

# 第20回 定時株主総会 招集ご通知

## 開催日時

2020年10月29日（木曜日）  
午前10時（受付開始：午前9時30分）

## 開催場所

大阪市北区堂山町3番3号  
日本生命梅田ビル5階  
A P 大阪梅田東

開催場所が昨年と異なりますので、末尾の会場ご案内図をご参照の上、お間違えのないようご注意ください。

## 議決権行使期限

2020年10月28日（水曜日）午後6時

本総会にご出席の株主の皆様へのお土産のご用意はございません。

新型コロナウイルス感染防止のため、株主の皆様におかれましては、ご自身の健康と安全を最優先にお考えいただき、ご来場を自粛していただくことをお願い申し上げます。

## 目次

第20回定時株主総会招集ご通知	1
株主総会参考書類	3
第1号議案 剰余金処分の件	
第2号議案 定款一部変更の件	
第3号議案 取締役1名選任の件 (添付書類)	
事業報告	6
計算書類	25
監査報告書	37

証券コード 3497  
2020年10月12日

## 株 主 各 位

大阪府大阪市北区堂山町3番3号

## 株式会社リーガル不動産

代表取締役  
社 長 平 野 哲 司

# 第20回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申しあげます。

さて、当社第20回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

なお、当日ご出席されない場合は、書面によって議決権行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、2020年10月28日（水曜日）午後6時までに到着するようご送付くださいますようお願い申しあげます。

敬 具

### 記

1. 日 時 2020年10月29日（木曜日）午前10時

2. 場 所 大阪市北区堂山町3番3号 日本生命梅田ビル5階  
A P 大阪梅田東

開催場所が昨年と異なりますので、末尾の会場ご案内図をご参照の上、  
お間違えのないようご注意ください。

### 3. 目的事項

報告事項 第20期（2019年8月1日から2020年7月31日まで）事業報告及び計算  
書類報告の件

## 決議事項

- 第1号議案** 剰余金処分の件  
**第2号議案** 定款一部変更の件  
**第3号議案** 取締役1名選任の件

以上

- ~~~~~
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。
- ◎株主総会参考書類及び添付書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト(<https://www.legal-corp.co.jp/>)に掲載してお知らせします。

# 株主総会参考書類

## 議案及び参考事項

### 第1号議案 剰余金処分の件

当社は、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、企業を取り巻く事業環境、経営成績等を総合的に勘案したうえで、株主の皆様に対して安定的かつ継続的な配当を実施することを基本方針としております。このような方針のもと、当期の期末配当につきましては、次のとおりといたしたいと存じます。

#### (1) 配当財産の種類

金銭といたします。

#### (2) 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額

当社普通株式1株につき 6円 総額 18,903,876円

#### (3) 剰余金の配当が効力を生じる日

2020年10月30日

### 第2号議案 定款一部変更の件

#### 変更の理由

- 当社は未来に向けて進路を定め、新しく事業を構築することを内外に知らしめるため、商号変更を行うにあたり、現行定款第1条（商号）を株式会社LeTechに変更するものであります。なお、この現行定款第1条の変更は、2021年2月1日をもって効力を生じるものとし、その旨を規定する経過措置を附則に設け、効力発生後、この経過措置を削除するものといたします。
- 事業内容の多角化、新規事業への進出に備えるため、現行定款第2条(目的)に新たな事業目的を追加するものであります。なお、この定款第2条の変更については、本総会終結の時をもって効力が発生するものといたします。

## 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

(下線部分は変更箇所を示しております。)

現行定款	変更案
<p>(商号) 第1条 当会社は、株式会社リーガル不動産と称し、英文では <u>LEGAL CORPORATION</u>と表示する。</p> <p>(目的) 第2条 当会社は、次の事業を営むことを目的とする。 1.～42. (条文省略) (新設) <u>43.</u>前各号に附帯する一切の業務</p> <p>(新設)</p>	<p>(商号) 第1条 当会社は、株式会社LeTechと称し、英文では <u>LeTech Corporation</u>と表示する。</p> <p>(目的) 第2条 (現行どおり) 1.～42. (現行どおり) <u>43.</u>不動産特定共同事業法に基づく事業 <u>44.</u>前各号に附帯する一切の業務</p> <p><u>附則</u> 第1条の規定の変更は、2021年2月1日をもって効力が生じるものとする。なお、本附則は、第1条の効力発生日をもってこれを削除する。</p>

### 第3号議案 取締役1名選任の件

取締役1名が辞任いたしますので、その後任として取締役1名の選任をお願いするものであります。なお、本総会において選任された取締役の任期は、当社定款の定めにより、他の在任取締役の任期の満了する時までとなります。

取締役候補者は次のとおりであります。

氏 名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所有する 株 式 数
<b>新任</b> <b>岡 修司</b> (1962年12月30日生)	1986年4月 住友信託銀行株式会社入社 2016年4月 三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 2017年10月 当社入社 不動産事業部長 2019年8月 経営戦略本部営業戦略部長 2020年8月 営業本部営業戦略部長（現任）	8,085株

#### [取締役候補者とした理由]

同氏は、長年にわたり金融業界に従事し、不動産に関わる業務経験も豊富であります。その知見を基にした営業力、指導力及び幅広い人脈により当社の事業拡大に貢献してまいりました。今後も引き続き同氏の経験と知見が当社の次世代の事業活動を活性化し、さらなる事業拡大に資すると判断し取締役候補者といたしました。

(注) 1.取締役候補者と当社との間に特別な利害関係はありません。

2.取締役候補者の有する当社の株式数は、従業員持株会における持分を含んでおります。

以 上

(添付書類)

# 事業報告

(2019年8月1日から)  
(2020年7月31日まで)

## 1. 会社の現況に関する事項

### (1) 事業の経過及び成果

当事業年度におけるわが国経済は、政府・日銀による各種政策を背景として、企業業績が堅調に推移するとともに、雇用・所得環境の改善を背景に、緩やかな回復基調が続いておりました。しかしながら、消費増税による影響から個人消費も低下する傾向の中、米中貿易摩擦、更には新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の世界的な感染拡大から、景気動向の先行きは非常に留意が必要な状況が続いております。

この間、当社の属する不動産業界におきましては、政府による住宅取得支援策や低金利の住宅ローンなどにより住宅取得環境は依然として良好である一方で、地価の上昇や用地取得競争の激化、建築費の高止まりなどの影響を受けております。更には新型コロナウイルス感染症(COVID-19)によるサプライチェーンや工期の長期化、国内外含めた移動制限や経済縮小からの購買意欲の減退などが不動産市況に大きな影響を与えることが懸念されています。

このような事業環境の下、当社では経営計画に基づき、各目標数値達成に向けて取り組むとともに、財務基盤の強化、企業価値の継続的向上及び総合不動産会社としての地位の確立を目指し事業を推進してまいりました。

その結果、当事業年度におきましては、売上高267億3百万円（前年同期比12.5%増）、営業利益17億80百万円（前年同期比23.2%減）、経常利益6億24百万円（前年同期比44.2%減）、当期純利益1億円（前年同期比85.5%減）となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

① 不動産ソリューション事業

売上高は239億89百万円（前年同期比15.3%増）、セグメント利益22億52百万円（前年同期比3.1%増）となりました。当事業セグメントは、期初に掲げた経営計画に基づき、積極的に販売用不動産の仕入及び販売活動を行いました。不動産価格が上昇基調にある中、販売用不動産の仕入に際しては、当社の目利き力やノウハウを最大限活用し、駅近物件等の希少性の高い物件の選定に注力しました。

一方、販売面においては、当社の住居系にかかる不動産取引は比較的堅調に推移しておりましたが、新型コロナウィルス感染症(COVID-19)の世界的な拡大の中、外出自粛や訪日客の入国・行動制限、商談の一時休止等により販売時期の調整を余儀なくされました。特にホテル等の開発事業においては、売買先並びに投資家の様子見等により、売却時期が翌期にずれ込んだ物件も一部あったものの、その他物件の販売実績を積み重ねたことで前年同期との比較におきましては増収増益となりました。

② 不動産賃貸事業

売上高は18億円（前年同期比19.1%減）、セグメント利益6億65百万円（前年同期比29.5%減）となりました。当事業セグメントは、当社の安定的な収益基盤の指標となるセグメントであり、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの所有不動産からの賃貸収入を収益の柱としております。当事業年度におきましても引き続き高稼働率を維持しているものの、長期的な収益と引き合いの状況を考慮した販売用不動産の売却により、売上高、セグメント利益とも前年同期と比較して減収減益となりました。

今後においては、引き続き保有不動産の高稼働率を維持するとともに、所有不動産を積み増すことにより更なる基盤強化を図ってまいります。

③ その他事業

売上高は9億13百万円（前年同期比31.5%増）、セグメント利益93百万円（前年同期比215.0%増）となりました。主な内容としては、不動産コンサルティング事業における任意売却を中心とした不動産仲介並びに介護事業としての有料老人ホーム等の運営・管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護支援事業を行っております。

当事業セグメントの介護事業において、新たに開設した2施設が順調に推移したこと、その他の施設においても高い入居率を維持したことにより、前年同期と比較して増収増益となりました。

## (2) 設備投資の状況

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

当事業年度の設備投資の総額は10億48百万円であり、主に不動産賃貸事業での収益不動産の取得にかかる費用10億38百万円であります。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

## (3) 資金調達の状況

当事業年度中においては、複数の金融機関より総額19,892,700千円の借入れを行っております。借入内容は以下のとおりであります。

建物及び土地購入資金	15,788,700千円
運転資金	4,104,000千円

## (4) 対処すべき課題

### ① 内部管理体制の強化

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

### ② コンプライアンス体制の強化

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

今後、更なる事業拡大と企業価値の向上に向けて、引き続き日常業務におけるコンプライアンス意識の醸成を図るとともに、リスク・コンプライアンス委員会の定期的開催、内部通報制度の周知、各種取引の健全性の確保、情報の共有化及び再発防止策の策定などを行い、また、社内啓蒙活動を実施し、企業の社会的責任を重視した透明性のある管理体制の構築を図ってまいります。

### ③ 仕入力及び販売力の増強

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

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

### ④ 収益構造の転換

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

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

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

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

### ⑤ 財務体質の健全化

当社は、これまで事業・業容の拡大に際して、事業用地の取得及び運転資金を主として金融機関からの借入れによって賄ってきたため、2020年7月期において自己資本比率が9.8%と依然として低く、有利子負債比率も872.3%と高い水準となっております。このため、景気の変動や金利動向により大きな影響を受ける財務構造となっており、今後の企業間競争に耐えうるべく財務体質の改善が急務であると認識しております。

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

(有利子負債比率=有利子負債額÷自己資本×100)

## ⑥ 安定した資金調達の確保

当社が掲げる経営戦略を実現するためには、従来にも増して、収益不動産残高の積み増しを進め、物件の仕入資金の調達力を上げていくことが必要不可欠であります。

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

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

## ⑦ 人材の確保と育成

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

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

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

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

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

(5) 財産及び損益の状況の推移

区分	2017年7月期 第17期	2018年7月期 第18期	2019年7月期 第19期	2020年7月期 (当期)第20期
売上高	14,846,027千円	19,263,467千円	23,727,964千円	26,703,707千円
経常利益	704,211千円	861,659千円	1,118,803千円	624,339千円
当期純利益	475,520千円	584,064千円	694,644千円	100,479千円
1株当たり当期純利益	237.76円	292.03円	259.74円	33.07円
総資産	31,877,481千円	46,599,978千円	48,416,791千円	40,981,987千円
純資産	1,221,884千円	1,817,726千円	3,649,975千円	4,012,175千円
1株当たり純資産額	610.94円	908.86円	1,265.07円	1,273.45円

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数、1株当たり純資産は期末発行済株式総数に基づいて算出しております。
2. 当社は、2017年12月15日付で普通株式1株につき、それぞれ100株の株式分割を行いましたが、第17期期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。
3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を第19期の期首から適用しており、第18期に係る数値等については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値等となっております。

(6) 重要な親会社及び子会社の状況等 (2020年7月31日現在)

① 重要な親会社及び子会社の状況

該当事項はありません。

② 親会社等との取引に関する事項

該当事項はありません。

## (7) 主要な事業内容（2020年7月31日現在）

事 業	主 要 製 品
不動産ソリューション事業	当事業では、様々なソースの物件情報から不動産を仕入れ、最適なバリューアップを施し資産価値を高めたうえで、主に個人富裕層及び資産保有を目的とした事業法人に対して、各々の顧客ニーズに即した物件を販売しております。販売する収益不動産は、独自の営業ルートにより仕入れた物件を建物管理状態の改善、用途変更、テナントの入れ替え、大規模修繕等を施すことにより資産価値の向上を図っております。主な内容としては、土地有効活用、住宅（マンション）開発、オフィス・ホテル・民泊施設等の商業開発、コンバージョン・リノベーション等による不動産販売であります。
不動産賃貸事業	当事業では、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの収益不動産からの賃料収入の確保を収益の柱としております。また、不動産管理会社と入居者をより良い形で繋ぎ、建物をサポートするマンション・ビルの修繕・原状回復工事に特化したサービスを提供するファシリティマネジメント事業を行っております。ファシリティマネジメント事業においては、不動産賃貸事業における賃料の増収や稼働率の向上をテーマとして、当社保有物件の退去者の立会い業務や原状回復工事、リノベーション工事、補修工事なども行っております。
その他事業	その他事業として、不動産コンサルティング事業を行っております。当事業におきましては、創業以来、社名にリーガルと名が付いているとおり、法的側面から生じる弁護士からの民事訴訟案件や金融機関等からのローン延長案件に対して、任意売却の仲介及びコンサルティング等、課題解決法を提案してまいりました。不動産の専門家として債務者への買主仲介から関係各所との交渉、別除権者との接触、配分案作成、不動産の調査や価格査定、権利譲渡、リーシング、入札、場合によっては当社での買い取りなど、お客様のニーズに合わせたサービスを展開しています。 現在では、法的案件整理以外でも当社が培った不動産コンサルティングのノウハウを活かし、様々な場面で課題解決法を提案しております。また、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームの設置、運営、管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護支援事業を営む介護事業を行っております。

(8) 主要な営業所 (2020年7月31日現在)

名 称	所 在 地
本 社	大阪市北区堂山町3番3号
東 京 支 社	東京都港区虎ノ門1丁目2番8号
神 戸 支 店	神戸市中央区二宮町1丁目4番7号

(9) 従業員の状況 (2020年7月31日現在)

従 業 員 数	前期末比増減	平 均 年 齢	平均勤続年数
157名	1名減	39.5歳	3.4年

(注) 上記従業員数には、臨時従業員（パートタイマー及び派遣社員）は含んでおりません。

(10) 主要な借入先 (2020年7月31日現在)

借 入 先	借 入 額
近畿産業信用組合	6,156,338千円
大阪厚生信用金庫	3,436,900千円
大阪商工信用金庫	2,701,048千円
株式会社香川銀行	2,440,870千円
株式会社関西みらい銀行	1,967,662千円
株式会社紀陽銀行	1,903,340千円
株式会社徳島大正銀行	1,368,698千円
横浜幸銀信用組合	1,346,500千円
株式会社みなと銀行	1,186,485千円
新生インベストメント＆ファイナンス株式会社	1,164,900千円

## 2. 会社の株式に関する事項（2020年7月31日現在）

- (1) 発行可能株式の総数 8,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 3,152,978株（自己株式2,332株を含む）
- (3) 株主数 2,145名

### （4）大株主（上位10名）

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
株 式 会 社 リ ー ガ ル ア セ ッ ト	1,120,000株	35.55%
平 野 哲 司	430,000株	13.65%
山 名 孝 宏	140,126株	4.45%
藤 原 寛	140,126株	4.45%
松 井 秀 紀	61,000株	1.94%
山 田 孝 弘	50,500株	1.60%
水 向 隆	50,126株	1.59%
渡 迂 公 夫	29,400株	0.93%
ク レ デ イ ・ ス イ ス 証 券 株 式 会 社	20,100株	0.64%
川 名 貴 行	19,400株	0.62%

（注）持株比率は、自己株式（2,332株）を控除して計算しております。

### （5）その他株式に関する重要な事項

- ①当事業年度中に以下の内容で発行済株式の総数が増加しております。
- ・新株予約権の行使 53,500株
  - ・譲渡制限付株式報酬としての新株発行 214,278株
- ②当事業年度中に以下の内容で自己株式を取得しております。
- ・譲渡制限付株式の無償取得 2,300株
  - ・単元未満株式の買取り 32株

### 3. 会社の新株予約権等に関する事項

#### (1) 当事業年度末日における新株予約権の状況

- ・新株予約権の数

940個

- ・目的となる株式の種類及び数

普通株式 94,000株 (新株予約権1個につき100株)

- ・当社取締役、その他の役員の保有する新株予約権の区分別合計

	回次 (行使価額)	行使期間	個数	保有者数
取締役 (社外取締役を除く)	第1回 (300円)	2019年7月26日 ～2026年7月25日	100個	1名

#### (2) 当事業年度中に交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

#### (3) その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。

## 4. 会社役員に関する事項

### (1) 取締役及び監査役の氏名等 (2020年7月31日現在)

氏 名	地位及び担当	重 要 な 兼 職 の 状 況
平野 哲司	代表取締役社長	
水向 隆	取締役管理本部長	
山名 孝宏	取締役 経営戦略本部長	
藤原 寛	取締役 事業戦略本部長兼 東日本事業部長	
久保田 洋	取締役	池田泉州オートリース株式会社会長
今西 和貴	取締役	
宇野 正明	常勤監査役	
塩野 隆史	監査役	特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センターあっせん委員、大阪大学大学院高等司法研究科客員教授、株式会社多賀製作所社外監査役、アマテイ株式会社社外監査役、弁護士
喜多村 晴雄	監査役	株式会社デンソー社外監査役、株式会社MonotaRO社外取締役、MCUBS MidCity投資法人監督役員、東洋アルミニウム株式会社社外監査役、公認会計士
山下 真	監査役	弁護士

- (注) 1. 取締役 久保田洋、同 今西和貴は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。なお、両氏は、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員であります。
2. 監査役 宇野正明、同 塩野隆史、同 喜多村晴雄及び同 山下真は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。なお、監査役 塩野隆史、同 喜多村晴雄及び同 山下真は、株式会社東京証券取引所の定めに基づく独立役員であります。
3. 監査役 喜多村晴雄は、公認会計士の資格を有しております、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
4. 2020年8月1日付の組織変更により、取締役の担当を次のとおり変更いたしました。

氏 名	地位及び担当
山名孝宏	取締役営業副本部長
藤原 寛	取締役営業本部長

5. 当事業年度中に退任した取締役

氏名	退任日	退任時の地位・重要な兼職の状況
服部盛隆	2019年10月30日	社外取締役 株式会社池田泉州銀行名誉顧問、一般社団法人鳴尾ルフクラブ理事長、池田商工会議所会頭、いけだ市民文化振興財団理事長

(2) 責任限定契約の内容の概要

当社は社外取締役及び社外監査役全員との間で、会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額となります。

(3) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の額

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)
		固定報酬	短期業績 運動報酬	企業価値 運動報酬	
取締役 (社外取締役を除く)	427,068	159,900	199,668	67,500	4
監査役 (社外監査役を除く)	—	—	—	—	—
社外取締役	6,900	6,900	—	—	3
社外監査役	18,000	18,000	—	—	4

- (注) 1. 当事業年度末現在の人員は、取締役6名（うち社外取締役2名）、監査役4名（うち社外監査役4名）であります。なお、上記支給人員には、2019年10月30日開催の定時株主総会終結の時をもつて任期満了により退任した社外取締役1名を含んでおります。  
 2. 取締役の報酬等の額には、2019年10月30日開催の定時株主総会において承認された「取締役(社外取締役を除く。)に対する譲渡制限付株式の割当てのための報酬決定の件」に基づき、当事業年度中に支給された67,500千円が含まれております。

#### (4) 社外役員に関する事項

##### ① 重要な兼職先である他の法人等と当社の関係

イ. 重要な兼職の状況は、「(1) 取締役及び監査役の氏名等（2020年7月31日現在）」に記載のとおりであります。

ロ. 当社と他の重要な兼職先各社との間には特別の関係はありません。

##### ② 当事業年度における主な活動状況

氏 名	地 位	主 な 活 動 状 況
久保田 洋	社外取締役	社外取締役就任後に開催された取締役会14回全てに出席し、長年の銀行員としての見地から議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
今 西 和 貴	社外取締役	社外取締役就任後に開催された取締役会14回のうち13回に出席し、長年の記者や議員としての見地から議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
宇 野 正 明	常勤社外監査役	当事業年度に開催された取締役会19回及び監査役会14回全てに出席し、常勤監査役として議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
塩 野 隆 史	社外監査役	当事業年度に開催された取締役会19回及び監査役会14回全てに出席し、弁護士としての専門的見地から議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
喜多村 晴 雄	社外監査役	当事業年度に開催された取締役会19回及び監査役会14回全てに出席し、公認会計士としての専門的見地から議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
山 下 真	社外監査役	当事業年度に開催された取締役会19回のうち18回及び監査役会14回全てに出席し、弁護士としての専門的見地から議案審議等に必要な発言を適宜行っております。

## 5. 会計監査人の状況

### (1) 会計監査人の名称

太陽有限責任監査法人

### (2) 継続監査期間

2016年7月期以降の5年間

### (3) 監査法人の選定方針と理由

監査役会が定めた会計監査人評価基準に照らし、品質管理、独立性、監査の実施体制、報酬見積額などを総合的に勘案して、会計監査人を選定しております。また、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、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する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いたします。また、会計監査人が法定の解任事由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。

なお、当社が太陽有限責任監査法人を選定する理由は、会計監査人としての品質管理体制、独立性、専門性、監査報酬、監査役及び経営者とのコミュニケーション等を総合的に勘案し、検討した結果、適任と判断したためであります。

### (4) 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、会計監査人に対して評価を行っております。会計監査人評価基準に照らし、会計監査人との面談、意見交換等を通じ、品質管理体制、監査計画、会計監査人及び監査チームの独立性、外部レビュー結果、監査役会・経営者・内部監査部門とのコミュニケーション状況等の観点から、総合的に勘案して評価しております。

## (5) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	22,600千円
当社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	22,600千円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法にもとづく監査に対する報酬の額と金融商品取引法にもとづく監査に対する報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、これらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人が提出した監査計画の妥当性や適切性等を確認し、監査時間及び報酬単価といった算出根拠や算定内容を精査した結果、当該報酬は相当、妥当であることを確認のうえ、報酬等を同意しております。

## (6) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

## (7) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

会計監査人が会社法第340条第1項各号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監査役会が解任いたします。そのほか、会計監査人の会社法等関連法令違反や、独立性、専門性、職務の執行状況、そのほかの諸般の事情を総合的に判断して会計監査を適切に執行することが困難であると認められる場合、また、監査の適切性をより高めるために会計監査人の変更が妥当であると判断される場合は、監査役会は、会計監査人の解任または不再任に関する議案の内容を決定し、取締役会に株主総会の目的とすることを求めます。

## 6. 会社の体制及び方針

### (1) 業務の適正を確保するための体制

#### a. 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

- (イ) 株主総会及び取締役会の議事、その他重要な情報については、法令及び「文書管理規程」他の諸規程に基づき、適切に記録し、定められた期間保存する。
- (口) 代表取締役社長は、取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理について、規程に基づきそれぞれの責任者を任命する。
- (ハ) 取締役会は、法令、定款、株主総会決議、取締役会規程等に従い、経営に関する重要な事項を決定する。
- (二) 取締役会は、内部統制の基本方針を決定し、取締役が、適切に内部統制システムを構築・運用し、それに従い職務執行しているか監督する。
- (ホ) 取締役は、他の取締役と情報の共有を推進することにより、相互に業務執行の監督を行っている。
- (ヘ) 取締役は、各監査役が取締役会で定めた監査方針・計画のもと、監査を受ける。

#### b. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (イ) リスク管理に関し、必要な規程及びマニュアルを整備し、横断的な会合を行うことで、リスクの早期発見と未然防止を図る。
- (口) 代表取締役社長は、リスク管理体制を明確化するため、管理本部長をリスク管理に関する総括責任者として任命する。

#### c. 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

- (イ) 取締役会は、「取締役会規程」に基づき、月1回の定時取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を招集し、法定事項・重要事項の決議及び業務執行状況の報告を行う。
- (口) 「組織規程」「業務分掌規程」「職務権限規程」等、各種社内規程を整備し、権限委譲及び責任の明確化を図り、効率的かつ適正な職務の執行が行われる体制を構築する。

#### d. 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

- (イ) 「企業倫理規程」、「リスク管理規程」、「コンプライアンス規程」並びに「リスク・コンプライアンスマニュアル」を規定し、法令・定款及び社会規範を遵守するよう啓蒙・教育活動を推進する。
- (口) 代表取締役社長は、リスク・コンプライアンス総括責任者として管理本部長を任命し、管理部において、リスク・コンプライアンス体制の構築、維持、整備にあたる。

- (ハ) 内部通報制度として、内部監査室長、顧問弁護士、管理本部長を通報窓口とする体制を構築し、不正行為等の防止及び早期発見を図る。通報者は不利益な扱いを受けない。
- (二) 監査役は、「監査役監査規程」及び「監査役監査基準」に基づき、取締役の職務執行状況を監査する。法令及び定款に適合しない又はその恐れがあると判断したときは取締役会で意見を述べ、状況によりその行為の差止めを請求できる。
- (ホ) 内部監査室長は、「内部監査規程」に基づき、取締役及び使用人の法令・定款及び社内規程の遵守状況、職務執行の手続き及び内容の妥当性につき、定期的に内部監査を実施し、代表取締役社長にその結果を報告する。
- e. 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制  
現在、当社に子会社は存在しないが、将来において当社を中心とする企業集団を形成した場合には、当社は主管部門を設置して、子会社に対して当社と整合性をもった各種規程・制度の整備・運用を行うよう指導し、当社の取締役会及び主管部門は子会社の重要な案件の取扱いや業務執行状況等について定期的に報告を求め、子会社を適正に管理・監督する。また、子会社の業務の適正を確保するため、当社内部監査部門が定期的に子会社の内部監査を実施するとともに、当社の内部通報制度を子会社の役職員も利用できる体制とする。
- f. 監査役がその職務を補助すべき使用者を置くことを求めた場合における当該使用者に関する事項、及び当該使用者の取締役からの独立性に関する事項、並びに当該使用者に対する指示の実効性の確保に関する事項
- (イ) 監査役がその職務を補助すべき使用者を置くことを求めた場合、取締役会は監査役と協議のうえ、内部監査室の使用者を監査役の補助をすべき使用者として指名することができる。
- (ロ) 補助すべき使用者の任命、解任、人事異動等については、監査役の同意を得たうえで決定することとする。
- (ハ) 指名された使用者への指揮命令権は、監査役が指定する補助すべき期間中は監査役に移譲されたものとし、取締役からの指揮命令を受けない。

- g. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- (イ) 監査役は、必要に応じていつでも、取締役会及びその他重要と思われる会議に出席し、取締役等からその職務の執行状況を聴取する。
- (ロ) 監査役は、稟議書類等業務執行に係る重要な文書を閲覧し、必要に応じて取締役及び使用人に報告を求ることとする。
- (ハ) 取締役及び使用人は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実又は法令若しくは定款に違反する重大な事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監査役会（それができないときは監査役）に報告しなければならない。
- (二) 監査役に報告を行った者が、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体制とする。
- h. 監査役の職務の遂行について生じる費用の前払または償還の手続その他の当該職務の遂行について生じる費用または債務の処理に係る方針に関する事項
- 監査役がその職務の遂行について生じる費用の前払いまたは償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の遂行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理するものとする。
- i. 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
- (イ) 監査役は、毎月1回以上監査役会を開催し、監査役間の情報交換・協議を行うことにより、監査の実効性を高める。
- (ロ) 監査役は、代表取締役社長、監査法人、内部監査室長と定期的に会合を持ち、それぞれ意見交換を行うことにより監査の実効性を高める。
- j. 財務報告の適正性を確保するための体制
- 財務報告の適正性を確保するため、全社的な統制活動及び各業務プロセスの統制活動を強化し、その運用体制を構築する。
- k. 反社会的勢力排除に向けた体制
- 反社会的勢力対応要領を定め、反社会的勢力との取引を一切遮断するとともに、反社会的勢力からの被害を防止する体制とする。

## (2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

### a. コンプライアンス

当社では、各部門長等をメンバーとするリスク・コンプライアンス委員会を定期的に開催し、社内におけるコンプライアンスの遵守状況を確認しております。

### b. リスク管理

当社では、様々なリスクについて、各部門でリスク管理を実施するとともに、リスク・コンプライアンス委員会において、リスクアセスメントの実施を行っております。また、内部統制システムについても整備、運用状況及び有効性の確認を行っております。

### c. 取締役の職務執行

当社では、本年度において取締役会を19回開催し、上程される議案や報告事項について適切に審議するとともに業務執行の全般的統制と経営判断の適正化に努めています。

### d. 監査役の監査体制

当社では、監査役が取締役会のほかに経営会議、その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等から業務執行状況等の報告を受けるとともに、意見陳述を行う機会を確保しております。

監査役と代表取締役との定期的な会合を設定し、会社が対処すべき課題、監査上の重要課題、監査役監査の監査環境等について、意見交換を行いました。また、内部監査部門及び会計監査人等と、監査役監査の実効性確保を図るため、定期的な連絡会を開催し、監査役が求めた事項や対処すべき課題等について意見交換を行いました。さらに、非常勤社外取締役とも会合を持ち、業務執行役員等から、その職務の執行について、報告を受け、必要に応じて説明を求めております。

## (3) 株式会社の支配に関する基本方針

当社では、会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者のあり方に関する基本方針については、特に定めておりません。

(注) 本事業報告中の記載金額・株数は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

# 貸 借 対 照 表

(2020年7月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 產	33,795,601	流 動 負 債	20,839,697
現 金 及 び 預 金	1,982,825	當 業 未 払 金	514,613
営 業 未 収 入 金	215,835	短 期 借 入 金	5,813,636
販 売 用 不 動 産	10,939,358	1 年 内 償 還 予 定 の 社 債	28,000
仕 掛 販 売 用 不 動 産	20,006,201	1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	13,332,258
前 渡 金	19,629	リ 一 ス 債 務	8,522
前 払 費 用	197,591	未 払 金	111,003
そ の 他	437,828	未 払 費 用	470,628
貸 倒 引 当 金	△3,670	未 払 法 人 税 等	99,880
		前 受 金	9,947
固 定 資 產	7,186,386	預 収 金	197,495
有 形 固 定 資 產	6,417,647	前 受 金	58,867
建 物	2,960,883	賞 与 引 当 金	57,310
機 械 及 び 装 置	3,976	そ の 他	137,533
工 具、器 具 及 び 備 品	11,442	固 定 負 債	16,130,114
土 地	3,425,424	社 会 債 務	74,000
リ 一 ス 資 產	15,920	長 期 借 入 金	15,732,643
		リ 一 ス 債 務	9,593
無 形 固 定 資 產	35,375	そ の 他	313,876
ソ フ ト ウ イ ア ハ ー	33,838	負 債 合 計	36,969,811
そ の 他	1,537		
投 資 そ の 他 の 資 產	733,362	(純 資 產 の 部)	
出 資 金	139,431	株 主 資 本	4,012,175
長 期 前 払 費 用	156,088	資 本 金	790,016
繰 延 税 金 資 產	251,239	資 本 剰 余 金	700,016
そ の 他	186,604	資 本 準 備 金	700,016
		利 益 剰 余 金	2,522,178
		そ の 他 利 益 剰 余 金	2,522,178
		繰 越 利 益 剰 余 金	2,522,178
		自 己 株 式	△36
		純 資 產 合 計	4,012,175
資 產 合 計	40,981,987	負 債 ・ 純 資 產 合 計	40,981,987

# 損益計算書

(2019年8月1日から)  
(2020年7月31日まで)

(単位：千円)

科 目		金額
売 上	高	26,703,707
売 上 原 価		21,889,912
売 上 総 利 益		4,813,795
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		3,033,332
営 業 利 益		1,780,463
営 業 外 収 益		
受 取 利 息		111
受 取 配 当 金		882
受 取 保 険 金		3,073
保 険 解 約 返 戻 金		53,536
そ の 他		14,320
		71,924
営 業 外 費 用		
支 払 利 息		1,097,754
支 払 手 数 料		107,731
そ の 他		22,562
		1,228,048
経 常 利 益		624,339
特 別 損 失		
解 約 違 約 金		410,000
固 定 資 産 除 却 損		18,143
税 引 前 当 期 純 利 益		196,196
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		279,235
法 人 税 等 調 整 額		△183,518
当 期 純 利 益		95,717
		100,479

# 株主資本等変動計算書

(2019年8月1日から)  
 (2020年7月31日まで)

(単位：千円)

	株主資本等変動計算書				本 株主資本合計	
	資本金	資本 剰余金	利益 剰余金	自己株式		
		資本準備金	その他利益 剰余金			
当期首残高	651,924	561,924	2,436,125	—	3,649,975	
当期変動額						
新株の発行	138,091	138,091			276,183	
剰余金の配当			△14,426		△14,426	
当期純利益			100,479		100,479	
自己株式の取得				△36	△36	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						
当期変動額合計	138,091	138,091	86,053	△36	362,200	
当期末残高	790,016	700,016	2,522,178	△36	4,012,175	

	純資産合計
当期首残高	3,649,975
当期変動額	
新株の発行	276,183
剰余金の配当	△14,426
当期純利益	100,479
自己株式の取得	△36
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	—
当期変動額合計	362,200
当期末残高	4,012,175

## 個別注記表

### 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### 1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

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

#### 2. 固定資産の減価償却の方法

##### (1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、建物及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～50年
----	-------

機械及び装置	15～17年
--------	--------

工具、器具及び備品	3～15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	5年
--------	----

##### (3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

#### 3. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

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

##### (2) 賞与引当金

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

4. デリバティブ等の評価基準及び評価方法

時価法

5. 消費税等の会計処理

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

### 追加情報

#### 資産の保有目的の変更

保有目的の変更により、有形固定資産の一部5,389,648千円を販売用不動産へ、販売用不動産の一部2,719,137千円を有形固定資産へ振替えております。

### 貸借対照表に関する注記

1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

現 金 及 び 預 金	265,595千円
販 売 用 不 動 産	10,401,862千円
仕 掛 販 売 用 不 動 産	19,879,747千円
建 物	2,913,526千円
土 地	3,420,751千円
計	36,881,484千円

(注) 上記資産のうち、長期借入金873,987千円に対する譲渡担保として販売用不動産509,127千円を差し入れております。

(2) 担保に係る債務

短 期 借 入 金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	17,900,056千円
長 期 借 入 金	14,806,958千円
計	32,707,015千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額

369,283千円

## 株主資本等変動計算書に関する注記

### 1. 当事業年度末の発行済株式の種類及び総数

株式の種類	当事業年度 期首の株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度 末の株式数
普通株式	2,885,200株	267,778株	－株	3,152,978株

(変動事由の概要)

譲渡制限付株式報酬としての新株発行による増加 214,278株

ストック・オプションの権利行使による増加 53,500株

### 2. 当事業年度末の自己株式の種類及び総数

株式の種類	当事業年度 期首の株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度 末の株式数
普通株式	－株	2,332株	－株	2,332株

(変動事由の概要)

譲渡制限付株式の無償取得による増加 2,300株

単元未満株式の買取りによる増加 32株

### 3. 配当に関する事項

#### (1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2019年10月30日 定時株主総会	普通株式	14,426千円	5.00円	2019年 7月31日	2019年 10月31日

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

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2020年10月29日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	18,903千円	6.00円	2020年 7月31日	2020年 10月30日

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

普通株式 94,000株

## 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

株式報酬費用	24,133千円
賞与引当金	24,590千円
未払不動産取得税	31,049千円
たな卸資産評価減	4,614千円
減損損失	5,358千円
資産調整勘定	101千円
見積原価否認額	53,635千円
共同事業に係る調整額	153,510千円
その他	19,708千円
繰延税金資産小計	316,704千円
評価性引当額	△5,062千円
繰延税金資産合計	311,642千円

## 繰延税金負債

子会社合併時土地評価	△59,580千円
その他	△822千円
繰延税金負債合計	△60,403千円
繰延税金資産純額	251,239千円

## 金融商品に関する注記

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

営業債権である営業未収入金は、1年以内の回収予定であります。

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

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。当事業年度においては、ヘッジ会計を適用するデリバティブ取引はありません。

#### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

##### ① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

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

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

##### ② 市場リスクの管理

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

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

- ③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理  
 当社は、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,982,825	1,982,825	—
(2) 営業未収入金	215,835		
貸倒引当金 ※1	△3,670		
	212,165	212,165	—
資産計	2,194,991	2,194,991	—
(1) 営業未払金	514,613	514,613	—
(2) 短期借入金	5,813,636	5,813,636	—
(3) 長期借入金 ※2	29,064,902	29,060,658	△4,243
(4) 社債 ※3	102,000	102,237	237
負債計	35,495,151	35,491,145	△4,005
デリバティブ取引	(-)	(-)	—

※1. 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

資産

(1) 現金及び預金及び (2) 営業未収入金

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

負債

(1) 営業未払金及び (2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金及び (4) 社債

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

(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

区分	貸借対照表計上額 (千円)
出資金	139,431
その他（預り保証金）	313,876

※1 出資金については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしておりません。

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

(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	1,982,825	—	—	—
営業未収入金	215,835	—	—	—
合計	2,198,661	—	—	—

(注4) 短期借入金、長期借入金及び社債の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	5,813,636	—	—	—	—	—
長期借入金	13,332,258	5,119,087	3,319,903	391,914	395,132	6,506,606
社債	28,000	28,000	28,000	18,000	—	—
合計	19,173,894	5,147,087	3,347,903	409,914	395,132	6,506,606

## 賃貸等不動産に関する注記

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

2020年7月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は665,374千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上）であります。

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

貸借対照表計上額	期首残高	(千円)	8,165,188
	期中増減額	(千円)	△1,822,636
	期末残高	(千円)	6,342,551
期末時価		(千円)	6,840,361

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。  
 2. 期中増減額のうち、主な増加は、不動産の取得（1,038,513千円）及び販売用不動産から固定資産への振替（2,719,137千円）であり、減少は、収益物件から販売用不動産への振替（5,389,648千円）であります。  
 3. 主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。  
 ただし、第三者からの取得直後や直近の評価時点から公示価格に重要な変動が生じていない場合には、当該取得価額や固定資産評価額を用いて算出した金額によっております。

## 1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額	1,273円45銭
1 株当たり当期純利益	33円07銭

## 会計監査人の監査報告書 謄本

### 独立監査人の監査報告書

2020年9月16日

株式会社リーガル不動産  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人  
大阪事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士 荒井 崑 

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士 池田 哲雄 

#### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社リーガル不動産の2019年8月1日から2020年7月31日までの第20期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 監査意見の根拠

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

#### 計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

## 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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

## 監査役会の監査報告書 暫本

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、2019年8月1日から2020年7月31日までの第20期事業年度の取締役の職務の執行について、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、社外取締役を含む取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
  - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。
  - ②事業報告に記載されている取締役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その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、内部統制システムの改善を引き続き要請するなど意見を表明いたしました。
  - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監査するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上のことと、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき重大な事項は認められません。  
なお、内部統制システムの運用については、引き続き注視してまいります。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人太陽有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2020年9月23日

株式会社リーガル不動産	監査役会
常勤監査役（社外監査役）	宇野 正明 印
社外監査役	塩野 隆史 印
社外監査役	喜多村 晴雄 印
社外監査役	山下 真 印

以上

〈メモ欄〉

# 株主総会会場ご案内

会 場  
大阪市北区堂山町3番3号  
日本生命梅田ビル5階 A P 大阪梅田東



- 交 通
- JR「大阪駅」徒歩約12分
  - 阪急「大阪梅田駅」徒歩約9分
  - 阪神「大阪梅田駅」徒歩約9分
  - 地下鉄御堂筋線「梅田駅」徒歩約9分
  - 地下鉄谷町線「東梅田駅」徒歩約6分
  - 地下鉄四つ橋線「西梅田駅」徒歩約13分

●各駅より地下街ルートを通って「泉の広場」M-10出口をご利用ください。