

## 2023年6月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2023年8月28日  
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 TSON  
 コード番号 3456 URL <https://www.tson.co.jp>  
 代表者（役職名） 代表取締役社長（氏名） 加藤 冬樹  
 問合せ先責任者（役職名） 取締役経営管理部長（氏名） 加藤 隆弘 TEL 052-589-1441  
 定時株主総会開催予定日 2023年9月26日 配当支払開始予定日 —  
 発行者情報提出予定日 2023年9月27日  
 決算補足説明資料作成の有無 : 無  
 決算説明会開催の有無 : 無

（百万円未満切捨て）

### 1. 2023年6月期の業績（2022年7月1日～2023年6月30日）

#### （1）経営成績

（%表示は対前期増減率）

|          | 売上高   |      | 営業利益 |       | 経常利益 |       | 当期純利益 |       |
|----------|-------|------|------|-------|------|-------|-------|-------|
|          | 百万円   | %    | 百万円  | %     | 百万円  | %     | 百万円   | %     |
| 2023年6月期 | 4,862 | 36.4 | 123  | 103.0 | 28   | 44.6  | 10    | △32.2 |
| 2022年6月期 | 3,565 | 52.1 | 60   | △59.8 | 19   | △85.6 | 15    | △82.8 |

|          | 1株当たり<br>当期純利益 | 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 売上高<br>営業利益率 |
|----------|----------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------|
|          | 円 銭            | 円 銭                   | %              | %            | %            |
| 2023年6月期 | 23.18          | —                     | 1.8            | 0.7          | 2.5          |
| 2022年6月期 | 33.10          | —                     | 2.7            | 0.7          | 1.7          |

（参考）持分法投資損益 2023年6月期 一百万円 2022年6月期 一百万円

（注）潜在株式調整後1株当たり当期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  
 んので記載しておりません。

#### （2）財政状態

|          | 総資産   | 純資産 | 自己資本比率 | 1株当たり純資産 |
|----------|-------|-----|--------|----------|
|          | 百万円   | 百万円 | %      | 円 銭      |
| 2023年6月期 | 4,351 | 591 | 13.6   | 1,319.03 |
| 2022年6月期 | 3,327 | 591 | 17.8   | 1,262.05 |

（参考）自己資本 2023年6月期 591百万円 2022年6月期 591百万円

#### （3）キャッシュ・フローの状況

|          | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|          | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 2023年6月期 | △1,429               | △139                 | 1,736                | 801               |
| 2022年6月期 | △106                 | △92                  | 272                  | 633               |

### 2. 配当の状況

|              | 年間配当金 |      |      | 配当金総額<br>(合計) | 配当性向 | 純資産<br>配当率 |
|--------------|-------|------|------|---------------|------|------------|
|              | 中間期末  | 期末   | 年間   |               |      |            |
|              | 円 銭   | 円 銭  | 円 銭  | 百万円           | %    | %          |
| 2022年6月期     | 0.00  | 0.00 | 0.00 | —             | —    | —          |
| 2023年6月期     | 0.00  | 0.00 | 0.00 | —             | —    | —          |
| 2024年6月期(予想) | 0.00  | 0.00 | 0.00 | —             | —    | —          |

3. 2024年6月期の業績予想（2023年7月1日～2024年6月30日）

（％表示は対前期増減率）

|    | 売上高   |     | 営業利益 |      | 経常利益 |       | 当期純利益 |       | 1株当たり<br>当期純利益 |
|----|-------|-----|------|------|------|-------|-------|-------|----------------|
|    | 百万円   | ％   | 百万円  | ％    | 百万円  | ％     | 百万円   | ％     | 円 銭            |
| 通期 | 5,308 | 9.2 | 237  | 92.6 | 100  | 250.8 | 65    | 519.8 | 145.26         |

※ 注記事項

（1）財務諸表の作成に特有の会計処理及び簡便な会計処理の適用：無

（2）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

（注）詳細は、添付資料P.12「2.財務諸表及び主な注記（5）財務諸表に関する注記事項（会計方針の変更）」をご覧ください。

（3）発行済株式数（普通株式）

|                     |          |          |          |          |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|
| ① 期末発行済株式数(自己株式を含む) | 2023年6月期 | 468,500株 | 2022年6月期 | 468,500株 |
| ② 期末自己株式数           | 2023年6月期 | 20,000株  | 2022年6月期 | —株       |
| ③ 期中平均株式数           | 2023年6月期 | 453,377株 | 2022年6月期 | 468,500株 |

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P.4「1.経営成績等の概況（4）今後の見通し」をご覧ください。

## ○添付資料の目次

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 1. 経営成績等の概況 .....           | 2  |
| (1) 当期の経営成績の概況 .....        | 2  |
| (2) 当期の財政状態の概況 .....        | 3  |
| (3) 当期のキャッシュ・フローの概況 .....   | 3  |
| (4) 今後の見通し .....            | 4  |
| 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 ..... | 4  |
| 3. 財務諸表及び主な注記 .....         | 5  |
| (1) 貸借対照表 .....             | 5  |
| (2) 損益計算書 .....             | 7  |
| (3) 株主資本等変動計算書 .....        | 9  |
| (4) キャッシュ・フロー計算書 .....      | 10 |
| (5) 財務諸表に関する注記事項 .....      | 12 |
| (継続企業の前提に関する注記) .....       | 12 |
| (会計方針の変更) .....             | 12 |
| (持分法損益等) .....              | 12 |
| (セグメント情報等) .....            | 12 |
| (1株当たり情報) .....             | 14 |
| (重要な後発事象) .....             | 14 |

## 1. 経営成績等の概況

### (1) 当期の経営成績の概況

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 [http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku\\_list.html](http://www.mlit.go.jp/statistics/details/jutaku_list.html) のデータを基に当社にて分析）。

この様な環境の下、当事業年度の当社の業績は、売上高 4,862,362 千円（前年比 36.4%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 815,422 千円（前年比 22.6%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投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、123,590 千円（同 103.0%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利益は低下して 28,616 千円（同 44.6%増）となり、当期純利益は、10,511 千円（同 32.2%減）となりました。

セグメント別の概況は次のとおりです。

（L F 事業） 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

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 2,521,098 千円、121.2%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 4,822,961 千円（前期比 36.1%増）となり、セグメント利益は 344,105 千円（同 8.9%増）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 テック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ド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（昨年度は▲18,928 千円）となりました。

## (2) 当期の財政状態の概況

### (流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は 4,070,108 千円で、前事業年度末に比べ 931,903 千円増加しております。仕掛販売用不動産の増加 740,287 千円、現金預金の増加 182,995 千円が主な変動要因であります。

### (固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は 281,154 千円で、前事業年度末に比べ 92,031 千円増加しております。出資金の増加 78,265 千円、差入保証金の増加 51,645 千円が主な変動要因であります。

### (流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は 3,529,043 千円で、前事業年度末に比べ 946,088 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 1,228,740 千円、工事未払金の減少 153,077 千円が主な変動要因であります。

### (固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は 230,636 千円で、前事業年度末に比べ 77,536 千円増加しております。社債の増加 79,000 千円、役員退職慰労引当金の減少 5,369 千円が主な変動要因であります。

### (純資産)

当事業年度末における純資産の残高は、前事業年度末に比べ 311 千円増加し、591,583 千円となりました。

## (3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度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 801,240 千円（前年同期比 167,995 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 1,429,409 千円（前年同期は 106,915 千円の使用）となりました。これは主に、棚卸資産の増加額 679,788 千円、前受金の減少額 648,678 千円、仕入債務の減少額 153,077 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 139,505 千円（前年同期は 92,555 千円の使用）となりました。これは主に、定期預金の預入による支出 153,892 千円、定期預金の払戻による収入 140,081 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 1,736,910 千円（前年同期は 272,100 千円の獲得）となりました。これは主に、不動産特定共同事業出資受入金の増加額 1,228,740 千円、短期借入金の純増加額 511,825 千円等によるものです。

## (参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

|                           | 2022年6月期 | 2023年6月期 |
|---------------------------|----------|----------|
| 自己資本比率 (%)                | 17.8     | 13.6     |
| 時価ベースの<br>自己資本比率 (%)      | 7.2      | 5.5      |
| キャッシュ・フロー対<br>有利子負債比率 (年) | —        | —        |
| インタレスト・<br>カバレッジ・レシオ (倍)  | —        | —        |

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

(注1) 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。

(注2) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注3) 2022年6月期及び2023年6月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため記載しておりません。

## (4) 今後の見通し

今後の我が国の経済見通しは、コロナウイルス感染症は落ち着きをみせておりますが、ウクライナ情勢に端を発した資源・エネルギー価格高騰や為替の影響による物価上昇など、先行きは不透明な状況が続くと予想されます。

当社を取り巻く環境は、ウクライナ情勢の長期化によるエネルギーや原材料価格の上昇、建築資材価格の値上がりに加え、中長期的には人口減少による国内住宅市場の縮小及びそれに伴い住宅の着工戸数が減少するなどの下振れリスクはあります。

このような環境の中、来期当社は、首都圏に軸足を置いて事業展開して参ります。具体的には、首都圏の組織強化を行うと同時に、不動産ファンド事業だけでなく分譲戸建事業も積極的に展開し、首都圏での売上を全社ベースで約50%強まで高めて参ります。

一方、愛知・岐阜・三重の東海3県においては、着実に不動産ファンド事業と分譲戸建事業を推進して参ります。

不動産ファンド事業と分譲戸建事業の両事業において、土地を厳選して仕入れることは極めて重要であり、これに対処するため不動産ビッグデータと不動産AI「勝率一番」からなる不動産マーケティングシステムを最大限活用いたします。また、資材が高騰していることに対しては、新たな取引先の開拓や一層の原価管理に努めると同時に、販売費及び一般管理費を抑えながら営業部門を強化し、生産性高い組織の構築を目指してまいります。

以上により、次期の業績に関しましては、売上高5,308百万円（当期比9.2%増）、営業利益237百万円（当期比92.6%増）、経常利益100百万円（当期比250.8%増）、当期純利益65百万円（当期比519.8%増）を見込んでおります。

## 2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、連結財務諸表を作成していないため、国際会計基準に基づく財務諸表を作成するための体制整備の負担等を考慮し、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

## 3. 財務諸表及び主な注記

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

|               | 前事業年度<br>(2022年6月30日) | 当事業年度<br>(2023年6月30日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 資産の部          |                       |                       |
| 流動資産          |                       |                       |
| 現金及び預金        | 643,248               | 826,243               |
| 売掛金           | 34,527                | 129,251               |
| 販売用不動産        | 959,962               | 859,471               |
| 仕掛販売用不動産      | 933,388               | 1,703,652             |
| 未成工事支出金       | 34,645                | 4,668                 |
| 材料貯蔵品         | 209                   | 375                   |
| 前渡金           | 416,409               | 494,681               |
| 前払費用          | 20,975                | 12,091                |
| 立替金           | 3,472                 | 30,201                |
| 未収入金          | 1,562                 | 2,948                 |
| 未収消費税等        | 76,790                | —                     |
| 未収還付法人税等      | 13,014                | 6,522                 |
| 流動資産合計        | 3,138,204             | 4,070,108             |
| 固定資産          |                       |                       |
| 有形固定資産        |                       |                       |
| 建物附属設備        | 4,526                 | 3,576                 |
| 減価償却累計額       | △1,729                | △1,877                |
| 建物附属設備(純額)    | 2,796                 | 1,699                 |
| 工具、器具及び備品     | 539                   | 539                   |
| 減価償却累計額       | △438                  | △488                  |
| 工具、器具及び備品(純額) | 100                   | 50                    |
| 建設仮勘定         | 6,110                 | 5,000                 |
| 有形固定資産合計      | 9,007                 | 6,749                 |
| 無形固定資産        |                       |                       |
| 借地権           | 12,818                | 9,000                 |
| ソフトウェア        | 12,330                | 22,792                |
| ソフトウェア仮勘定     | 16,960                | —                     |
| 無形固定資産合計      | 42,108                | 31,792                |
| 投資その他の資産      |                       |                       |
| 投資有価証券        | 5,475                 | 2,475                 |
| 出資金           | 45,500                | 123,765               |
| 長期前払費用        | 1,476                 | 698                   |
| 前払年金費用        | 2,068                 | 1,301                 |
| 繰延税金資産        | 18,106                | 2,152                 |
| 長期預金          | 770                   | —                     |
| 保険積立金         | 4,036                 | —                     |
| 差入保証金         | 60,573                | 112,218               |
| 投資その他の資産合計    | 138,006               | 242,612               |
| 固定資産合計        | 189,123               | 281,154               |
| 資産合計          | 3,327,327             | 4,351,263             |

(単位：千円)

|                | 前事業年度<br>(2022年6月30日) | 当事業年度<br>(2023年6月30日) |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| 負債の部           |                       |                       |
| 流動負債           |                       |                       |
| 工事未払金          | 381,738               | 228,660               |
| 短期借入金          | 104,450               | 616,275               |
| 1年内償還予定の社債     | 36,000                | 46,000                |
| 1年内返済予定の長期借入金  | 36,600                | 51,096                |
| 未払金            | 48,853                | 36,138                |
| 未払費用           | 3,678                 | 2,772                 |
| 未払法人税等         | 454                   | 213                   |
| 未成工事受入金        | 500                   | 20,200                |
| 前受金            | 651,465               | 2,786                 |
| 預り金            | 3,418                 | 3,462                 |
| 賞与引当金          | 4,652                 | 2,760                 |
| 不動産事業等損失引当金    | 26,609                | 233                   |
| 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             | 2,499,340             |
| 未払消費税          | —                     | 19,104                |
| 流動負債合計         | 2,582,955             | 3,529,043             |
| 固定負債           |                       |                       |
| 社債             | 45,000                | 124,000               |
| 長期借入金          | 95,948                | 99,853                |
| 役員退職慰労引当金      | 11,447                | 6,078                 |
| 預り保証金          | 705                   | 705                   |
| 固定負債合計         | 153,100               | 230,636               |
| 負債合計           | 2,736,055             | 3,759,679             |
| 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               | 497,316               |
| 利益剰余金合計        | 486,804               | 497,316               |
| 自己株式           | —                     | △10,200               |
| 株主資本合計         | 591,272               | 591,583               |
| 純資産合計          | 591,272               | 591,583               |
| 負債純資産合計        | 3,327,327             | 4,351,263             |



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

|              | 前事業年度                         | 当事業年度                         |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
|              | (自 2021年7月1日<br>至 2022年6月30日) | (自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) |
| 売上高          |                               |                               |
| 不動産売上高       | 3,278,495                     | 4,528,986                     |
| 完成工事高        | 151,435                       | 212,562                       |
| 兼業事業売上高      | 136,044                       | 120,813                       |
| 売上高合計        | 3,565,975                     | 4,862,362                     |
| 売上原価         |                               |                               |
| 不動産売上原価      | 2,698,943                     | 3,819,137                     |
| 完成工事原価       | 146,508                       | 149,526                       |
| 兼業事業売上原価     | 55,265                        | 78,274                        |
| 売上原価合計       | 2,900,717                     | 4,046,939                     |
| 売上総利益        | 665,258                       | 815,422                       |
| 販売費及び一般管理費   | 604,365                       | 691,832                       |
| 営業利益         | 60,892                        | 123,590                       |
| 営業外収益        |                               |                               |
| 受取利息         | 3                             | 4                             |
| 受取配当金        | 220                           | 2,899                         |
| 保険解約戻金       | —                             | 2,968                         |
| 役員退職慰労引当金戻入額 | —                             | 6,552                         |
| 雑収入          | 3,748                         | 5,113                         |
| 営業外収益合計      | 3,972                         | 17,538                        |
| 営業外費用        |                               |                               |
| 支払利息         | 2,525                         | 6,686                         |
| 社債利息         | 388                           | 368                           |
| 社債発行費        | —                             | 2,352                         |
| 不動産特定共同事業分配金 | 42,155                        | 100,855                       |
| 出資金評価損       | —                             | 1,164                         |
| 雑損失          | —                             | 1,084                         |
| 営業外費用合計      | 45,069                        | 112,511                       |
| 経常利益         | 19,795                        | 28,616                        |
| 特別損失         |                               |                               |
| 固定資産除却損      | 0                             | 1,360                         |
| 特別損失合計       | 0                             | 1,360                         |
| 税引前当期純利益     | 19,795                        | 27,256                        |
| 法人税、住民税及び事業税 | 13,560                        | 790                           |
| 法人税等調整額      | △9,270                        | 15,954                        |
| 法人税等合計       | 4,290                         | 16,745                        |
| 当期純利益        | 15,505                        | 10,511                        |

## 【売上原価明細書】

## 不動産売上原価報告書

| 区分             | 注記<br>番号 | 前事業年度<br>(自 2021年7月1日<br>至 2022年6月30日) |            | 当事業年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) |            |
|----------------|----------|--|------------|--|------------|
|                |          | 金額 (千円)                                | 構成比<br>(%) | 金額 (千円)                                | 構成比<br>(%) |
| 土地原価           |          | 1,150,070                              | 42.6       | 683,318                                | 17.9       |
| 外注費            |          | 1,522,263                              | 56.4       | 3,163,540                              | 82.8       |
| 不動産事業等損益引当金繰入額 |          | 26,609                                 | 1.0        | —                                      | —          |
| 不動産事業等損益引当金戻入額 |          | —                                      | —          | △27,721                                | △0.7       |
| 合計             |          | 2,698,943                              | 100.0      | 3,819,137                              | 100.0      |

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算であります。

## 完成工事原価報告書

| 区分         | 注記<br>番号 | 前事業年度<br>(自 2021年7月1日<br>至 2022年6月30日) |            | 当事業年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) |            |
|------------|----------|--|------------|--|------------|
|            |          | 金額 (千円)                                | 構成比<br>(%) | 金額 (千円)                                | 構成比<br>(%) |
| 外注費        |          | 138,867                                | 94.8       | 162,115                                | 108.4      |
| 工事損失引当金繰入額 |          | 7,641                                  | 5.2        | —                                      | —          |
| 工事損失引当金戻入額 |          | —                                      | —          | △12,588                                | △8.4       |
| 合計         |          | 146,508                                | 100.0      | 149,526                                | 100.0      |

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算であります。

## 兼業事業売上原価報告書

| 区分  | 注記<br>番号 | 前事業年度<br>(自 2021年7月1日<br>至 2022年6月30日) |            | 当事業年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) |            |
|-----|----------|--|------------|--|------------|
|     |          | 金額 (千円)                                | 構成比<br>(%) | 金額 (千円)                                | 構成比<br>(%) |
| その他 |          | 55,265                                 | 100.0      | 78,274                                 | 100.0      |
| 合計  |          | 55,265                                 | 100.0      | 78,274                                 | 100.0      |

(注) 原価計算の方法は、個別原価計算であります。

## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

(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               |             | 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 |            |           |
| 当期首残高   | 100,000 | 4,467 | 4,467       | 471,299             | 471,299     | 575,766    | 575,766   |
| 当期変動額   |         |       |             |                     |             |            |           |
| 当期純利益   |         |       |             | 15,505              | 15,505      | 15,505     | 15,505    |
| 当期変動額合計 | —       | —     | —           | 15,505              | 15,505      | 15,505     | 15,505    |
| 当期末残高   | 100,000 | 4,467 | 4,467       | 486,804             | 486,804     | 591,272    | 591,272   |

当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

(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 |         |            |           |
| 当期首残高   | 100,000 | 4,467 | 4,467       | 486,804             | 486,804     | —       | 591,272    | 591,272   |
| 当期変動額   |         |       |             |                     |             |         |            |           |
| 当期純利益   |         |       |             | 10,511              | 10,511      |         | 10,511     | 10,511    |
| 自己株式の取得 |         |       |             |                     |             | △10,200 | △10,200    | △10,200   |
| 当期変動額合計 | —       | —     | —           | 10,511              | 10,511      | △10,200 | 311        | 311       |
| 当期末残高   | 100,000 | 4,467 | 4,467       | 497,316             | 497,316     | △10,200 | 591,583    | 591,583   |

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                        | 前事業年度<br>(自 2021年 7 月 1 日<br>至 2022年 6 月 30 日) | 当事業年度<br>(自 2022年 7 月 1 日<br>至 2023年 6 月 30 日) |
|------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー       |  |  |
| 税引前当期純利益               | 19,795   | 27,256   |
| 減価償却費                  | 28,826   | 46,391   |
| 不動産特定共同事業分配金           | 42,155   | 100,855  |
| 出資金評価損                 | —  | 1,164  |
| 借地権償却                  | 1,500  | 11,244   |
| 保険解約返戻金                | —  | △2,968   |
| 有形固定資産除却損              | 0  | 1,360  |
| 無形固定資産除却損              | 0  | —  |
| 社債発行費                  | —  | 2,352  |
| 賞与引当金の増減額 (△は減少)       | 2,003  | △1,892   |
| 役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)   | 5,031  | △5,369   |
| 不動産事業等損失引当金の増減額 (△は減少) | 26,609   | △27,721  |
| 工事損失引当金の増減額 (△は減少)     | 7,641  | △12,588  |
| 受取利息及び受取配当金            | △223   | △2,904   |
| 支払利息及び社債利息             | 2,913  | 7,054  |
| 売上債権の増減額 (△は増加)        | 58,396   | △94,723  |
| 棚卸資産の増減額 (△は増加)        | △1,016,014                                     | △679,788                                       |
| 前渡金の増減額 (△は増加)         | △93,406  | △78,272  |
| 未消費税等の増減額 (△は増加)       | △74,082  | 76,790   |
| 仕入債務の増減額 (△は減少)        | 313,890  | △153,077                                       |
| 未払金の増減額 (△は減少)         | 22,204   | △12,714  |
| 未成工事受入金の増減額 (△は減少)     | △38,140  | 19,700   |
| 前受金の増減額 (△は減少)         | 651,217  | △648,678                                       |
| その他                    | △4,589   | 12,216   |
| 小計                     | △44,270  | △1,414,312                                     |
| 利息及び配当金の受取額            | 223  | 2,802  |
| 利息の支払額                 | △2,913   | △10,855  |
| 法人税等の支払額               | △59,954  | △1,031   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー       | △106,915                                       | △1,423,397                                     |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー       |  |  |
| 定期預金の預入による支出           | △0   | △153,892                                       |
| 定期預金の払戻による収入           | —  | 140,081  |
| 有形固定資産の取得による支出         | △2,060   | —  |
| 無形固定資産の取得による支出         | △24,278  | △7,966   |
| 投資有価証券の売却による収入         | —  | 3,102  |
| 出資金の払込による支出            | △45,400  | △118,993                                       |
| 出資金の売却による収入            | —  | 39,563   |
| 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  |
| 差入保証金の差入による支出          | △21,724  | △54,435  |
| 差入保証金の回収による収入          | 2,000  | 2,789  |
| その他                    | △420   | △420   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー       | △92,555  | △143,165                                       |
| 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)      | △78,050  | 511,825  |
| 長期借入れによる収入             | 70,000   | 60,000   |
| 長期借入金の返済による支出          | △25,272  | △41,599  |

|                           |         |           |
|---------------------------|---------|-----------|
| 社債の発行による収入                | —       | 130,000   |
| 社債の償還による支出                | △36,000 | △41,000   |
| 社債発行費                     | —       | △2,352    |
| 不動産特定共同事業出資受入金の増減額 (△は減少) | 393,110 | 1,228,740 |
| 分配金の支払額                   | △51,687 | △100,855  |
| 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          | 272,100 | 1,734,558 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)      | 72,628  | 167,995   |
| 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期末残高            | 633,245 | 801,240   |

(5) 財務諸表に関する注記事項  
 (継続企業の前提に関する注記)  
 該当事項はありません。

(持分法損益等)  
 該当事項はありません。

(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、財務諸表に与える影響はありません。

(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、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、財務諸表を作成するために採用される会計方針に準拠した方法であります。

前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

(単位:千円)

|                    | 報告セグメント   |           |           | 調整額      | 財務諸表<br>計上額 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|----------|-------------|
|                    | L F<br>事業 | テック<br>事業 | 計         |          |             |
| 売上高                |           |           |           |          |             |
| 外部顧客への売上高          | 3,544,090 | 21,885    | 3,565,975 | —        | 3,565,975   |
| セグメント間の内部売上高又は振替高  | —         | —         | —         | —        | —           |
| 計                  | 3,544,090 | 21,885    | 3,565,975 | —        | 3,565,975   |
| セグメント利益            | 316,067   | △18,928   | 297,138   | △236,245 | 60,892      |
| その他の項目             |           |           |           |          |             |
| 減価償却費              | 26,130    | 2,405     | 28,536    | 290      | 28,826      |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額 | 5,818     | 16,960    | 22,778    | 1,023    | 23,801      |

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

当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

(単位:千円)

|                    | 報告セグメント   |           |           | 調整額      | 財務諸表<br>計上額 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|----------|-------------|
|                    | L F<br>事業 | テック<br>事業 | 計         |          |             |
| 売上高                |           |           |           |          |             |
| 外部顧客への売上高          | 4,822,961 | 39,400    | 4,862,362 | —        | 4,862,362   |
| セグメント間の内部売上高又は振替高  | —         | —         | —         | —        | —           |
| 計                  | 4,822,961 | 39,400    | 4,862,362 | —        | 4,862,362   |
| セグメント利益            | 344,105   | △6,141    | 337,963   | △214,373 | 123,590     |
| その他の項目             |           |           |           |          |             |
| 減価償却費              | 41,453    | 4,640     | 46,093    | 297      | 46,391      |
| 有形固定資産及び無形固定資産の増加額 | 540       | 16,140    | 16,680    | —        | 16,680      |

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

## (1株当たり情報)

|              | 前事業年度<br>(自 2021年7月1日<br>至 2022年6月30日) | 当事業年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) |
|--------------|--|--|
| 1株当たり純資産額    | 1,262円05銭                              | 1,319円03銭                              |
| 1株当たり当期純利益金額 | 33円10銭                                 | 23円18銭                                 |

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期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。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

|                    | 前事業年度<br>(自 2021年7月1日<br>至 2022年6月30日) | 当事業年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) |
|--------------------|--|--|
| 1株当たり当期純利益金額       |  |  |
| 当期純利益金額(千円)        | 15,505                                 | 10,511                                 |
| 普通株主に帰属しない金額(千円)   | —                                      | —                                      |
| 普通株式に係る当期純利益金額(千円) | 15,505                                 | 10,511                                 |
| 期中平均株式数(株)         | 468,500                                | 453,377                                |

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。