締役直轄の内部監査担当者2名で構成されております。内部監査担当者は、監査役会や会計監査人と定期的に情報交換を行い、適時適切な監査の実施に努めております。なお、内部監査担当者は、経営管理部内に在籍しておりますため、経営管理部に関する内部監査につきましては牽制体制を確保するため相互監査担当者を立て実施しております。

b. コーポレートガバナンス体制

当社は、以下のコーポレート・ガバナンス体制により、経営への監視機能が十分に働いており、その客観性・中立性が確保されていると考え、採用しております。



③ 企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

当社は、「内部統制システム構築の基本方針」を定め、取締役や従業員の職務の執行が適切に行われ、法令及び定款に適合することを確保する体制作りに努めております。また、取締役や従業員の職務執行に対し、監査役及び内部監査室が実効性ある監査を実施できるための体制作りに努めております。

1. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- (1) 当社は、法令をはじめ、「文書管理規程」「情報システム管理規程」その他社内規程に基づき、情報の保存・管理を行う。
- (2) 代表取締役は、取締役の職務執行に係る情報の保存・管理に関する全社的な統括を行う責任者を取締役より任命する。
- (3) 経営管理担当役員は、取締役の職務執行に係る情報を社内規程に基づいて記録として保存・保管する。
- (4) 保管される記録は、随時、取締役、監査役が閲覧可能な検索性の高い状況で保存・保管する。

2. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) 企業の目的並びに事業の目的に多大な影響を与える可能性のある事象(リスク)に対処できるよう、管理体制を構築する。
- (2) 「リスクマネジメント・コンプライアンス規程」に基づき、財務リスクに対する評価を行い、リスクの回避・低減させる対応を取る。

- (3) 使用人による情報漏洩による不正行為抑制のため、「インサイダー取引防止規程」を定め、さらに社内規程遵守誓約書の自署提出を求める。
3. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- (1) 当社は、取締役会を月1回開催するほか、必要に応じて臨時に開催し、重要事項の決定並びに取締役の業務執行状況の監督等を行う。
- (2) 全取締役は、当社業務をそれぞれ所管し、適切に進捗状況を確認し、業務執行に関する効率化を図る。
- (3) 業務運営については、将来の事業環境等を踏まえ中期経営計画及び各年度予算を立案し、全社的な目標を設定する。
- (4) 各部は、その目標達成に向けて具体的な施策を立案し実行する。
- (5) 効率的な職務執行のため、「業務分掌規程」「職務権限規程」により必要な職務の範囲及び権限を明確にする。
- (6) 環境変化に対応するため、機動的な組織変更を実施する。
4. 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
- (1) 法令及び定款に適合すべく社内規程の見直しを随時行い、必要に応じ社内教育を実施し、使用人による業務執行に対する意識を高める。
- (2) 「取締役会規程」「監査役会規程」「就業規則」において、業務の適正な執行に対する体制を定義する。
- (3) 法令遵守体制を堅持するために、使用人は、社内規程遵守誓約書に署名押印をもって提出するものとする。
- (4) 内部通報制度を構築し、法令及び定款遵守の推進については、役員及び社員等が、それぞれの立場で自らの問題として捉え業務運営にあたるよう、研修等を通じて指導する。
- (5) 内部監査体制を構築し、業務執行の適法性を監査する。
5. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項
- (1) 監査役の職務を補助すべき使用人は、内部監査担当者とする。
6. 監査役の職務を補助すべき使用人の取締役からの独立性に関する事項
- (1) 内部監査担当者に対する人事異動・人事評価・懲戒処分については、監査役の事前の同意を得るものとする。
7. 監査役がその職務を補助すべき使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項
- (1) 監査役の職務を補助すべき使用人に対して監査役は、監査業務に必要な指揮命令権を有する。
8. 監査役への報告に関する体制
- (1) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制
- (ア) 取締役は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実を発見した場合、法令及び社内規程に従い、直ちに監査役に報告する。
- (イ) 認識するリスクに対して、内部監査室による内部監査を行い、内部監査室は、その結果を監査役会に報告する。
9. 監査役に報告した者が、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制
- (1) 「リスクマネジメント・コンプライアンス規程」に準じ、当該報告をした者に対し、解雇その他いかなる不利益取扱いの禁止のほか、職場環境等が悪化することの無いような措置を講ずる。

10. 監査役の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項

- (1) 監査役会は、職務の執行上必要と認める費用について、あらかじめ予算を計上する。
- (2) 緊急又は臨時の支出が必要となった費用の前払い、及び支出した費用の償還を会社に請求することができる。
- (3) 監査費用の支出については、効率性及び適正性に留意する。

11. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (1) 監査役の実効性を確保するため、「監査役監査基準」「内部監査規程」を制定する。
- (2) 監査役は、取締役会のほか、会社の重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握する。
- (3) 会社の重要な会議に出席するとともに、主要な稟議書その他業務執行に関する重要な文書を閲覧し、必要に応じて取締役又は使用人にその説明を求める。
- (4) 内部監査室と監査役監査の連携の意義・目的を十分理解し、内部監査室と監査役監査の連携及び相互補完を図る。

12. 反社会的勢力排除に向けた体制

- (1) 当社は、「反社会的勢力対策規程」を定め、社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対しては毅然とした対応で臨み、一切関係を持たないことを宣言し、役職員に周知徹底する。

b. リスク管理体制の整備の状況

当社は、「リスクマネジメント・コンプライアンス規程」を定めるとともに、弁護士、社会保険労務士といった外部専門家と顧問契約を締結して、適宜適切な助言と指導を受けられる体制を構築しております。さらに、「反社会的勢力排除規程」を定め、反社会的勢力による民事介入暴力等に対する対策を講じている他、不正行為等に関する内部通報窓口を設けております。

リスクマネジメントの取組みに関する重要事項の決定は、経営会議が行い、必要に応じて当社の全リスクの統括管理に関する個別課題についての協議・決定を行うものとしており、協議・決定事項、進捗状況については取締役会に報告しております。

c. 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、取締役(業務執行取締役等である者を除く。)及び監査役との間において、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款において定めており、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。当該定款に基づき、当社は取締役(業務執行取締役等である者を除く。)及び監査役の全員と責任限定契約を締結しております。

d. 取締役の定数

当社は、取締役の定数は10名以内とする旨を定款に定めております。

e. 取締役の選任の決議要件

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

f. 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)が職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、同法第423条第1項の責任につき、善意でかつ重大な過失がないときは、取締役会の決議によって、法令が定める額を限度として、その責任を免除することができる旨、定款に定めております。

g. 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより株主総会の円滑な運営を行うことができるようにするため、会社法第309条第2項の定めによる株主総会の特別決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

h. 中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって、毎年3月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

i. 役員等賠償責任保険契約

当社は、当社取締役及び監査役が被保険者に含まれる会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間において締結し、被保険者が負担することとなる法律上の損害賠償金・争訟費用を補填することとしております。保険料は全額当社が負担しております。贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員自身の損害等は対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じております。

(2) 【役員の状況】

① 役員一覧

男性8名 女性1名(役員のうち女性の比率11.1%)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役	岩本 裕	1973年9月20日生	1996年4月 2001年7月 2004年11月 2008年6月 2009年8月	五洋建設株式会社入社 株式会社大京入社 株式会社プロバスト入社 同社 執行役員 当社創立 代表取締役就任(現任)	(注)3	130,000
取締役 事業本部長 事業本部企画室 長	渡邊 学	1979年9月11日生	2000年4月 2001年7月 2004年11月 2007年10月 2010年9月 2018年3月 2022年4月	株式会社スズキ自販東京入社 株式会社シルクイン入社 株式会社ミブコーポレーション入社 アクサ生命保険株式会社入社 当社入社 当社取締役事業本部長就任(現任) 当社事業本部企画室長就任(現任)	(注)3	—
取締役 経営管理本部長 経営企画部長	横山 和哉	1986年8月30日生	2009年4月 2013年7月 2015年8月 2018年3月 2020年9月	あずさ監査法人(有限責任あずさ監査法人)入社 株式会社ドーム入社 有限責任監査法人トーマツ入社 当社入社 取締役経営管理本部長就任(現任) 当社経営管理本部経営企画部長就任(現任)	(注)3	—
取締役 (社外)	鎌田 竜彦	1966年4月26日生	1988年10月 2018年8月 2019年6月 2019年6月 2019年10月 2020年6月 2020年7月 2021年8月 2022年9月	サンワ・等松青木監査法人(有限責任監査法人トーマツ)入社 鎌田竜彦公認会計士事務所開設 所長就任(現任) コマニー株式会社 社外監査役就任(現任) 当社取締役就任(現任) 株式会社ブラネット 社外監査役就任(現任) TriValue株式会社 非常勤監査役就任(現任) 合同会社TKMマネジメント 代表社員就任(現任) 株式会社レジデンシャル不動産 社外監査役就任(現任) 株式会社イマクリエ社外監査役就任(現任)	(注)3	—
取締役 (社外)	仙仁 登	1957年2月19日生	1980年4月 2009年4月 2011年6月 2015年4月 2016年4月 2016年6月 2018年10月 2020年11月 2021年10月	安田信託銀行(現みずほ信託銀行株式会社)入行 資産管理サービス信託銀行(現株式会社日本カストディ銀行)入行 同行常務執行役員プロダクト部門長就任 同行専務執行役員プロダクト部門長就任 同行理事就任 同行常勤監査役就任 JTCホールディングス株式会社常勤監査役就任 当社取締役就任(現任) アイザワ証券株式会社社外監査役就任(現任)	(注)3	—

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	中山 豪	1975年11月2日生	1998年4月 1999年8月 2003年12月 2003年12月 2006年4月 2010年1月 2010年10月 2012年6月 2012年10月 2014年10月 2015年7月 2015年7月 2016年8月 2017年10月 2017年10月 2018年10月 2018年12月 2020年10月 2021年7月	住友商事株式会社入社 株式会社サイバーエージェント入社 同社 経営本部経営本部長就任 同社 取締役就任 同社 常務取締役就任 株式会社シーエー・モバイル（現株式会社CAM）社外取締役就任 株式会社ウエディングパーク 取締役就任（現任） 株式会社マイクロアド 取締役就任 CyberAgentAmerica, Inc. Director就任 株式会社サイバーエージェント・ベンチャーズ取締役就任 株式会社マクアケ（旧株式会社サイバーエージェント・クラウドファンディング）取締役就任（現任） 株式会社ハシゴ 取締役就任 株式会社サイバーエージェント・ベンチャーズ 代表取締役就任 株式会社AbemaTV 取締役就任（現任） 株式会社サイバーエージェントビットコイン 取締役就任 株式会社ゼルビア 取締役就任（現任） 株式会社サイバーエージェントRPA 取締役就任 株式会社サイバーエージェント取締役専務執行役員就任（現任） 当社取締役就任（現任）	(注) 3	—
常勤監査役 (社外)	木内 有子	1971年3月12日生	1998年10月 2003年10月 2019年9月	朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入社 ダイコロ株式会社 非常勤監査役就任（現任） 当社常勤監査役就任（現任）	(注) 4	—
監査役 (社外)	片山 英二	1950年11月8日生	1973年4月 1984年8月 1991年1月 2004年6月 2005年10月 2011年3月 2014年12月 2018年12月 2022年10月	藤沢薬品工業株式会社（現アステラス製薬株式会社）入社 銀座法律事務所（現阿部・井窪・片山法律事務所）入所 同事務所パートナー就任（現任） 生化学工業株式会社社外取締役就任 三菱UFJ信託銀行株式会社社外監査役就任 日本航空株式会社社外監査役就任 株式会社アカツキ社外監査役就任（現任） 当社監査役就任（現任） 日本海洋掘削株式会社社外取締役就任（現任）	(注) 4	—
監査役 (社外)	浅見 長生	1964年10月24日生	1987年9月 1995年8月 2000年3月 2002年1月 2018年3月	青山監査法人（現PwCあらた有限責任監査法人）入社 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入社 株式会社エコス入社 浅見長生公認会計士事務所開設 所長就任（現任） 当社監査役就任（現任）	(注) 5	—
計						130,000

- (注) 1. 取締役 鎌田竜彦、仙仁登は、社外取締役であります。
2. 監査役 木内有子、片山英二、浅見長生は、社外監査役であります。
3. 2022年12月8日開催の定時株主総会終結の時から、2023年9月期にかかる定時株主総会の終結の時までであります。
4. 2022年12月8日開催の定時株主総会終結の時から、2026年9月期にかかる定時株主総会の終結の時までであります。
5. 2021年12月8日開催の定時株主総会終結の時から、2025年9月期にかかる定時株主総会の終結の時までであります。

② 社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名であります。

社外取締役である鎌田竜彦は、公認会計士として、監査法人において約30年にわたり上場企業の監査及び株式上場支援に関するアドバイザー業務等に従事し、豊富な実務経験及び専門知識を有しております。特に、企業会計に関する高度な専門的知識と企業の成長に資するガバナンスに関する高い見識を当社の経営に生かすため、選任しております。

社外取締役である仙仁登は、みずほ信託株式会社の出身であり、その後、資産管理サービス信託銀行において役員、常勤監査役、JTCホールディングス株式会社の常勤監査役を歴任され、金融・財務・資本市場分野における豊富な経験と高い見識を当社の経営及びガバナンスに活かすため、選任しております。

社外監査役である木内有子は、公認会計士としての長年の経験を通じて培われた企業会計、会計監査及びリスクマネジメントに関する高い見識を当社監査体制の強化に生かすため、選任しております。

社外監査役である片山英二は、阿部・井窪・片山法律事務所のパートナー及び社外役員としての豊富な知識経験を当社監査体制の強化に生かすため、選任しております。

社外監査役である浅見長生は、公認会計士として、財務、会計に関する専門的な見識に加え、成長企業におけるCFO経験をはじめ、経理、財務、コーポレート・ガバナンス等を中心に経営管理全般の幅広い見識を有していることから当社監査体制の強化に活かすため、選任しております。

当社は、社外役員を選任するための独立性に関する基準等を明確に定めておりませんが、その選任に際しては、株式会社東京証券取引所の独立役員に関する基準等を参考に専門性を含む経歴を踏まえて、当社経営陣が独立した立場で社外役員としての職務を執行十分な独立性が確保されていることを個別に判断しております。

また、当社と社外取締役並びに社外監査役全員との間に特別な利害関係はありません。

③ 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査人との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、取締役会に出席し、決議事項に関する審議や決定に参加するほか、業務執行等の報告を受ける等の監督を行っております。社外監査役は取締役会に出席し、必要に応じて意見を述べるほか、内部監査部門及び会計監査人と意見交換を行っております。また、監査役会、会計監査人及び内部監査部門は、四半期に1回面談を実施することにより、監査実施内容や評価結果等の固有の問題点の情報共有、相互の監査結果の説明及び報告に関する連携を行い、監査の質的向上を図っております。

(3) 【監査の状況】

① 監査役監査の状況

当社は、会社法に基づき、監査役会を設置し、監査役監査を実施しております。

当社の監査役会は常勤監査役1名及び非常勤監査役2名の合計3名で構成され、全員が社外監査役であり、財務・会計及び企業法務に関する相当程度の知見を有する監査役を選任しています。

監査役は、監査役会により決定された監査計画に沿って、株主総会や取締役会をはじめとする重要な会議へ出席するほか、役職員からのヒアリングや重要書類の監査等を通じて客観的な立場から取締役の職務遂行状況を監査しております。

監査役会は毎月1回定期的に開催するほか、必要に応じて臨時監査役会を随時開催しております。当事業年度においては14回の監査役会を開催しております。個々の監査役の出席状況については次のとおりです。

(当事業年度 2021年10月1日～2022年9月30日)

区分	氏名	出席回数	監査役会出席率
常勤社外監査役	木内 有子	全14回中14回 (100%)	全14回中14回 (100%)
社外監査役	片山 英二	全14回中14回 (100%)	全14回中14回 (100%)
社外監査役	浅見 長生	全14回中14回 (100%)	全14回中14回 (100%)

監査役会における主な検討事項は、監査方針及び監査計画の策定、内部監査部門及び会計監査人の監査計画や監査結果についての情報共有、並びに常勤監査役の活動報告等があります。また、代表取締役とは定期的な会合をもつことで、経営方針、会社の対処すべき課題、監査上の重要課題等について意見交換をし、相互認識を深めるよう努めております。

常勤監査役は、監査方針及び監査計画に基づき、取締役会や重要会議への出席、重要書類・稟議の閲覧を行うとともに、取締役へのヒアリング、代表取締役との対話を通じて会社経営の実態把握に努めております。また、監査役会に活動報告を行い、監査役会での審議を踏まえ、代表取締役への提言及び社外取締役への情報提供・意見交換等を実施しております。

非常勤の社外監査役は、常勤監査役から活動報告を聴取し、個別事項について検討を行い、取締役会及び監査役会において独立した立場から適宜意見を表明しております。加えて、代表取締役との意見交換会や監査法人の監査結果説明会に出席し、意見表明等をしております。

② 内部監査の状況

当社は、代表取締役直轄の内部監査担当者2名によって、内部監査を実施しております。

内部監査担当者は、業務の有効性・効率性、財務報告の信頼性、法令遵守、及び会社資産の保全の観点から内部監査を実施し、リスクマネジメントの妥当性及び有効性を評価し、その監査結果を代表取締役に報告しております。代表取締役は監査結果の報告に基づいて被監査部門に改善を指示し、改善結果を報告させることで内部統制の維持・改善を図っております。

なお、内部監査結果については、常勤監査役にも報告しております。監査役と内部監査担当者は随時、それぞれの監査の実施状況について情報交換を行っております。また、内部監査担当者及び監査役と会計監査人の間の情報交換、意見交換については、報告会等で情報共有を図るとともに、監査上の問題点の有無や今後の課題等について随時意見交換等を行っております。

③ 会計監査の状況

a. 監査法人の名称

三優監査法人

b. 継続監査期間

2年間

c. 業務を執行した公認会計士

増田 涼恵

井上 道明

d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の会計監査業務に係る補助者は、公認会計士5名、その他4名となっております。

e. 監査法人の選定方針と理由

株式上場を目指すにあたって当該監査法人が株式公開の実績、経験豊富な公認会計士を多数有し、万全の体制を備えていること、及び当社ビジネスへの理解を勘案し、当該監査法人を選定しました。監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その他必要があると判断した場合は、会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会が監査役会の決定に基づき当該議案を株主総会に提出いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査役全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会は、会計監査人に対する評価を行っており、同法人による会計監査は、適正に行われていることを確認しております。当社監査役会において、日本監査役協会が公表している「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」等に照らして、品質管理体制、独立性及び専門性等を総合的に評価しております。

④ 監査報酬の内容等

a. 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)
21,000	—	20,000	—

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(aを除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、会社の規模、複雑性、リスクに照らして合理的であるか、適切な監査時間、報酬単価であるかに基づき決定しております。

e. 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社の監査役会は、三優監査法人の監査計画及び会計監査の職務執行状況、監査時間、監査体制に関する過去実績を検討し、監査品質も含め総合的に判断した結果、会計監査人の報酬等について妥当と判断し、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の取締役の報酬額は、株主総会において決議された報酬総額の限度内で決定しております。その算定方法は役職ごとの役員報酬の額又はその算定方法の決定に関する方針を定めていないものの、当社の業績及び本人の貢献度を鑑みて、最終的な決定を代表取締役である岩本裕に委任することとしております。委任の理由は、当社全体の業績等を俯瞰しながら各取締役の担当業務の評価を行うには、代表取締役が最も適していると考えられるためであります。また、取締役の報酬等は全て固定の金銭報酬であり、業績連動報酬等、非金銭報酬等、及び退任時の慰労金は支給しておりません。

また、監査役の報酬額は、株主総会において決議された報酬総額の限度内で、監査役会の協議にて決定しております。

なお、取締役の報酬限度額は、2021年1月28日開催の定時株主総会において年額300百万円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)と決議されております。同決議時の当該定めに係る取締役は5名、本書提出日現在においては6名となっております。監査役の報酬限度額は、2021年1月28日開催の定時株主総会において年額50百万円以内と決議されております。同決議時の当該定めに係る監査役は3名、本書提出日現在においては3名となっております。

② 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。)	81,600	63,600	—	18,000	—	3
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—	0
社外役員	17,400	17,400	—	—	—	5

③ 役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

④ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

該当事項はありません。

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。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の四半期財務諸表は、「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(2020年11月1日から2021年9月30日まで)及び当事業年度(2021年10月1日から2022年9月30日まで)の財務諸表について、三優監査法人による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2四半期会計期間(2023年1月1日から2023年3月31日まで)及び第2四半期累計期間(2022年10月1日から2023年3月31日まで)の四半期財務諸表について、三優監査法人による四半期レビューを受けております。

3 決算期変更について

2021年9月14日開催の臨時株主総会における定款一部変更の決議により、決算期を10月31日から9月30日に変更いたしました。したがって、前事業年度は2020年11月1日から2021年9月30日までの11か月間となっております。

4 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

5 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切に把握できる体制を整備するため、必要に応じて監査法人との協議を実施し、その他会計専門家からの情報共有、財務・会計専門情報誌の定期購読などを通じて積極的な情報収集活動に努めております。

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 (2021年 9 月30日)	当事業年度 (2022年 9 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	394, 210	642, 939
営業未収入金	426, 047	490, 793
完成工事未収入金	—	5, 225
契約資産	—	3, 289
販売用不動産	—	※ 2 589, 453
未成工事支出金	※ 1 12, 968	※ 1 142
未成業務支出金	※ 1 12, 051	—
前払費用	195, 037	224, 938
その他	62, 867	86, 915
貸倒引当金	△333	△380
流動資産合計	1, 102, 850	2, 043, 317
固定資産		
有形固定資産		
建物	2, 790, 965	※ 2 4, 096, 053
構築物	18, 506	36, 625
工具、器具及び備品	258, 500	325, 897
土地	—	※ 2 1, 044, 473
リース資産	5, 412	5, 412
建設仮勘定	229, 880	3, 257
その他	126	271
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1, 036, 021	△1, 712, 047
有形固定資産合計	2, 267, 370	3, 799, 943
無形固定資産		
ソフトウェア	13, 497	74, 785
ソフトウェア仮勘定	17, 154	—
無形固定資産合計	30, 651	74, 785
投資その他の資産		
敷金及び保証金	1, 349, 450	1, 517, 752
長期前払費用	15, 611	704
繰延税金資産	106, 624	237, 511
その他	35, 920	86, 246
貸倒引当金	—	△151
投資その他の資産合計	1, 507, 607	1, 842, 063
固定資産合計	3, 805, 629	5, 716, 793
資産合計	4, 908, 480	7, 760, 110

(単位：千円)

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	398,771	435,131
短期借入金	157,000	—
1年内返済予定の長期借入金	405,780	574,610
1年内償還予定の社債	20,000	20,000
未払金	50,369	75,665
未払費用	87,088	103,394
未払法人税等	28,408	90,989
前受金	439,329	452,238
契約負債	—	27,762
預り金	115,815	169,602
役員賞与引当金	17,100	18,000
受注損失引当金	3,686	192
損害補償損失引当金	—	6,133
その他	40,649	—
流動負債合計	1,763,998	1,973,719
固定負債		
社債	20,000	—
長期借入金	1,174,556	※2 3,563,687
預り保証金	1,122,714	1,338,537
資産除去債務	105,977	127,043
その他	25,768	20,206
固定負債合計	2,449,017	5,049,475
負債合計	4,213,015	7,023,194
純資産の部		
株主資本		
資本金	30,000	30,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	665,464	701,564
利益剰余金合計	665,464	701,564
株主資本合計	695,464	731,564
新株予約権	—	5,351
純資産合計	695,464	736,915
負債純資産合計	4,908,480	7,760,110

【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

当第2四半期会計期間
(2023年3月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	309,479
営業未収入金	560,933
完成工事未収入金	144,947
契約資産	5,444
未成工事支出金	1,342
未成業務支出金	1,463
前払費用	242,514
その他	103,035
貸倒引当金	△177
流動資産合計	1,368,980
固定資産	
有形固定資産	
建物	4,700,875
構築物	38,091
工具、器具及び備品	344,382
土地	2,610,484
リース資産	5,412
建設仮勘定	191,774
その他	271
減価償却累計額及び減損損失累計額	△1,809,288
有形固定資産合計	6,082,002
無形固定資産	
ソフトウェア	71,526
無形固定資産合計	71,526
投資その他の資産	
敷金及び保証金	1,583,601
長期前払費用	576
繰延税金資産	231,237
その他	109,566
貸倒引当金	△151
投資その他の資産合計	1,924,829
固定資産合計	8,078,359
資産合計	9,447,340

(単位：千円)

当第2四半期会計期間
(2023年3月31日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	588,622
短期借入金	1,842,000
1年内返済予定の長期借入金	613,937
1年内償還予定の社債	10,000
未払金	126,855
未払費用	102,199
未払法人税等	125,111
前受金	402,388
契約負債	29,997
預り金	173,337
役員賞与引当金	9,000
受注損失引当金	3,828
その他	15,091
流動負債合計	4,042,369
固定負債	
長期借入金	2,885,606
預り保証金	1,341,881
資産除去債務	171,185
その他	19,893
固定負債合計	4,418,566
負債合計	8,460,935
純資産の部	
株主資本	
資本金	30,000
利益剰余金	951,052
株主資本合計	981,052
新株予約権	5,351
純資産合計	986,404
負債純資産合計	9,447,340

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年11月 1 日 至 2021年 9 月30日)	当事業年度 (自 2021年10月 1 日 至 2022年 9 月30日)
売上高	3,810,845	※1 5,843,209
売上原価	※2 3,240,096	※2 5,054,530
売上総利益	570,748	788,679
販売費及び一般管理費	※3 289,164	※3 359,373
営業利益	281,583	429,306
営業外収益		
受取利息	6	7
助成金収入	259	—
協賛金収入	—	556
還付加算金	393	—
その他	2	100
営業外収益合計	660	664
営業外費用		
支払利息	13,495	32,051
社債利息	303	137
支払手数料	3,750	9,040
減価償却費	10	—
違約金	—	1,141
その他	0	4
営業外費用合計	17,559	42,375
経常利益	264,684	387,594
特別利益		
固定資産受贈益	—	※4 497
特別利益合計	—	497
特別損失		
固定資産除却損	※5 17,389	※5 12,251
減損損失	※6 174,455	※6 329,526
損害補償損失引当金繰入額	—	6,133
特別損失合計	191,844	347,911
税引前当期純利益	72,839	40,180
法人税、住民税及び事業税	80,528	134,967
法人税等調整額	△61,615	△130,886
法人税等合計	18,912	4,080
当期純利益	53,927	36,099

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2020年11月 1 日 至 2021年 9 月30日)		当事業年度 (自 2021年10月 1 日 至 2022年 9 月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
労務費		392,536	12.1	466,542	9.2
外注費		460,693	14.2	1,312,145	26.0
賃借料		1,758,436	54.3	2,305,978	45.6
減価償却費		276,137	8.5	367,308	7.3
受注損失引当金繰入額		3,686	0.1	1,149	0.0
その他諸経費		348,606	10.8	601,405	11.9
合計		3,240,096	100.0	5,054,530	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2四半期累計期間】

(単位：千円)

	当第2四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
売上高	3,894,067
売上原価	3,273,321
売上総利益	620,745
販売費及び一般管理費	※1 207,200
営業利益	413,545
営業外収益	
受取利息	3
助成金収入	1,320
その他	105
営業外収益合計	1,428
営業外費用	
支払利息	19,057
上場関連費用	2,000
その他	80
営業外費用合計	21,138
経常利益	393,835
特別損失	
固定資産除却損	3,351
損害補償損失	10,000
特別損失合計	13,351
税引前四半期純利益	380,484
法人税、住民税及び事業税	124,722
法人税等調整額	6,273
法人税等合計	130,995
四半期純利益	249,488

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本合計	
		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	30,000	566,721	566,721	596,721	596,721
誤謬の訂正による 累積的影響額	－	44,816	44,816	44,816	44,816
遡及適用等を反映した 当期首残高	30,000	611,537	611,537	641,537	641,537
当期変動額					
当期純利益	－	53,927	53,927	53,927	53,927
当期変動額合計	－	53,927	53,927	53,927	53,927
当期末残高	30,000	665,464	665,464	695,464	695,464

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：千円)

	株主資本				新株予約権	純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本合計		
		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	30,000	665,464	665,464	695,464	—	695,464
当期変動額						
当期純利益	—	36,099	36,099	36,099	—	36,099
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—	—	—	—	5,351	5,351
当期変動額合計	—	36,099	36,099	36,099	5,351	41,451
当期末残高	30,000	701,564	701,564	731,564	5,351	736,915

④ 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年11月 1 日 至 2021年 9 月30日)	当事業年度 (自 2021年10月 1 日 至 2022年 9 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	72,839	40,180
減価償却費	280,204	372,773
減損損失	174,455	329,526
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	96	198
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△3,300	900
受注損失引当金の増減額 (△は減少)	1,816	△3,494
損害補償損失引当金の増減額 (△は減少)	—	6,133
固定資産受贈益	—	△497
受取利息	△6	△7
還付加算金	△393	—
助成金収入	△259	—
協賛金収入	—	△556
違約金	—	1,141
支払利息及び社債利息	14,430	32,919
支払手数料	3,750	9,040
固定資産除却損	17,389	12,251
売上債権の増減額 (△は増加)	△114,275	△69,970
契約資産の増減額 (△は増加)	—	△3,289
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	791	12,826
未成業務支出金の増減額 (△は増加)	△622	12,051
販売用不動産の増減額 (△は増加)	—	△589,914
仕入債務の増減額 (△は減少)	67,331	20,248
前払費用の増減額 (△は増加)	△33,621	△29,051
長期前払費用の増減額 (△は増加)	1,324	3,060
その他の資産の増減額 (△は増加)	20,051	54,026
未払金の増減額 (△は減少)	27,072	26,431
未払費用の増減額 (△は減少)	△1,665	16,329
前受金の増減額 (△は減少)	123,749	12,908
契約負債の増減額 (△は減少)	—	27,762
預り金の増減額 (△は減少)	△16,703	53,787
預り保証金の増減額 (△は減少)	221,680	215,822
その他の負債の増減額 (△は減少)	97,265	△46,211
その他	—	189
小計	953,403	517,517
利息の支払額	△13,830	△33,948
利息及び配当金の受取額	6	7
助成金の受取額	259	—
法人税等の支払額	△119,996	△72,386
法人税等の還付額	45,209	—
協賛金の受取額	—	556
違約金の支払額	—	△1,141
営業活動によるキャッシュ・フロー	865,051	410,604

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2020年11月 1 日 至 2021年 9 月30日)	当事業年度 (自 2021年10月 1 日 至 2022年 9 月30日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△0	—
定期預金の払戻による収入	—	10,000
有形固定資産の取得による支出	△805,862	△2,255,840
有形固定資産の除却による支出	—	△9
無形固定資産の取得による支出	△19,057	△58,394
資産除去債務の履行による支出	—	△5,951
敷金及び保証金の差入による支出	△247,860	△200,256
敷金及び保証金の回収による収入	31,622	31,955
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	1,559	△50,175
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,039,599	△2,528,670
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)	7,000	△157,000
長期借入れによる収入	503,250	3,181,000
長期借入金の返済による支出	△344,214	△623,515
社債の償還による支出	△40,000	△20,000
リース債務の返済による支出	△779	—
手数料の支払額	△3,750	△9,040
新株予約権の発行による収入	—	5,351
財務活動によるキャッシュ・フロー	121,505	2,376,795
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△53,041	258,729
現金及び現金同等物の期首残高	437,252	384,210
現金及び現金同等物の期末残高	※1 384,210	※1 642,939

【四半期キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当第2四半期累計期間
(自 2022年10月1日
至 2023年3月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前四半期純利益	380,484
減価償却費	176,751
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△202
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△9,000
受注損失引当金の増減額 (△は減少)	3,636
損害補償損失引当金の増減額 (△は減少)	△6,133
固定資産除却損	3,351
受取利息	△3
助成金収入	△1,320
上場関連費用	2,000
損害補償損失	10,000
支払利息及び社債利息	19,521
売上債権の増減額 (△は増加)	△209,861
契約資産の増減額 (△は増加)	△2,154
販売用不動産の増減額 (△は増加)	586,688
未成工事支出金の増減額 (△は増加)	△1,199
未成業務支出金の増減額 (△は増加)	△1,463
仕入債務の増減額 (△は減少)	166,749
前払費用の増減額 (△は増加)	△16,168
その他の資産の増減額 (△は増加)	464
未払金の増減額 (△は減少)	36,557
未払費用の増減額 (△は減少)	△1,183
前受金の増減額 (△は減少)	△49,850
契約負債の増減額 (△は減少)	2,235
預り金の増減額 (△は減少)	3,734
預り保証金の増減額 (△は減少)	3,344
その他の負債の増減額 (△は減少)	30,481
その他	△93
小計	1,127,368
利息の支払額	△20,477
利息及び配当金の受取額	3
法人税等の支払額	△90,599
助成金の受取額	1,320
補償金の支払額	△5,000
その他	93
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,012,708

(単位：千円)

当第2四半期累計期間
(自 2022年10月1日
至 2023年3月31日)

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	△2,427,256
有形固定資産の除却による支出	△1,178
無形固定資産の取得による支出	△2,992
敷金及び保証金の差入による支出	△94,710
敷金及び保証金の回収による収入	12,277
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△23,319
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,537,178
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）	1,842,000
長期借入れによる収入	171,306
長期借入金の返済による支出	△810,297
社債の償還による支出	△10,000
上場関連費用による支出	△2,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,191,009
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△333,460
現金及び現金同等物の期首残高	642,939
現金及び現金同等物の四半期末残高	※1 309,479

【注記事項】

(重要な会計方針)

前事業年度(自 2020年11月 1 日 至 2021年 9月30日)

1 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 未成工事支出金

個別法による原価法

(2) 未成業務支出金

個別法による原価法

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、1998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2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	4～20年
構築物	4～20年
工具、器具及び備品	2～12年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウェア(自社利用) 社内における利用可能期間(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) 役員賞与引当金

役員賞与支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 受注損失引当金

受注業務に係る将来の損失に備えるため、損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積ることができる業務について、損失見込相当額を個別に見積り、同額を引当計上しております。

4 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。

5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当事業年度の費用として処理しております。

当事業年度(自 2021年10月 1 日 至 2022年 9月30日)

1 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法(収益性の低下による簿価切下げの方法)

(2) 未成工事支出金

個別法による原価法

(3) 未成業務支出金

個別法による原価法

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、1998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2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	2～26年
構築物	4～20年
工具、器具及び備品	2～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウェア(自社利用) 社内における利用可能期間(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) 役員賞与引当金

役員賞与支払いに備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 受注損失引当金

受注業務に係る将来の損失に備えるため、損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積ることができる業務について、損失見込相当額を個別に見積り、同額を引当計上しております。

(4) 損害補償損失引当金

将来の損害補償の履行に伴い発生するおそれのある損失に備えるため、損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積ることができるものについて、損失見込相当額を引当計上しております。

4 収益及び費用の計上基準

フレキシブルワークプレイス事業では、企画・設計・施工サービス及びオフィス賃貸サービスを行っております。

企画・設計・施工サービスでは、顧客との契約に基づき設計及び工事監理業務、建設工事を請負っております。これらの契約においては、履行義務の充足にかかる進捗度を合理的に見積ることができないが、当該履行義務を充足する際に発生する費用を回収することが見込まれる場合には、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積ることができる時まで、原価回収基準により収益を認識しております。なお、施工サービスのうち取引開始から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合に該当する場合は、一定の期間にわたり収益を認識するのではなく、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

また、オフィス賃貸サービスにおける顧客との賃貸借契約に基づく賃貸借収入等は、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に従い、賃貸借契約期間にわたって収益を認識しております。

5 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(重要な会計上の見積り)

前事業年度(自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)

1. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(千円)

	当事業年度
有形固定資産	2,267,370
無形固定資産	30,651
減損損失	174,455

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

固定資産は、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価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は、資産又は資産グループにおいて営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の可否を判定しております。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上しております。

② 主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フローであり、これらは物件の立地、規模、周辺の取引事例、過去の実績に基づいた賃料、稼働率等を踏まえて見積もっております。なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響につきましては、収束時期や再拡大の可能性等を正確に予測することは引き続き困難な状況にありますが、翌事業年度末に向けて緩やかに需要が回復していくものと仮定を置いております。

③ 翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の市況悪化等により事業計画が修正される等主要な仮定に変動が生じた場合、翌事業年度以降に追加の減損損失の計上が必要となる可能性があります。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(千円)

	当事業年度
有形固定資産	3,799,943
無形固定資産	74,785
減損損失	329,526

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 算出方法

固定資産は、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価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は、資産又は資産グループにおいて営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の可否を判定しております。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り、減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上しております。

② 主要な仮定

減損の兆候の判定及び回収可能価額の見積りにおける主要な仮定は、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フローであり、これらは物件の立地、規模、周辺の取引事例、過去の実績に基づいた賃料、稼働率等を踏まえて見積もっております。なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響につきましては、収束時期や再拡大の可能性等を正確に予測することは引き続き困難な状況にありますが、翌事業年度末に向けて緩やかに需要が回復していくものと仮定を置いております。

③ 翌事業年度の財務諸表に与える影響

将来の市況悪化等により事業計画が修正される等主要な仮定に変動が生じた場合、翌事業年度以降に追加の減損損失の計上が必要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

前事業年度(自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしております。

これにより、設計その他請負契約に係る収益及び工事契約に係る収益について、従前は検収基準及び進捗度を合理的に見積ることができない工事については工事完成基準を適用しておりましたが、履行義務の充足に係る進捗度を合理的に見積ることができないが、発生する費用を回収することが見込まれる場合は、原価回収基準にて収益を認識しております。なお、工事契約のうち取引開始から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い場合に該当する場合は、一定の期間にわたり収益を認識するのではなく、完全に履行義務を充足した時点で収益を認識しております。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方法を適及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。この結果、当事業年度の貸借対照表は、契約資産が3,289千円増加、未成工事支出金が193千円、未成業務支出金が3,095千円それぞれ減少、契約負債が27,762千円増加した一方、前受金が27,762千円減少しております。当事業年度の損益計算書は、売上高及び売上原価がそれぞれ21,400千円減少しております。また、利益剰余金の当期首残高へ与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

前事業年度(自 2020年11月 1 日 至 2021年 9 月30日)

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年 3 月31日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年 3 月26日)

(1) 概要

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

- ステップ1: 顧客との契約を識別する。
- ステップ2: 契約における履行義務を識別する。
- ステップ3: 取引価格を算定する。
- ステップ4: 契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5: 履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年9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

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、当財務諸表の作成時において評価中であります。

2. 時価の算定に関する会計基準等

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年9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

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、当財務諸表の作成時において評価中であります。

当事業年度(自 2021年10月 1 日 至 2022年 9 月30日)

該当事項はありません。

(表示方法の変更)

前事業年度(自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとし、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うこととしました。ただし、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2019年7月4日)第7－4項に定める経過的な取扱いに従って、当該注記のうち前事業年度に係るものについては記載しておりません。

(貸借対照表関係)

※ 1 棚卸資産及び受注損失引当金の表示

損失が見込まれる請負契約に係る棚卸資産と受注損失引当金は、相殺せずに両建てで表示しております。
受注損失引当金に対応する棚卸資産の額

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
未成工事支出金	-千円	80千円
未成業務支出金	3,508 〃	- 〃
合計	3,508千円	80千円

※ 2 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 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
販売用不動産	-千円	589,365千円
建物	- 〃	839,762 〃
土地	- 〃	1,044,473 〃
計	-千円	2,473,602千円

	前事業年度 (2021年9月30日)	当事業年度 (2022年9月30日)
長期借入金	-千円	2,430,623千円
計	-千円	2,430,623千円

(損益計算書関係)

※ 1 顧客との契約から生じる収益

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

※ 2 売上原価に含まれている受注損失引当金繰入額は、次のとおりであります。

前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
3,686千円	1,149千円

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

	前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
役員報酬	70,400千円	81,000千円
給与手当	52,622 "	78,424 "
役員賞与引当金繰入額	17,100 "	18,000 "
業務委託費	36,332 "	42,030 "
減価償却費	4,056 "	5,465 "
貸倒引当金繰入額	306 "	208 "

おおよその割合

販売費	7.6%	8.1%
一般管理費	92.4 "	91.9 "

※ 4 有形固定資産受贈益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
構築物	-千円	497千円
計	-千円	497千円

※ 5 有形固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
建物	15,121千円	12,242千円
工具器具備品	2,268 "	9 "
計	17,389千円	12,251千円

※ 6 減損損失

前事業年度(自 2020年11月 1 日 至 2021年 9月30日)

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しました。

場所	用途	種類	減損損失 (千円)
東京都渋谷区	事業用資産	建物	135,369
		構築物	315
		工具器具備品	10,467
		ソフトウェア	32
東京都中央区	事業用資産	建物	27,910
		工具器具備品	329
		ソフトウェア	29

当社はキャッシュ・フローを生み出す最小単位として、主に物件を基準としてグルーピングを行っております。

営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなる物件において、事業用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額174,455千円を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを主として5.59%で現在価値に割引いて算定しております。

当事業年度(自 2021年10月 1 日 至 2022年 9月30日)

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しました。

場所	用途	種類	減損損失 (千円)
東京都渋谷区	事業用資産	建物	171,333
		構築物	406
		工具器具備品	10,697
		ソフトウェア	46
東京都渋谷区	事業用資産	建物	111,195
		構築物	572
		工具器具備品	6,533
東京都港区	事業用資産	建物	14,680
		ソフトウェア	70
東京都中央区	事業用資産	建物	13,716
		工具器具備品	263
		ソフトウェア	10

当社はキャッシュ・フローを生み出す最小単位として、主に物件を基準としてグルーピングを行っております。

営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなる物件において、事業用資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額329,526千円を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額は使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローを主として4.49%で現在価値に割引いて算定しております。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)

1. 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
発行済株式				
普通株式(株)	20,000	—	—	20,000
自己株式				
普通株式(株)	—	—	—	—

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	
第1回新株予約権	—	—	—	—	—	—
第2回新株予約権	—	—	—	—	—	—
第3回新株予約権	—	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 発行済株式及び自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末
発行済株式				
普通株式(株)	20,000	—	—	20,000
自己株式				
普通株式(株)	—	—	—	—

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	
第1回新株予約権	—	—	—	—	—	—
第2回新株予約権	—	—	—	—	—	—
第3回新株予約権	—	—	—	—	—	—
第4回新株予約権	—	—	—	—	—	5,351
合計		—	—	—	—	5,351

(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 2020年11月 1 日 至 2021年 9 月30日)	当事業年度 (自 2021年10月 1 日 至 2022年 9 月30日)
現金及び預金	394,210千円	642,939千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△10,000 〃	- 〃
現金及び現金同等物	384,210千円	642,939千円

(リース取引関係)

前事業年度(2021年9月30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、管理物件における複合機(工具器具備品)であります。

② リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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 1,996,308千円

1 年超 12,049,643 〃

合計 14,045,951千円

当事業年度(2022年9月30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、管理物件における複合機(工具器具備品)であります。

② リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「2. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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 2,162,383千円

1 年超 16,780,748 〃

合計 18,943,131千円

(金融商品関係)

前事業年度(自 2020年11月 1 日 至 2021年 9 月30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

当社は資金計画に基づき必要な資金は銀行借入及び社債の発行により調達しております。また、資金運用に関しては、短期的な預金等に限定し、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

営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しましては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、適宜信用状況を把握しております。

敷金及び保証金は、主に賃借物件において預託しているものでありますが、取引先企業等の財務状況等に関する信用リスクに晒されております。

営業未払金、未払金、未払費用、預り金及び未払法人税等は、概ね1年以内の支払期日です。これらの債務は、流動性リスクに晒されておりますが、月次に資金繰計画を作成・更新することにより、手元流動性の維持を図り、流動性リスクを管理しております。

借入金及び社債は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

預り保証金は、テナント賃貸借契約等に係る敷金及び保証金であり、テナントごとに残高を管理しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、物件管理表に基づき、物件及び取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っております。

② 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、適時に資金繰計画を作成するなどの方法により、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、次表には含まれておりません(注2)を参照下さい。)

	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	394,210	394,210	-
(2) 営業未収入金	426,047		
貸倒引当金 (*1)	△333		
	425,714	425,714	-
(3) 敷金及び保証金	1,348,842	1,309,010	△39,832
資産計	2,168,768	2,128,935	△39,832
(1) 営業未払金	398,771	398,771	-
(2) 短期借入金	157,000	157,000	-
(3) 未払金	50,369	50,369	-
(4) 未払費用	87,088	87,088	-
(5) 預り金	115,815	115,815	-
(6) 未払法人税等	28,408	28,408	-
(7) 社債 (*2)	40,000	39,805	△194
(8) 長期借入金 (*3)	1,580,336	1,578,402	△1,934
(9) 預り保証金	1,122,714	1,105,446	△17,267
負債計	3,580,504	3,561,108	△19,396

(*1) 営業未収入金については対応する貸倒引当金を控除しております。

(*2) 1年内償還予定の社債は、社債に含めて表示しております。

(*3) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及び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、並びに(2) 営業未収入金

これらは全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) 敷金及び保証金

差入保証金の時価の算定は、償却予定時期を見積り、国債の利回り等適切な指標で割り引いた現在価値により算定しております。

負 債

(1) 営業未払金及び(2) 短期借入金、(3) 未払金、(4) 未払費用、(5) 預り金、並びに(6) 未払法人税等

これらは全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。

(7) 社債及び(8) 長期借入金、並びに(9) 預り保証金

これらの時価の算定は、償還予定時期を見積り、国債の利回り等適切な指標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は、金利が一定期間ごとに改定される条件となっているため、時価は帳簿価額に近似していると言えることから、当該帳簿価額によっております。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額
(単位：千円)

区分	2021年9月30日
敷金及び保証金	608

これらについては、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、「(3)敷金及び保証金」には含めておりません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	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	394,210	-	-	-
営業未収入金	426,047	-	-	-
敷金及び保証金	-	287,382	467,320	594,140
合計	820,258	287,382	467,320	594,140

(注4) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	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	157,000	-	-	-	-	-
社債	20,000	20,000	-	-	-	-
長期借入金	405,780	367,469	342,476	217,631	101,296	145,682
合計	582,780	387,469	342,476	217,631	101,296	145,682

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30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

当社は資金計画に基づき必要な資金は銀行借入及び社債の発行により調達しております。また、資金運用に関しては、短期的な預金等に限定し、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

営業未収入金、完成工事未収入金及び契約資産は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しましては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、適宜信用状況を把握しております。

敷金及び保証金は、主に賃借物件において預託しているものでありますが、取引先企業等の財務状況等に関する信用リスクに晒されております。

営業未払金、未払金、未払費用、預り金及び未払法人税等は、概ね1年以内の支払期日です。これらの債務は、流動性リスクに晒されておりますが、月次に資金繰計画を作成・更新することにより、手元流動性の維持を図り、流動性リスクを管理しております。

借入金及び社債は、主に営業目的及び事業戦略上の投資資金であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

預り保証金は、テナント賃貸借契約等に係る敷金及び保証金であり、テナントごとに残高を管理しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、物件管理表に基づき、物件及び取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っております。

② 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、適時に資金繰計画を作成するなどの方法により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 敷金及び保証金	1,517,752	1,423,729	△94,023
資産計	1,517,752	1,423,729	△94,023
(1) 社債(*2)	20,000	19,942	△57
(2) 長期借入金(*3)	4,138,297	4,123,597	△14,700
(3) 預り保証金	1,338,537	1,316,643	△21,893
負債計	5,496,835	5,460,183	△36,651

(※1) 「現金及び預金」「営業未収入金」「完成工事未収入金」「営業未払金」「未払金」「未払費用」「預り金」「未払法人税等」は、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(※2) 1年内償還予定の社債は、社債に含めて表示しております。

(※3) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて表示しております。

(注1) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	642,939	-	-	-
営業未収入金	490,793	-	-	-
完成工事未収入金	5,225	-	-	-
敷金及び保証金	39,639	254,978	700,437	522,698
合計	1,178,597	254,978	700,437	522,698

(注2) 社債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)
社債	20,000	-	-	-	-	-
長期借入金	574,610	593,676	468,831	367,496	298,396	1,835,285
合計	594,610	593,676	468,831	367,496	298,396	1,835,285

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
敷金及び保証金	-	-	1,423,729	1,423,729
資産計	-	-	1,423,729	1,423,729
社債	-	19,942	-	19,942
長期借入金	-	4,123,597	-	4,123,597
預り保証金	-	-	1,316,643	1,316,643
負債計	-	4,143,539	1,316,643	5,460,183

（注）時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価は、預託期間を見積り、当該期間に対応する国債の利回りで割り引いた現在価値により算定しており、レベル3の時価に分類しております。

社債、並びに長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額を新規発行及び新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

預り保証金

預り保証金の時価は、過去実績やテナントの状況等を勘案して預託期間を合理的に見積り、当該期間に対応する国債の利回りに信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル3の時価に分類しております。

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 2020年11月 1 日 至 2021年 9月30日)

1. スtock・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tock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第 1 回新株予約権	第 2 回新株予約権	第 3 回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3 名 当社監査役 1 名 当社従業員 1 名	当社従業員 48 名	当社従業員 2 名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)	普通株式 52,500 株	普通株式 22,500 株	普通株式 2,800 株
付与日	2019年 3 月 15 日	2019年10月18日	2020年10月30日
権利確定条件	「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。		
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。		
権利行使期間	2021年 3 月 1 日～ 2029年 1 月 28 日	2021年10月18日～ 2029年10月16日	2022年11月 1 日～ 2030年10月15日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2023年 2 月 28 日付株式分割 (1 株につき100株の割合) による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

① スtock・オプションの数

	第 1 回新株予約権	第 2 回新株予約権	第 3 回新株予約権
権利確定前(株)			
前事業年度末	52,000	20,200	2,800
付与	—	—	—
失効	—	3,000	—
権利確定	52,000	—	—
未確定残	—	17,200	2,800
権利確定後(株)			
前事業年度末	—	—	—
権利確定	52,000	—	—
権利行使	—	—	—
失効	—	—	—
未行使残	52,000	—	—

(注) 2023年 2 月 28 日付株式分割 (1 株につき100株の割合) による分割後の株式数に換算して記載しております。

② 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格(円)	158	158	808
行使時平均株価(円)	—	—	—
付与日における公正な評価単価(円)	—	—	—

(注) 2023年2月28日付株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当社株式は未公開株式であるため、ストック・オプションの公正な評価単価を見積る方法に代え、ストック・オプションの単位当たりの本源的価値を見積る方法によっております。また、単位当たりの本源的価値の算定基礎となる自社の株式の評価方法は、DCF方式及び簿価純資産価額方式によっております。

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

当事業年度末における本源的価値の合計額	112,074千円
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	— 千円

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30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

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権	第4回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 3名 当社監査役 1名 当社従業員 1名	当社従業員 48名	当社従業員 2名	当社取締役 3名 当社従業員 15名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)	普通株式 52,500株	普通株式 22,500株	普通株式 2,800株	普通株式 200,500株
付与日	2019年3月15日	2019年10月18日	2020年10月30日	2021年11月30日
権利確定条件	「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。			
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。			
権利行使期間	2021年3月1日～ 2029年1月28日	2021年10月18日～ 2029年10月16日	2022年11月1日～ 2030年10月15日	2023年7月1日～ 2026年6月30日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、2023年2月28日付株式分割(1株につき100株の割合)による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

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権	第4回新株予約権
権利確定前(株)				
前事業年度末	—	17,200	2,800	—
付与	—	—	—	200,500
失効	—	—	—	—
権利確定	—	17,200	—	—
未確定残	—	—	2,800	200,500
権利確定後(株)				
前事業年度末	52,000	—	—	—
権利確定	—	17,200	—	—
権利行使	—	—	—	—
失効	—	3,100	—	—
未行使残	52,000	14,100	—	—

(注) 2023年2月28日付株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

② 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権	第4回新株予約権
権利行使価格(円)	158	158	808	1,820
行使時平均株価(円)	—	—	—	—
付与日における公正な評価単価(円)	—	—	—	—

(注) 2023年2月28日付株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当社株式は未公開株式であるため、ストック・オプションの公正な評価単価を見積る方法に代え、ストック・オプションの単位当たりの本源的価値を見積る方法によっております。また、単位当たりの本源的価値の算定基礎となる自社の株式の評価方法は、DCF方式及び簿価純資産価額方式によっております。

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

当事業年度末における本源的価値の合計額	107,170千円
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	-千円

(税効果会計関係)

前事業年度(2021年9月30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

役員賞与引当金	5,914千円
受注損失引当金	1,275 "
未払費用	16,597 "
未払事業税	1,743 "
減価償却超過額	80,874 "
資産除去債務	36,657 "
繰延税金資産小計	143,063千円
評価性引当額	- "
繰延税金資産合計	143,063千円

繰延税金負債

資産除去債務に対応する除去費用	△36,439千円
繰延税金負債合計	△36,439千円
繰延税金資産純額	106,624千円

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	34.59 %
(調整)	
住民税均等割等	0.58 %
税額控除	△15.42 %
更正の請求による影響	5.72 %
その他	0.49 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.96 %

当事業年度(2022年9月30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	
役員賞与引当金	6,226千円
受注損失引当金	66 "
損害補償損失引当金	2,121 "
未払費用	20,653 "
未払事業税	8,637 "
減価償却超過額	197,769 "
資産除去債務	43,944 "
その他	1,730 "
繰延税金資産小計	281,149千円
評価性引当額	- "
繰延税金資産合計	281,149千円
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する除去費用	△43,638千円
繰延税金負債合計	△43,638千円
繰延税金資産純額	237,511千円

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	34.59 %
(調整)	
住民税均等割等	1.14 %
税額控除	△26.33 %
その他	0.75 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	10.16 %

(資産除去債務関係)

前事業年度(2021年9月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

運営物件の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を用途により7年から20年と見積り、割引率は0%から0.543%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	86,285千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	19,519 "
時の経過による調整額	171 "
期末残高	105,977千円

当事業年度(2022年9月30日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

運営物件の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を用途により10年から20年と見積り、割引率は0%から0.543%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	105,977千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	26,575 "
時の経過による調整額	252 "
資産除去債務の履行による減少額	△5,761 "
期末残高	127,043千円

(賃貸等不動産関係)

前事業年度(2021年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(2022年9月30日)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィスビル(土地を含む。)を有しております。

2022年9月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は20,098千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額	期首残高	17,555
	期中増減額	2,025,256
	期末残高	2,042,811
期末時価		2,688,000

(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、賃貸用のオフィスビルの取得(2,073,132千円)、賃貸用のオフィスビルの資本的支出(582千円)であり、減少は、減価償却(48,458千円)であります。

3. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づきます。

4. 貸借対照表計上額には資産除去債務(当事業年度13,074千円)を含んでおります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位: 千円)

	報告セグメント	合計
	フレキシブルワーク プレイス事業	
賃貸及び運営管理	987,267	987,267
設計施工	1,414,485	1,414,485
その他	12,490	12,490
顧客との契約から生じる収益	2,414,243	2,414,243
その他の収益(注)	3,428,965	3,428,965
外部顧客への売上高	5,843,209	5,843,209

(注)「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等でありま
す。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「(重要な会計方針) 4. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりで
す。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位: 千円)

	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権		
営業未収入金	426,047	490,793
完成工事未収入金	-	5,225
	426,047	496,018
契約資産	24,690	3,289
契約負債	25,482	27,762

契約資産は、主に企画・設計・施工サービスにおける顧客との契約について、期末日時点で充足した履行
義務のうち、未請求の対価に対する当社の権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する当社の
権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、主に企画・設計・施工サービス及びオフィス賃貸サービスのうちリース取引に関する会計基
準の適用対象外となる契約について、履行義務の充足前に受領した対価であります。契約負債は、収益の認
識に伴い取り崩されます。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、25,482千円であり
ます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	当事業年度 (2022年9月30日)
1年以内	191,494
1年超2年以内	26,558
2年超	8,336
合計	226,390

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前事業年度(自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)

当社は、フレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

当社は、フレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	賃貸及び運営管理	設計施工	その他	合計
外部顧客への売上高	3,323,853	453,196	33,795	3,810,845

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	賃貸及び運営管理	設計施工	その他	合計
外部顧客への売上高	4,416,233	1,414,485	12,490	5,843,209

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【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 2020年11月1日 至 2021年9月30日)

当社は、フレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

当社は、フレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【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 2020年11月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

前事業年度(自 2020年11月 1 日 至 2021年 9 月30日)

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る。)等
該当事項はありません。

(2) 財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等
重要性がないため記載を省略しております。

(3) 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 (百万円)	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	岩本 裕	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接 6.5	債務被保証	当社不動産賃貸借契約の債務被保証 (注) 2	116,820	—	—

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. 当社は、事業上の定期建物賃貸借契約に対して代表取締役岩本裕より債務保証を受けております。定期建物賃貸借契約の債務被保証の取引金額は、年間賃借料を記載しており、保証料の支払は行っておりません。また、本書提出日現在において、当該債務被保証は解消しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

(株)サイバーエージェント (東京証券取引所に上場)

(株)サイバーエージェントは、2021年 7 月 1 日付で(株)トランジットジェネラルオフィスから当社株式を取得したことにより、当社の親会社に該当することとなりました。

当事業年度(自 2021年10月 1 日 至 2022年 9 月30日)

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等に限る。)等
該当事項はありません。

(2) 財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等
重要性がないため記載を省略しております。

(3) 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 (百万円)	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	岩本 裕	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接 6.5	債務被保証	当社不動産賃貸借契約の債務被保証 (注) 2	141,600	—	—

(注) 1. 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. 当社は、事業上の定期建物賃貸借契約に対して代表取締役岩本裕より債務保証を受けております。定期建物賃貸借契約の債務被保証の取引金額は、年間賃借料を記載しており、保証料の支払は行っておりません。また、本書提出日現在において、当該債務被保証は解消しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

(株)サイバーエージェント（東京証券取引所に上場）

（1株当たり情報）

	前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
1株当たり純資産額	347円73銭	365円78銭
1株当たり当期純利益	26円96銭	18円05銭

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、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。
2. 当社は2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28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。当該株式分割については、前事業年度の期首に株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)	当事業年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	53,927	36,099
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)	53,927	36,099
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の算定に含まれなかった潜在株式の概要	—	—

4. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度末 (2021年9月30日)	当事業年度末 (2022年9月30日)
純資産の部の合計額(千円)	695,464	736,915
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	5,351
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	695,464	731,564
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	2,000,000	2,000,000

5. 「会計方針の変更」に記載のとおり、「収益認識に関する会計基準」等を適用しておりますが、当事業年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益に影響はありません。

(重要な後発事象)

前事業年度(自 2020年11月1日 至 2021年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 重要な固定資産の取得

当社は、2022年12月15日開催の取締役会において、以下の不動産の入札参加の決議を行い、2023年2月24日に契約を締結し、2023年3月17日に取得いたしました。

(1) 取得の目的

さらなる事業拡大のため、オフィス賃貸のための自社保有物件として取得するものであります。

(2) 取得資産の概要

- | | |
|---------|---------------|
| ① 資産の種類 | 土地及び建物 |
| ② 所在地 | 東京都渋谷区 |
| ③ 土地面積 | 223.09㎡(登記面積) |

(3) 取得の日程

- | | |
|--------------|-----------|
| ① 2023年2月24日 | 不動産売買契約締結 |
| ② 2023年3月17日 | 引渡し |

(4) 取得価額

20億円

なお、取得資金については、自己資金及び金融機関からの借入により充ちいたしました。

2. 株式分割及び単元株制度の採用

当社は、2023年2月9日開催の取締役会決議に基づき、2023年2月28日付をもって株式分割を行っております。また、2023年2月28日開催の臨時株主総会決議に基づき、同日付で定款の一部を変更し単元株制度を採用しております。

(1) 株式分割及び単元株制度の採用の目的

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

(2) 株式分割の概要

① 分割の方法

2023年2月28日をもって2023年2月27日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有株式を1株につき100株の割合をもって分割しております。

② 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	20,000株
今回の株式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

③ 株式分割の効力発生日

2023年2月28日

④ 1株当たり情報に及ぼす影響については、当該箇所に記載しております。

3. 多額な資金の借入

当社は、2023年3月7日開催の取締役会において、不動産取得のための借入を行うことを決議し、下記のとおり実行しております。

(1) 借入先	株式会社三井住友銀行
(2) 借入金額	1,800,000千円
(3) 借入実行日	2023年3月17日
(4) 返済期日	2023年10月31日
(5) 利率	基準金利＋スプレッド（変動金利）
(6) 担保提供資産又は保証	土地及び建物（根抵当権）

4. 重要な固定資産の取得

当社は、2023年4月25日開催の取締役会において、以下の不動産を取得することを決議し、2023年5月9日に売買契約を締結しています。

(1) 取得の目的

さらなる事業拡大のため、オフィス賃貸のための自社保有物件として取得するものであります。

(2) 取得資産の概要

① 資産の種類	土地及び建物
② 所在地	東京都目黒区
③ 土地面積	215.89㎡（登記面積）

(3) 取得の日程

① 2023年5月9日	不動産売買契約締結
② 2024年3月29日（予定）	引渡し

(4) 取得価額

10億円

なお、取得資金については、引渡時の自己資金の充当を予定しております。

【注記事項】

(四半期損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	当第2四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
役員報酬	42,600千円
給与手当	45,555 〃
役員賞与引当金繰入額	9,000 〃
貸倒引当金繰入額	△202 〃

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期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。

	当第2四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
現金及び預金	309,479千円
預入期間が3か月を超える定期預金	- 〃
現金及び現金同等物	309,479千円

(株主資本等関係)

当第2四半期累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

1 配当金支払額

該当事項はありません。

2 基準日が当第2四半期累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

(金融商品関係)

当第2四半期会計期間末(2023年3月31日)

短期借入金が当社の事業の運営において重要なものとなっており、かつ、四半期貸借対照表計上額に前事業年度の末日と比較して著しい変動が認められますが、当第2四半期貸借対照表計上額と時価との差額及び前事業年度に係る貸借対照表計上額と時価との差額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、フレキシブルワークプレイス事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当第2四半期累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)

(単位: 千円)

	報告セグメント	合計
	フレキシブル ワークプレイス事業	
賃貸及び運営管理	615,124	615,124
設計施工	715,430	715,430
販売	701,015	701,015
その他	8,449	8,449
顧客との契約から生じる収益	2,040,018	2,040,018
その他の収益(注)	1,854,048	1,854,048
外部顧客への売上高	3,894,067	3,894,067

(注)「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第2四半期累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
1株当たり四半期純利益	124円74銭
(算定上の基礎)	
四半期純利益(千円)	249,488
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(千円)	249,488
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. 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
2. 当社は、2023年2月28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当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益を算定しております。

(重要な後発事象)

1. 重要な固定資産の取得

当社は、2023年4月25日開催の取締役会において、以下の不動産を取得することを決議し、2023年5月9日に売買契約を締結しています。

(1) 取得の目的

さらなる事業拡大のため、オフィス賃貸のための自社保有物件として取得するものであります。

(2) 取得資産の概要

①資産の種類	土地及び建物
②所在地	東京都目黒区
③土地面積	215.89㎡（登記面積）

(3) 取得の日程

①2023年5月9日	不動産売買契約締結
②2024年3月29日(予定)	引渡し

(4) 取得価額

10億円

なお、取得資金については、引渡時の自己資金の充当を予定しております。

⑤ 【附属明細表】(2022年9月30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 及び減損損 失累計額又は 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	2,790,965	1,319,420	14,332	4,096,053	1,496,936	609,382 (310,926)	2,599,116
構築物	18,506	18,119	-	36,625	5,825	3,231 (979)	30,799
工具、器具及び備品	258,500	69,055	1,659	325,897	203,755	67,107 (17,493)	122,142
土地	-	1,044,473	-	1,044,473	-	-	1,044,473
リース資産	5,412	-	-	5,412	5,412	-	-
建設仮勘定	229,880	608,378	835,000	3,257	-	-	3,257
その他	126	144	-	271	117	54	153
有形固定資産計	3,303,391	3,059,592	850,992	5,511,991	1,712,047	679,776 (329,399)	3,799,943
無形固定資産							
ソフトウェア	31,897	71,505	-	103,402	28,616	10,216 (127)	74,785
ソフトウェア仮勘定	17,154	59,940	77,094	-	-	-	-
無形固定資産計	49,051	131,446	77,094	103,402	28,616	10,216 (127)	74,785
長期前払費用	25,300	-	-	25,300	24,595	11,846	704

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	THE MOCK-UP	設備投資	459,557	千円
	IVY WORKS	設備投資	173,561	〃
土地	THE MOCK-UP	物件購入	662,495	〃
	IVY WORKS	物件購入	381,978	〃

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	PORTAL POINT SHIBUYA	設備除却	14,332	千円
----	----------------------	------	--------	----

3. 当期償却額のうち()内は内書きで減損損失の計上額であります。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第4回無担保社債	2018年 7月12日	40,000	20,000 (20,000)	0.26	無担保社債	2023年 6月30日
合計	—	40,000	20,000 (20,000)	—	—	—

- (注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。
2. 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)
20,000	—	—	—	—

【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	157,000	—	—	—
1年以内に返済予定の長期借入金	405,780	574,610	0.89	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,174,556	3,563,687	0.89	2024年3月29日～ 2036年10月31日
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	1,737,336	4,138,297	—	—

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

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	593,676	468,831	367,496	298,396

【引当金明細表】

科目	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(流動)	333	380	-	333	380
貸倒引当金(固定)	-	151	-	-	151
役員賞与引当金	17,100	18,000	17,100	-	18,000
受注損失引当金	3,686	192	3,686	-	192
損害補償損失引当金	-	6,133	-	-	6,133

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

【資産除去債務明細表】

明細表に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】(2022年9月30日現在)

① 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	188
預金	
普通預金	642,751
計	642,751
合計	642,939

② 営業未収入金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
㈱ROBOTPAYMENT	225,034
三菱UFJファクター㈱	51,014
東急㈱	12,028
エヌ・ティ・ティ都市開発㈱	7,144
日本セーフティー㈱	4,232
その他	191,339
合計	490,793

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)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
426,047	8,559,737	8,494,992	490,793	94.5	20

③ 販売用不動産

区分	面積(㎡)	金額(千円)
東京都渋谷区	712.39	589,453
合計	-	589,453

④ 敷金及び保証金

相手先	金額(千円)
清和綜合建物(株)	259,000
東急(株)	122,968
(有)外川ビル	118,000
YGPリアルエステート(株)	115,824
東急建設(株)	108,886
その他	793,073
合計	1,517,752

⑤ 営業未払金

相手先	金額(千円)
東急建設(株)	39,180
(有)大外ビル	37,296
三井不動産ビルマネジメント(株)	27,665
個人	25,663
ユーシーカード(株)	24,545
その他	280,779
合計	435,131

⑥ 前受金

相手先	金額(千円)
(株)ヘルツ	39,600
(株)ビタミンシーエム	24,128
(株)KOS	14,902
(株)古川広告社	13,750
(株)日本経営データ・センター	9,796
その他	350,060
合計	452,238

⑦ 預り保証金

相手先	金額(千円)
株Synspective	53,500
株W TOKYO	51,600
株日本経営データ・センター	49,683
株エスダーヴ	48,000
株トランジットジェネラルオフィス	37,752
その他	1,098,000
合計	1,338,537

(3) 【その他】

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10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から3ヵ月以内
基準日	毎年9月30日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年3月31日 毎年9月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義換え（注）1	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新株交付手数料	—
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
買取手数料	無料（注）2
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://realgate.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、東京証券取引所グロース市場への上場に伴い、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. 当会社定款の定めにより、単元未満株式を有する株主は、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ません。
- （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項各号に掲げる権利
 - （3）株主の有する株式数に応じて募集株式の割当及び募集新株予約権の割当を受ける権利

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】

移動 年月日	移動前 所有者の 氏名又は名称	移動前 所有者の 住所	移動前 所有者の 提出会社との 関係等	移動後 所有者の氏名 又は名称	移動後 所有者の 住所	移動後 所有者の 提出会社との 関係等	移動株数 (株)	価格(単価) (円)	移動理由
2021年 7月1日	株式会社トランジットジェネラルオフィス 代表取締役社長 中村貞裕	東京都渋谷区恵比寿4丁目20番4号	特別利害関係者等(当社の親会社、大株主上位10名)	株式会社サイバーエージェント 代表取締役 藤田 晋	東京都渋谷区宇田川町40番1号	特別利害関係者等(当社の親会社、大株主上位10名)	普通株式 1,830,000	5,947,500,000 (3,250) (注) 4.	移動前所有者の売却意向による

- (注) 1. 当社は、株式会社東京証券取引所グロース市場への上場を予定しておりますが、同取引所が定める有価証券上場規程施行規則(以下「同施行規則」という。)第266条の規定に基づき、特別利害関係者等(従業員持株会を除く。以下1において同じ)が、基準事業年度(「新規上場申請のための有価証券報告書(Iの部)」に経理の状況として財務諸表等が記載される最近事業年度をいう。以下同じ。)の末日から起算して2年前の日(2020年10月1日)から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株式又は新株予約権の譲受け又は譲渡(上場前の公募等を除き、新株予約権の行使を含む。以下「株式等の移動」という。)を行っている場合には、当該株式等の移動の状況を同施行規則第231条第1項第2号に規定する「新規上場申請のための有価証券報告書(Iの部)」に記載するものとしてとされております。
2. 当社は、同施行規則第267条の規定に基づき、上場日から5年間、上記株式等の移動状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事取引参加者は、当社が当該記録を把握し、かつ、保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認するものとしてとされております。また、当社は、当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う提出請求に応じなければならないとされております。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該請求に応じない状況にある旨を公表することができるとされております。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株式等の移動の状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事取引参加者の名称並びに当該記載内容が正確でなかったと認められる旨を公表することができるとされております。
3. 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。
- (1) 当社の特別利害関係者……………役員、その配偶者及び二親等内の血族(以下、「役員等」という。)、役員等により総株主等の議決権の過半数を所有されている会社並びに関係会社及びその役員
 - (2) 当社の大株主上位10名
 - (3) 当社の人的関係会社及び資本的関係会社並びにこれらの役員
 - (4) 金融商品取引業者(金融商品取引法第28条第8項に規定する有価証券関連業務を行う者に限る。)及びその役員並びに金融商品取引業者の人的関係会社及び資本的関係会社
4. 移動価格算定方式は次のとおりです。
DCF法(ディスカунテッド・キャッシュフロー法)及び類似会社比準方式により算出した価格を総合的に勘案して、譲渡人と譲受人が協議の上、決定いたしました。
5. 当社は、2023年2月9日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行う旨決議しております。

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	2020年10月15日	2021年10月14日
種類	第3回新株予約権	第4回新株予約権
発行数	普通株式 2,800株	普通株式 200,500株
発行価格	808円	1,846円69銭
資本組入額	404円	923円35銭
発行価額の総額	2,262,400円	370,261,345円
資本組入額の総額	1,131,200円	185,131,675円
発行方法	2020年10月15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の付与（ストックオプション）に関する決議を行っております。	2021年10月14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の付与（ストックオプション）に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	—	(注) 2

(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272条の規定において、新規上場申請者が、基準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、基準事業年度の末日は、2022年9月30日であります。
2. 同施行規則第272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又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. 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、DCF法(ディスカунテッド・キャッシュフロー法)により算出された価格であります。

4. 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 808円	1株につき 1,820円
行使期間	2022年11月1日から 2030年10月15日まで	2023年7月1日から 2026年6月30日まで
行使の条件	「第二部 企業情報 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。	「第二部 企業情報 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。
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。

5. 2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28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。

2 【取得者の概況】

新株予約権①

2020年10月15日開催の臨時株主総会決議に基づく新株予約権の発行

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
山崎 誠一	神奈川県鎌倉市	会社員	1,600	1,292,800 (808)	当社の従業員
菊池 史哉	東京都杉並区	会社員	1,200	969,600 (808)	当社の従業員

(注) 2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28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。

新株予約権②

2021年10月14日開催の臨時株主総会決議に基づく新株予約権の発行

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
岩本 裕	東京都町田市	会社役員	120,000	218,400,000 (1,820)	特別利害関係者等 (大株主上位10名) (当社の代表取締役)
渡邊 学	東京都世田谷区	会社役員	22,000	40,040,000 (1,820)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
横山 和哉	東京都渋谷区	会社役員	12,500	22,750,000 (1,820)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
黒川 亮	東京都台東区	会社員	8,500	15,470,000 (1,820)	当社の従業員
山崎 誠一	神奈川県鎌倉市	会社員	8,000	14,560,000 (1,820)	当社の従業員
井上 陽平	東京都豊島区	会社員	5,000	9,100,000 (1,820)	当社の従業員
菊池 史哉	東京都杉並区	会社員	5,000	9,100,000 (1,820)	当社の従業員
菅原 大輔	東京都世田谷区	会社員	4,500	8,190,000 (1,820)	当社の従業員
神津 光	東京都板橋区	会社員	2,500	4,550,000 (1,820)	当社の従業員
太田 薫	埼玉県さいたま市中央区	会社員	2,500	4,550,000 (1,820)	当社の従業員
平井 一樹	東京都世田谷区	会社員	2,500	4,550,000 (1,820)	当社の従業員
吉田 健一	東京都狛江市	会社員	2,000	3,640,000 (1,820)	当社の従業員
岩田 慎一郎	神奈川県川崎市高津区	会社員	2,000	3,640,000 (1,820)	当社の従業員
庄山 春菜	東京都目黒区	会社員	1,000	1,820,000 (1,820)	当社の従業員
成瀬 純子	東京都新宿区	会社員	1,000	1,820,000 (1,820)	当社の従業員
山中 亮二	神奈川県横浜市青葉区	会社員	500	910,000 (1,820)	当社の従業員
下野 祥吾	東京都練馬区	会社員	500	910,000 (1,820)	当社の従業員
矢浦 佳那子	東京都渋谷区	会社員	500	910,000 (1,820)	当社の従業員

(注) 1. 退職等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。

2. 2023年2月9日開催の取締役会決議により、2023年2月28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。

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(自己株式 を除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
株式会社サイバーエージェント (※2、4)	東京都渋谷区宇田川町40番1号	1,830,000	80.64
岩本 裕(※1、2)	東京都町田市	277,500 (147,500)	12.23 (6.50)
サッポロ不動産開発株式会社 (※2)	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号	40,000	1.76
渡邊 学(※3)	東京都世田谷区	34,500 (34,500)	1.52 (1.52)
横山 和哉(※3)	東京都渋谷区	21,500 (21,500)	0.95 (0.95)
黒川 亮(※5)	東京都台東区	11,500 (11,500)	0.51 (0.51)
山崎 誠一(※5)	神奈川県鎌倉市	9,600 (9,600)	0.42 (0.42)
井上 陽平(※5)	東京都豊島区	6,600 (6,600)	0.29 (0.29)
菊池 史哉(※5)	東京都杉並区	6,200 (6,200)	0.27 (0.27)
菅原 大輔(※5)	東京都世田谷区	6,000 (6,000)	0.26 (0.26)
神津 光(※5)	東京都板橋区	4,000 (4,000)	0.18 (0.18)
太田 薫(※5)	埼玉県さいたま市中央区	3,300 (3,300)	0.15 (0.15)
平井 一樹(※5)	東京都世田谷区	2,900 (2,900)	0.13 (0.13)
庄山 春菜(※5)	東京都目黒区	2,500 (2,500)	0.11 (0.11)
吉田 健一(※5)	東京都狛江市	2,300 (2,300)	0.10 (0.10)
岩田 慎一郎(※5)	神奈川県川崎市高津区	2,000 (2,000)	0.09 (0.09)
紺野 佳映(※5)	東京都荒川区	1,500 (1,500)	0.07 (0.07)
下野 祥吾(※5)	東京都練馬区	1,300 (1,300)	0.06 (0.06)
山中 亮二(※5)	神奈川県横浜市青葉区	1,300 (1,300)	0.06 (0.06)
成瀬 純子(※5)	東京都新宿区	1,000 (1,000)	0.04 (0.04)
矢浦 佳那子(※5)	東京都渋谷区	800 (800)	0.04 (0.04)
磯 圭一(※5)	東京都大田区	300 (300)	0.01 (0.01)
山口 哲平(※5)	東京都渋谷区	300 (300)	0.01 (0.01)
水澤 久美子(※5)	東京都練馬区	300 (300)	0.01 (0.01)
早川 由記(※5)	東京都江東区	200 (200)	0.01 (0.01)
山下 ゆか(※5)	東京都豊島区	200 (200)	0.01 (0.01)
大津 一俊(※5)	神奈川県横浜市青葉区	200 (200)	0.01 (0.01)
田口 智佳代(※5)	東京都西東京市	200 (200)	0.01 (0.01)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式(自己株式 を除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
吉川 彩加(※5)	東京都西東京市	200 (200)	0.01 (0.01)
富士 早織(※5)	東京都豊島区	200 (200)	0.01 (0.01)
望月 道香(※5)	東京都中野区	200 (200)	0.01 (0.01)
野崎 翔太(※5)	神奈川県川崎市宮前区	100 (100)	0.00 (0.00)
辻 茉璃南(※5)	千葉県浦安市	100 (100)	0.00 (0.00)
長谷川 裕紀(※5)	千葉県野田市	100 (100)	0.00 (0.00)
金 佳義(※5)	東京都中野区	100 (100)	0.00 (0.00)
高橋 紋香(※5)	東京都江東区	100 (100)	0.00 (0.00)
水越 彩子(※5)	神奈川県横浜市港北区	100 (100)	0.00 (0.00)
黒川 昌美(※5)	東京都台東区	100 (100)	0.00 (0.00)
計	—	2,269,300 (269,300)	100.00 (11.87)

(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(当社の代表取締役) 2 特別利害関係者等(大株主上位10名) 3 特別利害関係者等(当社の取締役) 4 特別利害関係者等(当社の親会社) 5 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(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

独立監査人の監査報告書

2023年 5 月11日

株式会社リアルゲイト
取締役会御中

三 優 監 査 法 人
東京事務所

指定社員

公認会計士 増田 涼恵

業務執行社員

指定社員

公認会計士 井上 道明

業務執行社員

監査意見

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アルゲイトの2020年11月1日から2021年9月30日までの第13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。

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、株式会社リアルゲイトの2021年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(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

2023年5月11日

株式会社リアルゲイト
取締役会御中

三 優 監 査 法 人

東京事務所

指定社員

業務執行社員

指定社員

業務執行社員

公認会計士 増田 涼恵

公認会計士 井上 道明

監査意見

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アルゲイトの2021年10月1日から2022年9月30日までの第14期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社リアルゲイトの2022年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書 第二部【企業情報】に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(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

2023年 5月11日

株式会社リアルゲイト
取締役会御中

三 優 監 査 法 人

東京事務所

指定社員

業務執行社員

公認会計士 増田 涼恵

指定社員

業務執行社員

公認会計士 井上 道明

監査人の結論

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アルゲイトの2022年10月1日から2023年9月30日までの第15期事業年度の第2四半期会計期間（2023年1月1日から2023年3月31日まで）及び第2四半期累計期間（2022年10月1日から2023年3月31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、四半期キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

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、株式会社リアルゲイトの2023年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる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。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、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。

四半期財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる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。

四半期財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

四半期財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書にお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。

監査人は、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従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。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。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

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

利害関係

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

以 上

(注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(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。

REALGATE