

証券コード 3456  
2023年10月6日  
(電子提供措置の開始日2023年10月6日)

株 主 各 位

名古屋市中村区名駅三丁目22番8号  
株式会社TSON  
代表取締役社長 金子 勇樹

## 第15期定時株主総会継続会開催ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚く御礼申しあげます。

さて、当社第15期定時株主総会継続会（以下、「本継続会」といいます。）を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申しあげます。

本継続会の開催に際しては電子提供措置をとっており、インターネット上の下記ウェブサイト  
に電子提供措置事項を掲載しております。

当社ウェブサイト <https://www.tson.co.jp/ir/>

また、上記のほか、インターネット上の下記ウェブサイトにも掲載しております。

東証証券取引所ウェブサイト

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

上記のウェブサイトにアクセスして、当社名または証券コードを入力・検索し、「基本情報」  
「縦覧書類/PR情報」を順に選択のうえ、ご覧ください。

敬 具

記

1. 日 時 2023年10月30日（月曜日）午前10時

2. 場 所 名古屋市中村区名駅一丁目1番1号  
JPタワー名古屋 13階 キュンメル

3. 目的事項  
報告事項

第15期（2022年7月1日から2023年6月30日まで）事業報告および計算書類報告の件

以 上

◎お願い

当日ご出席の際は、お手数ながら本継続会開催ご通知と合わせてお送りする「第15期定時株主総会  
継続会出席票」を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。なお、本継続会は、2023  
年9月26日開催の第15期定時株主総会の一部となりますので、本継続会にご出席いただける株主様  
は、第15期定時株主総会において議決権を行使することができる株主様と同一となります。

◎修正が生じた場合について

電子提供措置事項に修正が生じた場合は、掲載している各ウェブサイトにて、修正内容を掲載させて  
いただきます。

# 事業報告

〔2022年 7月1日から  
2023年 6月30日まで〕

## 1. 会社の現況に関する事項

### (1) 事業の経過及びその成果

当事業年度におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による活動の制限が徐々に緩和され、経済や社会活動は正常化に向かう動きがみられております。一方、資源やエネルギー、物価価格の上昇や安全保障の危機の高まりなどから、景気はゆるやかに回復しているものの、依然、先行き不透明な状態が続いております。

当社が属する不動産業界におきまして、新設住宅着工数（2022年7月～2023年6月）は、850千戸（前年比1.5%減）となりました。その内、新築分譲戸建は全体では143千戸（前年比1.6%減）となり、当社の事業エリアである愛知県・岐阜県・三重県においては、15千戸（前年比8.9%減）でした。

一方、不動産ファンド事業と関連性のある新設貸家着工戸数は、全体では349千戸（前年比4.9%増）、当社の事業エリアである愛知県・岐阜県・三重県では27千戸（前年比1.4%減）、首都圏の東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県では134千戸（前年比5.0%増）となりました（国土交通省 建築着工統計調査 [https://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku\\_list.html](https://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html) のデータを基に当社にて分析）。

このような環境の下、当事業年度の当社の業績は、売上高4,708,368千円（前年比32.0%増）となりました。売上総利益は、資源高騰による原価アップや分譲戸建住宅の値引き等が、利益を低減させたため757,722千円（前年比13.9%増）となりました。販売費及び一般管理費は、投資家に対して不動産ファンド商品の周知や出資を促す施策等を積極的に行ったことにより増大し、予算を大きく超過しました。その結果、営業利益は、65,217千円（同7.1%増）となりました。また、運用期間1年未満の匿名組合のファンドの償還が多数発生し、営業外費用にその配当金の支払いを計上したため経常損失は、29,755千円（前事業年度は、経常利益19,795千円）となり、当期純損失は、47,954千円（前事業年度は、当期純利益15,505千円）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりです。

（LF事業） 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

不動産ファンド事業の主な展開エリアは、愛知県・岐阜県・三重県の東海3県と首都圏であり、共に不動産A I「勝率一番」を活用して事業に適したエリアや用地を抽出し、事業を推進してまいりました。

東海3県においては、前期末からファンド用地仕入れの厳格化を図ったため、仕入れ用地数が計画を下回り、それに伴い組成・売上可能なファンド数の減少を招いたため、売上予算に対しておよそ64.8%の達成率となりました。一方、首都圏においては、積極的にファンドに適した用地を仕入れた結果、売上は予算対比およそ106.6%の達成率となりました。

しかし、不動産ファンド事業全体でみると、東海3県の未達成分を首都圏で補うことができなかつたため、売上は、予算対比78.5%の達成率で、実績は2,301,863千円になりました。

### ●分譲戸建事業

分譲戸建事業も不動産A I「勝率一番」を活用し、事業に最適なエリアを抽出し、事業展開をしました。商品としては、通常の土地付住宅だけではなく、定期借地権を活用した住宅も販売し、お客様の多様なニーズに対応できるようにしております。

当事業年度、土地付住宅は、値引きが多く発生し、商品利益を押し下げました。一方、定期借地権付住宅は、平屋タイプの住宅が数多く売れ、原価高騰分を吸収すべく価格をアップして販売することが出来、利益確保につながりました。

その結果、当事業年度の同事業は、販売棟数予算 100 棟に対して 99 棟の実績とほぼ予算通りに進捗し、売上は、予算 2,079,405 千円に対し、実績は 2,367,104 千円、113.8%の達成率となりました。

### ●L F 事業全体

不動産ファンド事業について、東海 3 県で組成したファンドの中には、組成場所と配当利回りの関係から投資家の資金集めに相当な時間を要したファンドがありました。こうしたファンドは、特典を付けて投資家から出資を募ったため、それに関する経費が相当発生しました。また、計画的に新規会員を増やしていく必要があるため、その関連経費も増大いたしました。

以上の結果、L F 事業全体における業績は、売上高 4,668,967 千円（前期比 31.7%増）となり、セグメント利益は 286,404 千円（同 9.4%減）となりました。

### ●テック事業

当事業年度のテック事業は、不動産A I「勝率一番」の機能向上を継続的に図り、ウェブ上のデータ収集数が月 1,200 万件レベルから月 1,360 万件レベルに増加し、2023 年 6 月に累計で 3 億 1,000 万件に達するビッグデータとなりました。

また、テック事業は、2022 年 12 月に公益社団法人企業情報化協会 (IT 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。独自に構築した不動産ビッグデータと不動産A I「勝率一番」という I T テクノロジーの成果を活用し、従来の分譲住宅等を中心とするオールスタイルの会社から、不動産ファンドを中心とする新しいビジネスモデルへ、全社まるごとの D X を行い一気呵成に変革した点が評価されました。

こうした活動の結果、当事業年度のテック事業の業績は、売上高 39,400 千円（前年比 80.0%増）と大幅に伸展しました。しかし、同A I の開発や増員によって販売費及び一般管理費が増大し、セグメント利益は△6,141 千円（前事業年度は△18,928 千円）となりました。

(単位：千円)

| 事業区分   | 期別 | 第14期<br>(2022年6月期) |            | 第15期(当期)<br>(2023年6月期) |            | 前期比<br>増減率<br>(%) |
|--------|----|--------------------|------------|------------------------|------------|-------------------|
|        |    | 売上高                | 構成比<br>(%) | 売上高                    | 構成比<br>(%) |                   |
| L F 事業 |    | 3,544,090          | 99.4       | 4,668,967              | 99.2       | 31.7              |
| テック事業  |    | 21,885             | 0.6        | 39,400                 | 0.8        | 80.0              |
| 合計     |    | 3,565,975          | 100.0      | 4,708,368              | 100.0      | 32.0              |

### (2) 設備投資の状況

当事業年度中において実施いたしました設備投資の総額は、540千円であります。その内容は、見積ソフトの取得費用(540千円)であります。

### (3) 資金調達の状況

当事業年度中に、当社の所要資金として、金融機関より長期借入金として60,000千円の調達を行いました。また、2022年11月29日に第4回無担保社債を発行し、50,000千円、2023年5月29日に第5回無担保社債を発行し、80,000千円の資金調達を行いました。

#### (4) 対処すべき課題

##### ① 特定の取引先への依存について

当社の売上高や仕入れに占める特定の4社（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）割合が高い場合、仕入先の経営状態によっては、業績に影響を及ぼす可能性があります。これらの対策のため、主要な仕入先との情報共有を強化し、協力体制を構築し対応するとともに、特定の仕入先の依存度を下げするために、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。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。しかし、形式的に第三者との取引であるものの実質的な関連当事者取引について、第三者との取引として取締役会決議を行わずに取引を実施しておりました。そのため関連当事者取引として適切に把握・開示されない内部統制上の不備が発生しておりました。今後は、形式的に第三者との取引であるものの実質的に関連当事者取引に該当する場合にも、事前にと取締役会で承認を得ることとしております。

##### ② 建築価格の変動について

今後、外注先の人件費の上昇が発生する可能性があります。また、当社の住宅事業におけ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、ロシアのウクライナ侵攻等の影響により、今以上に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、当社の外注先の発注価格が上昇し、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ること認識しておりますので、原価管理と原価削減に一層努めてまいります。

##### ③ 分譲戸建住宅事業の用地確保について

当社の分譲戸建事業においては、不動産A I「勝率一番」を活用して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います。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、用地仕入の計画遂行が困難となる可能性があります。そのため、不動産A I「勝率一番」の機能に磨きをかけ、同A Iを駆使して、いかに収益性の高い用地を確保していくかが重要な課題と認識しております。

##### ④ 人材の確保・育成について

限られた経営資源を活用し、最大限の効果を上げるには、組織力のアップが不可欠であり、優秀な人材を採用・育成することが重要な課題と認識しております。

##### ⑤ 金融機関からの資金調達・金利変動について

分譲戸建事業においては、用地取得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、調達予定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ること認識しております。そのため金融機関等に対して融資額の引き上げや新規金融機関の開拓を行い、資金調達のチャネルを広げ、財務体質の強化に努めてまいります。

##### ⑥ ファンド組成におけるファイナンスについて

不動産ファンド事業において、投資家からの応募額が、目標とする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。当社としては、クラウドファンディングを利用することによって幅広く投資家層に対応したり、セミナーやSNSを活用して投資家への周知を徹底したりして、資金を集める施策を継続的に講じてまいります。

⑦収益物件の空室リスクについて

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るかと認識しております。そのため、当社としては、想定通りの配当を出すためにファンド運用期間は家賃保証を付けるなど対応してまいります。

(5) 財産及び損益の状況

| 区分                              | 第12期<br>(2020年6月期) | 第13期<br>(2021年6月期) | 第14期<br>(2022年6月期) | 第15期(当期)<br>(2023年6月期) |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| 売上高(千円)                         | 1,697,353          | 2,344,363          | 3,565,975          | 4,708,368              |
| 経常利益又は<br>経常損失(△)(千円)           | 34,066             | 137,572            | 19,795             | △29,755                |
| 当期純利益又は<br>当期純損失(△)(千円)         | 22,880             | 90,205             | 15,505             | △47,954                |
| 1株当たり当期純利益<br>又は当期純損失(△)<br>(円) | 48.84              | 192.54             | 33.10              | △105.77                |
| 総資産(千円)                         | 1,222,819          | 2,047,861          | 3,327,327          | 4,277,983              |
| 純資産(千円)                         | 485,561            | 575,766            | 591,272            | 533,117                |
| 1株当たり純資産額(円)                    | 1,036.42           | 1,228.96           | 1,262.05           | 1,188.67               |

(注) 1. 1株当たり当期純利益又は当期純損失は、自己株式を控除した期中平均発行済株式総数で除して算出しております。

2. 1株当たり純資産額は、期末発行済株式総数で除して算出しております。なお、期末発行済株式総数は自己株式を控除しております。

(6) 重要な親会社及び子会社の状況

①重要な親会社の状況

該当事項はありません。

②重要な子会社の状況

該当事項はありません。

(7) 主要な事業内容

| 事業区分   | 内容   |
|--------|--|
| L F 事業 | 不動産A Iを活用したメゾネット賃貸のファンド企画・組成・運用、分譲住宅の企画・販売 |
| テック事業  | 不動産ビッグデータ、不動産A I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 |

(8) 主要な営業所

名古屋本社 愛知県名古屋市中村区(本店)

東京本社 東京都中央区

名古屋支店 愛知県名古屋市中村区

(9) 従業員の状況

| 従業員数 | 前期末比増減 | 平均年齢   | 平均勤続年数 |
|------|--------|--------|--------|
| 33名  | 6名減    | 42歳5ヶ月 | 2年9ヶ月  |

(注) 従業員数は、就業人員であり、臨時従業員数（パートタイマー派遣社員）は含んでおりません。

## (10) 主要な借入先の状況

| 借入先                     | 借入残高      |
|-------------------------|-----------|
| 株式会社三十三銀行               | 177,964千円 |
| 株式会社愛知銀行                | 154,844千円 |
| いちい信用金庫                 | 107,400千円 |
| 桑名三重信用金庫                | 87,500千円  |
| 株式会社名古屋銀行               | 67,975千円  |
| 蒲郡信用金庫                  | 63,901千円  |
| 知多信用金庫                  | 36,700千円  |
| 岐阜信用金庫                  | 32,500千円  |
| 三井住友トラスト・ローン&ファイナンス株式会社 | 21,800千円  |
| 株式会社日本政策金融公庫            | 16,640千円  |
| 合 計                     | 767,224千円 |

## 2. 会社の株式に関する事項 (2023年6月30日現在)

- (1) 発行可能株式総数 1,874,000株
- (2) 発行済株式の総数 468,500株 (自己株式20,000株を含む)
- (3) 株主数 12名

### (4) 大株主(上位11名)

| 株主名               | 持株数       | 持株比率   |
|-------------------|-----------|--------|
| 深 川 堅 治           | 366,500 株 | 81.7 % |
| 株 式 会 社 ス モ ー ル B | 73,000    | 16.3   |
| 稲 澤 伸 次           | 1,000     | 0.2    |
| 梅 垣 信 司           | 1,000     | 0.2    |
| 大 槻 素 一 郎         | 1,000     | 0.2    |
| 北 村 廣 春           | 1,000     | 0.2    |
| 小 島 孝 啓           | 1,000     | 0.2    |
| 高 見 忠 彦           | 1,000     | 0.2    |
| 中 江 良 範           | 1,000     | 0.2    |
| 山 本 英 治           | 1,000     | 0.2    |
| 株 式 会 社 サ イ ト 薬 品 | 1,000     | 0.2    |

- (注) 1. 当社は、自己株式を20,000株保有しておりますが、上記大株主からは除外しております。
2. 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

### 3. 会社の新株予約権等に関する事項

#### (1) 当事業年度末日において当社役員が保有している業務執行の対価として交付した新株予約権の状況

|                        |                   | 第1回新株予約権                                  | 第2回新株予約権                                  |
|------------------------|-------------------|---|---|
| 発行決議日                  |                   | 2021年9月28日                                | 2022年9月27日                                |
| 新株予約権の数                |                   | 43個                                       | 45個                                       |
| 新株予約権の目的となる株式の種類と数     |                   | 普通株式 4,300株                               | 普通株式 4,500株                               |
| 新株予約権の払込金額             |                   | 新株予約権と引換えに払込みは要しない                        | 新株予約権と引換えに払込みは要しない                        |
| 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 |                   | 新株予約権1個当たり190,000円<br>(1株当たり1,900円)       | 新株予約権1個当たり120,000円<br>(1株当たり1,200円)       |
| 権利行使期間                 |                   | 2023年9月29日から<br>2033年9月28日まで              | 2024年9月28日から<br>2034年9月27日まで              |
| 行使の条件                  |                   | (注)                                       | (注)                                       |
| 役員の<br>保有状況            | 取締役<br>(社外取締役を除く) | 新株予約権の数 43個<br>目的となる株式数 4,300株<br>保有者数 4名 | 新株予約権の数 45個<br>目的となる株式数 4,500株<br>保有者数 4名 |

- (注) 1. 新株予約権の割当を受けたものは、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。

#### (2) 事業年度中に使用人等に対して職務執行の対価として交付された新株予約権等に関する事項

|                        |       | 第2回新株予約権                                  |
|------------------------|-------|---|
| 発行決議日                  |       | 2022年9月27日                                |
| 新株予約権の数                |       | 26個                                       |
| 新株予約権の目的となる株式の種類と数     |       | 普通株式 2,600株                               |
| 新株予約権の払込金額             |       | 新株予約権と引換えに払込みは要しない                        |
| 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 |       | 新株予約権1個当たり120,000円<br>(1株当たり1,200円)       |
| 権利行使期間                 |       | 2024年9月28日から<br>2034年9月27日まで              |
| 行使の条件                  |       | (注)                                       |
| 使用人等への<br>交付状況         | 当社使用人 | 新株予約権の数 26個<br>目的となる株式数 2,600株<br>保有者数 6名 |

- (注) 1. 新株予約権の割当を受けたものは、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。

#### (3) その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。



#### 4. 会社役員に関する事項 (2023年6月30日現在)

##### (1) 取締役の状況

| 会社における地位     | 氏名    | 担当及び重要な兼職の状況  |
|--------------|-------|---|
| 代表取締役社長      | 加藤 冬樹 |   |
| 取締役          | 金子 勇樹 | 首都圏事業部長   |
| 取締役          | 小間 幸一 | テック事業部長   |
| 取締役          | 百生 彰  | 生産管理部長  |
| 取締役          | 加藤 隆弘 | 経営管理部長  |
| 取締役（常勤監査等委員） | 澤田 直夫 | 合同会社AdVentureSky 代表社員<br>鯨バス株式会社 取締役SDGs推進担当<br>中部圏SDGs広域プラットフォーム運営<br>委員 |
| 取締役（監査等委員）   | 中江 良範 | グローバルディスプレイ株式会社 顧問<br>NPO法人たかつき市民カレッジ 副理事長                                |
| 取締役（監査等委員）   | 花井 謙造 | 公認会計士・税理士花井会計事務所 所長<br>ユタカフーズ株式会社 社外監査役                                   |
| 取締役（監査等委員）   | 伴野 友昭 | 伴野・小池法律事務所 所長<br>学校法人中西学園 監事  |

- (注) 1. 取締役（監査等委員）中江良範氏、花井謙造氏及び伴野友昭氏は、社外取締役であります。
2. 取締役（監査等委員）花井謙造氏及び伴野友昭氏は、以下のとおり、会計及び法務に関する相当程度の知見を有しております。
- ・取締役（監査等委員）花井謙造氏は、公認会計士の資格を有しております。
  - ・取締役（監査等委員）伴野友昭氏は、弁護士の資格を有しております。
3. 2022年10月31日をもって、伊藤彰将氏は取締役を辞任いたしました。
4. 常勤の監査等委員の選定の有無及びその理由  
 当社は、監査等委員の監査・監督機能を強化し、取締役（監査等委員を除く）からの情報収集及び重要な社内会議における情報共有並びに内部監査部門と監査等委員会との十分な連携を可能にするため、澤田直夫氏を常勤の監査等委員として選定しております。

## (2) 取締役の報酬等

### ①役員報酬等の内容の決定に関する方針等

取締役の報酬は、徹底した透明性の確保と長期的・安定的に企業業績を向上させ、株主利益の確保を前提として決定されるものとし、個々の取締役の各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とします。

個人別の報酬等の決定に関する方針の内容

#### a. 取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬等

取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬は、月例の固定報酬及び業績連動報酬から構成されます。

- ・固定報酬：取締役の基本報酬は固定報酬とし、役位、職責、在任年数その他会社の業績等を総合的に考慮して決定します。
- ・業績連動報酬：取締役（監査等委員である取締役を除く）の業績連動報酬等は、各事業年度の業績や功績・貢献度等を総合的に考慮して算出された額を賞与として、毎年一定の時期に支給します。

最終的に取締役会から一任された代表取締役社長が、取締役の個人別の報酬等の額を総合的に判断し決定します。代表取締役社長に委任する理由は、当社の業績を鑑み取締役の個人別の報酬額を決定するために組織全体を俯瞰する立場にある代表取締役社長が最適としているためです。

常勤・非常勤問わず、社外取締役に対する報酬等は、業務執行から独立した立場であるため、業績等に連動しない固定報酬のみとします。

取締役（監査等委員である取締役を除く）の報酬限度額は、2021年9月28日開催の第13期定時株主総会において、年額60百万円以内とさせていただいております。

### ②当事業年度に係る報酬等の総額

| 区 分                        | 支給人員        | 支給額                   |
|----------------------------|-------------|-----------------------|
| 取締役（監査等委員を除く）<br>（うち社外取締役） | 8名<br>（0名）  | 21,631千円<br>（一千円）     |
| 取締役（監査等委員）<br>（うち社外取締役）    | 5名<br>（3名）  | 7,240千円<br>（3,600千円）  |
| 合 計<br>（うち社外役員）            | 13名<br>（3名） | 28,871千円<br>（3,600千円） |

(注) 1. 支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。

2. 上表には、2022年7月に辞任した監査等委員1名、9月27日開催の第14期定時株主総会終結の時をもって退任した取締役（監査等委員を除く。）2名、2023年10月に辞任した取締役（監査等委員を除く。）1名を含んでおります。

3. 支給額には、役員退職慰労金を含んでおります。

### (3) 社外役員に関する事項

#### ①重要な兼職先と当社との関係

| 地位    | 氏名    | 重要な兼職状況                                    | 当社との関係       |
|-------|-------|--|--------------|
| 社外取締役 | 中江 良範 | グローバルディスプレイ株式会社 顧問<br>NPO法人たかつき市民カレッジ 副理事長 | 特別な関係はありません。 |
| 社外取締役 | 花井 謙造 | 公認会計士・税理士花井会計事務所 所長<br>ユタカフーズ株式会社 社外監査役    | 特別な関係はありません。 |
| 社外取締役 | 伴野 友昭 | 伴野・小池法律事務所 所長<br>学校法人中西学園 監事               | 特別な関係はありません。 |

#### ②当事業年度における主な活動状況

| 地位    | 氏名    | 主な活動状況   |
|-------|-------|--|
| 社外取締役 | 中江 良範 | 当事業年度開催の取締役会17回の全てに出席し、また、当事業年度開催の監査等委員会14回の全てに出席いたしました。<br>会社経営に関わった豊富な経験と幅広い見識から、取締役会及び監査等委員会において、議案審議等に必要な発言を適宜行っております。     |
| 社外取締役 | 花井 謙造 | 当事業年度開催の取締役会17回のうち16回に出席し、また、当事業年度開催の監査等委員会14回の全てに出席いたしました。<br>公認会計士としての専門的見地から、取締役会及び監査等委員会において、主に財務・会計及び税務等について適宜発言を行っております。 |
| 社外取締役 | 伴野 友昭 | 当事業年度開催の取締役会17回のうち16回に出席し、また、当事業年度開催の監査等委員会14回のうち12回に出席いたしました。<br>弁護士としての専門的見地から、取締役会及び監査等委員会において、主に企業法務及び法律等について適宜発言を行っております。 |

#### (4) 責任限定契約の内容の概要

当社は、各監査等委員である取締役との間で、会社法427条第1項及び定款の規定に基づき、同法第423条第1項に定める損害賠償責任を限定する契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、当該取締役がその職務を行うにつき善意で重大な過失がないときは、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額としております。

#### (5) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、全ての取締役を被保険者として、会社法430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用を当該保険契約により填補することとしております。

保険料は全額当社が負担しており、被保険者の実質的な保険料負担はありません。ただし、法令違反の行為であることを認識して行った行為に起因して生じた損害は補償されないなど、一定の免責事由があります。

## 5. 会計監査人の状況

(1) 名称 監査法人コスモス

### (2) 報酬等の額

|                     | 報酬等の額    |
|---------------------|----------|
| 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額 | 18,000千円 |

(注) 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠などが適切であるかどうかについて必要な検証を行ったうえで、会計監査人の報酬等の額について同意の判断をいたしました。

### (3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

### (4) 補償契約の内容の概要等

該当事項はありません。

### (5) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任します。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

## 6. 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

### (1) 業務の適正を確保するための体制についての決定内容の概要

#### ①取締役及び使用人の職務執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- a. 当社の取締役及び使用人が法令遵守、定款遵守、公正性、倫理性を持ち、行動するためのコンプライアンス体制に係る指針としてコンプライアンスガイドラインを定め、コンプライアンスの徹底と社会的信用の向上を図りコンプライアンス体制の構築を図ります。
- b. コンプライアンスを経営の基本方針の1つとしてコンプライアンス体制の整備及び維持ならびに向上に努め、必要に応じて取締役および使用人に対する啓発や研修を行うためにリスク・コンプライアンス委員会を設置し、その委員長を代表取締役とします。
- c. 内部通報制度を整備し、通報者に対する匿名性を担保し、不利益が及ばないようにするとともに、不正行為の早期発見と是正に努めます。
- d. 内部監査室は、各部門の業務遂行及びコンプライアンス状況等について監査を実施、評価し、代表取締役にその結果報告を行います。

#### ②取締役の職務の執行に係る情報の保存および管理に関する体制

当社は、取締役の職務執行に係る文書や電磁的記録、その他重要な情報は、法令および文書管理規程に基づき適正に保存および管理しています。取締役は、いつでもこれら保存された文書を閲覧することができます。また、法令や証券取引所適時開示規則に則り、必要な情報開示をおこなっています。

#### ③損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、経営に重大な影響を与えるリスクを事前に確認、分析、評価した上で、適切な対応策を準備するためにリスク・コンプライアンス委員会を設置します。そして、発生したリスクによる損失を最小限にすべく組織的な対応を行うと共に、リスクマネジメント状況を監督し、定期的な見直しを行っています。

有事に際しては、代表取締役を長として対策本部を設置し、対策を検討、決定し、迅速な対応を行って損害の拡大防止に努めます。

#### ④取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

当社では、毎月開催される定時取締役会や必要に応じて開催される臨時取締役会にて、取締役会規程に基づき、経営の基本方針やその他経営に関する重要事項を決定し、業務の遂行状況を把握します。

#### ⑤監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項、当該使用人に関する事項、当該取締役及び使用人の他の取締役（当該取締役及び監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項、並びに、監査等委員会の当該取締役及び使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- a. 内部監査室に所属するものは、監査等委員会の求めに応じて監査等委員会の補助業務を行います。
- b. 前項の他、監査等委員会がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合には、監査等委員会の意見をできるだけ尊重した上で人選し、その者を配置します。
- c. 監査等委員会より監査業務に必要な指示を受けた補助使用人は、当該指示に関して自らが属する組織の上長等の指揮命令は受けず、独立してその職務を遂行します。
- d. 監査等委員会の職務を補助すべき使用人の任命・異動については監査等委員会の同意を必要とします。

- ⑥取締役（監査等委員である取締役を除く）及び使用人が監査等委員会に報告をするための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制
- a. 監査等委員は、取締役会及びその他重要な会議に参画し、随時、報告を求めることができます。
  - b. 監査等委員は、職務執行に必要と判断した事項について、随時、取締役及び使用人から職務の遂行状況に関する報告を求めることができます。
  - c. 当社の取締役及び使用人は、重大な法令違反、定款違反及び会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実を知った場合は、速やかにその事実を監査等委員会に報告します。
  - d. 当社は前号に従い監査等委員会への報告を行った当社の取締役及び使用人に対して、それを理由として不利益な扱いを行うことを禁じ、その旨を取締役及び使用人に徹底します。
- ⑦当社の監査等委員の職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項  
監査等委員が、その職務の執行について生ずる費用の前払いまたは償還等の請求をした時は、当該監査等委員の職務の執行に必要でない認められた場合を除き、速やかにこれに応じます。
- ⑧その他監査等委員会の監査が実効的に実施されるための体制
- a. 代表取締役は、監査等委員会と定期的に監査上の重要な事実等についての意見交換会を実施します。
  - b. 監査等委員の職務の執行にあたり、監査等委員会が必要と認めた場合に、弁護士、公認会計士、税理士等の外部の専門家との連携を図ることのできる環境を整備しています。
- ⑨財務報告の信頼性を確保するための体制  
財務報告に係る内部統制が適切に整備及び運用される体制を整備します。また、会計監査人との連携を図り、財務報告の信頼性と適正性を確保します。
- ⑩反社会的勢力の排除に向けた体制
- a. 反社会的勢力との関係を一切排除・遮断し、反社会的勢力による不当要求等がなされた場合には、毅然とした態度で組織的に対応します。
  - b. 反社会的勢力に対応する際には、必要に応じて、警察、顧問弁護士等の外部専門機関と緊密に連携します。

## （２） 業務の適正を確保するための体制の運用状況

当社では、上記に掲げた内部統制システムを整備しておりますが、その基本方針に基づき以下の具体的な取り組みを行っております。

### ①コンプライアンスに関する取組み

コンプライアンス意識の浸透を図るべく、「コンプライアンスガイドライン」を制定するとともに、役員及び従業員に対し定期的なコンプライアンス研修を実施しております。そして、内部監査室では、業務監査をはじめ、法令、定款、社内規程の遵守状況について、重点的に監査を実施しております。また、問題の早期発見、未然防止を図るため、内部通報窓口を内部監査室・外部弁護士事務所に設置しております。

### ②リスクマネジメント体制に関する取組み

当社はリスクの軽減・顕在化予防の推進及び迅速な対応のためにリスク・コンプライアンス委員会において、経営に重大な影響を与えるリスクを事前に確認、分類、評価した上で、適切な対応策について定期的な見直しと実施状況の検証を行っております。

### ③監査等委員の職務執行に関する取組み

監査等委員は毎月開催される取締役会に出席し、経営の妥当性・効率性・コンプライアンスに関して幅広く意見交換・審議・検証し、適宜経営に対して助言や提言を行いました。また、取締役からの聴取、重要な決裁書類等の閲覧を通じ、取締役会の意思決定の過程及び取締役の業務執行について監査を実施いたしました。

## 貸借対照表

(2023年6月30日現在)

(単位：千円)

| 科 目             | 金 額              | 科 目             | 金 額              |
|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| (資産の部)          |                  | (負債の部)          |                  |
| <b>流動資産</b>     | <b>3,996,828</b> | <b>流動負債</b>     | <b>3,514,229</b> |
| 現金及び預金          | 826,243          | 工事未払金           | 159,956          |
| 売掛金             | 13,667           | 短期借入金           | 616,275          |
| 販売用不動産          | 859,471          | 1年内償還予定の社債      | 46,000           |
| 仕掛販売用不動産        | 1,703,652        | 1年内返済予定の長期借入金   | 51,096           |
| 未成工事支出金         | 4,668            | 未払金             | 36,138           |
| 材料貯蔵品           | 375              | 未払費用            | 2,772            |
| 前渡金             | 494,681          | 未払法人税等          | 293              |
| 前払費用            | 12,091           | 未払消費税等          | 19,104           |
| 立替金             | 30,201           | 未成工事受入金         | 20,200           |
| 仮払金             | 37,218           | 前受金             | 2,786            |
| 未収入金            | 8,047            | 預り金             | 3,462            |
| 未収還付法人税等        | 6,509            | 仮受金             | 53,809           |
| <b>固定資産</b>     | <b>281,154</b>   | 賞与引当金           | 2,760            |
| <b>有形固定資産</b>   | <b>6,749</b>     | 不動産事業等損失引当金     | 233              |
| 建物附属設備          | 1,699            | 不動産特定共同事業出資受入金  | 2,499,340        |
| 工具器具備品          | 50               | <b>固定負債</b>     | <b>230,636</b>   |
| 建設仮勘定           | 5,000            | 社債              | 124,000          |
| <b>無形固定資産</b>   | <b>31,792</b>    | 長期借入金           | 99,853           |
| 借地権             | 9,000            | 役員退職慰労引当金       | 6,078            |
| ソフトウェア          | 22,792           | 預り保証金           | 705              |
| <b>投資その他の資産</b> | <b>242,612</b>   | <b>負債合計</b>     | <b>3,744,865</b> |
| 投資有価証券          | 2,475            | (純資産の部)         |                  |
| 出資金             | 123,765          | <b>株主資本</b>     | <b>533,117</b>   |
| 長期前払費用          | 698              | 資本金             | 100,000          |
| 前払年金費用          | 1,301            | 資本剰余金           | 4,467            |
| 繰延税金資産          | 2,152            | 資本準備金           | 4,467            |
| 差入保証金           | 112,218          | 利益剰余金           | 438,850          |
|                 |                  | その他利益剰余金        | 438,850          |
|                 |                  | 繰越利益剰余金         | 438,850          |
|                 |                  | 自己株式            | △10,200          |
|                 |                  | <b>純資産合計</b>    | <b>533,117</b>   |
| <b>資産合計</b>     | <b>4,277,983</b> | <b>負債・純資産合計</b> | <b>4,277,983</b> |



## 損 益 計 算 書

〔 2022年7月1日から  
2023年6月30日まで 〕

(単位：千円)

| 科 目                     | 金       | 額         |
|-------------------------|---------|-----------|
| 売 上 高                   |         | 4,708,368 |
| 売 上 原 価                 |         | 3,950,646 |
| 売 上 総 利 益               |         | 757,722   |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費     |         | 692,504   |
| 営 業 利 益                 |         | 65,217    |
| 営 業 外 収 益               |         |           |
| 受 取 利 息                 | 4       |           |
| 受 取 配 当 金               | 2,899   |           |
| 保 険 解 約 返 戻 金           | 2,968   |           |
| 役 員 退 職 慰 労 引 当 金 戻 入 額 | 6,552   |           |
| 雑 収 入                   | 5,113   | 17,538    |
| 営 業 外 費 用               |         |           |
| 支 払 利 息                 | 6,686   |           |
| 社 債 利 息                 | 368     |           |
| 社 債 発 行 費               | 2,352   |           |
| 不 動 産 特 定 共 同 事 業 分 配 金 | 100,855 |           |
| 出 資 金 評 価 損             | 1,164   |           |
| 雑 損 失                   | 1,084   | 112,511   |
| 経 常 損 失                 |         | 29,755    |
| 特 別 損 失                 |         |           |
| 固 定 資 産 除 却 損           | 1,360   | 1,360     |
| 税 引 前 当 期 純 損 失         |         | 31,115    |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税   | 883     |           |
| 法 人 税 等 調 整 額           | 15,954  | 16,838    |
| 当 期 純 損 失               |         | 47,954    |

## 株主資本等変動計算書

2022年7月1日から  
2023年6月30日まで

(単位：千円)

|              | 株 主 資 本 |       |             |                     |             |         |            | 純資産<br>合計 |
|--------------|---------|-------|-------------|---------------------|-------------|---------|------------|-----------|
|              | 資本金     | 資本剰余金 |             | 利益剰余金               |             | 自己株式    | 株主資本<br>合計 |           |
|              |         | 資本準備金 | 資本剰余金<br>合計 | その他利益剰余金<br>繰越利益剰余金 | 利益剰余金<br>合計 |         |            |           |
| 2022年7月1日残高  | 100,000 | 4,467 | 4,467       | 486,804             | 486,804     | -       | 591,272    | 591,272   |
| 当事業年度中の変動額   |         |       |             |                     |             |         |            |           |
| 当期純損失(△)     |         |       |             | △47,954             | △47,954     |         | △47,954    | △47,954   |
| 自己株式の取得      |         |       |             |                     |             | △10,200 | △10,200    | △10,200   |
| 当事業年度中の変動額合計 | -       | -     | -           | △47,954             | △47,954     | △10,200 | △58,154    | △58,154   |
| 2023年6月30日残高 | 100,000 | 4,467 | 4,467       | 438,850             | 438,850     | △10,200 | 533,117    | 533,117   |

## 個別注記表

### 1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### (1) 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

#### (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下げの方法により算定）

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下げの方法により算定）

#### (3) 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は定額法によっております。

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

工具器具備品 5年

② 無形固定資産

定額法

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

#### (4) 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事業年度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、当事業年度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、退職給付に係る期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、当事業年度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期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。

## (5) 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認識しております。

### 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認識しております。

## 2. 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。）を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項の定める経過的な取り扱いに従って、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しました。これによる当事業年度への影響はありません。

## 3. 会計上の見積りに関する注記

### (1) 不動産事業等損失引当金 233千円

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、翌事業年度に係る計算書類に影響を及ぼす可能性があります。

## 4. 貸借対照表に関する注記

### (1) 担保に供している資産及び担保に係る債務

#### ① 担保に供している資産

|          |           |
|----------|-----------|
| 定期預金     | 23,813千円  |
| 販売用不動産   | 95,469千円  |
| 仕掛販売用不動産 | 529,940千円 |
| 計        | 649,222千円 |

#### ② 担保に係る債務

|       |           |
|-------|-----------|
| 短期借入金 | 616,275千円 |
|-------|-----------|

|               |           |
|---------------|-----------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,248千円   |
| 長期借入金         | 20,216千円  |
| 計             | 637,739千円 |

(2) 有形固定資産の減価償却累計額 2,365千円

## 5. 株主資本等変動計算書に関する注記

### (1) 発行済株式に関する事項

| 株式の種類 | 当事業年度期首<br>(株) | 増加(株) | 減少(株) | 当事業年度末<br>(株) |
|-------|----------------|-------|-------|---------------|
| 普通株式  | 468,500        | —     | —     | 468,500       |

### (2) 自己株式に関する事項

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

#### (変動事由の概要)

増加数の内訳は、次の通りであります。

取締役会決議に基づく市場買付による増加 20,000株

## 6. 税効果会計に関する注記

### (1) 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

|             |          |
|-------------|----------|
| 繰延税金資産      |          |
| 賞与引当金       | 951千円    |
| 役員退職慰労引当金   | 2,096千円  |
| 不動産事業等損失引当金 | 80千円     |
| その他         | 160千円    |
| 繰延税金資産合計    | 3,288千円  |
| 繰延税金負債      |          |
| 未払事業税       | △688千円   |
| 前払年金費用      | △448千円   |
| 繰延税金負債合計    | △1,136千円 |
| 繰延税金資産の純額   | 2,152千円  |

### (2) 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別内訳

当事業年度は税引前当期純損失であるため注記を省略しております。

## 7. 金融商品に関する注記

### (1) 金融商品の状況に関する事項

当社は、資金運用については短期的な預金等に限定しております。

売掛金に係る顧客の信用リスクは、個別に与信管理を行いリスク低減を図っております。

また、投資有価証券は非上場株式及び不動産ファンド出資金であります。

### (2) 金融商品の時価等に関する事項

2023年6月30日（当期の決算日）における貸借対照表計上額、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」「未収還付法人税等」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。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。

また、貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合等への出資は、「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）第24-16項に定める取扱いに基づき、時価開示の対象とはしておりません。また、当事業年度末に係る当該金融商品の貸借対照表計上額の合計は123,765千円であります。

（単位：千円）

|                       | 貸借対照表計上額（*） | 時価（*）     | 差額     |
|-----------------------|-------------|-----------|--------|
| (1) 社債（1年内償還予定を含む）    | (170,000)   | (169,979) | △20    |
| (2) 長期借入金（1年内返済予定を含む） | (150,949)   | (149,923) | △1,025 |
| 負債計                   | (320,949)   | (319,902) | △1,046 |

（\*）負債に計上されているものについては、（ ）で示しております。

（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）

市場価格がない株式等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     | 当事業年度<br>(2023年6月30日) |
|--------|-----------------------|
| 投資有価証券 | 2,475                 |

（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。

(3) 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) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当事業年度（2023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）    | —      | 169,979 | —    | 169,979 |
| (2)長期借入金（1年内返済予定を含む） | —      | 149,923 | —    | 149,923 |
| 負債計                  | —      | 319,902 | —    | 319,902 |

(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。

## 8. 関連当事者との取引に関する注記

関連会社等

| 種類                       | 会社等の名称  | 議決権等の所有<br>(被所有)割合 | 関連当事者<br>との関係 | 取引の内容                        | 取引金額<br>(千円) | 科目       | 期末残高<br>(千円) |
|--------------------------|---------|--------------------|---------------|------------------------------|--------------|----------|--------------|
| 個人主要株主が議決権の過半数を所有している会社等 | 東新住建(株) | —                  | 当社事業用建物の請負建築  | 建物工事外注                       | 765,197      | 工事未払金    | —            |
|                          |         |                    |               | 販売用不動産の購入費用                  | 159,470      | 販売用不動産   | 10,619       |
|                          |         |                    |               | 販売用不動産の建築費用（古谷建築(株)）         | 744,930      | 工事未払金    | 50,770       |
|                          |         |                    |               | 工事代金の前渡し（古谷建築(株)）            | —            | 前渡金      | 465,138      |
|                          |         |                    |               | 販売用不動産の購入費用（古谷建築(株)）         | —            | 販売用不動産   | 70,687       |
|                          |         |                    |               | 分譲住宅仕掛工事費用（古谷建築(株)）          | —            | 仕掛販売用不動産 | 46,498       |
|                          |         |                    |               | 販売用不動産等の購入費用（(株)不動産 Library） | 313,010      | 仕掛販売用不動産 | 669,447      |
|                          |         |                    |               | 販売用不動産等の購入費用                 | 95,763       | 仕掛販売用不動産 | 78,381       |

|  |                   |   |                    |                 |         |        |        |
|--|-------------------|---|--------------------|-----------------|---------|--------|--------|
|  |                   |   |                    | (kit)           |         |        |        |
|  | (株)HTP            | — | 分譲建物の建築<br>請負      | 販売用不動産の<br>購入費用 | 332,369 | —      | —      |
|  | (株)ブルーボ<br>ックス    | — | 分譲建物の建築<br>請負      | 販売用不動産の<br>購入費用 | 242,727 | —      | —      |
|  | (株)ドリーム<br>プロジェクト | — | 当社分譲用土地の<br>造成工事請負 | 販売用不動産の<br>建築費用 | —       | 販売用不動産 | 40,331 |

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 建築工事の工事価格については、市場の実勢価格を勘案し、東新住建(株)より提示された価格を基礎として、その都度交渉の上、決定しております。
2. 取引金額には消費税等を含めておりません。期末残高には消費税等を含めておりません。
3. 第三者を経由した実質的な関連当事者取引について、取引の内容にて経由した第三者名を表示しております。



## 9. 収益認識に関する注記

### (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  |           |
| 戸建住宅及び賃貸アパートの販売 | 4,374,992 | —      | 4,374,992 |
| 戸建住宅の請負         | 212,562   | —      | 212,562   |
| コンサルティング料       | 73        | —      | 73        |
| マーケティング分析の請負    | —         | 27,791 | 27,791    |
| システム利用料         | —         | 11,609 | 11,609    |
| 顧客との契約から生じる収益   | 4,587,629 | 39,400 | 4,627,029 |
| その他の収益          | 81,339    | —      | 81,339    |
| 外部顧客への売上高       | 4,668,967 | 39,400 | 4,708,368 |

### (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、(重要な会計方針に係る事項に関する注記)「5. 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事業年度末において存在する顧客との契約から当事業年度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

|                      | 当事業年度     |
|----------------------|-----------|
| 顧客との契約から生じた債権 (期首残高) | 34,527 千円 |
| 顧客との契約から生じた債権 (期末残高) | 13,667    |
| 契約負債 (期首残高)          | 651,965   |
| 契約負債 (期末残高)          | 22,986    |

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。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、651,355 千円であります。また、当事業年度において、契約負債が 628,978 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。

## 10. 1株当たり情報に関する注記

- (1) 1株当たり純資産額 1,188 円 67 銭  
(2) 1株当たり当期純損失 △105 円 77 銭

## 11. 重要な後発事象に関する注記

当社は、2023年9月26日開催の取締役会において、臨時株主総会（以下、「本臨時株主総会」といいます。）を招集するための基準日を設定するとともに、本臨時株主総会を2023年11月29日（予定）に開催し、本臨時株主総会において「上場廃止申請の件」を付議することを決議いたしました。

詳細につきましては、同日に公表しました「臨時株主総会招集のための基準日及び臨時株主総会の開催並びに TOKYO PRO Market における当社株式の上場廃止申請に関するお知らせ」をご参照ください。

# 独立監査人の監査報告書

2023年10月4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 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

### 監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社TSONの2022年7月1日から2023年6月30日までの第15期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

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

### 監査意見の根拠

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

### 強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は2023年9月26日の取締役会において、臨時株主総会（以下、「本臨時株主総会」という。）を招集するための基準日を設定するとともに、本臨時株主総会を2023年11月29日（予定）に開催し、本臨時株主総会において上場廃止申請についての決議事項を付議することを決議した。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

### その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかど

うか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

監査等委員会の責任は、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。

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項

について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、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

# 監 査 報 告 書

当監査等委員会は、2022年7月1日から2023年6月30日までの第15期事業年度における取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

## 1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施しました。

- ① 監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部監査部門と連携の上、重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査しました。
- ② 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

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

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

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

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人監査法人コスモスの監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2023年10月5日

株式会社 T S O N 監査等委員会

監査等委員 澤田 直夫 ㊟

監査等委員 中江 良範 ㊟

監査等委員 花井 謙造 ㊟

監査等委員 伴野 友昭 ㊟

(注1) 監査等委員中江良範氏、花井謙造氏及び伴野友昭氏は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に規定する社外取締役であります。