発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2022年３月25日
【発行者の名称】	株式会社ＴＳＯＮ （TSON　CO., LTD.）
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長　荒木　健次
【本店の所在の場所】	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目22番８号
【電話番号】	(052)589-6055（代表）
【事務連絡者氏名】	経営管理部長　宇野　明史
【担当Ｊ－Ａｄｖｉｓｅｒの名称】	フィリップ証券株式会社
【担当Ｊ－Ａｄｖｉｓｅｒの代表者の役職氏名】	代表取締役　永堀　真
【担当Ｊ－Ａｄｖｉｓｅｒの本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町４番２号
【担当Ｊ－Ａｄｖｉｓｅｒの財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】	https://www.phillip.co.jp/
【電話番号】	(03)3666-2101
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所　TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。 名称：株式会社証券保管振替機構 住所：東京都中央区日本橋兜町７番１号
【公表されるホームページのアドレス】	株式会社ＴＳＯＮ https://www.tson.co.jp 株式会社東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【投資者に対する注意事項】

１　TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、第一部　第３　２【事業等のリスク】において公表された情報を慎重に検討する必要があります。

２　発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員（金融商品取引法（以下「法」という。）第21条第１項第１号に規定する役員（取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者）をいう。）は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。

３　TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例（以下「特例」という。）に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。

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

第一部【企業情報】

第１【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第２【企業の概況】

１【主要な経営指標等の推移】

回次		第12期(中間)	第13期(中間)	第14期(中間)	第12期	第13期
会計期間		自 2019年７月１日 至 2019年12月31日	自 2020年７月１日 至 2020年12月31日	自 2021年７月１日 至 2021年12月31日	自 2019年７月１日 至 2020年６月30日	自 2020年７月１日 至 2021年６月30日
売上高	(千円)	815,408	973,790	1,296,096	1,697,353	2,344,363
経常利益	(千円)	19,871	46,788	17,846	34,066	137,572
中間(当期)純利益	(千円)	13,336	30,739	11,666	22,880	90,205
純資産額	(千円)	476,016	516,301	587,433	485,561	575,766
総資産額	(千円)	1,015,064	1,415,115	2,419,937	1,222,819	2,047,861
１株当たり純資産額	(円)	1,016.04	1,102.03	1,253.86	1,036.42	1,228.96
１株当たり配当額 (うち１株当たり中間配当額)	(円)	―	―	―	― (―)	― (―)
１株当たり中間(当期)純利益	(円)	28.47	65.61	24.90	48.84	192.54
潜在株式調整後１株当たり中間(当期)純利益	(円)	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	46.9	36.5	24.3	39.7	28.1
自己資本利益率	(%)	2.8	6.1	2.0	4.8	17.0
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)	40,417	△171,374	△495,091	△62,506	△305,091
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	2,475	△9,096	△12,789	1,975	△44,629
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△24,130	130,588	225,820	184,785	586,193
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高	(千円)	218,651	274,260	278,555	324,143	560,616
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	16 (12)	17 (12)	26 (11)	17 (11)	17 (10)

(注) １．当社は中間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．売上高には、消費税等は含まれておりません。

３．潜在株式調整後１株当たり中間（当期）純利益については、潜在株式が存在するものの、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

４．株価収益率については、株式取引の実績がなく株価の算定ができないため記載しておりません。

５．１株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。

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

２【事業の内容】

当社は当中間会計期間に中期経営計画（2022年６月期～2024年６月期）を策定し、「新しいＡＩビジネスモデルを創り、人を豊かにする。」をビジョンに掲げ、また、「新しいＡＩビジネスモデルで、不動産投資事業（不特※）№１を目指す。」をミッションに設定しました（※不特…不動産特定共同事業）。そのため、今まで「住宅事業」、「広告企画事業」、「不動産マネジメント事業」の３事業を展開しておりましたが、これからは「不動産×ＡＩ×金融」を事業の柱と捉え、「ＬＦ事業」、「テック事業」の２事業部制に変更いたしました。

「ＬＦ事業」は、不動産特定共同事業法に基づく当社の主力事業である不動産ファンド事業（不動産特定共同事業）とＡＩ戸建事業（分譲戸建事業）から成り立っております。不動産ファンド事業では、不動産ＡＩ「勝率一番」を活用して、メゾネットタイプの賃貸物件を企画・生産し、それを組み入れたファンド組成を行っております。ＡＩ戸建事業（分譲戸建事業）は、同ＡＩを活用した分譲戸建住宅の企画・生産を行い、外部業者を利用して販売を行っております。

一方、「テック事業」は、不動産ビッグデータや不動産ＡＩ「勝率一番」を中心とした不動産マーケティングシステムの開発、運営を行っております。このＡＩは、一般財団法人関西情報センターのe-Kansaiレポート2021「Ｐost-COVID時代を見据えたＤＸ改革」でＤＸの成功事例として、また、「NIKKEI　BtoBマーケティングアワード2021」においてファイナリストとして紹介されるなど、外部の専門家から高い評価を得ております。

当社は、この不動産ＡＩ「勝率一番」を駆使し、「不動産ファンド事業」・「ＡＩ戸建事業」の２つの事業を柱に不動産・金融ビジネスを展開し、ＡＩテクノロジーで差別化を図ってまいります。

独自で開発した不動産ＡＩ「勝率一番」は、用地の仕入れから市場調査・家賃調査・事業成功確率の検証など、従来、人が行ってきた作業を全てＡＩで行うシステムであり、これにより多くの人員を必要とせずに事業展開を可能としました。

また、ウェブ上から蓄積された１億2,000万件（2022年１月現在）を超えるビッグデータにより、人の勘に頼らず勝率の高いファンドを組成するため、多くの投資家から信頼を得ています。当社は不動産ＡＩ「勝率一番」を強みとし不動産・金融ビジネスを展開してまいります。

□ＬＦ事業

■不動産ファンド事業（不動産特定共同事業）

安心できる投資先として人気の不動産投資

当社の不動産ファンド事業は、投資家にとって、リスクが比較的少なく、十分なリターンを期待できる不動産投資です。従来は、まとまった資金が必須でしたが、そのバランスの良さを活かしつつ、より手軽に始められる不動産小口投資商品となっております。

不動産特定共同事業法とは

不動産特定共同事業法とは、出資を受けて不動産取引を行い、その収益を分配する「不動産特定共同事業」を行う事業者が守るべきルールを定める法律です。不動産特定共同事業は、複数の投資家から出資を募り、その金銭をもって現物の不動産に投資し、その不動産から得られる収益を分配する、いわゆるファンド事業です。この事業は主務大臣または都道府県知事の許可が必要です。

当社の不動産特定共同事業の特徴

①ＡＩによる対象不動産の仕入れ

当社では投資対象不動産の市場価値を的確に判断するために独自開発の不動産ＡＩ「勝率一番」を商品選定に活用しています。ウェブ上から自動収集した全国約1億2,000万件のデータから対象不動産の立地、建物構造規模、築年数、想定家賃を入力するだけでＡＩが分析を行い、将来にわたり高収益を実現できる商品であるか判断することができます。

②小口出資で手応えある利回りを実現

不動産特定共同事業とは、投資家から資金を募って不動産の賃貸や売買を行い、収益を投資額に応じて分配するもの。2017年の法改正によりクラウドファンディングによる投資参入が容易になり、現在では少額資金で高いリターンを見込める投資先として人気を呼んでいます。

③短期運用が可能

匿名組合型商品の場合、事業者である当社と匿名組合契約を締結した投資家に対し、対象不動産から得られる売買利益・賃貸利益を出資割合に応じて分配します。管理負担もなく、短期運用が可能な上、第三者及び事業者へ譲渡することができます。

④高い相続財産の圧縮効果が可能

任意組合型商品は、実物の不動産と同じ様な評価減の効果があります。相続税の計算上、不動産は取引価格ではなく、財産評価基本通達で定められた評価方法によって評価された価格となりますので同額の現預金を保有しているよりも大幅な圧縮効果が期待できます。

※匿名組合型には資産の圧縮効果はありません。

⑤運営・管理の手間は一切不要

賃貸住宅への投資でもっとも懸念されるのは、経年による家賃収入の低下と空室です。当社の商品は、対象の人気エリアの新築優良物件に絞った上、建物が完成し入居が開始された時から万が一の空室リスクに備えた「空室保証」制度を設定することでリスクを減らしています。

＜不動産ファンド事業商品＞

①所有権付き賃貸住宅

土地付メゾネット賃貸住宅を組成対象とした不動産ファンド事業になります。この事業のカギとなるのは用地仕入ですが、不動産ＡＩ「勝率一番」による土地検索システムを活用して、高利回り配当を可能にする用地仕入を広範囲で展開可能な状況を創りました。そして、仕入れた用地に新築する賃貸住宅に関しては、今までに培ったメゾネット賃貸（メゾネットパーク）の開発ノウハウと実績に裏打ちされた高入居率と家賃保証によって、商品価値及び安全性を高めています。

また、不動産ＡＩ「勝率一番」に最適間取り・家賃相場・賃貸需要から導く機械的な判断をさせることにより、膨大な売地情報からスピーディに高成功率の検討用地を抽出可能にし、生産性は著しく向上致しました。これにより、ファンド組成に最適な高利回り商品を安定的に供給できます。土地付メゾネット賃貸は、不動産特定共同事業の任意組合型商品「スマートファンドＳＯＮＡＥ」として、投資家から出資を募っております。

今後当該事業は、当社の主力事業として中部圏のみならず関東エリアでの展開も予定しております。土地仲介、設計、施工、管理は全てアウトソーシングになっており、全国展開におけるコストも増加しないことも強みとしています。

②定期借地権付き賃貸住宅

定期借地権付きメゾネット賃貸を対象不動産としたファンド事業になります。不動産ＡＩ「勝率一番」によるビッグデータを活用して、土地価格と家賃バランスをマッピングし、事業性の高いエリアを選出します。そのエリアへ広告を主体とした認知活動を行い、効率的に借地仕入れを行います。

また、借地料（地代）を査定するシステムにも「勝率一番」のビッグデータを活用し、人手がかかる家賃調査や賃貸管理会社へのヒアリングなどの業務は、このＡＩに置き換えることが可能です。これにより、人員を増加することなく、借地の仕入れを効率的に行うことができます。更に、投資家に、より確実な配当を出すために空室時の家賃保証も付けます。

定期借地権は、土地購入費用が掛からないため、高い配当を出すことが可能です。ファンドの出資者においても土地を持たないことから大幅に相続税が圧縮されるなどの利点があります。今後は、再生可能エネルギーを活用した太陽光付き賃貸住宅「マチナカ発電所」を主力商品としていくことで、ＥＳＧ投資に伴う企業からの資金集めを積極的に進めてまいります。

■ＡＩ戸建事業

不動産ＡＩ「勝率一番」により蓄積されたビッグデータから勝率の高い分譲戸建てだけを供給

当社は、独自のマーケティングに基づき、地域特性や市場ニーズ分析に即したオリジナルな住宅商品を企画・設計しています。時代と住まう人の声を先取りした当社の家は、家族の幸せとライフスタイルづくりをお手伝いする器として街の中に息づかせています。

＜ＡＩ戸建事業商品＞

①所有権付き戸建住宅

ＡＩ戸建ては、いつでも誰でも「自分の家を持つこと」を可能にした新しい一戸建住宅です。一生に一度のマイホームというこれまでの考え方を超えて、暮らしに合わせて購入や住み替えしやすい仕組みをつくりました。従来のファミリー層はもちろん、定年後のご夫婦、結婚前のカップル、シングルマザー、ＬＧＢＴ、友人同士、兄弟姉妹、ペットとの暮らしなど、これから育まれる「新・かぞく」にぴったりな住まいです。また、ターゲットを単に住宅購入者のみでなく、賃貸経営を行った場合でも高収益が可能となるためＡＩ戸建ては住宅購入者と不動産投資家を購入ターゲットとしております。

②定期借地権付き戸建住宅

定期借地権を活用した「テイシャクハウス」は、土地購入資金を必要としないため、家賃並みのローン返済で贅沢な暮らしができます。テイシャクハウスは、生活スタイルを変えたくない、これからも趣味を続けていきたい、子どものために教育資金も準備したい、そんな方達にこそお勧めしたい「平屋」と「バリューハウス」を商品ラインナップしました。また、大屋根を活かした太陽光発電システムの設置や国内の森林活性化のため、国産材を積極的に活用し、環境問題も視野に入れた商品開発を実施していきます。

□テック事業　不動産ＡＩ「勝率一番」

不動産ＡＩ「勝率一番」を使用して過去蓄積してきた膨大な（１億2,000万件以上）不動産データを視覚的にわかりやすくグラフにまとめることで、ミクロエリア（半径１～３㎞前後）での分譲住宅の売行きと売れ筋動向を誰でも手軽にチェックすることができます。

「勝率一番」には分譲版と賃貸版の２つのシステムがあります。分譲版の特長は、分譲住宅で最も気になる売れ行き情報をすぐに把握することができます。分譲販売予測システム「勝率一番」は過去数年にわたる全国400万件の分譲住宅の販売動向（毎月20万件追加中）を当社独自に収集したデータを基に景気動向、販売予測ＡＩ等を加味し、検討物件の販売予測を勝率％で表示します。分譲住宅事業に関し、展開予定の住所エリア、売りたい価格、希望販売月の３つを入力するだけで、簡単に５秒で販売動向がわかりますので、同事業の成功率を高めることができています。

賃貸版の特長は、賃貸マンション・アパート事業で最も気になる周辺の市場動向がすぐにわかります。賃貸マンション・アパート市場で気になるのはエリア（駅周辺、半径１～３ｋｍ）の部屋タイプ別賃料動向です。「勝率一番」ならば、例えばワンルームの平均賃料、月別動向、貸した場合の利回り、築年数による賃料下落率等が、住所や駅名を指定するだけで一発表示ができます。

この「勝率一番」の開発により用地取得の厳選化、生産性向上（ＤＸ化）が可能となり、また、外部に対してはシステムの提供を行っております。

この様なオープンイノベーションの手法を取り入れた不動産ＡＩ「勝率一番」は一般財団法人関西情報センターのe-Kansaiレポート2021「Post-COVID時代を見据えたＤＸ改革」でＤＸの成功事例として紹介され、また、「NIKKEI BtoBマーケティングアワード2021」においてファイナリストとして紹介されるなどオープンイノベーションに基づく開発手法やその成果に高い評価が集まっています。

３【関係会社の状況】

該当事項はありません。

４【従業員の状況】

（１）提出会社の状況

2021年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
ＬＦ事業	15　（ 7)
テック事業	2　（ 4)
報告セグメント計	17　(11)
全社（共通）	9　（ −)
合計	26　(11)

(注) １．従業員数は就業人員であり、使用人兼務役員を含んでおります。

２．臨時雇用者数は、当中間会計期間の平均人員を（　）外数で記載しております。

３．従業員数は、当中間会計期間において９名増加しております。これは主に業容の拡大に伴う採用の増加によるものであります。

（２）労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第３【事業の状況】

１【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社は当中間会計期間に中期経営計画（2022年６月期～2024年６月期）を策定し、「新しいＡＩビジネスモデルを創り、人を豊かにする。」をビジョンに掲げ、また、「新しいＡＩビジネスモデルで、不動産投資事業（不特※）№１を目指す。」をミッションに設定しました（※不特…不動産特定共同事業）。そのため、今まで「住宅事業」、「広告企画事業」、「不動産マネジメント事業」の３事業を展開しておりましたが、これからは「不動産×ＡＩ×金融」を事業の柱と捉え、「ＬＦ事業」、「テック事業」の２事業部制に変更いたしました。それを受け、経営方針、経営環境及び対処すべき課題等を以下のとおりといたしました。

（１）経営方針

不動産ＡＩ「勝率一番」を最大限活用し不動産ファンドを組成する新しいビジネスモデルで生産性を追求し、中部圏と首都圏その他エリアへ事業規模を拡大していきます。

（２）基本方針等

①　不動産ＡＩ「勝率一番」の理想追求と生産性の向上

不動産ＡＩ「勝率一番」がプロの目となる様にブラッシュアップし、投資家へ確実なベネフィットを提供

②　ファンド組成規模の拡大

不動産ＡＩ「勝率一番」の活用により生産性を向上させ、中部圏と首都圏でエリア展開し事業規模を拡大

③　ファイナンス力の向上

不動産ＡＩ「勝率一番」の信頼をもとに、クラウドファンディングで会員数を増やすと共に法人・富裕層投資家からのファイナンスを強化

④　ＥＳＧ投資

対象不動産には、積極的に再生可能エネルギー太陽光発電を搭載し、カーボンニュートラルの推進

⑤　ＡＩビジネスの追求

日経マーケティングアワード2021やe-Kansaiレポート2021で評価された認知・強みを活かしＡＩビジネスの追求

（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、少人数で高効率な組織体制により、企業価値の増大を図っており、目標とする経営指標としては、売上高経常利益率10%を当面の目標としております。

（４）優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

①　不動産ＡＩ「勝率一番」の活用について

当社は、不動産ＡＩ「勝率一番」があることで、人員数を増大させることなく業績向上を可能としてきました。現在も人が行う多くの業務を「勝率一番」に置き換え、生産性を上げています。このＡＩの強みは蓄積されたデータの数であり、これらのデータは遡って収集することが不可能なデータです。今後も後発の同業者からの類似システムとの差別化を図るべく、更なる蓄積データ数を増やすことが取り組むべき課題と考えております。

②　不動産ファンドの組成におけるファイナンスについて

これまでファイナンスは、クラウドファンディングにより個人投資家を対象に短期間で集めておりました。会員数は2021年12月31日現在、2,800名を超え増加傾向にあります。しかし、事業規模を拡大するためには、資金を集めるチャネルを増やし、ファイナンス力を一層増強させることが重要な課題と認識しております。

③　不動産ファンドの組成における対象不動産の仕入れについて

当社は、「勝率一番」により対象不動産を選定し、仕入れを行います。計画通りの仕入れ計画が重要な課題となります。そのためにも「勝率一番」の機能や精度を向上する必要があります。

④ 人材の確保及び人材育成について

限られた経営資源を活用し、最大限の効果を挙げるには、組織力のアップが不可欠であり、そのために優秀な人材を採用・育成することが重要な課題であると認識しております。特に、ＩＴエンジニアや金融業界における優秀な人材の採用は経営戦略を実現するために重要な課題であると考えております。

⑤ＥＳＧ投資について

当社は、今まで高配当重視型のファンドを組成し運営してきましたが、今後は、ＥＳＧ投資の分野も視野に入れて対象不動産の開発を行うことが重要な課題であると認識しております。開発商品の特徴である大型屋根を活用し、再生可能エネルギーである太陽光システムの取り組みに力を入れていきたいと考えております。そして、環境貢献型のファンドを組成することが、当社の社会的な責任であり、企業からの出資金を集める重要な要素であると考えております。

２【事業等のリスク】

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

当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める方針ですが、当社株式に関する投資判断は、以下の事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

また、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社が判断したものであり、実際の結果とは異なる可能性があります。

（１）関連当事者に関するリスク

① 会社の政策が変更になるリスク

当社の筆頭株主である深川堅治氏は、当中間会計期間末現在において、発行済株式の78.2％を所有しております。同氏は当社株式を引き続き長期に所有する方針ですが、今後の株価の推移等によって当社株式の売却が行われた場合や、売却の可能性が生じた場合には、当社株式の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。更に、特定の相手先への譲渡が行われる場合には、当該譲渡先の取得株数、当社株式の所有方針及び株主としての当社への経営関与の方針等によっては、当社の事業戦略等に影響を与える可能性があります。

② 特定の取引先への依存について

当中間会計期間末において、当社売上高に占める東新住建株式会社、株式会社ブルーボックス、株式会社エイチティーピー及び株式会社ドリームプロジェクトの４社合計の売上高比率は13.4％であります。また、外注比率につきましても、東新住建株式会社、株式会社ブルーボックス、株式会社エイチティーピー及び株式会社ドリームプロジェクトの４社で30.４％であります。

各社とも当社の筆頭株主である深川堅治氏が直接又は間接的に議決権の過半数を所有している会社であります。なお、当社は東新住建株式会社、株式会社ブルーボックス、株式会社エイチティーピー及び株式会社ドリームプロジェクトとの間には資本関係はありません。

当社としましては、特定の取引先への依存度を下げるために、住宅事業において、自社で分譲用地の取得、建設・施工、販売までを一貫して行う体制を整えております。

③ 特定の取引先である４社との関係について

イ．特定の取引先からの独立性の確保について

当社の事業展開にあたっては、特定の取引先からの指示や事前承認に基づいてこれを行うのではなく、一般株主と利益相反が生じるおそれのない経営陣の判断のもと、独自に意思決定して実行しております。

当社が企業価値の向上などの観点から、特定の取引先と営業取引を行う場合には、新規取引開始時及び既

存取引の継続時も含め、少数株主の保護の観点から取引条件等の内容の適正性をその他第三者との取引条件と比較しながら慎重に検討して実施しております。

なお、特定の取引先とは、関連当事者取引に該当しますが、取引条件は、競合他社と同一のものであり、競合他社との公平な競争環境に置かれております。また、取引を実施する前に、取締役会で承認を得ることとしております。

ロ．特定の取引先との人的関係について

当社役員９名のうち、特定の取引先である株式会社ブルーボックスの役員を兼ねる者が１名おります。詳細は以下のとおりであります。

当社監査等委員である取締役の草野勝彦は、弁護士として培われた法務に関する高度な専門知識と豊富な実務経験を有しており、また、当社の設立背景・企業状況も充分に認識しているため、当社独自の判断にて選任しております。

氏名	当社における役職	各社における役職
草野　勝彦	監査等委員である社外取締役	株式会社ブルーボックス　監査役（社外監査役）

（２）経済環境によるリスク

① 景気動向や不動産市況の影響について

当社の事業は、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等に影響を受けやすいため、景気の先行き悪化や地価の上昇、住宅税制・消費税増税等の動向に大きく左右される傾向があります。そのため、これらの動向次第で当社の業績に影響を与える可能性があります。

② 建築価格の変動リスクについて

当社が生産・供給する建物の主要構造部材である木材においては、輸入木材を中心に使用しておりますが、急激な為替変動及び現地での木材価格が高騰した場合において、当社の施工会社に対する発注価格が上昇し、利益率悪化の原因になり、当社の業績に影響を与える可能性があります。

③ 在庫リスクについて

当社のＡＩ戸建事業（分譲戸建事業）においては、分譲用地を低価格で仕入れ、物件を企画し、短期間で販売するよう努めてまいります。しかし、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等の急激な変化等に伴う金融機関の融資動向や消費者動向次第で、当社の計画遂行が困難となり、完成在庫の増加、造成・開発期間の遅延及び棚卸資産の評価損が発生する可能性があります。その場合には当社の業績に影響を与える可能性があります。

④ 新型コロナウィルス感染拡大による組成ファンドの入居率低下リスクについて

当社が組成するファンドの対象不動産は主に賃貸住宅であり、入居率の悪化は配当収益の悪化を招くものとなります。特に、単身向けの賃貸住宅は外国人労働者や企業の派遣社員の入居も多く、市況の影響も受けやすいと考えております。投資家への配当が低下すれば、信頼の欠如となり組成規模への影響を与える可能性があります。

⑤ 独自の不動産ＡＩ「勝率一番」の類似商品の参入リスクについて

当社は、不動産ＡＩ「勝率一番」により少人数でありながら売上の拡大を図ってきました。過去に遡ったデータの蓄積は困難であるものの、ＡＩによる対象不動産の仕入れや人手を必要としない業務効率の向上を可能とした類似した商品が開発された場合は、当社の業績に影響を与える可能性があります。

（３）法的規制について

当社の事業は、「宅地建物取引業法」、「建設業法」、「不動産特定共同事業法」等の法令により規制を受けております。また、当社の主要な事業活動の継続には下表に掲げる許認可等が前提となります。

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	愛知県知事 （３）第 21490 号	自　2019 年 10 月 14 日 至　2024 年 10 月 13 日	宅地建物取引業法 第 66 条及び第 67 条
一般建設業許可	愛知県知事許可 （般－31） 第 107176 号	自　2019 年７月２日 至　2024 年７月１日	建設業法第 29 条
不動産特定共同事業許可	愛知県知事 第６号	―	不動産特定共同事業法 第 36 条

当社におきましては、過去及び当中間会計期間末現在において、これら許可要件の欠格事実はありません。しかしながら、今後、これらの法令等や新たな法令等により規制強化が行われた場合、何らかの事情により法令遵守ができなかった場合、または、今後何らかの事情により、免許、許可及び登録の取り消し処分が発生した場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

（４）新規エリアへの進出について

当社では、事業の拡大に向け、綿密なマーケティング調査に基づいた新規エリアへの進出を検討していますが、新規エリア進出ができなかった場合には、用地確保数に影響を与える可能性があります。

（５）人材の確保・育成について

当社では、人材が重要な経営資源と考えており、事業の拡大に向け優秀な人材の確保が重要な課題となります。今後、計画どおりに採用が進まなかった場合においては、事業展開が計画どおりに進まず、当社の業績に影響を与える可能性があります。

（６）金融機関からの資金調達について

当社では、用地取得のための資金の一部を金融機関からの借入金によって調達しております。事業資金の調達は、金利情勢その他の外的環境に左右されるため、これにより当社の業績及び財政状態が影響を受ける可能性があります。また、調達希望額に達しない場合は、用地仕入れが計画どおりに進まず、当社の業績に影響を与える可能性があります。

（７）ファンド組成におけるファイナンスについて

当社は不動産ファンド事業において、投資家から資金を集めファンドの組成を行っております。その応募金額がファンド組成額に達しない場合は、ファンド組成が計画どおりに進まず、当社の業績に影響を与える可能性があります。

（８）小規模組織であることについて

当社は、2021 年 12 月 31 日現在、従業員 26 名と小規模な組織であり、会社の規模に応じた内部管理体制や業務執行体制となっております。今後、当社の成長のためには、優秀な人材の確保や内部管理体制の一層の充実が必要であると考えております。当社では、既存従業員の育成を図ると共に採用活動による人員増強を適宜行うことを予定しておりますが、人材を適時かつ充分に確保できない場合には、業務執行や内部管理において必要となる人的・組織的対応が困難となる可能性があります。

（９）自然災害・事故等への対応について

当社は、主要な営業基盤を愛知県に置いておりますが、大規模な自然災害に見舞われ、被害を受けた場合には、業績に影響を与える可能性があります。また、当社は業務の遂行において安全管理に留意しておりま

すが、重大な労働災害、事故等が発生した場合には、業務に支障を来たし、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(10) 訴訟等について

当社は、当中間会計期間末現在において業績に重大な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、当社が販売する住宅において、瑕疵等の発生、工事期間中における近隣からのクレーム等が発生した場合、これらに起因する訴訟やその他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容によっては、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(11) 土壌汚染について

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

(12) 社歴が浅いことについて

当社は、2008 年８月に設立され、社暦が浅く成長途上にあります。従って過去の財務情報だけでは今後の事業及び業績を予想する上で充分な情報を提供していると言えない可能性があります。

(13) 個人情報等の管理について

当社は、様々な個人情報を取り扱っております。これらの情報管理については、規程の整備や社員等への周知徹底に努めております。しかしながら、不測の事態によって個人情報が漏洩した場合には、当社の社会的信用が低下し、また、その対応のための費用が発生し、当社の業績に影響を与える可能性があります。

(14) 新型コロナウイルス感染拡大による影響について

新型コロナウイルス感染症の拡大により、世界規模での生産・物流への影響が広がってきており、主に海外資材の調達が停滞するなど業績に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 担当Ｊ－Adviser 契約解除に関する事項

当社株式の㈱東京証券取引所が運営を行っております証券市場 TOKYO PRO Market の上場維持の前提となる契約に関し、以下に記載いたします。

担当 J-Adviser との契約について

当社は、㈱東京証券取引所が運営を行っております証券市場 TOKYO PRO Market の上場企業です。

当社ではフィリップ証券㈱を 2014 年８月 26 日の取締役会において、担当 J-Adviser に指定する事を決議し、2014 年８月 28 日にフィリップ証券㈱との間で、担当 J-Adviser 契約(以下「当該契約」という。)を締結しております。当該契約は、TOKYO PRO Market における当社株式の新規上場及び上場維持の前提となる契約であり、当該契約を解除し、かつ、他の担当 J-Adviser を確保できない場合、当社株式は TOKYO PRO Market から上場廃止となります。当該契約における契約解除に関する条項及び契約解除に係る事前催告に関する事項は以下のとおりです。

なお、当中間会計期間の末日現在において、当該契約の解除条項に該当する事象は生じておりません。

＜J-Adviser 契約解除に関する条項＞（当該契約より一部抜粋）

当社(以下「甲」という。)が次のいずれかに該当する場合には、フィリップ証券㈱(以下「乙」という。)は J-Adviser 契約(以下「本契約」という。)を即日無催告解除することができる。

(1) 債務超過

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

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

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

（ａ）法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

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

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

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

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

(2) 銀行取引の停止

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

(3) 破産手続、再生手続又は更生手続

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

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

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

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

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

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

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

再建計画とは次のａないしｃの全てに該当するものをいう。

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

（ａ）甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合

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

（ｂ）甲が前号ｃに規定する合意を行った場合

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

ｂ　当該再建計画に次の（ａ）及び（ｂ）に掲げる事項が記載されていること。

（ａ）当該上場有価証券の全部を消却するものでないこと。

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

ｃ　当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。

(5) 事業活動の停止

甲が事業活動を停止した場合（甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合をいう）又はこれに準ずる状態になった場合。

なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のａからｃまでに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該ａからｃまでに掲げる場合には当該ａからｃまでに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

ａ　甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の（ａ）又は（ｂ）に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の３日前(休業日を除外する。)の日

（ａ）TOKYO PRO Market の上場株券等

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

ｂ　甲が、前ａに規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通出資者総会を含む。）の決議についての書面による報告を受けた日（当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議（委員会設置会社にあっては、執行役の決定を含む。）についての書面による報告を受けた日）

ｃ　甲が、ａ及び前ｂに規定する事由以外の事由により解散する場合（(3) ｂの規定の適用を受ける場合を除く。）は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日。

(6) 不適当な合併等

甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類する行為（ⅰ　非上場会社を完全子会社とする株式交換、ⅱ　会社分割による非上場会社からの事業の承継、ⅲ　非上場会社からの事業の譲受け、ⅳ　会社分割による他の者への事業の承継、ⅴ　他の者への事業の譲渡、ⅵ　非上場会社との業務上の提携、ⅶ　第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、ⅷ　その他非上場会社の吸収合併又はこれらⅰからⅶまでと同等の効果をもたらすと認められる行為）を行った場合で、当該上場会社が実質的な存続会社でないと乙が認めた場合。

(7) 支配株主との取引の健全性の毀損

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

(8) 有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等の提出遅延

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

(9) 虚偽記載又は不適正意見等

次のａ又はｂに該当する場合。

ａ　甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

ｂ　甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨(天災地変等、甲の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く。以下このｂにおいて同じ。)が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

(10) 法令違反及び上場規程違反等

甲が重大な法令違反又は上場規程に関する重大な違反を行った場合。

(11) 株式事務代行機関への委託

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

(12) 株式の譲渡制限

甲が当該銘柄に係る株式の譲渡につき制限を行うこととした場合。

(13) 完全子会社化

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合。

(14) 指定振替機関における取扱い

甲が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合。

(15) 株主の権利の不当な制限

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

ａ　買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策（以下「ライツプラン」という。）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入(実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。)。

ｂ　ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入。

ｃ　拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定(持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。)。

ｄ　上場株券等について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。

ｅ　上場株券等より議決権の多い株式(取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等が上場株券等より低い株式をいう。)の発行に係る決議又は決定。

ｆ　議決権の比率が 300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。ただし、株主及び投資者の利益を侵害するおそれが少ないと乙が認める場合は、この限りでない。

ｇ　株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。

(16) 全部取得

甲が当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合。

(17) 反社会的勢力の関与

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

(18) その他

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

＜J-Adviser 契約解除に係る事前催告に関する事項＞

１．いずれかの当事者が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り１ヵ月とする。)を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。

２．前項の定めにかかわらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、いずれかの当事者から相手方に対し、１ヵ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。

３．契約解除する場合、特段の事情のない限り乙は、あらかじめ本契約を解除する旨を㈱東京証券取引所に通知しなければならない。

３【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ･フローの状況の分析】

（１）経営成績等の状況の概要

当中間会計期間における当社の財政状態、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財政状態及び経営成績の状況

当中間会計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて社会経済活動は、大きく制限を受けました。昨年９月末には緊急事態宣言が解除され経済活動の回復が期待されたものの、直近では感染力の強いオミクロン株による感染が急速に進み、経済は先行き不透明な状態になっております。

こうした中、当社は当中間会計期間に中期経営計画（2022 年６月期～2024 年６月期）を策定し、「新しいＡＩビジネスモデルを創り、人を豊かにする。」をビジョンに掲げ、また、「新しいＡＩビジネスモデルで、不動産投資事業（不特※）№１を目指す。」をミッションに設定しました（※不特…不動産特定共同事業)。そのため、今まで「住宅事業」、「広告企画事業」、「不動産マネジメント事業」の３事業を展開しておりましたが、これからは「不動産×ＡＩ×金融」を事業の柱と捉え、「ＬＦ事業」、「テック事業」の２事業部制に変更いたしました。

「ＬＦ事業」は、不動産特定共同事業法に基づく当社の主力事業である不動産ファンド事業と分譲戸建事業から成り立っております。不動産ファンド事業では、不動産ＡＩ「勝率一番」を活用して、メゾネットタイプの賃貸物件を企画・生産し、それを組み入れたファンド組成を行っております。分譲戸建事業は、同ＡＩを活用した分譲戸建住宅の企画・生産を行い、外部業者を利用して販売を行っております。

一方、「テック事業」は、不動産ビッグデータや不動産ＡＩ「勝率一番」を中心とした不動産マーケティングシステムの開発、運営を行っております。この不動産ＡＩ「勝率一番」は、一般財団法人関西情報センターのe-Kansaiレポート2021「Ｐost-COVID時代を見据えたＤＸ改革」でＤＸの成功事例として、また、「NIKKEI　BtoBマーケティングアワード2021」においてファイナリストとして紹介されるなど、外部の専門家から高い評価を得ております。

当社は不動産ＡＩ「勝率一番」を駆使して全国の販売土地データの中から不動産ファンドに適した土地を探し出すことが可能です。今後は、中部圏だけでなく関東圏にも不動産ファンド事業を拡大していく予定です。同時に、「勝率一番」は当社のＤＸ化を推進させ、業務効率化の実現を可能としております。

以上の結果、当中間会計期間の業績は、売上高1,296,096千円（前年同期比33.1%増）となりましたが、将来に向けて優秀な人材確保をするための採用費や組織力強化のための増員による人件費や不動産ファンド事業拡大に伴う経費等の増大により販売費及び一般管理費が増えたため、営業利益は30,107千円（同35.7%減）、不動産特定共同事業分配金が増大して営業外費用が増え、経常利益は17,846千円（同61.9%減）、中間純利益は11,666千円（同62.0%減）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりです。

〔セグメントの業績の概要〕

イ．ＬＦ事業

主力の不動産ファンド事業に関しては、不動産ＡＩ「勝率一番」を活用して、ファンド適合エリアを抽出し、収益物件の企画・生産、そしてファンドの組成を行ってまいりました。当中間会計期間中に不動産ファンドを14プロジェクト新たに組成し、７プロジェクト償還いたしました。

分譲戸建事業に関しても同ＡＩを活用し、分譲戸建事業の最適エリアを抽出し展開いたしました。

その結果、ＬＦ事業の売上高は、1,286,805千円（前年同期比48.0%増）となり、セグメント利益は125,307千円（同46.5%増）となりました。

ロ．テック事業

不動産マーケティングシステムの開発、運用を実施してまいりました。その中心となるのは不動産ＡＩ「勝率一番」です。同ＡＩはオープンイノベーションの手法を採用して開発をしております。今後も効率的な開発により一層の機能向上を図り、不動産ファンド事業の支援及び社内のＤＸ推進に取組んでまいります。

テック事業の売上高は、19,974千円（前年同期比34.8%増）となり、セグメント利益は2,499千円（同433.3%増）となりました。

②キャッシュ・フローの状況

当中間会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）の残高は278,555千円（前年同期比4,295千円増加）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あります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は495,091千円（前年同期は171,374千円の使用）となりました。これは主に、棚卸資産の増加額523,479千円、前渡金の増加額123,297千円、前受金の増加額114,735千円等によるものです。

（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12,789千円（前年同期は9,096千円の使用）となりました。これは出資金の払込による支出5,100千円、無形固定資産の取得による支出3,500千円等によるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果獲得した資金は 225,820 千円（前年同期は 130,588 千円の獲得）となりました。これは不動産特定共同事業出資受入金の増加額 316,880 千円、短期借入金の純減少額 40,650 千円等によるものです。

③生産、受注及び販売の実績

イ．生産実績

当中間会計期間の生産実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当中間会計期間 （自　2021年７月１日 至　2021年12月31日）	前年同期比（%）
ＬＦ事業（千円）	510,661	142.8
合計	510,661	142.8

（注）１．上記金額には消費税等は含まれておりません。

２．テック事業は、生産の形態をとらないため、該当事項はありません。

ロ．受注実績

当中間会計期間の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高		受注残高	
	金額（千円）	前年同期比（%）	金額（千円）	前年同期比（%）
ＬＦ事業	―	―	97,500	174.9
合計	―	―	97,500	174.9

（注）１．上記金額には消費税等は含まれておりません。

２．テック事業は、受注から販売までの所要時間が短く、常に受注残高は僅少であります。また、期中の受注高と販売実績がほぼ対応するため、記載を省略しております。

ハ．販売実績

当中間会計期間の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当中間会計期間 （自　2021年７月１日 至　2021年12月31日）	前年同期比（%）
ＬＦ事業（千円）	1,286,805	148.0
テック事業（千円）	9,290	112.7
合計	1,296,096	133.1

（注）１．上記金額には消費税等は含まれておりません。

２．最近２中間会計期間の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前中間会計期間 （自　2020年７月１日 至　2020年12月31日）		当中間会計期間 （自　2021年７月１日 至　2021年12月31日）	
	金額（千円）	割合（%）	金額（千円）	割合（%）
東新住建㈱	99,575	10.2	―	―
株式会社ＴＳＯＮ任意組合	―	―	336,301	25.9

（注）上記金額には消費税等は含まれておりません。

（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、当中間会計期間の末日現在において判断したものであります。

①重要な会計方針及び見積り

当社の中間財務諸表は、我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。この中間財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

②経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

当中間会計期間における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症拡大によって経済活動や個人消費が低迷し、その影響を大きく受けております。ワクチン接種が進んだり、感染防止策が講じられたりして、昨年９月末には緊急事態宣言が解除され経済活動の回復が期待されましたが、直近では感染力の強いオミクロン株による感染が急速に進み、経済は先行き不透明な状態になっております。

このような環境の下、当社は当中間会計期間に中期経営計画（2022 年６月期～2024 年６月期）を策定し、「新しいＡＩビジネスモデルを創り、人を豊かにする。」をビジョンに掲げ、また、「新しいＡＩビジネスモデルで、不動産投資事業（不特）№１を目指す。」をミッションに設定しました。そのため、今までの「住宅事業」、「広告企画事業」、「不動産マネジメント事業」の３事業部から、「ＬＦ事業」及び「テック事業」の２事業部制に変更し、不動産・金融事業を軸に事業を展開することにいたしました。

「ＬＦ事業」は、不動産ファンド事業と分譲戸建事業から成り立っていますが、当社は不動産ファンド事業を主力事業と捉え、精力的に展開してまいりました。この事業のＫＰＩであるファンドの組成物件を建築するための用地は、不動産ＡＩ「勝率一番」を使用して、膨大な全国の土地情報から短時間で人手をかけず分析して、適合地を数多く抽出することができています。もう一つのＫＰＩである投資家の会員数はファンドの資金調達力に直結しますので、当中間会計期間においては、積極的に不動産ファンド事業の広告を展開して会員数を増やすことに努めました。また、今までは匿名組合型の不動産ファンドのみ組成しておりましたが、2021 年９月から任意組合型のファンドも組成できるようになり、幅広く投資家に対応できるようになりました。その結果、累計会員数は前事業年度末では 1,619 人でしたが、当中間会計期間末では 2,879 人となりました。

その結果、ファンド組成額は、前期６カ月（2021 年１月～６月）の約 600 百万円から当中間会計期間６カ月間（2021 年７月～12 月）は、約 1,048 百万円とおよそ 1.7 倍以上増大させることができました。

分譲戸建事業においては、「勝率一番」を活用して、成功確度が高い土地を厳選購入し、事業を推進し、在庫を減らすべく早期回転に努めてまいりました。

「テック事業」では上記にある不動産ＡＩ「勝率一番」や不動産ビッグデータ（1 億 2,000 万件　2022 年１月現在）を中心とした不動産マーケティングシステムの開発、運営を行っています。同部署では、オープンイノベーションの手法を取って、このＡＩの機能や使い勝手を充実させています。そうしたことが実を結

び、不動産ＡＩ「勝率一番」は、一般財団法人関西情報センターの e-Kansai レポート 2021「Ｐost-COVID 時代を見据えたＤＸ改革」でＤＸの成功事例として、又、「NIKKEI　BtoB マーケティングアワード 2021」においてファイナリストとして紹介されるなど、外部の専門家から高い評価を得ました。

以上の結果、当中間会計期間の業績は、売上高 1,296,096 千円（前年同期比 33.1%増）となりましたが、将来に向けて優秀な人材確保をするための採用費や組織力強化のための増員による人件費や不動産ファンド事業拡大に伴う経費等の増大により販売費及び一般管理費が増えたため、営業利益は 30,107 千円（同 35.7%減）、不動産特定共同事業分配金が増大して営業外費用が増え、経常利益は 17,846 千円（同 61.9%減）、中間純利益は 11,666 千円（同 62.0%減）となりました。

③財政状態の分析

（流動資産）

当中間会計期間末における流動資産の残高は 2,317,286 千円で、前事業年度末に比べ 363,657 千円増加しております。販売用不動産の増加 362,658 千円、現金及び預金の減少 282,060 千円が主な変動要因であります。

（固定資産）

当中間会計期間末における固定資産の残高は 102,651 千円で、前事業年度末に比べ 8,419 千円増加しております。出資金の増加 5,100 千円が主な変動要因であります。

（流動負債）

当中間会計期間末における流動負債の残高は 1,706,262 千円で、前事業年度末に比べ 386,900 千円増加しております。不動産特定共同事業出資受入金の増加 316,880 千円、前受金の増加 114,735 千円が主な変動要因であります。

（固定負債）

当中間会計期間末における固定負債の残高は 126,242 千円で、前事業年度末に比べ 26,490 千円減少しております。社債の減少 18,000 千円が変動要因であります。

（純資産）

当中間会計期間末における純資産の残高は、前事業年度末に比べ 11,666 千円増加し、587,433 千円となりました。

（３）キャッシュ・フローの状況

キャッシュ・フローの状況につきましては、「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　②キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

なお、当社の事業活動における資金需要の主なものは、住宅事業における分譲用地取得及び建物建築のためのプロジェクト資金です。また、設備投資資金需要の主なものにつきましては、収益物件の取得によるものです。これらの事業活動に必要な資金を安定的に確保するため、内部資金または借入金及び社債発行により資金調達をすることとしております。自己資本比率等の財務健全性指標を注視しながら、最適な選択を実施していきます。

４【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

５【研究開発活動】

該当事項はありません。

第４【設備の状況】

１【主要な設備の状況】

当中間会計期間において、重要な設備投資は実施しておりません。

２【設備の新設、除却等の計画】

（１）重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の予定はありません。

（２）重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の予定はありません。

第５【発行者の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	中間会計期間末現在発行数(株)(2021年12月31日)	公表日現在発行数(株)(2022年３月25日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	1,874,000	1,405,500	468,500	468,500	東京証券取引所(TOKYO PRO Market)	権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	1,874,000	1,405,500	468,500	468,500	―	―

（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】

決議年月日	2021年９月28日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役　４名、当社従業員　４名
新株予約権の数（個）※	59個
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 5,900
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	1,900
新株予約権の行使期間 ※	自 2023年９月29日　至 2033年９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　1,900 資本組入額　950
新株予約権の行使の条件 ※	権利行使時において当社または、当社関連会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員のいずれかの地位を有していることを要する。
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	譲渡による新株予約権の取得については、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）７

※　当中間会計期間の末日（2021年12月31日）における内容を記載しております。当中間会計期間の末日から公表日の前月末現在（2022年２月28日）において、これらの事項に変更はありません。

（注）　１　新株予約権の目的たる株式の種類及び数又はその算定方法

普通株式5,900株

新株予約権１個当たりの目的である株式数（以下「付与株式数」という。）は、当社普通株式100株とする。なお、付与株式数は、新株予約権を割り当てる日（以下「割当日」という。）後、当社が株式分割（普通株式の無償割当てを含む。以下同じ。）又は株式併合を行う場合は、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、当該時点で行使されていない新株予約権の付与株式数について行われ、調整の結果生じる１株未満の端数については、これを切り捨てるものとする。

調整後付与株式数 ＝ 調整前付与株式数 × 分割又は併合の比率

なお、上記のほか、当社が、合併、会社分割、株式交換又は株式移転（以下「合併等」という。）を行う場合、その他付与株式数の調整が必要な場合には、当社は、合併等の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲で付与株式数を調整するものとする。

2　募集新株予約権の払込金額若しくはその算定方法又は払込を要しないとする旨

無償

3　新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

新株予約権１個当たりの行使に際して出資される財産の価額は、その行使により交付を受けることができる株式１株当たりの払込金額（以下「行使価額」という。）に付与株式数を乗じた金額とする。行使価額は1,900円とする。なお、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当社が株式分割又は株式併合を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる１円未満の端数は切り上げるものとする。

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

②当社が時価を下回る価額で新株を発行する場合、又は自己株式を処分する場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整の結果生じる１円未満の端数は切り上げるものとする。

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

上記の算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式の数を控除した数とし、また、自己株式の処分を行う場合には「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」と読み替えるものとする。

③割当日後、当社が合併等を行うなど、行使価額の調整を必要とするやむを得ない事由が生じたときは、合併等の条件等を勘案のうえ、合理的な範囲で行使価額を調整するものとする。

4　新株予約権を行使することができる期間

2023年９月29日から2033年９月28日まで

5　新株予約権の行使の条件

①新株予約権の割当を受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、権利行使時において当社または、当社関連会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員のいずれかの地位を有していることを要する。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。

②新株予約権の相続はこれを認めない。

③各新株予約権の一部行使はできないものとする。

6　新株予約権を取得することができる事由及び取得の条件

①当社が消滅会社となる合併契約書承認の議案が当社株主総会で承認された場合、又は、当社が完全子会社となる株式交換契約書承認の議案若しくは株式移転計画書承認の議案につき当社株

主総会で承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）された場合は、取締役会が別途定める日に、当社は、新株予約権を無償で取得することができる。

②当社は、新株予約権者が新株予約権の行使の条件に規定する行使の条件に該当しなくなったことにより権利を行使できなくなった場合又は権利を放棄した場合は、新株予約権を無償で取得することができる。

③当社は、いつでも、当社が取得し保有する新株予約権を無償にて消却することができるものとする。

7　株式交換・株式移転等の新株予約権の処理の方針等

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、又は株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以上を総称して以下「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日（吸収合併につき吸収合併がその効力を生ずる日、新設合併につき新設合併設立株式会社の成立の日、吸収分割につき吸収分割がその効力を生ずる日、新設分割につき新設分割設立株式会社の成立の日、株式交換につき株式交換がその効力を生ずる日、及び株式移転につき株式移転設立完全親会社の成立の日をいう。以下同じ。）において行使されておらずかつ当社により取得されていない新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）を保有する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号の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、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、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ることを条件とする。

①交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

②新株予約権の目的であ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新株予約権の目的であ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うえ、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、上記３に従って定める調整後行使価額に、上記③に従って決定される当該各新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

⑤新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の初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末日までとする。

⑥新株予約権の行使により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

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、決定する。

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、再編対象会社の取締役会の承認を要する。

⑧新株予約権の取得の事由及び条件

上記６の新株予約権の取得の事由及び条件に準じて決定する。

（３）【ＭＳＣＢ等の行使状況等】

該当事項はありません。

（４）【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

（５）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数（株）	発行済株式総数残高（株）	資本金増減額（千円）	資本金残高（千円）	資本準備金増減額（千円）	資本準備金残高（千円）
2019年８月16日（注）	―	468,500	73,532	100,000	―	4,467

（注）利益剰余金の資本金への組入による増加であります。

（６）【大株主の状況】

2021年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	株式総数に対する所有株式数の割合（％）
深川　堅治	愛知県名古屋市中区	366,500	78.23
株式会社スモールＢ	愛知県稲沢市小池町三丁目18番1号	73,000	15.58
百生　彰	愛知県名古屋市西区	10,000	2.13
荒木　健次	愛知県稲沢市	5,000	1.07
栃井　信二	岐阜県岐阜市	5,000	1.07
稲澤　伸次	愛知県名古屋市緑区	1,000	0.21
梅垣　信司	岡山県倉敷市	1,000	0.21
大槻　素一郎	愛知県春日井市	1,000	0.21
北村　廣春	京都府船井郡	1,000	0.21
小島　孝啓	京都府京都市右京区	1,000	0.21
高見　忠彦	愛知県豊川市	1,000	0.21
中江　良範	大阪府高槻市	1,000	0.21
山本　英治	京都府城陽市	1,000	0.21
株式会社サイト薬品	愛知県稲沢市松下二丁目１番6-102号	1,000	0.21
計	―	468,500	100.0

（7）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2021年12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 468,500	4,685	権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	―	―	―
発行済株式総数	468,500	―	―
総株主の議決権	―	4,685	―

②【自己株式等】

該当事項はありません。

２【株価の推移】

月別	2021 年 7 月	8月	9月	10 月	11 月	12 月
最高（円）	―	―	―	―	―	―
最低（円）	―	―	―	―	―	―

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

２．2021 年７月から 12 月については、売買実績がありません。

３【役員の状況】

前事業年度の発行者情報の提出日後、当中間会計期間に係る発行者情報の提出日までの役員の異動は、次のとおりであります。

（１）新任役員

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)	就任年月日
取締役 (監査等委員)	花井　謙造	1961年３月４日生	1989年10月　中央監査法人名古屋事務所入所 1994年８月　公認会計士登録 1997年２月　佐藤税理士事務所入所 1998年６月　税理士登録 2000年11月　公認会計士・税理士花井会計事務所開設 2021年12月　当社取締役（監査等委員）就任（現任）	(注)	―	2021年 12月16日

(注) 2021年12月16日開催の臨時株主総会の終結の時から、2023年６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）異動後の役員の男女別人数及び女性の比率

男性９名　女性　－名（役員のうち女性の比率　－％）

第６【経理の状況】

1　中間財務諸表の作成方法について

（1）当社の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1977 年大蔵省令第 38 号）及び「建設業法施行規則」（1949 年建設省令第 14 号）に基づいて作成しております。

（2）当社の中間財務諸表は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第 116 条第３項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しております。

2　監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第 128 条第３項の規定に基づき、中間会計期間（2021 年７月１日から 2021 年 12 月 31 日まで）の中間財務諸表について、監査法人コスモスにより中間監査を受けております。

3　中間連結財務諸表について

当社は、子会社がありませんので、中間連結財務諸表を作成しておりません。

１【中間財務諸表等】

（１）【中間財務諸表】

①【中間貸借対照表】

（単位：千円）

	前事業年度 （2021年6月30日）	当中間会計期間 （2021年12月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	570,619	288,558
売掛金	92,924	79,700
販売用不動産	※ 408,311	※ 770,969
仕掛販売用不動産	※ 441,490	※ 575,438
未成工事支出金	86,733	102,127
材料貯蔵品	185	220
前渡金	323,002	446,300
前払費用	4,822	19,384
立替金	9,383	2,616
未収入金	13,448	64
未収消費税等	2,708	31,904
流動資産合計	1,953,629	2,317,286
固定資産		
有形固定資産		
建物附属設備	3,576	4,526
減価償却累計額	△1,439	△1,577
建物附属設備（純額）	2,137	2,948
工具、器具及び備品	845	845
減価償却累計額	△677	△711
工具、器具及び備品（純額）	168	134
建設仮勘定	5,000	5,000
有形固定資産合計	7,305	8,083
無形固定資産		
借地権	7,000	10,500
ソフトウエア	16,268	14,249
無形固定資産合計	23,268	24,749
投資その他の資産		
投資有価証券	5,475	5,475
出資金	100	5,200
長期前払費用	2,385	1,618
前払年金費用	2,297	2,248
繰延税金資産	8,836	7,472
長期預金	350	525
保険積立金	3,363	4,036
差入保証金	40,848	43,240
投資その他の資産合計	63,657	69,817
固定資産合計	94,231	102,651
資産合計	2,047,861	2,419,937

（単位：千円）

	前事業年度 （2021年6月30日）	当中間会計期間 （2021年12月31日）
負債の部		
流動負債		
買掛金	12,781	—
工事未払金	55,066	140,968
短期借入金	※ 182,500	※ 141,850
１年内償還予定の社債	36,000	36,000
１年内返済予定の長期借入金	※ 22,504	※ 22,608
未払金	36,180	30,714
未払費用	421	1,545
未払法人税等	46,848	4,793
未成工事受入金	38,640	3,830
前受金	248	114,983
預り金	1,739	1,911
賞与引当金	2,648	4,040
工事損失引当金	6,292	8,648
不動産特定共同事業出資受入金	877,490	1,194,370
流動負債合計	1,319,362	1,706,262
固定負債		
社債	81,000	63,000
長期借入金	※ 65,316	※ 54,012
役員退職慰労引当金	6,416	8,525
預り保証金	—	705
固定負債合計	152,732	126,242
負債合計	1,472,094	1,832,504
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
資本剰余金		
資本準備金	4,467	4,467
資本剰余金合計	4,467	4,467
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	471,299	482,965
利益剰余金合計	471,299	482,965
株主資本合計	575,766	587,433
純資産合計	575,766	587,433
負債純資産合計	2,047,861	2,419,937

②【中間損益計算書】

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2020年　7月　1日 至　2020年12月31日）	当中間会計期間 （自　2021年　7月　1日 至　2021年12月31日）
売上高		
不動産売上高	753,999	1,072,758
完成工事高	35,494	133,584
兼業事業売上高	184,295	89,753
売上高合計	973,790	1,296,096
売上原価		
不動産売上原価	666,541	898,160
完成工事原価	28,000	107,782
兼業事業売上原価	84,699	23,350
売上原価合計	779,241	1,029,295
売上総利益	194,548	266,800
販売費及び一般管理費	※1　147,757	※1　236,693
営業利益	46,791	30,107
営業外収益		
受取利息	2	1
受取配当金	194	117
保険解約返戻金	3,613	―
雑収入	909	957
営業外収益合計	4,720	1,076
営業外費用		
支払利息	1,785	1,450
社債利息	157	209
不動産特定共同事業分配金	2,779	11,676
営業外費用合計	4,722	13,336
経常利益	46,788	17,846
税引前中間純利益	46,788	17,846
法人税、住民税及び事業税	16,098	4,817
法人税等調整額	△49	1,363
法人税等合計	16,049	6,180
中間純利益	30,739	11,666

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自　2020 年７月１日　至　2020 年 12 月 31 日）

（単位：千円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	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	100,000	4,467	4,467	381,094	381,094	485,561	485,561
当中間期変動額							
中間純利益				30,739	30,739	30,739	30,739
当中間期変動額合計	－	－	－	30,739	30,739	30,739	30,739
当中間期末残高	100,000	4,467	4,467	411,833	411,833	516,301	516,301

当中間会計期間（自　2021 年７月１日　至　2021 年 12 月 31 日）

（単位：千円）

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金合計	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	100,000	4,467	4,467	471,299	471,299	575,766	575,766
当中間期変動額							
中間純利益				11,666	11,666	11,666	11,666
当中間期変動額合計	－	－	－	11,666	11,666	11,666	11,666
当中間期末残高	100,000	4,467	4,467	482,965	482,965	587,433	587,433

④【中間キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前中間会計期間 （自　2020年　7月　1日 至　2020年12月31日）	当中間会計期間 （自　2021年　7月　1日 至　2021年12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	46,788	17,846
減価償却費	3,225	13,635
不動産特定共同事業分配金	—	11,676
保険解約返戻金	△3,613	—
賞与引当金の増減額（△は減少）	455	1,391
役員賞与引当金の増減額（△は減少）	335	—
役員退職慰労引当金の増減額（△は減少）	△4,803	2,109
工事損失引当金の増減額（△は減少）	—	2,355
受取利息及び受取配当金	△197	△119
支払利息及び社債利息	1,942	1,660
売上債権の増減額（△は増加）	△18,909	13,223
棚卸資産の増減額（△は増加）	△98,697	△523,479
前渡金の増減額（△は増加）	△112,422	△123,297
未収消費税等の増減額（△は増加）	△6,107	△29,196
仕入債務の増減額（△は減少）	11,578	73,121
未成工事受入金の増減額（△は減少）	7,600	△34,810
前受金の増減額（△は減少）	19	114,735
その他	3,715	12,470
小計	△169,089	△446,677
利息及び配当金の受取額	197	119
利息の支払額	△1,942	△1,660
法人税等の支払額	△540	△46,873
営業活動によるキャッシュ・フロー	△171,374	△495,091
投資活動によるキャッシュ・フロー		
無形固定資産の取得による支出	△9,500	△3,500
出資金の払込による支出	—	△5,100
差入保証金の差入による支出	△7,600	△2,392
保険積立金の積立による支出	△2,244	△672
保険積立金の払戻しによる収入	11,474	—
その他	△1,225	△1,125
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,096	△12,789
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）	△157,200	△40,650
長期借入れによる収入	85,000	—
長期借入金の返済による支出	△32,212	△11,200
社債の償還による支出	△13,000	△18,000
不動産特定共同事業出資受入金の増減額（△は減少）	248,000	316,880
分配金の支払額	—	△21,209
財務活動によるキャッシュ・フロー	130,588	225,820

現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△49,883	△282,060
現金及び現金同等物の期首残高	324,143	560,616
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 274,260	※ 278,555

【注記事項】

(重要な会計方針)

１．資産の評価基準及び評価方法

（１）有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しております。

（２）棚卸資産の評価基準及び評価方法

①販売用不動産、仕掛販売用不動産、未成工事支出金

個別法による原価法 （貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）を採用しております。

②材料貯蔵品

最終仕入原価法による原価法 （貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）を採用しております。

２．固定資産の減価償却の方法

（１）有形固定資産

定率法

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物附属設備	３～15年
工具、器具及び備品	５年

（２）無形固定資産

定額法によっております。

なお、自社利用のソフトウエアについては、３～５年で償却しております。

（３）長期前払費用

均等償却を採用しております。

３．引当金の計上基準

（１）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中間会計期間に見合う分を計上しております。

（２）退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため､当中間会計期間末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。

なお､退職給付債務及び退職給付費用の計算に､退職給付に係る中間会計期間末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

また､当中間会計期間末において年金資産が退職給付債務を上回ったため､この差額を前払年金費用に計上しております。

（３）役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、役員退職慰労金内規に基づく中間会計期間末要支給額を計上しております。

（４）工事損失引当金

受注工事の損失に備えるため、手持受注工事のうち当事業年度の末日において損失の発生が見込まれ、かつ、その金額を合理的に見積もることができる工事については、翌事業年度以降に発生が見込まれる損失を計上しております。

４．収益及び費用の計上基準

（１）戸建住宅及び賃貸アパートの販売

戸建住宅及び賃貸アパートの販売は、用地の仕入から施工まで行った戸建住宅を一般消費者へ販売する事業と、賃貸アパートを投資用不動産として販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

（２）戸建住宅の請負

戸建住宅の請負は、戸建住宅の建築工事を請け負う事業であり、履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識しております。なお、履行義務の充足に係る進捗率の見積りの方法は、主として発生原価に基づくインプット法によっております。

ただし、契約における取引開始日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工事契約については、一定の期間にわたり収益を認識せず、引渡時点において履行義務が充足されると判断し、当該時点で収益を認識しております。

（３）コンサルティング料

業務委託契約書に基づき建設業者に対して、建築工事の注文者の紹介や工事請負契約締結の交渉等を行う義務を負っております。

当該履行義務は工事請負契約が締結され、建築請負価格に基づき算定されたコンサルティング料金額について、建設業者から承認を得た時点で充足されるものであり、当該時点において収益を計上しております。

５．中間キャッシュ・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投資からなっております。

６．その他中間財務諸表作成のための重要な事項

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ます。

（会計方針の変更）

（収益認識に関する会計基準等の適用）

「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。）等を当中間会計期間の期首から適用し、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いたしました。

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ますが、繰越利益剰余金の期首残高へ与える影響はありません。

また、当中間会計期間の損益に与える影響もありません。

なお、収益認識会計基準第89−３項に定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

（時価の算定に関する会計基準等の適用）

「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。）等を当中間会計期間の期首から適用し、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いたしました。これによる、財務諸表への影響はありません。

（表示方法の変更）

（中間キャッシュ・フロー計算書）

前中間会計期間において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「未収消費税等の増減額」及び「前受金の増減額」は、金額的重要性が増したため、当中間会計期間より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前中間会計期間の中間財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間会計期間の中間キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた△2,371千円は、「未収消費税等の増減額」△6,107千円、「前受金の増減額」19千円、「その他」3,715千円として組み替えております。

（追加情報）

（新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響に関する会計上の見積り）

新型コロナウイルス感染拡大は、経済、企業活動に広範な影響を与える事象であり、当社の事業活動にも影響を及ぼしております。

このような状況は、当事業年度中は続くことが見込まれますが、徐々に正常化することを仮定して、販売用不動産等の評価等にかかる会計上の見積りを行っております。

なお、新型コロナウイルス感染症による経済活動への影響は不確実性が高いため、上記仮定に変化が生じた場合には、将来における財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

（中間貸借対照表関係）

※　担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 （2021年６月30日）	当中間会計期間 （2021年12月31日）
定期預金	10,002千円	10,002千円
販売用不動産	31,390	86,713
仕掛販売用不動産	283,967	81,457
計	325,360	178,173

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 （2021年６月30日）	当中間会計期間 （2021年12月31日）
短期借入金	182,500千円	141,850千円
１年内返済予定の長期借入金	7,144	7,248
長期借入金	33,316	29,692
計	222,960	178,790

（中間損益計算書関係）

※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。

	前中間会計期間 （自　2020年７月１日 至　2020年12月31日）	当中間会計期間 （自　2021年７月１日 至　2021年12月31日）
役員報酬	7,351千円	13,580千円
給料手当	34,400	46,304
賞与引当金繰入額	2,021	3,135
役員賞与引当金繰入額	335	―
役員退職慰労引当金繰入額	2,070	2,460
退職給付費用	353	1,665
減価償却費	764	2,190
支払手数料	40,948	57,268
広告宣伝費	20,866	18,721
租税公課	5,234	24,634

２　減価償却実施額

	前中間会計期間 （自　2020年７月１日 至　2020年12月31日）	当中間会計期間 （自　2021年７月１日 至　2021年12月31日）
有形固定資産	2,629千円	11,616千円
無形固定資産	595	2,018
計	3,225	13,635

（中間株主資本等変動計算書関係）

前中間会計期間（自　2020年７月１日　至　2020年12月31日）

１．発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当中間会計期間 増加株式数(株)	当中間会計期間 減少株式数(株)	当中間会計期間 末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	468,500	―	―	468,500
合計	468,500	―	―	468,500

２．自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

該当事項はありません。

当中間会計期間（自　2021年７月１日　至　2021年12月31日）

１．発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当中間会計期間 増加株式数(株)	当中間会計期間 減少株式数(株)	当中間会計期間 末株式数(株)
発行済株式				
普通株式	468,500	―	―	468,500
合計	468,500	―	―	468,500

２．自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当中間会計期間末残高（千円）
		当事業年度期首	当中間会計期間増加	当中間会計期間減少	当中間会計期間末	
第１回新株予約権	普通株式	5,900	―	―	5,900	―
合計	―	5,900	―	―	5,900	―

４．配当に関する事項

該当事項はありません。

（中間キャッシュ・フロー計算書関係）

※　現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に記載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。

	前中間会計期間 （自　2020年７月１日 至　2020年12月31日）	当中間会計期間 （自　2021年７月１日 至　2021年12月31日）
現金及び預金	284,263千円	288,558千円
預入期間が３か月を超える定期預金	△10,002	△10,002
現金及び現金同等物	274,260	278,555

（金融商品関係）

１．金融商品の時価等に関する事項

中間貸借対照表計上額（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。「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから記載を省略しております。また、「売掛金」につきましても、短期間で決済されるものであるため、帳簿価額に近似していることから記載を省略しております。同様に「買掛金」「工事未払金」「短期借入金」「未払金」「未払法人税等」につきましても、短期間で決済されるものであるため、帳簿価額に近似していることから記載を省略しております。

前事業年度（2021年６月30日）

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1)社債（１年内償還予定を含む）	117,000	116,814	△185
(2)長期借入金（１年内返済予定を含む）	87,820	87,602	△217
負債計	204,820	204,416	△403

（注）１

負債

（１）社債（１年内償還予定を含む）、（２）長期借入金（１年内返済予定を含む）

社債及び長期借入金の時価は、元利金の合計額を新規に発行及び借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

（注）２

以下の金融商品は市場価格がなく、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、時価評価の対象に含めておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

（単位：千円）

区分	前事業年度（2021年６月30日）
投資有価証券	5,475

（注）３

金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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があります。

当中間会計期間（2021年12月31日）

	中間貸借対照表計上額(千円)	時価（千円）	差額（千円）
(1)社債（１年内償還予定を含む）	99,000	98,818	△181
(2)長期借入金（１年内返済予定を含む）	76,620	76,356	△263
負債計	175,620	175,175	△444

（注）１

市場価格のない株式等は、時価評価の対象に含めておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

（単位：千円）

区分	当中間会計期間 （2021 年 12 月 31 日）
投資有価証券	5,475

（注）２

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があります。

２．金融商品の時価のレベルごとの内訳に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いた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可能な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）時価で当中間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）時価で当中間貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当中間会計期間（2021 年 12 月 31 日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
(1)社債（１年内償還予定を含む）	―	98,818	―	98,818
(2)長期借入金（１年内返済予定を含む）	―	76,356	―	76,356
負債計	―	175,175	―	175,175

（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

（1）社債（１年内償還予定を含む）、（2）長期借入金（１年内返済予定を含む）

元利金の合計額を新規に発行又は借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル２の時価に分類しております。

（有価証券関係）

その他有価証券

前事業年度（2021 年６月 30 日）

	種類	貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,475	2,475	—
	(2) その他	3,000	3,000	—
	小計	5,475	5,475	—
合計		5,475	5,475	—

当中間会計期間（2021 年 12 月 31 日）

	種類	中間貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
中間貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,475	2,475	—
	(2) その他	3,000	3,000	—
	小計	5,475	5,475	—
合計		5,475	5,475	—

（ストック・オプション等関係）

前事業年度（自　2020 年７月１日　至　2021 年６月 30 日）

該当事項はありません。

当中間会計期間（自　2021年７月１日　至　2021年12月31日）

	2021年ストック・オプション
決議年月日	2021年９月28日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役　４名、当社従業員　４名
株式の種類別のストック・オプションの数 （注）１．	普通株式 5,900株
付与日	2021年９月28日
権利行使期間	自 2023年９月29日　至 2033年９月28日
新株予約権の数（個）（注）２．	59個
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（注）２．	普通株式 5,900株
新株予約権の行使時の払込金額（円）（注）２．	1,900
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）（注）２．	発行価格　　1,900 資本組入額　　950
新株予約権の行使の条件（注）２．	権利行使時において当社または、当社関連会社の取締役、監査役、執行役員又は従業員のいずれかの地位を有していることを要する。
新株予約権の譲渡に関する事項（注）２．	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の承認を要する。

（注）１．株式数に換算して記載しております。
２．当中間会計期間末における内容を記載しております。なお、中間発行者情報公表日の属する月の前月末（2022年２月28日）現在において、これらの事項に変更はありません。

（資産除去債務関係）

前事業年度（自　2020年７月１日　至　2021年６月30日）

１．資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
該当事項はありません。

２．資産除去債務のうち貸借対照表に計上していないもの
当社は、本社事務所等の不動産賃借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから、資産除去債務を合理的に見積ることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当中間会計期間（自　2021年７月１日　至　2021年12月31日）

１．資産除去債務のうち中間貸借対照表に計上しているもの
該当事項はありません。

２．資産除去債務のうち中間貸借対照表に計上していないもの
当社は、本社事務所等の不動産賃借契約に基づき、退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、現在のところ移転等も予定されていないことから、資産除去債務を合理的に見積ることができません。そのため、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

（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

（単位：千円）

	報告セグメント		合計
	ＬＦ事業	テック事業	
主要な財またはサービスの種類			
戸建住宅及び賃貸アパートの販売	1,072,758	―	1,072,758
戸建住宅の請負	133,584	―	133,584
コンサルティング料	59,611	―	59,611
不動産賃貸収入	20,851	―	20,851
マーケティング分析の請負	―	7,385	7,385
システム利用料	―	1,905	1,905
合計	1,286,805	9,290	1,296,096

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（重要な会計方針）　４．収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

３．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当中間会計期間末において存在する顧客との契約から当中間会計期間の末日後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

	当中間会計期間
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	92,924 千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	79,700
契約負債（期首残高）	38,888
契約負債（期末残高）	118,813

契約負債は、建築請負契約に基づいて顧客から受け取った手付金等の未成工事受入金及び不動産売買契約に基づいて顧客から受け取った手付金等の前受金に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当中間会計期間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、21,000 千円であります。また、当中間会計期間において、契約負債が 79,925 千円増加した主な理由は、不動産特定共同事業任意組合への取引が開始されたことによるものであります。

（２）残存履行義務に配分した取引価格

当社では、残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予想される契約期間が１年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

１．報告セグメントの概要

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

当社は、「ＬＦ事業」及び「テック事業」の２つを報告セグメントとしており、各セグメントの主要業務は以下のとおりとしております。

当中間会計期間より、報告セグメントを従来の「住宅事業」、「広告企画事業」及び「不動産マネジメント事業」の３区分から「ＬＦ事業」及び「テック事業」の２区分に変更しております。

この変更は、「広告企画事業」の廃止及び「不動産マネジメント事業」の事業縮小に伴い「ＬＦ事業」へ統合したことによるものであります。

なお、前中間会計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメント区分に基づき作成したものを開示しております。

セグメント区分	主要業務
ＬＦ事業	不動産ＡＩを活用したメゾネット賃貸のファンド企画・組成・運用事業、分譲住宅の企画・販売事業
テック事業	不動産ビッグデータ、不動産ＡＩを中心とした不動産マーケティングシステムの開発・運営

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「重要な会計方針」における記載と同一であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前中間会計期間（自　2020 年７月１日　至　2020 年 12 月 31 日）

（単位：千円）

	報告セグメント				調整額（注）１	中間財務諸表計上額（注）２
	ＬＦ事業	テック事業	広告企画事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	869,591	8,245	95,954	973,790	－	973,790
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	6,569	－	6,569	△6,569	－
計	869,591	14,814	95,954	980,359	△6,569	973,790
セグメント利益	85,550	468	3,964	89,984	△43,193	46,791
その他の項目						
減価償却費	2,727	348	36	3,112	112	3,225
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	10,620	－	－	10,620	－	10,620

（注）１．セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

２．セグメント利益は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。

３．セグメント資産については、事業セグメントに資産を配分していないため記載しておりません。

当中間会計期間（自　2021年7月1日　至　2021年12月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額（注）1	中間財務諸表計上額（注）2
	ＬＦ事業	テック事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	1,286,805	9,290	1,296,096	－	1,296,096
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	10,683	10,683	△10,683	－
計	1,286,805	19,974	1,306,779	△10,683	1,296,096
セグメント利益	125,307	2,499	127,806	△97,699	30,107
その他の項目					
減価償却費	12,244	1,252	13,496	138	13,635
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	3,500	－	3,500	950	4,450

（注）１．セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。

２．セグメント利益は、中間損益計算書の営業利益と調整を行っております。

３．セグメント資産については、事業セグメントに資産を配分していないため記載しておりません。

【関連情報】

前中間会計期間（自　2020年７月１日　至　2020年12月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１）売上高

本邦以外の売上高がないため、該当事項はありません。

（２）有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
東新住建株式会社	99,575	ＬＦ事業、テック事業、 広告企画事業

当中間会計期間（自　2021年７月１日　至　2021年12月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１）売上高

本邦以外の売上高がないため、該当事項はありません。

（２）有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ＴＳＯＮ任意組合	336,301	ＬＦ事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】
該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】
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】
該当事項はありません。

（１株当たり情報）

前事業年度 （2021年６月30日）	当中間会計期間 （2021年12月31日）
１株当たり純資産額　1,228円96銭	１株当たり純資産額　1,253円86銭

（注）１株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前中間会計期間 （自　2020年７月１日 至　2020年12月31日）	当中間会計期間 （自　2021年７月１日 至　2021年12月31日）
１株当たり中間純利益	65円61銭	24円90銭
（算定上の基礎）		
中間純利益（千円）	30,739	11,666
普通株主に帰属しない金額（千円）	―	―
普通株式に係る中間純利益（千円）	30,739	11,666
普通株式の期中平均株式数（株）	468,500	468,500
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	―	2021年９月28日臨時株主総会決議の第１回新株予約権59個

（注）潜在株式調整後１株当たり中間純利益金額については、潜在株式が存在するものの、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

（重要な後発事象）
該当事項はありません。

（２）【その他】
該当事項はありません。

第７【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第二部【特別情報】

第１【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

独立監査人の中間監査報告書

2022年３月25日

株式会社ＴＳＯＮ
取締役会　御中

監査法人　コ ス モ ス
愛知県名古屋市

代 表 社 員
業務執行社員　公認会計士　　岩村　豊正

業務執行社員　公認会計士　　長坂　尚徳

中間監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第３項の規定に基づ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ＴＳＯＮの2021年７月１日から2022年６月30日までの第14期事業年度の中間会計期間（2021年７月１日から2021年12月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、中間キャッシュ・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中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社ＴＳＯＮの2021年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（2021年７月１日から2021年12月31日）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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、中間監査の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。

中間財務諸表に対する経営者並びに監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間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中間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中間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。

監査等委員会の責任は、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。

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する

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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。

・　中間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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間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、中間監査報告書において中間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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。

・　中間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中間財務諸表の作成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中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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、監査等委員会に対して、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）上記は、中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（発行者情報提出会社）が別途保管しております。