

発行者情報

【表紙】

【公表書類】

発行者情報

【公表日】

2023年3月29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 加藤 冬樹

【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)589-1441

【事務連絡者氏名】

取締役経営管理部長 加藤 隆弘

【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13期(中間)	第14期(中間)	第15期(中間)	第13期	第14期
会計期間	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 2022年7月1日 至 2022年12月31日	自 2020年7月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2022年6月30日
売上高 (千円)	973,790	1,296,096	2,794,249	2,344,363	3,565,975
経常利益 (千円)	46,788	17,846	55,029	137,572	19,795
中間(当期)純利益 (千円)	30,739	11,666	36,476	90,205	15,505
純資産額 (千円)	516,301	587,433	617,549	575,766	591,272
総資産額 (千円)	1,415,115	2,419,937	3,612,399	2,047,861	3,327,327
1株当たり純資産額 (円)	1,102.03	1,253.86	1,376.92	1,228.96	1,262.05
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)	65.61	24.90	79.61	192.54	33.10
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 (%)	36.5	24.3	17.1	28.1	17.8
自己資本利益率 (%)	6.1	2.0	6.0	17.0	2.7
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	—
配当性向 (%)	—	—	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△171,374	△495,091	△1,019,771	△305,091	△106,915
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△9,096	△12,789	△88,144	△44,629	△92,555
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	130,588	225,820	1,035,511	586,193	272,100
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (千円)	274,260	278,555	560,840	560,616	633,245
従業員数 (人)	17	26	33	17	39
(外、平均臨時雇用者数)	(12)	(11)	(9)	(10)	(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. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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、「新しいA I 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A I ビジネスモデルで、不動産投資事業（不特※）No.1を目指す。」をミッションとして事業を展開しております（※不特…不動産特定共同事業）。当社は当中間会計期間におきまして、組織の再編を行い、「L F 事業（不動産ファンド事業・分譲戸建事業）」の首都圏展開に関し、迅速な意思決定及び責任を明確化することを目的として、既存の「L F 事業部」から首都圏での事業を分離させ、「首都圏事業部」を新設いたしました。従いまして、当社は、今年度から愛知県・岐阜県・三重県での不動産ファンド事業と分譲戸建事業は「L F 事業部」、首都圏での同事業は「首都圏事業部」にて推進することといたしました。

「L F 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おります。不動産ファンド事業は、不動産A I 「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を組成して事業展開しております。ファンドには、国産材の活用や大容量の太陽光発電装置を搭載して再生可能エネルギーの活用可能な商品を積極的に投入し、環境問題に対応しております。また、組合形態については、匿名組合型と任意組合型の二種類のファンドを用意しておりますし、クラウドファンディングでも書面契約でも契約締結可能とし、幅広く投資家の方々のニーズに対応しております。一方、分譲戸建事業も同A I を活用して、分譲戸建住宅の企画・生産を行い、外部業者を通して販売しております。メインエリアは愛知県・岐阜県・三重県ですが、今後首都圏でも分譲戸建事業を展開していく予定です。

「テック事業」は、不動産ビッグデータや不動産A I 「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。当社は、2022年12月、公益社団法人企業情報化協会（I T協会）よりI T奨励賞（トランスフォーメーション領域）を受賞しました。当社独自の不動産A I 「勝率一番」という不動産ビッグデータ分析システムを活用し、従来の属人的ノウハウを中心とするオールドスタイルのビジネスモデルから不動産ファンドを中心とする新しいビジネスモデルへのDX（デジタルトランスフォーメーション）を一気呵成に行い、全社まるごと変革した点が第三者の公平かつ客観的な視点で評価されました。

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

□L F 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。

当社の不動産特定共同事業の特徴

①A I による対象不動産の仕入れ

大量の売地情報（※）から不動産A I を活用し、将来にわたり高収益を実現できる用地を厳選することができます。 ※2022年12月現在、土地を含む2億1,000万件を超える日本最大級の不動産ビッグデータを所持し、日々増加中です。

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です。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加が容易になり、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、短期運用が可能です。

④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>

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。事業のカギとなるのは用地仕入です。不動産A I「勝率一番」を活用し、大量の用地情報から価格が安く、高い家賃が見込める割安な用地を全国から選べる仕組みを構築しました。仕入れた用地に新築する賃貸住宅については、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それに基づく家賃保証によって商品価値及び安全性を高めています。

さらに不動産A I「勝率一番」により全国の家賃、間取り、利回り、事業見通しである勝率%等を確認できるため、間違った商品設定を避けることができます。この様なDXにより生産性は著しく向上しました。この様に土地をキャッシュの流出を伴う実物資産ではなく、データ資産として蓄え、自社都合に合わせて事業を進めることのできる仕組みは画期的と言えます。

また、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。土地仲介、物件管理はアウトソーシングして、コストの増大を抑えた事業展開をできることが強みとなっております。

■分譲戸建事業

不動産A I「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。

<分譲戸建事業商品>

①土地所有権付き戸建住宅

当社の分譲戸建て商品は、不動産A I「勝率一番」を活用して、市場に供給していますので、同商品を「A I戸建て」と呼んでおります。このA I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、LGBTQ、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、A I戸建ては、ターゲットを単に住宅購入者のみだけでなく、賃貸経営を行った場合でも高収益が可能となる様にしておりますので、不動産投資家も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A I「勝率一番」

不動産A I「勝率一番」を使用し、蓄積してきた日本最大級の（2億1,000万件以上 2022年12月末現在）不動産ビッグ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、マイクロエリア（半径1～3km圏内）での分譲戸建住宅の売行きと売れ筋動向を直感的に誰でも手軽にチェックできます。

同A Iには分譲版、賃貸版、土地版、不動産投資版等々のシステムが続々と追加されていますが、メインは分譲版、賃貸版です。分譲版は分譲戸建住宅で重要な売れ筋、売れ行きを簡単に把握できます。過去数年にわたる全国の方譲戸建住宅の販売動向を独自収集したデータベースを活用し、分譲戸建事業を実施予定の住所エリア、販売希望価格、販売希望期間の3つを入力するだけで、簡単に5秒でエリアの販売動向や事業見通しを勝率%で確認できます。その結果、同事業の成功率を高めることができます。

賃貸版は、賃貸マンション・アパート事業で最も気になる周辺の賃貸市場動向を手軽に把握できます。賃貸市場でのポイントは、エリア（駅周辺、半径1～3km圏内）の部屋タイプ別賃料動向です。不動産A I「勝率一番」では、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できます。もちろん賃貸の事業見通しも勝率%で表示されます。

この不動産A I「勝率一番」の開発により用地取得の厳選化、商品の市場適合性が実現し、生産性が向上しました。DXに成功し、2022年12月には公益社団法人企業情報化協会（IT協会）よりIT奨励賞（トランスフォーメーション領域）を受賞するなど第三者の公平かつ客観的な評価を頂いております。

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

2022年12月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
LF事業	19 (3)
テック事業	4 (3)
報告セグメント計	23 (6)
全社（共通）	10 (3)
合計	33 (9)

- （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6名減少しております。これは主に採用抑制及びDXの推進によるものです。

（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、「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※）No.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）。そして、「不動産×AI×金融」を事業の柱と捉え、「LF事業」、「テック事業」の2事業部制で事業展開しております。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でのファイナリスト選出、一般財団法人関西情報センターのe-Kansaiレポート2021におけるDX先進企業としての紹介、公益社団法人企業情報化協会(IT協会)のIT奨励賞(トランスフォーメーション領域)受賞等で第三者に公平かつ客観的に評価された強み・認知を活かしたAIビジネスの一層の追求

(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」によりDXを行い、人員数を増大させることなく業績向上を成し遂げできました。現在も人が行う多くの業務を同AIに置き換え、生産性向上に努めております。

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。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。計画通りに仕入れをすることが、重要な課題となります。そのためにも同A I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。

⑤ ESG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。開発商品には、国産材の活用や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、本書公表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5.1%であります。また、売上原価比率につきましても、4社で6.9%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。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。

(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・供給する建物の建築資材や住宅設備等が、急激な為替変動や物価上昇により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 新型コロナウイ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A I「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A I「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、A I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に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、2022年12月31日現在、従業員33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、人材を適時かつ十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、社歴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十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(株)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、(株)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(株)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(株)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(株)(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を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つては、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こと乙が認めた場合。

(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(株)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して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、乙もしくは株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 ヶ月とする。）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(株)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わが国経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に伴う行動制限が新規感染者数の減少により緩和され、経済活動は徐々に正常化に向かう動きが見られました。一方、世界的な金融引締めやロシア・ウクライナ情勢による資源の供給難及び価格高騰を背景とした海外景気の下振れ、過度な円安による物価上昇など、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界では、新設住宅着工戸数（2022年7月～2022年12月）は、440,824戸（前年比0.8%減）となりました。しかし、当社の主力事業の1つである分譲戸建住宅の新設着工戸数は、73,901戸（前年比1.2%増）とほぼ横ばいでした。また、当社の不動産ファンド事業において投資対象としている賃貸住宅の新設着工戸数は180,232戸（前年比7.2%増）となりました（国土交通省 建築着工統計調査 http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html のデータを基に当社にて分析）。

こうした中、当社は当中間会計期間におきまして、組織の再編を行い、「LF事業（不動産ファンド事業・分譲戸建事業）」の首都圏展開に関し、迅速な意思決定及び責任を明確化することを目的として、既存の「LF事業部」から首都圏での事業を分離させ、「首都圏事業部」を新設いたしました。従いまして、当社は、今年度から愛知県・岐阜県・三重県での不動産ファンド事業と分譲戸建事業は「LF事業部」、首都圏での同事業は「首都圏事業部」にて推進することといたしました。

「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おります。不動産ファンド事業は、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を組成して事業展開しております。ファンドには、国産材の活用や大容量の太陽光発電装置を搭載して再生可能エネルギーの活用可能な商品を積極的に投入し、環境問題に対応しております。また、組合形態については、匿名組合理型と任意組合理型の二種類のファンドを用意して投資家の方々のニーズに幅広く対応しております。一方、分譲戸建事業は、不動産AI「勝率一番」を活用して、分譲戸建住宅の企画・生産を行い、外部業者を通して販売しております。メインエリアは愛知県・岐阜県・三重県ですが、今後首都圏でも分譲戸建事業を展開していく予定です。

「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。当社は、2022年12月、公益社団法人企業情報化協会（IT協会）よりIT奨励賞（トランスフォーメーション領域）を受賞しました。これは、当社独自の不動産AI「勝率一番」という不動産ビッグデータ分析システムを活用し、従来の属人的ノウハウを中心とするオールドスタイルのビジネスモデルから不動産ファンドを中心とする新しいビジネスモデルへのDXを一気呵成に行い、全社まるごと変革した点が第三者の公平かつ客観的な視点で評価されたと言えます。

以上の結果、当中間会計期間の業績は、売上高2,794,249千円（前年同期比115.6%増）、営業利益99,544千円（同230.6%増）、経常利益55,029千円（同208.3%増）、中間純利益は36,476千円（同212.7%増）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]

(L F 事業)

●不動産ファンド事業

不動産ファンド事業は、今期に入ってから愛知県・岐阜県・三重県における用地仕入れエリアを見直し、不動産ファンドに適した用地を一層厳選して仕入れました。また、首都圏エリアでは、計画通りに事業推進ができ、首都圏エリアでの基盤を強固にすることができました。今後は、首都圏の中でも東京 23 区内での仕入れを強化し、数多くの投資家から注目されるエリアで事業展開をしてまいります。

その結果、不動産ファンド事業は、32 プロジェクトを組成し、当中間会計期間における売上は、1,681,735 千円（前年同期比 109.2%増）となりました。

●分譲戸建事業

分譲戸建事業は、前期からの在庫処理を進めると同時に、新規物件確保の面においては、不動産 A I 「勝率一番」を利用して厳選した土地仕入れを行いました。また、投入する商品は平屋住宅を積極的に投入して利益確保に努めました。この結果、売上は 1,098,376 千円（前年同期比 127.4%増）となりました。

●L F 事業全体

L F 事業全体では、売上 2,780,112 千円（前年同期比 116.0%増）、セグメント利益は 210,628 千円（同 54.9%増）となりました。

(テック事業)

テック事業においては、不動産 A I 「勝率一番」のデータ収集数が 2022 年 12 月累計で 2 億 1,000 万件に達するビッグデータとなりました。この不動産ビッグデータと不動産 A I 「勝率一番」は、2022 年 12 月に I T 奨励賞を受賞し、外部からの評価も高まっております。当社の組成するファンドは、不動産 A I 「勝率一番」によって人の勘に頼らない勝率の高いファンドのため、多くの投資家からの信頼を得られていると認識しております。

テック事業は、不動産ビッグデータや不動産 A I 「勝率一番」を中心とした不動産マーケティングシステムに磨きをかけ続けるために、優秀な人材確保や同 A I のバージョンアップに積極的に取り組みました。このシステムこそが L F 事業、延いては当社全体の業績拡大・成長をもたらすものと考えているため、今後も積極的な投資を行ってまいります。

この結果、当中間会計期間におけるテック事業の売上は、14,137 千円（前年同期比 52.2%増）となりました。一方、増員による人件費および開発に関する外注費が増大したため、セグメント損失は 9,323 千円（前年同期セグメント損失は 8,184 千円）となりました。

なお、当中間会計期間のテック事業の売上高及びセグメント利益に関して、前期までは社内売上数値を加算しておりましたが、当中間会計期間から社内売上を計上しておりません。本書において、テック事業の前期売上高及びセグメント利益は、社内売上を除いた数値で表記しております。

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 560,840 千円（前年同期比 282,284 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 1,019,771 千円（前年同期は 495,091 千円の使用）となりました。これは主に、前受金の減少額 620,793 千円、仕入債務の減少額 203,431 千円、棚卸資産の増加額 171,807 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 88,144 千円 (前年同期は 12,789 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 103,783 千円、差入保証金の差入による支出 25,435 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 1,035,511 千円 (前年同期は 225,820 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 770,010 千円、短期借入金の純増加額 308,150 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 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	前年同期比 (%)
L F 事業 (千円)	2,082,438	407.8
合計	2,082,438	407.8

(注) 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 (%)
L F 事業	98,305	—	70,832	72.6
合計	98,305	—	70,832	72.6

(注) 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 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	前年同期比 (%)
L F 事業 (千円)	2,780,112	216.0
テック事業 (千円)	14,137	152.2
合計	2,794,249	215.6

(注) 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 2021年7月1日 至 2021年12月31日)		当中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
株式会社TSON任意組合	336,301	25.9	1,612,849	57.7

(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の影響が長期化しているものの、感染拡大防止に伴う行動制限が新規感染者数の減少により緩和され、経済活動は徐々に正常化に向かい、本格的な景気回復が期待されております。一方、世界的な金融引締めやロシア・ウクライナ情勢による資源の供給難および価格高騰を背景とした海外景気の下振れ、過度な円安による物価上昇など、依然として先行き不透明な状況が続いております。

このような環境の下、当社は、「新しいA I 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A I ビジネスモデルで、不動産投資事業（不特※）No.1を目指す。」をミッションに設定しております（※不特…不動産特定共同事業）。

こうした中、当社は当中間会計期間におきまして、組織の再編を行い、「L F 事業（不動産ファンド事業・分譲戸建事業）」の首都圏展開に関し、迅速な意思決定及び責任を明確化することを目的として、既存の「L F 事業部」から首都圏での事業を分離させ、「首都圏事業部」を新設いたしました。従いまして、当社は、今年度から愛知県・岐阜県・三重県での不動産ファンド事業と分譲戸建事業は「L F 事業部」、首都圏での同事業は「首都圏事業部」にて推進することといたしました。

「L F 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おり、どちらも用地仕入れ数をK P Iとしております。用地仕入れにおいては、不動産A I 「勝率一番」を使用して、膨大な全国の用地情報から短時間で人手をかけず用地を分析して、適合地を数多く抽出することができています。また、不動産ファンド事業特有のK P Iとしては、投資家の会員数と認識しております。会員数は、ファンドの資金調達力に直結しますので、積極的にWEBやSNSを使用して不動産ファンドの広告を展開したり、セミナーを開催したりして新規会員数の確保に努めております。また、会計士や税理士からの紹介によっても会員数を増やすことができております。

「テック事業」では不動産ビッグデータ（2億1,000万件 2022年12月末現在）を活用した分析システムである不動産A I 「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、運営を行っています。当社ではオープンイノベーションの手法により、A I の機能や使い勝手を充実させています。そうした取り組みが実を結び、2022年12月に公益社団法人企業情報化協会（I T協会）よりI T奨励賞（トランスフォーメーション領域）を受賞しました。

以上の結果、当中間会計期間の業績は、売上高2,794,249千円（前年同期比115.6%増）、営業利益99,544千円（同230.6%増）、経常利益55,029千円（同208.3%増）、中間純利益は36,476千円（同212.7%増）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3,363,237千円で、前事業年度末に比べ225,033千円増加しております。仕掛販売用不動産の増加642,492千円、販売用不動産の減少455,541千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 249,161 千円で、前事業年度末に比べ 60,038 千円増加しております。出資金の増加 66,783 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 2,836,224 千円で、前事業年度末に比べ 253,269 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 770,010 千円、前受金の減少 620,793 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 158,625 千円で、前事業年度末に比べ 5,525 千円増加しております。社債の増加 30,000 千円、長期借入金の減少 17,696 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 26,276 千円増加し、617,549 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) (2022年12月31日)	公表日現在発行数(株) (2023年3月29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、当社従業員 4
新株予約権の数(個) ※	59
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(2022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(2023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。

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

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新株予約権の割当てを受けた者（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)
2022年7月1日～ 2022年12月31日	—	468,500	—	100,000	—	4,467

(6) 【大株主の状況】

2022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
株式会社TSON	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目22番8号	20,000	4.27
稲澤 伸次	愛知県名古屋市長区	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	京都府船井郡京丹波町	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】

2022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)	普通株式 20,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 448,500	4,485	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	—	4,485	—

② 【自己株式等】

2022年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数 (株)	他人名義所有 株式数 (株)	所有株式数の 合計 (株)	発行済株式総 数に対する所 有株式数の割 合 (%)
株式会社 TSON	愛知県名古屋市中村区 名駅三丁目 22 番 8 号	20,000	—	20,000	4.27
計	—	20,000	—	20,000	4.27

2 【株価の推移】

月別	2022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. 2022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変動は、次のとおりであります。

(1) 退任役員

役名	職名	氏名	退任年月日
取締役	LF事業部長	伊藤 彰将	2022年10月31日

(2) 変動後の役員男女別人数及び女性の比率

男性9名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 1%)

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(2022年7月1日から2022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 (2022年6月30日)	当中間会計期間 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※ 643,248	※ 571,787
売掛金	34,527	201,548
販売用不動産	※ 959,962	※ 504,420
仕掛販売用不動産	※ 933,388	※ 1,575,881
未成工事支出金	34,645	4,322
材料貯蔵品	209	178
前渡金	416,409	436,317
前払費用	20,975	18,791
立替金	3,472	18,152
未収入金	1,562	6,566
仮払金	—	25,269
未収消費税等	76,790	—
未収還付法人税等	13,014	—
流動資産合計	3,138,204	3,363,237
固定資産		
有形固定資産		
建物附属設備	4,526	5,086
減価償却累計額	△1,729	△1,898
建物附属設備 (純額)	2,796	3,188
工具、器具及び備品	539	539
減価償却累計額	△438	△463
工具、器具及び備品 (純額)	100	75
建設仮勘定	6,110	5,000
有形固定資産合計	9,007	8,263
無形固定資産		
借地権	12,818	9,000
ソフトウェア	12,330	25,620
ソフトウェア仮勘定	16,960	—
無形固定資産合計	42,108	34,620
投資その他の資産		
投資有価証券	5,475	2,475
出資金	45,500	112,283
長期前払費用	1,476	909
前払年金費用	2,068	1,632
繰延税金資産	18,106	4,536
長期預金	770	—
保険積立金	4,036	—
差入保証金	60,573	84,439

投資その他の資産合計	138,006	206,276
固定資産合計	189,123	249,161
資産合計	3,327,327	3,612,399

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年6月30日)	当中間会計期間 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	381,738	178,306
短期借入金	※ 104,450	※ 412,600
1年内償還予定の社債	36,000	38,000
1年内返済予定の長期借入金	※ 36,600	※ 36,600
未払金	48,853	42,740
未払費用	3,678	1,391
未払消費税等	—	18,040
未払法人税等	454	4,755
未成工事受入金	500	20,000
前受金	651,465	30,671
預り金	3,418	1,116
賞与引当金	4,652	4,473
不動産事業等損失引当金	26,609	6,918
工事損失引当金	13,933	—
不動産特定共同事業出資受入金	1,270,600	2,040,610
流動負債合計	2,582,955	2,836,224
固定負債		
社債	45,000	75,000
長期借入金	※ 95,948	※ 78,252
役員退職慰労引当金	11,447	4,668
預り保証金	705	705
固定負債合計	153,100	158,625
負債合計	2,736,055	2,994,849
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	486,804	523,281
利益剰余金合計	486,804	523,281
自己株式	—	△10,200
株主資本合計	591,272	617,549
純資産合計	591,272	617,549
負債純資産合計	3,327,327	3,612,399

②【中間損益計算書】

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2021年 7月 1日 至 2021年 12月 31日)	当中間会計期間 (自 2022年 7月 1日 至 2022年 12月 31日)
売上高		
不動産売上高	1,072,758	2,681,209
完成工事高	133,584	58,568
兼業事業売上高	89,753	54,471
売上高合計	1,296,096	2,794,249
売上原価		
不動産売上原価	898,160	2,257,580
完成工事原価	107,782	53,114
兼業事業売上原価	23,350	32,741
売上原価合計	1,029,295	2,343,437
売上総利益	266,800	450,811
販売費及び一般管理費	※1 236,693	※1 351,266
営業利益	30,107	99,544
営業外収益		
受取利息	1	1
受取配当金	117	404
保険解約返戻金	—	2,968
雑収入	957	2,134
営業外収益合計	1,076	5,508
営業外費用		
支払利息	1,450	2,212
社債利息	209	148
社債発行費	—	904
不動産特定共同事業分配金	11,676	46,752
雑損失	—	5
営業外費用合計	13,336	50,024
経常利益	17,846	55,029
税引前中間純利益	17,846	55,029
法人税、住民税及び事業税	4,817	4,982
法人税等調整額	1,363	13,570
法人税等合計	6,180	18,552
中間純利益	11,666	36,476

③ 【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（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 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計		
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

当中間会計期間（自 2022年7月1日 至 2022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		自己株式	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 繰越利益剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	100,000	4,467	4,467	486,804	486,804	—	591,272	591,272
当中間期変動額								
中間純利益				36,476	36,476		36,476	36,476
自己株式の取得						△10,200	△10,200	△10,200
当中間期変動額合計	—	—	—	36,476	36,476	△10,200	26,276	26,276
当中間期末残高	100,000	4,467	4,467	523,281	523,281	△10,200	617,549	617,549

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	当中間会計期間
	(自 2021年 7月 1日 至 2021年 12月 31日)	(自 2022年 7月 1日 至 2022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	17,846	55,029
減価償却費	13,635	18,254
不動産特定共同事業分配金	11,676	46,752
借地権償却	—	11,244
保険解約返戻金	—	△2,968
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,391	△179
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	2,109	△6,779
不動産事業等損失引当金の増減額 (△は減少)	2,502	△21,036
工事損失引当金の増減額 (△は減少)	△146	△12,588
受取利息及び受取配当金	△119	△405
支払利息及び社債利息	1,660	2,361
売上債権の増減額 (△は増加)	13,223	△167,020
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△523,479	△171,807
前渡金の増減額 (△は増加)	△123,297	△19,908
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△29,196	76,790
仕入債務の増減額 (△は減少)	73,121	△203,431
未成工事受入金の増減額 (△は減少)	△34,810	19,500
前受金の増減額 (△は減少)	114,735	△620,793
その他	12,470	△18,027
小計	△446,677	△1,015,014
利息及び配当金の受取額	119	303
利息の支払額	△1,660	△4,379
法人税等の支払額	△46,873	△680
営業活動によるキャッシュ・フロー	△495,091	△1,019,771
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	△3,500	△7,426
出資金の払込による支出	△5,100	△103,783
出資金の返金による収入	—	37,000
差入保証金の差入による支出	△2,392	△25,435
保険積立金の積立による支出	△672	△1,177
保険積立金の払戻しによる収入	—	8,182
その他	△1,125	4,495
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,789	△88,144
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)	△40,650	308,150
長期借入金の返済による支出	△11,200	△17,696
社債の発行による収入	—	50,000
社債の償還による支出	△18,000	△18,000
不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少)	316,880	770,010
分配金の支払額	△21,209	△46,752

自己株式の取得による支出	—	△10,200
財務活動によるキャッシュ・フロー	225,820	1,035,511
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△282,060	△72,405
現金及び現金同等物の期首残高	560,616	633,245
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 278,555	※ 560,840

【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ェアについては、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。

(5) 不動産事業等損失引当金

将来、損失の発生が見込まれる戸建住宅及び賃貸アパートの不動産販売について、その損失額が合理的に見積もることができる場合に、その損失額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り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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「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 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。）を当中間会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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。なお、中間財務諸表に与える影響はありません。

(重要な会計上の見積り)

不動産事業等損失引当金 6,918千円

当社は、戸建住宅及び賃貸アパートの不動産販売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もることができる場合について、損失見込額を不動産事業等損失引当金として計上しております。損失見込額については現在入手可能な情報を基に適切に見積りを行っておりますが、見積りと実績が異なった場合、翌事業年度に係る財務諸表に影響を及ぼす可能性があります。

(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「工事損失引当金の増減額」に含めておりました「不動産事業等損失引当金の増減額」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「工事損失引当金の増減額」に表示していた 2,355 千円は、「不動産事業等損失引当金の増減額」2,502 千円、「工事損失引当金の増減額」△146 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 (2022年6月30日)	当中間会計期間 (2022年12月31日)
現金及び預金(定期預金)	10,002千円	10,002千円
販売用不動産	87,092	28,842
仕掛販売用不動産	54,502	516,921
計	151,597	555,766

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2022年6月30日)	当中間会計期間 (2022年12月31日)
短期借入金	104,450千円	412,600千円
1年内返済予定の長期借入金	21,240	21,240
長期借入金	79,308	69,292
計	204,998	503,132

(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 2021年7月1日 至 2021年12月31日)	当中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
役員報酬	13,580千円	13,860千円
給料手当	46,304	65,263
賞与引当金繰入額	3,135	3,841
役員退職慰労引当金繰入額	2,460	△4,170
退職給付費用	1,665	3,093
減価償却費	2,190	3,043
支払手数料	57,268	86,988
広告宣伝費	18,721	70,930
販売促進費	9,581	35,226
租税公課	24,634	10,865

2 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)	当中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
有形固定資産	11,616千円	15,404千円
無形固定資産	2,018	2,849
計	13,635	18,254

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間 (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並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

2. 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	—

3. 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 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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
自己株式				
普通株式 (注)	—	20,000	—	20,000
合計	—	20,000	—	20,000

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加 20,000 株は、2022年9月27日開催の取締役会決議に基づき、2022年9月28日付で行った、自己株式立会外買付取引(ToSTNeT-3)による自己株式の取得による増加であります。

2. 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	—

3. 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 2021年7月1日 至 2021年12月31日)	当中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
現金及び預金	288,558千円	571,787千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△10,002	△10,947
現金及び現金同等物	278,555	560,840

(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「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（2022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）	81,000	80,709	△290
(2)長期借入金（1年内返済予定を含む）	132,548	131,497	△1,050
負債計	213,548	212,206	△1,341

(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

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	前事業年度 (2022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（2022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）	113,000	112,389	△610
(2)長期借入金（1年内返済予定を含む）	114,852	112,894	△1,957
負債計	227,852	225,284	△2,567

(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 (2022年12月31日)
投資有価証券	2,475

(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

前事業年度 (2022年6月30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)	—	80,709	—	80,709
(2) 長期借入金 (1年内返済予定を含む)	—	131,497	—	131,497
負債計	—	212,206	—	212,206

(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。

当中間会計期間 (2022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)	—	112,389	—	112,389
(2) 長期借入金 (1年内返済予定を含む)	—	112,894	—	112,894
負債計	—	225,284	—	225,284

(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 (2022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 (2022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	—	—	—
	小計	2,475	2,475	—
合計		2,475	2,475	—

(持分法損益等)

1. 関連会社に関する事項

当社は、関連会社がないため、持分法を適用した場合の投資利益については、記載しておりません。

2. 開示対象特別目的会社の概要及び開示対象特別目的会社を利用した取引の概要

(1) 当社は不動産ファンド事業において不動産特定共同事業法 (任意組合理型) に基づく不動産小口化商品の販売を行う事業を行っており、当該事業の仕組みの一環として任意組合を利用しております。この事業においては、小口化商品の購入者が任意組合との間で不動産特定事業への参加契約を締結し、金銭出資を行います。任意組合は、金銭により購入された不動産から生じる損益の分配を受ける目的で組成されております。当該不動産の賃貸損益、売却損益等は、投資家に帰属します。

当社は、業務執行組合員 (理事長) として、任意組合契約に従い、理事長報酬を得ております。

なお、当中間会計期間における直近の財政状態は以下のとおりであります。

	前事業年度 (2022年6月30日)	当中間会計期間 (2022年12月31日)
特別目的会社数	17 組合	26 組合
直近の決算日における資産総額 (単純合算)	2,054,500 千円	3,086,756 千円
負債総額 (単純合算)	—	14,179 千円

(2) 特別目的会社との取引金額等

前中間会計期間 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

	主な取引の金額又は前中間 会計期間末残高 (千円)	主な損益	
		項目	金額 (千円)
不動産譲渡高 (注)	336,301	不動産売上高	336,301

(注) 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は中間損益計算書上の売上高で計上されております。

当中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

	主な取引の金額又は当中間 会計期間末残高 (千円)	主な損益	
		項目	金額 (千円)
不動産譲渡高 (注)	1,612,849	不動産売上高	1,612,849

(注) 不動産譲渡高は、譲渡時点の譲渡価格で記載しております。なお、不動産譲渡高は中間損益計算書上の売上高で計上されております。

(ストック・オプション等関係)

前中間会計期間 (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 (2023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。

当中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022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 2022年7月1日 至 2022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

前中間会計期間 (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		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

当中間会計期間（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

（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	2,681,209	—	2,681,209
戸建住宅の請負	58,568	—	58,568
コンサルティング料	30	—	30
不動産賃貸収入	40,304	—	40,304
マーケティング分析の請負	—	8,420	8,420
システム利用料	—	5,717	5,717
合計	2,780,112	14,137	2,794,249

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

（単位：千円）

	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	92,924	34,527
顧客との契約から生じた債権（中間期末（期末）残高）	34,527	201,548
契約負債（期首残高）	38,888	651,965
契約負債（中間期末（期末）残高）	651,965	50,671

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、640,287千円であります。また、当中間会計期間において、契約負債が601,293千円減少した主な理由は、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。

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 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	—	—	—	—	—
計	1,286,805	9,290	1,296,096	—	1,296,096
セグメント利益又は損失(△)	135,991	△8,184	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. セグメント利益又は損失(△)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. セグメント利益又は損失(△)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 2022年7月1日 至 2022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	2,780,112	14,137	2,794,249	—	2,794,249
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,780,112	14,137	2,794,249	—	2,794,249
セグメント利益又は損失（△）	210,628	△9,323	201,304	△101,759	99,544
その他の項目					
減価償却費	16,010	2,074	18,085	168	18,254
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	7,426	16,140	23,566	560	24,126

- (注) 1. セグメント利益又は損失（△）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. セグメント利益又は損失（△）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 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

当中間会計期間（自 2022 年 7 月 1 日 至 2022 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	1,612,849	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 (2022年6月30日)	当中間会計期間 (2022年12月31日)
1株当たり純資産額 1,262円05銭	1株当たり純資産額 1,376円92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 2021年7月1日 至 2021年12月31日)	当中間会計期間 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)
1株当たり中間純利益	24円90銭	79円61銭
(算定上の基礎)		
中間純利益(千円)	11,666	36,476
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)	11,666	36,476
普通株式の期中平均株式数(株)	468,500	458,174
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	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。

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 公認会計士 岩村豊正
業務執行社員

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2022年7月1日から2023年6月30日までの第15期事業年度の中間会計期間（2022年7月1日から2022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2022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（2022年7月1日から2022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への責任

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、継続企業的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。継続企業的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