

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2021年9月30日

【事業年度】 第14期(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

【会社名】 株式会社AMBITION

【英訳名】 AMBITION CORPORATION

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 清水 剛

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号

【電話番号】 03-6439-8901(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員兼経営管理部部長 尾関 文宣

【最寄りの連絡場所】 東京都渋谷区神宮前二丁目34番17号

【電話番号】 03-6439-8905(代表)

【事務連絡者氏名】 執行役員兼経営管理部部長 尾関 文宣

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月		2017年 6 月	2018年 6 月	2019年 6 月	2020年 6 月	2021年 6 月
売上高	(千円)	14,578,595	23,278,396	29,636,707	27,414,058	30,529,613
経常利益	(千円)	268,547	1,017,276	1,433,054	817,916	897,767
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	148,828	611,697	736,758	327,607	595,074
包括利益	(千円)	136,913	609,047	734,497	1,463,485	5,064
純資産額	(千円)	1,276,061	1,902,051	2,602,149	3,897,471	3,852,323
総資産額	(千円)	3,973,378	14,590,915	13,659,209	15,219,081	17,648,653
1株当たり純資産額	(円)	377.37	279.10	380.39	570.88	564.05
1株当たり当期純利益 金額	(円)	49.21	90.27	108.28	48.15	87.45
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額	(円)	48.46	85.18	99.57	45.31	83.86
自己資本比率	(%)	31.9	13.0	18.9	25.5	21.7
自己資本利益率	(%)	14.8	38.6	32.8	10.1	15.4
株価収益率	(倍)	24.6	19.6	11.4	12.9	8.6
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,911,146	1,217,915	4,255,526	1,611,143	1,243,130
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,337,471	3,256,391	2,118,668	1,549,594	1,187,030
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	287,518	3,423,323	2,525,186	316,541	3,076,497
現金及び現金同等物の 期末残高	(千円)	2,274,612	3,696,424	3,307,612	3,052,741	3,699,130
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	168 (43)	239 (65)	276 (53)	271 (52)	273 (63)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 2018年4月26日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。そのため、第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
決算年月	2017年 6 月	2018年 6 月	2019年 6 月	2020年 6 月	2021年 6 月
売上高 (千円)	13,474,069	14,438,554	17,003,898	16,987,862	18,355,900
経常利益 (千円)	250,151	371,458	277,583	360,563	1,005,710
当期純利益 (千円)	139,541	258,997	126,653	136,422	993,685
資本金 (千円)	379,780	379,780	379,780	379,780	379,780
発行済株式総数 (株)	3,402,200	6,804,400	6,804,400	6,804,400	6,804,400
純資産額 (千円)	1,181,816	1,476,793	1,489,438	2,594,289	2,947,685
総資産額 (千円)	3,649,888	8,713,378	8,111,431	10,288,012	9,153,685
1株当たり純資産額 (円)	351.86	216.60	218.46	380.83	432.57
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間 配当額) (円)	10.00 ()	16.50 ()	25.00 ()	7.58 (-)	13.60 (-)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	46.14	38.22	18.61	20.05	146.04
潜在株式調整後1株当 たり当期純利益金額 (円)	45.44	36.07	17.12	18.87	140.04
自己資本比率 (%)	32.4	16.9	18.3	25.2	32.2
自己資本利益率 (%)	15.1	19.5	8.6	6.7	35.9
株価収益率 (倍)	26.3	46.2	66.4	30.9	5.2
配当性向 (%)	21.7	43.2	134.3	37.8	9.3
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	65 (32)	66 (35)	115 (43)	98 (31)	101 (47)
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	179.9 (103.2)	523.4 (113.2)	375.9 (103.8)	198.0 (107.1)	239.6 (136.3)
最高株価 (円)	1,680	1,986 (2,954)	1,834	1,370	1,010
最低株価 (円)	735	1,170 (1,005)	712	402	564

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 2018年4月26日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。そのため、第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

3. 最高・最低株価は東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

4. 第11期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、()内に株式分割前の最高株価及び最低株価を記載しております。

2 【沿革】

当社は、2007年9月東京都渋谷区にて創業し、2007年12月に宅地建物取引業者免許を取得後、一般消費者に対し、住居用不動産の転貸借事業(サブリース事業)、住居用不動産の仲介及び斡旋を行う賃貸仲介事業を軸に、主に20代～30代の単身者向けに住まいの提供を行ってまいりました。

2012年5月より住居用不動産の取得及び売却を検討している一般消費者に対して、不動産の購入及び売却を行うインベスト事業を開始し、対象とする顧客層を拡げてまいりました。

2016年11月には少額短期保険事業を開始し2017年9月より家財保険・賠償責任保険などの保険商品を提供できるようになりました。また10月には、投資用マンションの開発・販売をする株式会社ヴェリタス・インベストメントをM&Aにより100%子会社化し、マンション開発から販売、サブリース、賃貸仲介まで一貫通貫で手掛けるようになりました。

2019年7月には、株式会社アンビション・ルームピア(現株式会社アンビション・エージェンシー)の学生向け賃貸物件仲介事業部門及び法人向け賃貸物件仲介事業部門を独立させ株式会社アンビション・レント及び株式会社アンビション・パートナーを設立しました。

同年同月には、RPAを活用した入力業務代行サービスを運営する事業会社として、株式会社Re-Tech RaaS(リテックラース)をRPAテクノロジーズ株式会社との合併会社を設立しました。今後は、不動産業界以外へのサービス提供も積極的に行い、あらゆる企業の「働き方改革」の支援を行えるようにします。

2020年5月には、当社グループ内企業の重複する事業を整理・統合して、株式会社アンビション・エージェンシーを存続会社とし株式会社アンビション・ルームピアを消滅会社とする吸収合併を実施しました。

2021年4月、経済産業省が定める「DX認定取得事業者」の選定を受けた他、一般社団法人「DX不動産推進協会」を8社共同で設立し、代表取締役社長清水剛が理事に就任いたしました。

当社の設立から現在に至るまでの経緯は、次のとおりです。

年月	概要
2007年9月	当社設立(東京都渋谷区)
2007年11月	本社を東京都目黒区に移転
2007年12月	宅地建物取引業者免許を取得(東京都知事(1)第88386号) プロパティマネジメント事業開始 渋谷店を開店し、賃貸仲介事業開始
2010年1月	株式会社ジョイント・コーポレーションより株式会社ジョイント・ルームピア(現株式会社アンビション・エージェンシー(道玄坂店・中目黒店・高田馬場店・早稲田店・相模大野店の計5店舗))をM&Aにより100%子会社化(社名を株式会社アンビション・ルームピア(現株式会社アンビション・エージェンシー)に変更)
2010年7月	宅地建物取引業者免許(国土交通大臣免許(1)第8023号)へ変更登録
2011年8月	当社で運営していた賃貸仲介店舗5店舗を会社分割により子会社である株式会社アンビション・ルームピア(現株式会社アンビション・エージェンシー)へ統合
2011年12月	家賃保証業を主な事業とする、株式会社ルームギャランティを設立
2012年2月	プライバシーマーク取得
2012年3月	本社を東京都渋谷区桜丘町に移転
2012年5月	インベスト事業開始
2014年9月	東京証券取引所マザーズ市場に株式上場
2015年4月	事務代行業として、AMBITION VIETNAM CO.,LTDを設立
2015年6月	神奈川県にて賃貸仲介店舗を展開する株式会社VALOR(横浜店・日吉店・上大岡店・二俣川店・武蔵小杉店の計5店舗)をM&Aにより100%子会社化
2015年11月	本社を東京都渋谷区神宮前に移転
2016年8月	不動産開発業として、共同出資により株式会社ADAMを設立
2016年11月	少額短期保険業として、株式会社ホープ少額短期準備会社(現株式会社ホープ少額短期保険)を設立
2017年10月	投資用デザイナーズマンションの開発、売買、賃貸借、管理及び仲介を業とする株式会社ヴェリタス・インベストメントをM&Aにより100%子会社化
2018年2月	株式会社ADAMを吸収合併

年月	概要
2019年7月	学生向け賃貸物件仲介事業部門を独立させ株式会社アンビション・レントを設立 法人向け賃貸物件仲介事業部門を独立させ株式会社アンビション・パートナーを設立 RPAを活用した入力業務代行サービスを運営する事業会社として、株式会社Re-Tech RaaS（リテックラース）をRPAテクノロジーズ株式会社との合併会社を設立
2020年5月	株式会社アンビション・エージェンシーを存続会社、株式会社アンビション・ルームピアを消滅会社とする吸収合併
2021年6月	経済産業省が定める「DX認定取得事業者」の選定を受けた他、一般社団法人「DX不動産推進協会」を8社で設立し、代表取締役社長清水剛が理事に就任

3 【事業の内容】

(当社グループの状況)

当社グループは、当社と連結子会社9社(株式会社VALOR、AMBITION VIENTNAM CO.,LTD、株式会社ホープ少額短期保険、株式会社ヴェリタス・インベストメント、株式会社アンビション・エージェンシー、株式会社VISION、株式会社アンビション・レント、株式会社アンビション・パートナー及び株式会社Re-Tech RaaS)、非連結子会社1社(株式会社ルームギャランティ)の計11社により構成されており、プロパティマネジメント事業、賃貸仲介事業、インベスト事業を主たる事業として取り組んでおります。事業セグメント及び各社の分担は次のとおりとなっております。

なお、次の3事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1)連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

(1) プロパティマネジメント事業

プロパティマネジメント事業は、当社グループの中核事業であり、顧客(不動産所有者)から家賃保証付きで借上げた物件を一般消費者に賃貸する事業(サブリース)、不動産所有者の入居者募集代理業務や入退去時の原状回復業務等を行っております。当該事業につきましては、当社、株式会社ヴェリタス・インベストメント、株式会社VALOR及び株式会社ルームギャランティが行っております。当社グループのプロパティマネジメント事業については、当社グループのリーシング力を生かし、高入居率を維持することで、より高い保証家賃の設定を実現するとともに、独立系の「サブリース業者」として、自社で賃貸仲介事業部門を保有していない「投資用不動産販売会社」に対して、営業活動を行っております。また、一般消費者に対して、引越時の初期費用を抑える「ALL ZERO PLAN」(敷金・礼金・保証料が0円)「SUPER ZERO PLAN」(敷金・礼金・保証料・初回家賃・更新料が0円)といった賃料プランを設定することで、多様なスタイルを実現し、一般消費者のライフスタイルに合わせた「住まい」の提供を図っております。高入居率の維持を目指すとともに、更なる業務効率化・仲介会社の利便性向上・顧客満足度向上を実現するDX施策を推進しております。

(2) 賃貸仲介事業

賃貸仲介事業は、基本として、営業店舗を構え、賃貸物件を探している一般消費者に対し、プロパティマネジメント事業にて管理する物件(以下、「自社物件」という。)に加え、他社が管理する物件(以下、「他社物件」という。)を紹介し、賃貸物件の仲介・斡旋及び当該業務に付随する引っ越し等の業者を斡旋する業務を行っております。当該事業につきましては、株式会社VALOR、株式会社アンビション・エージェンシー、株式会社アンビション・レント(学生向け)及び株式会社アンビション・パートナー(法人向け)が行っております。

当社グループの賃貸仲介事業については、自社物件を優先的に一般消費者に対して情報提供することで、「他社では取り扱っていない物件」による当社への問合せ動機を高めております。また、一般消費者にとって「問合わせやすい」「適切で円滑な進行」をコンセプトに、デジタルトランスフォーメーション(DX)を推進し、WEB集客、リモート接客・VR内見・電子契約など非対面サービスを強化しております。AI×RPAツール『ラクテック』の導入により業務効率化・販管費の抑制によりコロナ禍においても営業利益を積み上げております。

(3) インベスト事業

インベスト事業は、首都圏のプレミアムエリア(目黒区、渋谷区、新宿区、港区、品川区、中央区)を主として、新築デザイナーズマンションの開発、販売を事業として行っており、当社が取り扱う物件は、分譲仕様のハイクオリティのデザイナーズマンションで、アパート、コーポ、鉄骨構造のマンションとは一線を画しております。また、「築年数が古い」や「入居者がいない」などの理由で「不動産価値」が適正に評価されていない住居用不動産を取得し、適切な評価価値へ戻すための「バリューアップ(内装工事や賃貸付け)」を行ったうえで、適正価格にて一般消費者向けに販売することを事業として行っております。当該事業につきましては、当社、株式会社ヴェリタス・インベストメント及び株式会社VISIONが行っております。

インベスト事業については、バリューアップにおいても、当社グループのもつリーシング力を生かした「短期間での投資用不動産の価値創造」や「リノベーション住宅推進協議会への参加を通じて、より信頼性のある中古住宅へのリフォーム」を推進することで、他社と差別化を図っております。また、不動産物件の開発・販売を行うインベスト事業の新事業として、不動産特定共同事業の許可を取得。不動産投資クラウドファンディングサービス『A funding』のサイトを運営し、随時、1口1万円から投資家を募集しております。

4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 割合又は被所 有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社VALOR	神奈川県横浜市西区	20,000	プロパティマ ネジメント事 業、賃貸仲介 事業	100	当社管理物件を中心に神奈 川県内で賃貸管理及び賃貸 仲介業を展開している。
AMBITION VIETNAM CO.,LTD	ベトナム社会主義 共和国 ホーチミン市	230,000 USD	その他	100	当社のシステム開発及び入 力代行業を行っている。
株式会社ホープ少額短期保険 (注)2	東京都渋谷区	103,940	その他	93.1	当社管理物件を中心に不動 産賃借人の少額短期保険業 を行っている。
株式会社ヴェリタス・インベ ストメント (注)2.5	東京都渋谷区	100,000	インベスト事 業	100	東京都及び神奈川県のプレ ミアムエリアで不動産開発 及び販売業を行っている。
株式会社アンビション・エー ジェンシー	東京都渋谷区	10,000	賃貸仲介事業	100	当社管理物件を中心に首都 圏内で不動産賃貸仲介店舗 を展開している。
株式会社VISION (注)3.4	東京都渋谷区	10,000	インベスト事 業	100 (100)	不動産販売代理業を行って いる。
株式会社アンビション・レン ト	東京都新宿区	1,000	賃貸仲介事業	100	学生向けの賃貸仲介業を展 開している。
株式会社アンビション・パー トナー	東京都目黒区	1,000	賃貸仲介事業	100	法人向けの賃貸仲介業を展 開している。
株式会社 Re-Tech RaaS	東京都渋谷区	20,000	その他	90	ロボットアウトソーシング 事業・AI事業を行ってい る。

(注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2. 特定子会社に該当しております。

3. 議決権の所有割合の()内は、間接所有割合で内数であります。

4. 株式会社VISIONに対する間接所有は、株式会社ヴェリタス・インベストメントであります。

5. 株式会社ヴェリタス・インベストメントについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結
売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	13,067百万円
	(2) 経常利益	724百万円
	(3) 当期純利益	485百万円
	(4) 純資産額	3,392百万円
	(5) 総資産額	10,464百万円

6. 当社の連結子会社でありました、株式会社RPAリテックラボは、当連結会計年度において清算が終了して
おります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2021年6月30日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
プロパティマネジメント事業	70(32)
賃貸仲介事業	63(13)
インベスト事業	74()
報告セグメント計	207(44)
その他(不動産テック事業・少額短期保険事業等)	33(1)
全社(共通)	33(17)
合計	273(63)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループから社外への出向者及び社外から当社グループへの出向者はおりません。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載していません。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2021年6月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
101(47)	34.6	3.7	4,472,050

セグメントの名称	従業員数(人)
プロパティマネジメント事業	59(32)
賃貸仲介事業	()
インベスト事業	13()
報告セグメント計	72(32)
その他	12()
全社(共通)	17(15)
合計	101(47)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(パートタイマーを含む。)は、年間の平均人員を()外数で記載してあります。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んであります。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

当社グループには労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 企業理念

「住まい」の未来を創造するという「大志」を抱いて、出会った人全てに「夢」を提供できる「リアルカンパニー」を目指します。

「夢を目標に！目標を現実に！」

(2) 経営方針

当社グループは、『企画・開発・仕入れ・販売・売買仲介・賃貸管理・賃貸仲介』と住まいを取り巻くサービスをワンストップで対応し、「不動産DX企業」として更なる成長を遂げることを考えております。

主力のプロパティマネジメント（賃貸管理）事業では、東京23区を中心に管理物件数を増加させ、その増加した管理物件を賃貸仲介事業にて積極的に紹介を行うことで、高入居率を維持してまいります。管理戸数と入居率を売上高及び利益の先行指標として重要視しており、サブリース管理戸数は前期比7.1%増の11,914戸・入居率95.7%（2021年6月30日現在）と順調な推移となっております。

今後は、「デジタルトランスフォーメーション（DX）」を推進し、「既存ビジネスの深化」と同時に、顧客と時代のニーズを発掘し「新規ビジネスへの挑戦」に注力してまいります。

(3) 経営環境

当社グループが主力とするマーケットは、東京23区を中心とした首都圏です。日本の人口は2010年をピークに減少に転じております。しかし、東京都の単独世帯は増加しており、その傾向は、2030年まで続くと見込まれております。当社グループが取り扱うサブリース物件の多くは、東京23区内に分布しております。デザイナーズを中心とした1人暮らし向け物件を多く管理しており、当社グループの強みの一つでもあります単身向けマーケットの増加は追い風となります。

また、デジタルトランスフォーメーション(DX)を促進することで、更なる成長を目指します。

(4) 対処すべき課題

今後、業界での競争力を強化し、お客様満足度を向上させるとともに、株主をはじめとする全ての利害関係者に対する企業価値を高めるために取り組まなければならない項目は次のとおりであります。

コンプライアンスの徹底

当社グループは、国土交通省の宅地建物取引業法に基づき、国土交通大臣免許（免許証番号：国土交通大臣（3）第8023号）を取得しております。また、金融庁の保険業法に基づき、関東財務局の登録認可（関東財務局長〔少額短期保険〕第80号）を受けており、当社グループが属する不動産業界は、当該法規制等の下に事業展開しております。法令遵守は企業存続の基本であり、前提であることから、宅地建物取引業法のみならず、関係諸法令を遵守することは当然のことであるとの認識で事業活動をしております。これは将来においても変わることのない方針であるため、全社的に更なる徹底が必要であると考えており、定期的に全社員を対象にした研修を行うなど、コンプライアンス意識の更なる徹底を図っております。

お客様満足度の向上

当社グループでは、物件所有者・入居者の多様化するニーズに応えるため、サービスの内容を常に見直し、より質の高いサービスを提供できるようサービスの向上に努めます。そのベースとなるものは、当社が管理する転賃借（サブリース）物件を多数確保することであると認識しております。転賃借物件を確保するために、現在の不動産開発業者だけでなく、個人所有不動産の賃貸管理を受託するべく、リアルとデジタルを通じて積極的に広告活動を行ってまいります。

また、賃貸仲介業においては、物件自体の魅力に加え、質の高い接客、提案を行っていくことが他社との差別化に繋がると考えており、全社員研修を数多く行うことでその向上に努めております。

人材教育の強化

当社グループの成長を支えている最大の資産は人材であり、優秀な人材を採用し、また育成することは重要な課

題であると認識しております。そのために事業活動の要となる人材の確保・育成強化に努めます。具体的には、採用活動を積極的に行い、人員確保を行うとともに、管理職・役員候補の人材を養成する観点からの社員教育をはじめとして、部門間の垣根を越えた各研修プログラムに基づき、計画的に研修を実施することで人材教育を強化してまいります。

デジタルトランスフォーメーション（DX）の推進

当社グループでは、デジタルトランスフォーメーション（DX）を推進し、AI・RPA技術の活用により社内業務を効率化しており、その技術を不動産事業者向けに提供しております。WEB集客、リモート接客、リモート内見やIT重要事項説明が可能な設備を整え、コロナ禍でも、接客・内見・契約に至る全てをオンラインで完結できる対応しております。

DXの推進により、人間が得意とする、お客様対応業務の充実、新たな価値創出に向けた企画等に従業員の時間を割り当てられる組織づくり、コロナ禍においても働き続けられる働き方改革を実施してまいります。

集客力の強化とブランディングの徹底

良質な物件をより多くの一般消費者へ露出し、集客を図ってまいります。具体的には、各種インターネット媒体に対し、AI・RPA技術を用いて物件情報を積極的に公開することと、自社ホームページの内容を充実させることで、インターネット媒体からの自社ホームページへの誘導を強化し、効率的な集客を図ってまいります。

顧客のニーズに合わせた商品企画

自社管理物件の強みを生かして、多様化する入居者のニーズに合わせた家賃プランの開発などを行うことで、より多くの顧客を取り込んでまいります。また、自社管理物件の商品企画力をさらに強化していきたいと考えております。

継続的な開発用地の確保

当社グループが取り扱う投資用マンションは首都圏のプレミアムエリアを主として開発を行っており、継続的な開発用地の確保が課題であります。近年の安定した土地供給量を背景に、当社グループの物件調達実績に基づく情報ネットワークを活用し、引き続き安定的な開発用地の確保に取り組んでまいります。また、デザイン力を生かした魅力あるマンション開発をさらに強化し、他社との差別化を図ってまいります。

新規収益事業の創出

中長期的な視点では、新規収益事業の創出も必要だと考えております。引き続き、AI・RPAの活用とともに、ブロックチェーンのような先鋭技術はもちろんのこと、有望な企業への投資、また現在主力となっている不動産業の関連事業として取り組んでいる新感覚お部屋探しアプリ『ルムコン』のような新商品開発等、新たな収益源を積極的に探索・検討することに取り組んでまいります。

2 【事業等のリスク】

当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、必ずしも事業上のリスクに該当しない事項についても、投資家の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資家に対する情報開示の観点から積極的に開示しております。

なお、当社グループは、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対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、以下の記載事項及び本項以降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、以下の記載は当社株式への投資に関するリスクを全て網羅するものではありませんので、この点ご注意ください。なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであり、不確実性を内包しているため、実際の結果とは異なる可能性があります。

(1) 不動産業に関する各種関係諸法令の変更について

当社グループは不動産業に属し、監督官庁(国土交通大臣等)から宅地建物取引業免許を取得しており、かつ「宅地建物取引業法」及び関連する各種関係法令によって規制を受けて事業活動しております。現時点におきましては、当該免許等の取消し等重大な行政処分の対象となる事由は発生しておりませんが、将来何らかの理由によって当該免許等の取消しを含む行政処分がなされ、またはこれらの更新が認められない場合には、当社グループの事業活動に支障を来すとともに、業績に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、これらの法令等が改廃または新たな法的規制が生じた場合にも、当社グループの業績及び事業活動に影響を及ぼす可能性があります。なお、法的規制について、その有効期間やその他の期限が法令、契約等により定められているものは下表のとおりであります。

(許認可等の状況)

会社名	許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間、登録日等	関係法令	許認可等の取消または更新拒否の事由等
株式会社AMBITION	宅地建物取引業免許	国土交通大臣免許(3)第8023号	2020年7月24日～2025年7月23日	宅地建物取引業法	第5条及び第66条
	不動産特定共同事業者許可	東京都知事第127号	2019年11月25日許可	不動産特定共同事業法	第11条及び第36条
株式会社VALOR	宅地建物取引業免許	国土交通大臣免許(1)第9662号	2019年12月28日～2024年12月27日	宅地建物取引業法	第5条及び第66条
株式会社ヴェリタス・インベストメント	宅地建物取引業免許	東京都知事免許(3)第89191号	2018年5月10日～2023年5月9日	宅地建物取引業法	第5条及び第66条
	一級建築士事務所登録	東京都知事登録第55840号	2019年10月5日～2024年10月4日	建築士法	第23条、第26条
株式会社アンビション・エージェンシー	宅地建物取引業免許	国土交通大臣免許(1)第9692号	2020年2月29日～2025年2月28日	宅地建物取引業法	第5条及び第66条
株式会社VISION	宅地建物取引業免許	東京都知事免許(2)第96674号	2019年5月31日～2024年5月30日	宅地建物取引業法	第5条及び第66条
株式会社アンビション・レント	宅地建物取引業免許	東京都知事免許(1)第104114号	2019年11月2日～2024年11月1日	宅地建物取引業法	第5条及び第66条
株式会社アンビション・パートナー	宅地建物取引業免許	東京都知事免許(1)第104036号	2019年10月19日～2024年10月18日	宅地建物取引業法	第5条及び第66条

(2) 不動産の表示に関する公正競争規約について

不動産業界は公正取引委員会の認定を受け、「不動産の表示に関する公正競争規約」及び「不動産業における景品類の提供の制限に関する公正競争規約」を設定しております。当社グループはこれらの規約を遵守し業務を遂行するように努めておりますが、万一、不測の事態によって規約に違反する行為が行われた場合、当社グループにおけるお客様からの信頼性の低下、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 保険代理業について

当社グループの仲介関連業務である保険募集代理店業務の運営は、保険業法及びその関連法令並びにそれに基づく関係当局の監督等による規制、元受保険会社の指導等を受けております。万が一保険業法及びその関連法令に抵触するような事態が発生した場合、当社グループの事業及び業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 少額短期保険の引受について

当社グループの少額短期保険事業においては、台風等の自然災害に関わるリスクなど様々なリスクを引き受けております。保険料設定時に想定している経済情勢や保険事故発生率等が、その想定に反して変動した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響が生じる可能性があります。このような場合に備えて、保険業法の定めにより異常危険準備金等を積み立てておりますが、この準備金等が実際の保険金支払に対して十分でない可能性もあります。このような予測を超える頻度や規模で自然災害が発生した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響が生じる可能性があります。

(5) 外部環境について

当社グループの事業は、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給物件動向、不動産販売価格動向、住宅税制等の影響を受けやすいため、景気見通しの悪化、税制の変更、大幅な金利の上昇、建築工事費の上昇、あるいは急激な地価の下落の発生、未曾有の天災の発生等、諸情勢に変化があった場合には、プロパティマネジメント事業及び賃貸仲介事業においては、賃貸住宅の家主等の事業意欲の減退及び借主の借換え需要の低下等によって賃貸住宅市場に影響を発生させる可能性があり、インベスト事業においては購買者の不動産購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 賃貸住宅の需給関係について

わが国の人口は今後減少が見込まれております。世帯数についても、現時点では単身者世帯の増加により世帯数は増加しているものの、今後は減少していく見込みです。その結果、入居者獲得競争が激化し、家賃相場が全体的に下落した場合、当社グループが受け取る「受取家賃」及び「仲介手数料」が減少する可能性があり、その結果、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 競合他社の動向について

大手仲介管理会社による多店舗展開及び賃貸物件の自社への取り込みが、より先鋭化している状況においては、当社グループが取扱う賃貸物件の確保が困難になる可能性があります。当社グループは、当社グループが保有する人的ネットワークを通じて、賃貸物件の確保に注力いたしますが、当社グループが適時に十分な賃貸物件の確保ができなかった場合、並びに今後の不動産賃貸仲介市場の動向によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 店舗展開について

当社グループは店舗展開による成長を目指しておりますが、下記の要因により、出店計画に支障を生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

出店予定地での物件の制約について

当社グループが出店を希望する物件は駅前の立地物件であり、当該物件は同業他社のみならず、他業態でも出店等を希望する物件でもあるため、適切な物件が見つからず、出店できないまたは別条件の物件に出店する等、当初の出店計画に支障が生ずる可能性があります。

競合他社の店舗展開等の動向に伴う影響について

当社グループは、今後も東京圏で事業展開を計画しておりますが、当該地域は競合関係にある事業者も事業展開を進めている地域でもあります。そのため、同業他社の店舗展開の進捗状況によっては当社グループの出店計画に支障が生ずる可能性があります。

(9) 自然災害・事故災害について

当社グループは、東京圏を営業エリアとしており、当該エリアで自然災害やテロ等、不測の事態が発生した場合は、当社グループの実績に影響を及ぼす可能性があります。

自然災害等によるリスク

当社グループは、自然災害・テロ等に対する被害・損害を最小限にするための防災、減災、さらには危機管理体制を重要なものと位置付けて取り組んでおりますが、自然災害等の不測の事態が発生した場合は、その発生規模の程度によって人的・物的な被害を受ける可能性があります。

新型コロナウイルス等、感染拡大によるリスク

当社グループの従業員に新型コロナウイルス、インフルエンザ、ノロウイルス等の感染の発生によって、従業員等の感染や、感染拡大防止のため事業等が出来なくなることが予想されます。また新型コロナウイルス感染症の流行が長期化した場合、景気後退と消費意欲後退への影響が懸念されており、当社グループの経営成績、財務状況等に影響を与える可能性があります。

当社グループでは、今回の新型コロナウイルス対応につきましては、代表取締役社長を対策本部長とする対策本部を設置し、雇用と健康を守ることを第一に、全事業所の感染症対策を講じております。

新型コロナウイルス感染リスクに左右されず安心して契約ができるようにすることで、お客様ならびに従業員を新型コロナウイルスの感染から守るとともに、今後も状況の推移に鑑み迅速な対応をすべく、取り組みを強化してまいります。

(10) 個人情報保護法について

当社グループは宅地建物取引業者として法令の定めに従い、取引情報に関し守秘義務があり、情報の秘密保持に努めて参りましたが、個人情報保護法の改正に伴い、情報セキュリティの更なる強化を行っております。しかし、仮に個人情報の漏洩が発生した場合には、信用が失墜し当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) ブランドイメージによる影響について

当社グループの営業拠点は全て「ルームピア」及び「VALOR」を統一ブランドとして事業展開しており、何らかの不祥事や、当社に対するネガティブな情報や風評が流れた場合には、ブランドイメージの低下を招き、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 礼金・敷引金・更新料について

不動産業界の一般的な慣行として、入居者との賃貸借契約において、賃貸住宅への新規入居時に礼金や敷引金を、契約更新時に更新料を設定しているケースがあります。礼金とは入居時に賃借人から受領する金銭で、退居時においても返還しないものをいいます。敷引金とは入居時に賃借人から差し入れられる敷金のうち一定割合を退去時においても返還しないことを予め定めておくもので、礼金に似た性格を有しております。更新料は契約更新時に賃借人から受領するものですが、事務手数料名目で受領するものとは異なるものです。当社グループにおいても礼金・敷引金・更新料を受領している物件が存在しております。近年、これらの金銭について消費者契約法を根拠として入居者が返還を求める訴訟が複数例発生しておりますが、2011年5月及び7月の最高裁判所の判決により、一定の条件のもとで敷引金・更新料の有効性が認められることとなりました。

しかしながら、礼金・敷引金・更新料については一般消費者からの批判もあることから、当該収益は将来的に減少していく可能性があります。当社グループは収益の減少分を家賃の値上げによって補う必要がありますが、十分に家賃に転嫁できなかった場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 不動産賃貸管理について

「保証賃料」の査定について

当社グループは、案件元のデベロッパーあるいは不動産オーナーから賃貸する際に支払う賃貸料(以下、「保証賃料」という。)を、以下の手順で決定しております。

まず、案件元のデベロッパーあるいは不動産オーナーから、サブリース候補物件の情報が当社グループに持ち込まれます。次に、当社グループが当該物件の管理をするための「募集賃料」を仮設定します。その際、「募集賃料」の妥当性を検証するため、近隣同種の物件情報及び候補物件の現地調査結果等を参考に、当社グループにおいて独自の調査を行います。その後、固定期間(最長5年間)における空室発生や家賃下落を勘案し、当社グループが「保証賃料」を査定します。しかしながら、当該物件の所在するエリアにおいて賃貸住宅市場の環境や競合状況が変化する等により、当社グループの設定した「保証賃料」が結果的に不適切なものとなる可能性があります。その場合、当初想定していなかった「募集賃料」の減額が発生し、十分な賃料収入が確保できない可能性があり、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

サブリース解約リスクについて

当社グループは不動産オーナーとの間でサブリース契約(不動産オーナーの所有する賃貸用不動産を、入居者に転貸することを前提として当社グループが賃借する契約)を締結しております。当該サブリース契約は、契約期間が最長5年間という長期の契約となっておりますが、契約期間中においても事前通知(3ヶ月前)することにより、当社グループ及び不動産オーナーのいずれからでも中途解約することが可能となっております。したがって、例えば対象物件の譲渡または相続により所有者に変更があった場合や、収益性の高まった場合において、不動産オーナー側から解約することも可能であります。物件の入居率を高い水準で維持するためには当社グループの継続的な関与が必要であることを、当社グループは不動産オーナーに対して訴求していく方針であります。かかる当社グループの努力にもかかわらず不動産オーナーからの解約が増加した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

入居率低下リスクについて

当社グループでは不動産オーナーより借上げた賃貸用不動産を入居者へ転貸し、入居者から得られる賃料収入を収入源としております。賃貸不動産に対するニーズは景気の変動に影響を受けやすく、経済情勢が悪化した場合、賃料収入に予期せぬ影響を及ぼす可能性があります。当社グループでは、安定的に入居者を確保しており、過去の推移からも入居率の変動は景気変動に比し小さい傾向にありますが、国内景気が冷え込み、これを受けて不動産市況が悪化し、入居率が下落した結果、賃貸収入が減少し、保証賃料を下回った場合、当社グループの業績に影響が及ぶ可能性があります。

(14) 収益の季節変動性について

当社グループの売上高は、日本の慣習である3月末や4月初めでの大卒学生の入社や人事異動、ならびに進学等による転居需要の多い第3四半期、特に3月に集中する傾向があります。その季節変動性の要因となっている日本の慣習や慣例に変化があった場合には転居の分散化により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当連結会計年度の各四半期の業績は、次のとおりであります。

	2021年6月期			
	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
売上高(千円)	7,230,488	9,209,682	7,242,860	6,846,581
営業利益(千円)	254,975	223,825	356,204	143,047
経常利益(千円)	200,011	231,095	321,487	145,172

(15) 有利子負債への依存について

当社グループは、販売用不動産の取得資金の一部を、主として金融機関からの借入金によって調達しているため、有利子負債への依存度が当連結会計年度末で総資産の62.2%となっております。今後、利益計上により自己資本の充実に注力する方針ではありますが、金融政策や経済情勢等により金利水準に変動があった場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 組織体制について

特定人物への依存について

当社グループの創業者であり代表取締役社長である清水剛は、当社グループの経営方針・戦略の決定及び事業の推進等の面において重要な役割を果たしております。同氏が当社グループの業務執行から離れることを現時点において想定してはおりませんが、当社グループでは今後、同氏に過度に依存しないよう組織的な経営体制の構築や人材育成を進めていきたいと考えております。しかしながら、不測の事態等により同氏の当社グループにおける業務執行が困難となった場合、場合によっては当社グループの業績及び今後の事業展開等に影響を及ぼす可能性があります。

人材の確保について

当社グループは不動産賃貸事業に関する各分野において幅広い知識と経験を必要とする業務を行っており、各分野において有能で熟練した人材が必要とされます。お客さまに高水準のサービスを提供するため、人材の確保とその育成が欠かせません。しかしながら、人材の確保が思うように進まない場合や、社外流出等何らかの事由により既存の人材が業務に就くことが困難になった場合には、当社グループの事業活動に支障が生じ、業績に悪影響を与える可能性があります。

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

当連結会計年度における当社グループ(当社及び連結子会社)の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の概要は次のとおりです。

経営成績の状況

当連結会計年度における我が国経済は、新型コロナウイルスの感染拡大によって世界的に経済活動が停滞するなか、国内においては、緊急事態宣言の発出・解除が繰り返され、収束の見通しが立たない先行きの不透明な状況が続いております。一方で、ワクチンの接種も始まり、社会経済活動の正常化への期待も高まっております。新型コロナウイルス感染症との共存が必要となったニューノーマルの下で、新しい生活様式、働き方が求められております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、2021年6月の新築住宅着工戸数は76,312戸、前年同月比で7.3%増となり4か月連続の増加となりました。当社グループ事業の主となる分譲マンションにおける2021年6月の新築住宅着工戸数は7,024戸、前年同月比16.6%減となりましたが、4月は前年同月比0.5%増、5月は前年同月比1.6%増と増減を繰り返しており先行きの読めない状況が続いております。また、首都圏マンションの初月契約率については、2021年4月が73.6%、5月が69.3%、6月が72.5%となり、好不況の判断基準となる70%近くを推移しております。回復傾向にはありますが、新型コロナウイルスの感染拡大に歯止めがかからないことを踏まえると、市場回復のペースが本格化するには、今しばらくの時間が必要と考えられます。一方、新型コロナウイルスの感染拡大により、家で過ごす時間が大幅に増えたことで、新築、中古を問わず住宅に対する関心はより深まっております。ニューノーマルの下で住宅への新たな需要を喚起するきっかけとなっており、今後住宅市場の需要が活発になると考えられます。

このような市場環境の中、当社グループは当連結会計年度において、2021年2月、ITを活用した重要事項説明(IT重説)の社会実験登録事業者として認定を受けたことにより、これまで推進してきたオンライン説明に加えて重要事項説明書の電子契約を行うことが可能となりました。また、2021年3月、日本マーケティングリサーチ機構によるブランドイメージ調査において、「都内デザイナーズマンション管理No.1」及び「サブリースオーナー信頼度No.1」を獲得いたしました。新型コロナウイルスの感染拡大が続いておりますが、コア事業のプロパティマネジメント事業における管理戸数は順調に増加しております。インベスト事業においては物件販売が好調である他、賃貸仲介事業については黒字転換を達成いたしました。

また、2021年6月期方針とした『不動産DX企業としての成長基盤を構築する1年』に沿って全社的なDXを推進した結果、2021年4月、経済産業省が定める「DX認定取得事業者」の選定を受けた他、一般社団法人「DX不動産推進協会」を8社共同で設立し、代表取締役社長清水剛が理事に就任いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は30,529,613千円(前期比11.4%増加)、営業利益は978,053千円(前期比6.1%増加)、経常利益は897,767千円(前期比9.8%増加)、親会社株主に帰属する当期純利益は595,074千円(前期比81.6%増加)となりました。

セグメント別の事業状況につきましては、以下のとおりです。

(プロパティマネジメント事業)

プロパティマネジメント事業は、主に住居用不動産の転貸借(サブリース)を行っており、管理戸数の増大及び高入居率の維持を基本方針として事業展開しております。

連結会計年度におきましても、KPI(重要業績評価指標)である管理戸数については21,681戸(前期比1,338戸増)、サブリース管理戸数については11,914戸(前期比797戸増)と順調に拡大いたしました。通常、管理戸数が2万戸を超えると成長率は鈍化する傾向にあるものの、当社は独自のノウハウとネットワークにより業界平均を上回る成長率をキープし続けております。

一方、当連結会計年度において、積極的な営業活動を行い、新型コロナウイルス感染症収束後の需要に備え、新規管理物件増加に注力いたしました。当連結会計年度末時点の入居率は95.7%(前期末は96.6%)となっております。入居率低下の理由につきましては、第4四半期で新規受託件数が増加したことに伴う一時的要因と緊急事態宣言下での悪影響が重なったことによりです。

その結果、売上高は15,515,074千円(前期比5.1%増)、セグメント利益(営業利益)は1,120,297千円(前期比12.7%減)となりました。

(賃貸仲介事業)

賃貸仲介事業は、当社の管理物件を中心に賃貸物件の仲介事業を行っております。子会社の株式会社アンピション・エージェンシー(『ルームピア』を運営)、及び同株式会社VALOR(『パロー』を運営)にて、都内5店舗、神奈川県7店舗、埼玉県1店舗の計13店舗を展開しております。実店舗からWEB中心の集客が主流になりつつある賃貸業界の風潮をふまえ、前々期から前期にかけて戦略的な店舗閉鎖を実施しましたが、実店舗のリーシング力の高さが当社グループの強みでもあり、主力のプロパティマネジメント事業における高入居率の維持に貢献しております。

当連結会計年度におきましては、AI×RPAツール『ラクテック』の導入により、入力業務の人員削減・反響数の大幅アップに成功いたしました。また、広告戦略の強化によるWEB集客が好調である他、リモート接客・VR内見・電子契約など非対面サービスの強化などの集客施策が奏功しております。リモート接客の強化によりコロナ禍での来店数減少の悪影響を払拭した他、『ラクテック』導入による業務効率化・販管費の抑制など1店舗あたりの生産性向上によって、繁忙期である第3四半期会計期間で例年以上の営業利益を積み上げ、通期での黒字転換を達成しております。

その結果、売上高は741,127千円(前期比31.5%増)、セグメント利益(営業利益)は73,111千円(前期は95,731千円のセグメント損失)となりました。

(インベスト事業)

インベスト事業は、『好立地(都内プレミアムエリア)×好デザイン(お洒落なデザイナーズ)』を強みに、自社開発の新築投資用ワンルームマンション販売を中心に展開する子会社の株式会社ヴェリタス・インベストメント(以下、ヴェリタス)と、多様なルートからの物件仕入れ力により、立地を重視した分譲マンションのリノベーション販売を中心に展開するAMBITIONインベスト部(以下、当社インベスト部)で行っております。当連結会計年度におきましては、ヴェリタス280戸(前期比15戸減)、当社インベスト部99戸(前期比28戸増)の物件売却を行いました。

また、当社インベスト部が手掛けている、オンラインで1口1万円~と少額から始められる不動産投資クラウドファンディング『A funding(エーファンディング)』は、低リスクかつ業界平均を上回る高利回り・スピーディーな配当実施により人気を集めており、2021年6月期実施の3案件も好評をいただきました。

その結果、売上高は13,817,764千円(前期比18.8%増)、セグメント利益(営業利益)は1,473,476千円(前期比12.5%増)となりました。

(その他事業)

その他事業としては、当連結会計年度から名称変更いたしました不動産DX事業(旧不動産テック事業)、少額短期保険事業、ホテル事業、海外システム事業を行っております。

当連結会計年度におきましても、少額短期保険事業・海外システム事業は新型コロナウイルスの感染拡大による悪影響は発生しておらず、不動産DX事業も商談やセミナーのオンライン対応強化により特段デメリットは受けていない一方で、インバウンド需要の低下が大きな痛手となったホテル事業が苦戦する結果となりました。

少額短期保険事業では、順調に新規契約を獲得し、当連結会計年度においても増収となりました。2020年9月、申込みから支払いまでペーパーレスで完結できる新システム『MONOLITH(モノリス)』を導入した他、2020年9月に発売開始した新商品『新すまいの安心保険』の補償内容をさらに充実させた『新すまいの安心保険ワイド』を2021年3月にリリースいたしました。

新規事業として特に注力している不動産DX事業では、子会社株式会社Re-Tech RaaSのAI×RPAツール『ラクテック』の機能拡充に努めた他、当社グループ初のBtoCサービスであるお部屋探しアプリ『ルムコン』を2021年4月にリリースいたしました。また、弁護士ドットコム株式会社の電子契約システム『クラウドサイン』との連携による電子契約パッケージの開発にも注力いたしました。不動産DX事業の成長を促進するための先行投資を継続的に実施している他、グループ全体のDX推進による業務効率化の加速を目的に、当連結会計年度においては約2億円のDX投資を行っております。ホテル事業については引き続き新型コロナウイルスの悪影響が見込まれるため、1施設を3月末で解約いたしました。

その結果、売上高は455,646千円(前期比1.6%増)、セグメント損失(営業損失)は259,334千円(前期は183,157千円のセグメント損失)となりました。

財政状態の状況

(資産の部)

当連結会計年度末の資産合計は、17,648,653千円となり、前連結会計年度末に比べ2,429,572千円増加いたしました。これは主に、仕掛販売用不動産が3,353,939千円増加、現金及び預金が669,137千円増加し、投資有価証券が932,818千円減少し、販売用不動産が291,513千円減少したことによります。

(負債の部)

当連結会計年度末の負債合計は、13,796,330千円となり、前連結会計年度末に比べ2,474,720千円増加いたしました。これは主に、長期借入金が3,746,626千円増加、前受金が117,762千円増加し、1年内返済予定の長期借入金686,062千円減少、営業未払金が415,156千円減少したことによります。

(純資産の部)

当連結会計年度末の純資産合計は、3,852,323千円となり、前連結会計年度末に比べ45,147千円減少いたしました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益を595,074千円計上したこと、その他有価証券評価差額金が589,982千円減少したことによります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物の残高は、前連結会計年度末に比べて646,388千円増加し、3,699,130千円となりました。

各活動区分別のキャッシュ・フローの状況及び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)

当連結会計年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、1,243,130千円の支出(前連結会計年度は1,611,143千円の収入)となりました。これは主として、販売用不動産の減少による収入1,543,591千円、仕掛販売用不動産の増加による支出3,353,939千円を計上したこと等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、1,187,030千円の支出(前連結会計年度は1,549,594千円の支出)となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出1,247,817千円、投資有価証券の売却による収入216,838千円があったこと等によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、3,076,497千円の収入(前連結会計年度は316,541千円の支出)となりました。これは主として、長期借入れによる収入7,331,300千円、長期借入金の返済による支出4,270,735千円があったこと等によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

(生産実績)

当社グループが行う事業は、提供するサービスの性格上、生産実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

(受注実績)

当社グループが行う事業は、提供するサービスの性格上、受注実績の記載になじまないため、受注実績に関する記載を省略しております。

(販売実績)

当連結会計年度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	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)	前期比(%)
----------	--	--------

プロパティマネジメント事業(千円)	15,515,074	5.1
賃貸仲介事業(千円)	741,127	31.5
インベスト事業(千円)	13,817,764	18.8
報告セグメント計(千円)	30,073,967	11.5
その他(千円)	455,646	1.6
合計(千円)	30,529,613	11.4

- (注) 1. セグメント間の取引については相殺消去しております。
2. 前連結会計年度及び当連結会計年度における主な取引先別の販売実績及び当該販売実績に対する割合につきましては、すべての取引先の当該割合が100分の10未満のため記載しておりません。
3. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループ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、当連結会計年度末において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

当社グループの連結財務諸表は、わ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、この連結財務諸表の作成に当たりまして、資産・負債及び収益・費用に影響を与える見積りを必要とする箇所があります。これらの見積りにつきましては、経営者が過去の実績や取引状況を勘案し、会計基準の範囲内でかつ合理的に判断しておりますが、見積りには不確実性が伴うため、実際の結果と異なる可能性があることにご留意ください。

当社グループの連結財務諸表を作成するに当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り) に記載のとおりであります。特に以下の会計方針は当社グループの連結財務諸表作成においては重要であると考えております。

なお、会計上の見積りを行う上での新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響については、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (追加情報) に記載のとおりであります。

(たな卸資産の評価)

当社グループは、たな卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。見積り金額の算出方法の基礎となるたな卸資産の評価基準及び評価方法は、個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法)を採用しております。

見積りの算出に用いた重要な仮定は、正味売却価額の算定の基礎となる売価並びに見積追加製造原価及び見積販売直接経費であります。将来の不確実な経済条件及び経営環境の変化等がたな卸資産の評価に不利な影響を与える可能性があります。

当該主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。すなわち、経済環境の悪化等に伴う賃料の低下及び空室率の上昇、想定外の追加コストが発生すること等による賃貸費用の悪化、開発の遅延、市場金利の変動に伴う割引率の上昇、住宅販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(のれんの評価)

当社グループは、戦略的施策の一環として、買収・出資等を実施しており、これらの企業結合取引により生じた対象会社の超過収益力を、のれんとして計上しております。のれんの減損の兆候の把握、減損損失の認識の判定及び測定は、対象会社ごとに行っております。減損の兆候があると識別された対象会社について、残存償却期間に対応した対象会社から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額とのれんの帳簿価額とを比較し、前者が後者を下回る場合には、のれんの減損損失を認識します。

割引前将来キャッシュ・フローの算定は、その性質上、判断を伴うものであり、多くの場合、重要な見積り・仮定を使用します。当該割引前将来キャッシュ・フローの見積りに使用される仮定は、主として、資産グループにおける将来の事業計画に基づいております。

見積りの算出に用いた仮定は、経営者の最善の見積りと判断により決定しておりますが、将来の不確実な経済条件及び経営環境の変化等がのれんの評価に不利な影響を与える可能性があります。不利な影響を受けた結果、将来の事業計画を見直し、割引前将来キャッシュ・フローが変動した場合、翌年度の連結計算書類において、減損損失の認識の判定及び認識が必要な際の減損損失の測定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、前連結会計年度に比べ3,115,554千円増加し30,529,613千円(前期比11.4%増加)となりました。

主力事業であるプロパティマネジメント事業では、管理戸数が安定して増加したこと及び高入居率をキープしたことにより、売上高は前期と比べ745,849千円増加し15,515,074千円となり、想定を上回る業績推移となっております。インベスト事業では、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響で鈍化していた金融機関決済の正常化、新規優良物件の取り扱い増による利益率向上等により、売上高は前期と比べ2,185,189千円増加し13,817,764千円

となり、大幅な増収となっております。また、賃貸仲介事業では、広告戦略の強化によるWEB集客が好調だったことや、リモート接客・VR内見・電子契約など非対面サービスの強化などの集客効果が奏功した等により、売上高は前期と比べ177,481千円増加し741,127千円となり、増収となっております。その他事業ではDX事業の売上高の増加及び少額短期保険の契約件数増加等により、売上高は前期と比べ7,034千円増加し455,646千円となっております。

(営業利益)

当連結会計年度の営業利益は、前連結会計年度に比べ56,520千円増加し、978,053千円(前期比6.1%増加)となりました。

主な要因は、主力事業であるプロパティマネジメント事業では、募集コストの増加、DX事業への投資等により、前連結会計年度に比べ163,302千円減少し1,120,297千円となり、減益となりましたが、インベスト事業では、高収益の新築投資用デザイナーズマンションの販売が好調だったこと等により、前連結会計年度に比べ163,453千円増加し1,473,476千円となり、増益によりプロパティマネジメント事業の減益を取り戻しました。また、賃貸仲介事業では、大幅な業績回復により、前連結会計年度に比べ168,842千円増加し73,111千円となり、増益となりました。その他事業では、DX事業の先行投資などの影響により、前連結会計年度に比べ76,177千円減少の259,334千円の営業損失となっております。

(経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は、補助金収入88,123千円、投資事業組合運用益16,146千円等を計上したことにより、109,734千円となり、営業外費用は、支払利息107,855千円、支払手数料53,968千円等を計上したことにより、190,020千円となりました。

以上の結果、営業利益に営業外収益・営業外費用を加減算した経常利益は897,767千円(前期比9.8%増加)となり売上高経常利益率は2.9%(前期は3.0%)となりました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の特別利益は、投資有価証券売却益195,959千円等の計上により、196,185千円となり、特別損失は、投資有価証券評価損55,899千円、出資金評価損37,499千円の計上等により、127,648千円となりました。税金費用は前期と比べ3.6%減少し371,311千円となりました。

以上の結果、親会社株主に帰属する当期純利益は595,074千円(前期比81.6%増加)となりました。

(経営成績に重要な影響を与える要因について)

当社グループは、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおり、事業環境に由来するリスク、事業内容に由来するリスク等様々なリスク要因が当社グループの経営成績に重要な影響を与える可能性があることを認識しております。

これらの経営成績に重要な影響を与えるリスクに対応するため、組織体制のさらなる強化等を行ってまいります。

キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社グループの主な資金需要は、販売用不動産の開発・購入資金及び運転資金等であります。これらの資金需要につきましては、金融機関からの借入による資金調達のほか、営業活動によるキャッシュ・フロー及び自己資金にて対応していくこととしております。販売用不動産の売却によって得られた資金については、販売用不動産の開発・購入した際の借入の返済へ優先的に充当し、それ以外の資金については、その都度、総合的に勘案して、手許資金や成長投資等へ充当しております。

キャッシュ・フローの状況の分析については、「第2 事業の状況 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 キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

4 【経営上の重要な契約等】

当社は、2021年8月13日開催の取締役会において、2021年8月17日をもって株式会社アンビション・ベンチャーズ(以下「新会社」といいます。)を設立する新設分割を実施し、当社の純投資事業に関して有する権利義務の一部を、新会社に承継する決議をいたしました。

詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」の(重要な後発事象)をご参照ください。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施いたしました設備投資の総額は1,232,153千円であり、主なものはインベスト事業における賃貸等不動産の取得であります。

賃貸等不動産の一部について、賃貸等不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、賃貸等不動産1,252,077千円を販売用不動産に振り替えております。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2021年6月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	ソフトウェア	その他	合計	
本社 (東京都渋谷区)	全社	本社事務所	9,169	-	38,847	8,162	56,180	101 (47)
本社 (東京都渋谷区)	インベスト 事業	賃貸等不動産	335,681	695,888 (216.38)	4,083	130	1,035,783	-

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 現在休止中の設備はありません。
3. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品等であります。
4. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。
5. 上記の他、主要な設備のうち連結会社以外から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (東京都渋谷区)	全社	本社事務所	91,439

(2) 国内子会社

2021年6月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	ソフト ウェア	その他	合計	
株式会社ヴェリタス・インベストメント	本社事務所	プロパティマネジメント事業 インベスト事業	本社事務所	45,795	-	7,249	22,422	75,467	66 (0)
株式会社アンピション・エージェンシー	中目黒他5店舗 (東京都他1県)	賃貸仲介事業	店舗設備等	7,510	-	2,000	1,554	11,065	39 (8)
株式会社VALOR	横浜他7店舗 (神奈川県)	プロパティマネジメント事業 賃貸仲介事業	本社事務所 店舗設備 賃貸等不動産	11,042	11,004 (190.30)	-	707	22,753	37 (8)

- (注) 1. 上記金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 現在休止中の設備はありません。
3. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品等であります。
4. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。
5. 上記の他、主要な設備のうち連結会社以外から賃借している設備の内容は、下記のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
株式会社ヴェリタス・インベストメント本社 (東京都渋谷区)	プロパティマネジメント事業 インベスト事業	本社事務所	115,794

3 【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。設備計画は原則的に連結会社が個別に策定していますが、計画策定に当たっては予算編成会議において提出会社を中心に調整を図っております。

なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、改修、除却等の計画は次のとおりであります。

- (1) 重要な設備の新設
該当事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却等
該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	19,200,000
計	19,200,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2021年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2021年9月30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	6,804,400	6,804,400	東京証券取引所 (マザーズ)	完全議決権株式であり、株主としての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ます。また、単元株式数は100株であります。
計	6,804,400	6,804,400		

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

会社法に基づき発行した当事業年度の末日(2021年6月30日)における新株予約権は、次のとおりであります。

第2回新株予約権(有償ストックオプション)

決議年月日	2015年12月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 1
新株予約権の数(個)	700 (注) 3
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 280,000 (注) 4
新株予約権の行使時の払込金額(円)	373 (注) 4
新株予約権の行使期間	自 2017年10月1日 至 2026年1月5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) (注) 4	発行価格 375 資本組入額 187.5
新株予約権の行使の条件	(注) 5
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡し、これに担保権を設定し、またはその他の処分をすることはできない。
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) 6

(注) 1. 2016年4月1日付で株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

2. 2018年4月26日付で株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

3. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、400株とする。

4. 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額または算定方法

(1) 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算定により調整するものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式数についてのみ行われ、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 = 調整前付与株式 × 分割(または併合)の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

(2) 本新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算定により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式について時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合、次の算定により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

なお、上記算定において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式数にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる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」に読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、この他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

5. 新株予約権の行使条件

(1) 割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に東京証券取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額(但し、上記「新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法」に定める行使価額の調整に準じて取締役会により適切に調整されるものとする。)に50%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。

当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合

当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合

当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合

その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合

- (2) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
 - (3) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
 - (4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
6. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、または株式交換もしくは株式移転(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、「組織再編成行為」という。)をする場合において、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、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。)の直前において残存する新株予約権(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、「再編成対象会社」という。)の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編成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、株式交換契約または株式移転計画において定めることを条件とする。
- (1) 交付する再編成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ものとする。
 - (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類
再編成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成対象会社の株式の数
組織再編成行為の条件等を勘案の上、本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
 - (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1個当たりの新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、株式1株当たりの再編成後払込金額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
再編成後払込金額は、組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記5. で定められる行使価額を調整して得られる額とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
 - (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
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
 - (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、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
 - (8) 新株予約権の取得条項
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
 - (9) その他の新株予約権の行使の条件
上記6. に準じて決定する。

当事業年度の末日(2021年6月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2021年8月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

第4回新株予約権(有償ストックオプション)

決議年月日	2017年11月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 1
新株予約権の数(個)	1,400 (注) 2
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 280,000 (注) 3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	652 (注) 3
新株予約権の行使期間	2018年6月1日から2027年11月30日まで
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) 3	発行価格 659.5 資本組入額 329.75
新株予約権の行使の条件	(注) 4
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡し、これに担保権を設定し、またはその他の処分をすることはできない。
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) 5

(注) 1. 2018年4月26日付で株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

2. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、200株とする。

3. 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額または算定方法

(1) 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算定により調整するものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式数についてのみ行われ、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 = 調整前付与株式 × 分割(または併合)の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

(2) 本新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算定により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式について時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合、次の算定により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

なお、上記算定において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式数にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる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」に読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、この他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

4. 新株予約権の行使条件

(1) 割当日から本新株予約権の行使期間の終期に至るまでの間に東京証券取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額(但し、上記「新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法」に定める行使価額の調整に準じて取締役会により適切に調整されるものとする。)に50%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。

当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合

当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合

当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合

その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合

(2) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。

- (3) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
5. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、または株式交換もしくは株式移転(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、「組織再編成行為」という。)をする場合において、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、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。)の直前において残存する新株予約権(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、「再編成対象会社」という。)の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編成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、株式交換契約または株式移転計画において定めることを条件とする。
- (1) 交付する再編成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ものとする。
- (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類
再編成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成対象会社の株式の数
組織再編成行為の条件等を勘案の上、本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
- (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1個当たりの新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、株式1株当たりの再編成後払込金額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
再編成後払込金額は、組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記2. で定められる行使価額を調整して得られる額とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (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
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
- (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、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得条項
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
- (9) その他の新株予約権の行使の条件
上記3. に準じて決定する。
- 当事業年度の末日(2021年6月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2021年8月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

第5回新株予約権(有償ストックオプション)

決議年月日	2017年11月16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 17 当社子会社の取締役 8 当社子会社の従業員 49
新株予約権の数(個)	3,031 [3,019](注)2
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 606,200 [603,800](注)3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	652
新株予約権の行使期間	2021年10月1日から2027年11月30日まで
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)3	発行価格 652.5 資本組入額 326.25
新株予約権の行使の条件	(注)4
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡し、これに担保権を設定し、またはその他の処分をすることはできない。
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)5

(注) 1. 2018年4月26日付で株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

2. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、200株とする。

3. 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額または算定方法

(1) 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算定により調整するものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で行使されていない新株予約権の目的である株式数についてのみ行われ、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 = 調整前付与株式 × 分割(または併合)の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

(2) 本新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算定により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式について時価を下回る価額で新株の発行または自己株式の処分を行う場合、次の算定により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

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

なお、上記算定において「既発行株式数」とは、当社普通株式にかかる発行済株式総数から当社普通株式数にかかる自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式にかかる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」に読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が他社と合併する場合、会社分割を行う場合、この他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

4. 新株予約権の行使条件

(1) 当社ののれん償却前営業利益が以下の各号に掲げる条件を充たした場合、新株予約権者は、当該のれん償却前営業利益を達成した事業年度に係る有価証券報告書が提出された日が属する月の翌月から3年が経過した日以降に、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち当該各号に掲げる割合に相当する数を限度として、新株予約権を行使することができる。行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てるものとする。

2018年6月期乃至2020年6月期のいずれかの事業年度におけるのれん償却前営業利益が1,000百万円を超過した場合：付与された本新株予約権の90%に相当する新株予約権

2018年6月期乃至2022年6月期のいずれかの事業年度におけるのれん償却前営業利益が1,500百万円を超過した場合：付与された本新株予約権の100%に相当する新株予約権

なお、上記ののれん償却前営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書)における営業利益及び連結キャッシュ・フロー計算書(連結キャッシュ・フロー計算書を作成していない場合にはキャッシュ・フロー計算書)におけるのれん償却費用を用いるものとする。また、国際財務報告基準の適用等によりのれん償却前営業利益の判定に用いるべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途当該判定に用いるべき項目又は指標を取締役会で定めるものとする。

- (2) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
 - (3) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
 - (4) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使はできない。
 - (5) 各本新株予約権1個未満の行使はできない。
5. 当社が、合併(当社が合併により消滅する場合に限る。)、吸収分割もしくは新設分割(それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。)、または株式交換もしくは株式移転(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、「組織再編成行為」という。)をする場合において、組織再編成行為の効力発生日(吸収合併につき吸収合併の効力発生日、新設合併につき新設合併設立会社成立の日、吸収分割につき吸収分割の効力発生日、新設分割につき新設分割設立会社成立の日、株式交換につき株式交換の効力発生日、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。)の直前において残存する新株予約権(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、「再編成対象会社」という。)の新株予約権を交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編成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、株式交換契約または株式移転計画において定めることを条件とする。
- (1) 交付する再編成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ものとする。
 - (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類
再編成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成対象会社の株式の数
組織再編成行為の条件等を勘案の上、本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
 - (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1個当たりの新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、株式1株当たりの再編成後払込金額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
再編成後払込金額は、組織再編成行為の条件等を勘案の上、上記2. で定められる行使価額を調整して得られる額とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編成行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
 - (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
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
 - (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、再編成対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
 - (8) 新株予約権の取得条項
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
 - (9) その他の新株予約権の行使の条件
上記3. に準じて決定する。
- 当事業年度の末日(2021年6月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2021年8月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

当社は、2021年7月15日開催の取締役会において、2020年9月17日に第三者割当の方法により発行した株式会社AMBITION第6回新株予約権（第三者割当）（以下「本新株予約権」といいます。）の全部を取得するとともに、取得後ただちにその全部を消却することを決議し、2021年8月10日に取得し消却いたしました。

2020年9月17日に第三者割当の方法により本新株予約権を発行しましたが、未だその全部の行使が行われていない状況であります。本新株予約権の発行による調達資金の使途としては、当社グループと親和性のある不動産関連企業はもちろんのこと、将来における高い成長性が見込まれる事業として2018年12月に開始した、テクノロジーの活用により業務効率化や人的リソースの有効活用、顧客の利便性向上、効率的な働き方改革の推進等、新しい不動産関連業務を創造する不動産テック事業への追加投資により、その他セグメントの売上高及び営業利益の大幅な増加を訴求するため、IT系企業及び不動産関連企業を対象としたM&A及び資本業務提携に関する費用を想定しておりましたが、本新株予約権の全部の行使が行われない状況が継続しております。一方で、当社は財務基盤の強化を図っており、必要とされる資金につきましては、概ね充足できると考えており、現時点ではまだ具体的な案件には至っておりませんが、M&A及び資本業務提携を行う目的については、一定程度、達成できるものと考えております。このような状況の中、潜在株式による希薄化懸念を軽減し、また、かかる新株発行によって生じる希薄化懸念を払拭することを目的として買戻し（取得）及び消却を行うことといたしました。

<第6回新株予約権の概要>

(1) 割当日	2020年9月17日
(2) 新株予約権の総数	5,000個
(3) 発行価額	総額1,365,000円(新株予約権1個につき273円)
(4) 当該発行による潜在株式数	500,000株(新株予約権1個につき100株) 下限行使価額は757円ですが、下限行使価額においても潜在株式は、500,000株です。
(5) 資金調達の額	2,001,365,000円(差引手取金概算額：1,993,365,000円) (内訳) 新株予約権発行による調達額：1,365,000円 新株予約権行使による調達額：2,000,000,000円 差引手取概算額は、本新株予約権の発行価額の総額に、全ての本新株予約権が当初の行使価額で行使されたと仮定した場合に出資される財産の価額の合計額を合算した金額から、本新株予約権にかかる発行諸費用の概算額を差し引いた金額となります。行使価額が修正又は調整された場合には、調達資金の額は増加又は減少する可能性があります。また、本新株予約権の行使期間内に行使が行われない場合及び当社が本新株予約権を取得し、又は買い取って消却した場合には、新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額は減少する可能性があります。 なお、全ての本新株予約権が下限行使価額で行使されたと仮定した場合に出資される財産の価額の合計額を合算した金額から、本新株予約権にかかる発行諸費用の概算額を差し引いた金額は371,865,000円です。

(6) 行使価額及び行使価額の修正条件	<p>当初行使価額 4,000円</p> <p>本新株予約権については、当社は、資金調達のため必要があるときは、当社取締役会の決議により行使価額の修正を行うことができます。当該決議をした場合、当社は直ちにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、当該通知が行われた日の10取引日(又は当社と本新株予約権者が合意するそれより短い日)以降、本新株予約権の発行要項(以下、「本発行要項」という。)第12項に定める期間の満了日まで、行使価額は、各修正日の前取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値(同日に終値がない場合には、その直前の終値)の90%に相当する金額(円位未満小数第3位まで算出し、小数第3位の端数を切り上げた金額)に修正されます。行使価額は2020年8月31日の当社普通株式の普通取引の終値である757円を下回らないものとし、(以下、「下限行使価額」という。)。上記の計算による修正後の行使価額が下限行使価額を下回ることとなる場合、行使価額は下限行使価額とします。</p> <p>「取引日」とは、東京証券取引所において売買立会が行われる日をいいます。但し、東京証券取引所において当社普通株式のあらゆる種類の取引停止処分又は取引制限があった場合(一時的な取引制限を含む。)には、当該日は「取引日」にあたりません。</p> <p>「修正日」とは、各行使価額の修正につき、当社が行使価額の修正を決議した後、本発行要項第16項に定める本新株予約権の各行使請求の効力発生日をいいます。</p> <p>また、本新株予約権の行使価額は、本発行要項に従って調整されることがあります。</p>
(7) 募集又は割当方法(割当予定先)	マッコーリー・バンク・リミテッドに対して第三者割当の方法によって行います。
(8) 新株予約権の行使期間	2020年9月18日から2023年9月15日までとする。
(9) 資金使途	M&A及び資本提携に関する費用
(10) その他	<p>当社は、割当予定先との間で、金融商品取引法に基づく届出の効力発生後に、本新株予約権に係る買取契約(以下、「本買取契約」といいます。)を締結する予定です。</p> <p>本買取契約においては、割当予定先が当社取締役会の事前の承諾を得て本新株予約権を譲渡する場合、割当予定先からの譲受人が本買取契約の割当予定先としての権利義務の一切を承継する旨が規定される予定です。</p>

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【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)
2017年6月26日 (注)1	337,200	3,402,200	199,959	379,780	199,959	339,780
2018年4月26日 (注)2	3,402,200	6,804,400		379,780		339,780

(注) 1. 2017年6月26日を払込期日とする有償第三者割当増資による新株式337,200株(発行価額1,186円、資本組入額593円)発行により、資本金及び資本準備金はそれぞれ199,959千円増加しております。
2. 株式分割(1:2)によるものであります。

(5) 【所有者別状況】

2021年6月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		1	24	35	23	8	3,030	3,121	
所有株式数 (単元)		224	2,860	16,378	1,780	85	46,690	68,017	2,700
所有株式数 の割合(%)		0.33	4.20	24.08	2.62	0.12	68.65	100.00	

(注) 自己株式48株は「単元未満株式の状況」に含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2021年6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
清水 剛	東京都目黒区	2,613,000	38.40
株式会社TSコーポレーション	東京都目黒区上目黒1丁目26番1号	720,000	10.58
株式会社エアトリ	東京都港区愛宕2丁目5番1号	672,600	9.89
川田 秀樹	東京都渋谷区	114,000	1.68
MSIP CLIENT SECURITIES (常任代理人 モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社)	25 Cabot Square, Canary Wharf, London E14 4QA, U.K. (東京都千代田区大手町1丁目9番7号)	90,098	1.32
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4番地	71,000	1.04
楽天証券株式会社	東京都港区南青山2丁目6番21号	66,300	0.97
ジャパンベストレスキューシステム株式会社	愛知県名古屋市中区錦1丁目10-20号	51,000	0.75
株式会社鎌田トレーディング	東京都目黒区目黒本町6丁目8番11号	50,400	0.74
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3丁目3番1号	49,400	0.73
計		4,497,798	66.10

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)			
完全議決権株式(その他)	普通株式 6,801,700	68,017	
単元未満株式	普通株式 2,700		
発行済株式総数	6,804,400		
総株主の議決権		68,017	

【自己株式等】

2021年6月30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(%)
(自己保有株式) 株式会社AMBITION	東京都渋谷区神宮前2丁目34番17号				
計					

(注) 単元未満株式の買取請求による取得に伴い、当期末現在の自己株式数は48株となっております。

2 【自己株式の取得等の状況】

(1) 【株式の種類等】

該当事項はありません。

(2) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(4) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(5) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、株式交付、会社 分割に係る移転を行った取得自己 株式				
その他				
保有自己株式数	48		48	

(注) 当期間における保有自己株式数には、2021年9月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の最重要課題のひとつと位置付けたうえで、財務体質の強化と積極的な事業展開に必要な内部留保の充実を勘案し、安定した配当政策を実施することを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、期末配当については株主総会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり13.60円の配当を実施することを決定しました。

内部留保資金につきましては、経営基盤の一層の強化・充実及び今後の事業展開に有効活用し、長期的に企業価値の向上に努めてまいります。

当社は、「取締役会の決議により毎年12月31日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2021年9月29日 定時株主総会決議	92,539	13.60

4 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、法令・企業倫理の遵守が経営の根幹であるとの信念に基づき、経営の健全性、透明性を向上させ、企業価値を高めることをコーポレート・ガバナンスの基本的な方針としております。また、株主を含めた全てのステークホルダーからの信頼に応えられる企業であるために、適切な情報開示を行うなどの施策を講じ、コーポレート・ガバナンスの充実を図ることを経営課題として位置付けております。

企業統治の体制

イ．企業統治の体制の概要

当社は、2015年5月1日に「会社法の一部を改正する法律」(平成26年法律第90号)が施行されたことに伴い、2015年9月29日開催の第8回定時株主総会の決議に基づき、監査等委員会設置会社へ移行いたしました。

これにより、当社における有価証券報告書提出日現在の企業統治の体制は、経営の意思決定機関としての取締役会と、監査機関としての監査等委員会を中心とした監査等委員会設置会社となっております。

取締役会は、代表取締役 清水剛、常務取締役 鈴木匠、取締役 山口政明、社外取締役(監査等委員) 長瀬文雄、同 林美樹、同 河野浩人の取締役6名(うち監査等委員である取締役3名)で構成されており、代表取締役清水剛を議長とし毎月1回開催される定時取締役会に加え、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会では、経営及び業務執行に関する重要事項を審議、決定し、十分な議論のうえで経営の意思決定を行っております。

監査等委員会は、監査等委員である取締役3名(うち社外取締役3名)で構成されており、社外取締役(監査等委員) 長瀬文雄を議長とし原則月1回開催することとしております。監査等委員は、取締役会等の重要会議に出席し、監査等委員でない取締役の職務遂行を監督するとともに、監査等委員でない取締役の業務の執行状況について適法性及び妥当性の観点から監査を行うこととしております。また、監査等委員である社外取締役3名はそれぞれ、社会保険労務士、司法書士及び公認会計士の有資格者であり、それぞれの職業倫理の視点から経営に対する監視を行う役割を担っております。

なお、監査等委員である社外取締役の河野浩人氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

当社は役職員のコンプライアンスの徹底、すなわち法令、定款、規則等の明瞭に文書化された社会ルールの順守を目的としてコンプライアンス委員会を設置しております。コンプライアンス委員会は、代表取締役社長を委員長とし、取締役並びに各部門の部門長をメンバーとしており、コンプライアンスに係る取組みの推進、社内研修等の実施のほか、コンプライアンス違反事項の調査等を目的に月に1回開催し、必要に応じて随時開催されます。

また、当社は弁護士と顧問契約を締結しており、重要な契約、法的判断及びコンプライアンスに関する事項について相談し、助言及び指導を受けております。

当社は、リスク管理規程を制定し、リスク区分によって対応部門を定めたほか、全てのリスクについて、組織横断的に情報を共有し、必要に応じて取締役会への報告を行うことを目的にリスクマネジメント委員会を設置しております。リスクマネジメント委員会は、代表取締役社長を委員長とし、取締役並びに各部門の部門長をメンバーとして、管理部と関連部署及び取締役会が密接な連携をとりリスクの分析と対応策の検討を行っております。また、必要に応じて弁護士、公認会計士、税理士、社会保険労務士等の外部専門家の助言を受けられる体制を整えており、リスクの未然防止と早期発見に努めております。

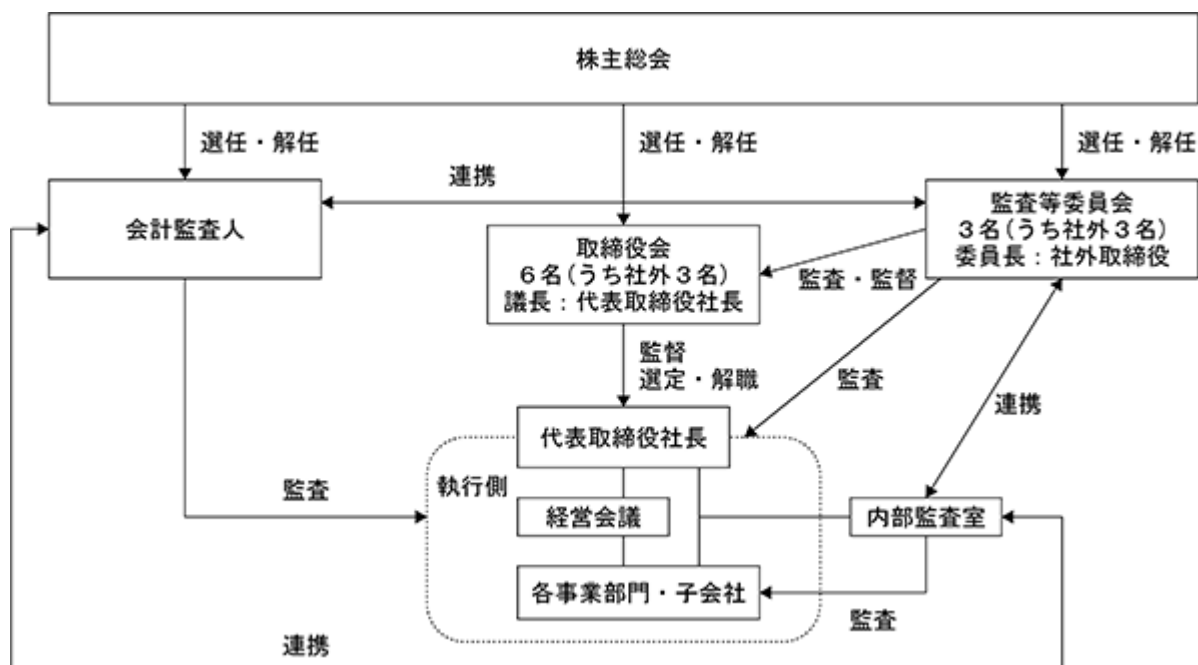
当社の経営会議は、議長を代表取締役社長とし、取締役並びに各部門の部門長が参加し、月1回開催しております。経営会議は職務権限上の意思決定機関ではなく、経営計画の達成及び会社業務の円滑な運営を図ることを目的に機能しております。具体的には、月次の各部門の業務執行状況の報告、重要事項の指示・伝達の徹底を図り、経営課題の認識の統一を図る機関として機能しております。

ロ．社外役員を選任するための独立性に関する基準又は方針の内容

監査等委員である社外取締役は、監査体制の独立性を高め、客観的な立場から取締役の職務執行を監督し、監査意見を表明することで、当社の企業統治の有効性に大きく寄与するものと考えております。

当社において、監査等委員である社外取締役を選任するための独立性について特段の定めはありませんが、経営者としての経験又は専門的な知見に基づく客観的かつ適切な監督又は監査が期待できること、及び一般株主と利益相反が生ずるおそれがないことを基本的な考え方として、それぞれ選任しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要は以下のとおりであります。



ハ．当該体制を採用する理由

当社は、当社事業に精通している者が、取締役として業務執行に当たると同時に取締役会のメンバーとして経営上の意思決定を行うことにより、経営上の意思決定の迅速化を図りつつ、取締役の職務執行の監査等を担う監査等委員を取締役会の構成員とすることによって、取締役会の監督機能を強化し、コーポレート・ガバナンスの充実を図っております。

二．内部統制システムの整備の状況

当社は、業務の適正性を確保するための体制として、取締役会において「内部統制システムの整備に関する基本方針」を定める決議を行っており、その概要は以下のとおりであります。

a．取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社の取締役及び使用人が、公正で高い倫理観に基づいて行動し、広く社会から信頼される経営体制を確立するため、以下の事項を定める。

- (a) 取締役及び使用人が法令及び定款を遵守し、倫理観をもって事業活動を行う企業風土を構築するため、コンプライアンスに関する規程及び当社グループ全体に適用する企業行動原則、ビジネス行動基準を定める。
- (b) 法令及び定款の遵守体制の実効性を確保するため、取締役会の決議により、取締役会に直属のコンプライアンスに関する会議体及び担当役員を置く。担当役員は、取締役及び使用人の法令遵守意識の定着と運用の徹底を図るため、研修等必要な諸活動を推進し、管理する。
- (c) 部門の責任者は、部門固有のコンプライアンス・リスクを認識し、主管部署とともに法令遵守体制の整備及び推進に努める。
- (d) 反社会的勢力とは取引関係も含めて一切の関係をもたない。反社会的勢力からの不当要求に対しては、組織全体として毅然とした対応をとる。
- (e) 当社及びグループ会社の事業に従事する者からの法令違反行為等に関する通報に対して適切な処理を行うため、内部通報の運用に関する規程を定めるとともに、通報先を社内及び社外弁護士事務所とするコ

ンプライアンス・ホットラインを設置する。是正、改善の必要があるときには、すみやかに適切な措置をとる。

(f) 内部監査室は、法令及び定款の遵守体制の有効性について監査を行う。主管部署及び監査を受けた部署は、是正、改善の必要があるときには、すみやかにその対策を講ずる。

b. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

(a) 取締役の職務の執行に係る情報は、文書化(電磁的記録を含む)のうえ、経営判断等に用いた関連資料とともに保存する。文書管理に関する主管部署を置き、管理対象文書とその保管部署、保存期間及び管理方法を規程に定める。

(b) 取締役の職務の執行に係る情報は、取締役または監査等委員等から要請があった場合に備え、適時閲覧可能な状態を維持する。

(c) 主管部署及び文書保管部署は、取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理について、継続的な改善活動を行う。

(d) 内部監査室は、取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理について監査を行う。主管部署及び監査を受けた部署は、是正、改善の必要があるときには、その対策を講ずる。

c. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

全社的なリスク管理、事業活動に伴うリスク管理及び危機管理対策からなるリスク管理体制を適切に構築し、適宜その体制を点検することによって有効性を向上させるため、以下の事項を定める。

(a) リスク管理の全体最適化を図るため、取締役会の決議により内部統制の担当役員及び内部監査室を置く。内部監査室は、リスク管理及び内部統制の状況を点検し、改善を推進する。

(b) 事業活動に伴う各種のリスクについては、それぞれの主管部署及びリスク管理に関する規程を定めて対応するとともに、必要に応じて専門性をもった会議体で審議する。主管部署は、事業部門等を交えて適切な対策を講じ、リスク管理の有効性向上を図る。

(c) 事業の重大な障害・瑕疵、重大な情報漏洩、重大な信用失墜、災害等の危機に対しては、しかるべき予防措置をとる。また、緊急時の対策等を基本的指針に定め、危機発生時には、これに基づき対応する。

(d) 本項の(b)、(c)のリスク管理体制については、継続的な改善活動を行うとともに、定着を図るための研修等を適宜実施する。

(e) 内部監査室は、リスク管理体制について監査を行う。主管部署及び監査を受けた部署は、是正、改善の必要があるときには、すみやかにその対策を講ずる。

d. 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

意思決定の機動性を高め、効率的な業務執行を行い、その実効性を向上させるため、以下の事項を定める。

(a) 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、取締役会の運営に関する規程を定めるとともに、取締役会を原則として月1回開催するほか、必要に応じて適宜臨時に開催する。

(b) 事業活動の総合調整と業務執行の意思統一を図る機関として経営会議を設置し、当社グループの全般的な重要事項について審議する。経営会議は、原則として月1回開催する。

(c) 事業計画に基づき、予算期間における計数的目標を明示し、事業部門の目標と責任を明確にするとともに、予算と実績の差異分析を通じて所期の業績目標の達成を図る。

(d) 経営の効率化とリスク管理を両立させ、内部統制が有効に機能するよう、ITシステムの主管部署を置いて整備を進め、全社レベルでの最適化を図る。

(e) 内部監査室は、事業活動の効率性及び有効性について監査を行う。主管部署及び監査を受けた部署は、是正、改善の必要があるときには、連携してその対策を講ずる。

e. 財務報告の信頼性を確保するための体制

(a) 適正な会計処理を確保し、財務報告の信頼性を向上させるため、経理業務に関する規程を定めるとともに、財務報告に係る内部統制の体制整備と有効性向上を図る。

(b) 内部監査室は、財務報告に係る内部統制について監査を行う。主管部署及び監査を受けた部署は是正、改善の必要があるときには、その対策を講ずる。

f．当社及び関係会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

当グループ全体を対象にした法令遵守体制の構築及びグループ会社への適切な経営管理のため、以下の事項を定める。

- (a) 法令遵守体制の実効性を確保するため、主管部署を定める。主管部署は、グループ会社に対してコンプライアンスに関する規程の制定支援、研修及びコンプライアンス・ホットラインの周知等、必要な諸活動を推進し、管理する。
- (b) 内部監査室は、グループ会社の法令及び定款の遵守体制の有効性について監査を行う。主管部署は、是正、改善の必要があるときには、すみやかにその対策を講ずるよう、適切な指導を行う。
- (c) グループ会社が一体となって事業活動を行い、当グループ全体の企業価値を向上させるため、グループ会社の経営管理に関する規程を定める。グループ会社が当グループの経営・財務に重要な影響を及ぼす事項を実行する際には、主管部署が適切な指導を行う。

g．監査等委員会の職務を補助すべき使用人に関する事項

- (a) 監査等委員会は、内部監査担当者に監査業務に必要な事項を命令することができるものとし、監査等委員会より監査業務に必要な命令を受けた職員はその命令に関して、取締役の指揮命令を受けないものとする。

h．前号の使用人の取締役からの独立性及び監査等委員会の使用人に対する指示の実効性確保に関する事項

- (a) 当該内部監査担当者の任命・異動、人事評価及び懲戒等については、監査等委員会の意見を尊重する。

i．取締役及び使用人が監査等委員会に報告するための体制、並びに当社子会社の取締役及び使用人等が監査等委員会への報告に関する体制

- (a) 当社の取締役または使用人並びに当社子会社の取締役、使用人は、監査等委員会に対して、法定の事項に加え、当社及び当社グループに重大な影響を及ぼす事項、内部監査の実施状況等を速やかに報告する。報告の方法(報告者、報告受領者、報告時期等)については、取締役と監査等委員会との協議により決定する方法による。また、取締役及び使用人は、監査等委員会から情報の提供を求められた際に、遅滞なく業務執行等の情報を報告する。
- (b) 監査等委員会へ報告した取締役または使用人に対し、当該報告を行ったことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、当社及び当社子会社の取締役及び使用人に周知徹底する。

j．その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (a) 監査等委員がその職務の執行にあたり生じた費用の前払いまたは償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務の執行に必要でないと認められる場合を除き、すみやかに当該費用または債務を処理する。
- (b) 当社監査等委員会が社外の弁護士等の第三者から助言を求めるときは、当社はこれに要する費用を負担する。
- (c) 監査等委員は、実効的な監査を行うため、代表取締役社長、会計監査人、内部監査室とそれぞれ定期的に意見交換会を開催することができる。

責任限定契約の内容

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する旨を定款で定めております。

当社は、当該規定に則り、監査等委員である社外取締役の全員との間で、会社法第423条第1項の責任につき、善意でかつ重大な過失がないときは、法令が定める額を限度として責任を負担する契約を締結しております。

また、当社は、会社法第427条第1項の規定に則り、太陽有限責任監査法人との間で、会社法第423条第1項の損害賠償責任について、金1,400万円又は会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額のいずれか高い金額を限度とする責任限定契約を締結しております。

株式会社の支配に関する基本方針について

具体的な方針は定めておりません。

取締役の定数

当社の取締役(監査等委員であるものを除く。)は7名以内、監査等委員である取締役は7名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任決議要件

当社は取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

自己の株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって自己の株式を取得することができる旨定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするためであります。

中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年12月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

種類株式に関する事項

当社は、種類株式を発行していません。

利益相反取引に関する事項

支配株主との取引を行う際における少数株主保護についての方策

支配株主と取引等を行うことを決定するに当たっては、取締役会において取引の内容及び条件について十分に審議したうえで、取引の可否を決定することにより、その取引が少数株主の権利を害することのないよう適切に対応しております。また、当該取締役会においては、議決権を有する社外取締役が議案の妥当性を判断するとともに、社外監査役が出席して当該取引の審議過程を監査いたしますので、少数株主の権利を保護する仕組みが担保されていると考えます。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性 5名 女性 1名 (役員のうち女性の比率16.7%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役社長	清水 剛	1971年5月14日生	1998年8月 ㈱コスモエーディーエス(現㈱ジョイント・プロパティ) 入社 2007年4月 ㈱ルームピア(現㈱アンビション・エージェンシー) 入社 2007年9月 当社設立 代表取締役社長就任(現任) 2011年12月 ㈱ルームギャランティ 代表取締役就任(現任) 2016年11月 ㈱ホープ少額短期準備会社(現㈱ホープ少額短期保険)取締役就任(現任) 2017年10月 ㈱ヴェリタス・インベストメント 取締役就任(現任) 2017年10月 ㈱VISION 取締役就任(現任) 2019年7月 ㈱Re-Tech RaaS 取締役就任(現任) 2021年8月 ㈱アンビション・ベンチャーズ代表取締役就任(現任)	(注) 4	2,613,000
常務取締役 プロパティマネジメント 部長	鈴木 匠	1979年8月28日生	2003年4月 ㈱日商ベックス 入社 2004年1月 ㈲スイートハウス 入社 2004年11月 ㈱ジョイント・レント(現㈱ジョイント・プロパティ) 入社 2007年6月 ㈱ルームピア(現㈱アンビション・エージェンシー) 入社 2007年11月 当社 入社 2010年8月 当社 執行役員兼プロパティマネジメント部長 2011年8月 当社 取締役就任 プロパティマネジメント部長(現任) 2016年10月 日神不動産投資顧問㈱ 社外取締役就任(現任) 2016年11月 ㈱ホープ少額短期準備会社(現㈱ホープ少額短期保険) 取締役就任(現任) 2017年10月 ㈱ヴェリタス・インベストメント 取締役就任(現任) 2017年10月 ㈱Not Found(現㈱アンビション・エージェンシー) 取締役就任(現任) 2017年10月 ㈱VISION 取締役就任(現任) 2017年11月 ㈱VALOR 取締役就任(現任) 2018年9月 当社 常務取締役就任(現任) 2019年7月 ㈱Re-Tech RaaS 取締役就任(現任) 2020年7月 ㈱アンビション・レント 取締役就任(現任) 2020年7月 ㈱アンビション・パートナー 取締役就任(現任)	(注) 4	36,900

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 インベスト部長	山口 政明	1972年 8月14日生	1995年 6月 (株)マイルドシティ 入社 2006年 8月 三井リハウス東京(株) 入社 2012年 5月 当社 入社 2014年 1月 当社 インベスト部長(現任) 2015年 9月 当社 取締役就任(現任) 2017年10月 (株)ヴェリタス・インベストメント 取締役就任(現任) 2017年10月 (株)Not Found(現(株)アンビション・ エージェンシー) 取締役就任(現 任) 2017年10月 (株)VISION 取締役就任(現任) 2020年 7月 (株)アンビション・レント 取締 役就任(現任) 2020年 7月 (株)アンビション・パートナ ー 取締 役就任(現任)	(注) 4	12,100
取締役 (監査等委員)	長瀬 文雄	1949年 1月 6日生	1973年 4月 (株)辰村組(現南海辰村建設(株)) 入 社 2002年 2月 (株)ジョイント・コーポレーション 入社 2007年 2月 ネットエージェント(株) 入社 2010年 9月 当社 監査役就任 2015年 9月 当社 社外取締役(常勤監査等委 員)就任(現任)	(注) 5	
取締役 (監査等委員)	林 美樹	1979年11月 7日生	2002年 8月 日本アジア航空(株) 入社 2007年 8月 (株)ワイズプラス 入社 2009年12月 司法書士法人星野合同事務所 入 所 2010年 4月 司法書士法人JL0 入所 2011年 4月 林美樹司法書士事務所 所長就任 2011年 4月 司法書士法人H20(現H20合同司法 書士事務所) 代表就任(現任) 2012年 9月 当社 社外監査役就任 2015年 9月 当社 社外取締役(監査等委員)就 任(現任) 2017年 8月 株式会社みれい 代表取締役就任 (現任) 2019年 5月 10合同会社 代表社員就任(現任) 2020年 4月 TEN合同会社 代表社員就任(現任) 2020年 9月 一般社団法人全日本たすけあい共 同参画 代表理事就任(現任)	(注) 5	

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	河野 浩人	1971年7月4日生	1997年10月 太田昭和監査法人(現EY新日本有限責任監査法人) 入所 2001年10月 日興コーディアル証券(株) 入社 2003年1月 河野公認会計士事務所 所長就任(現任) 2003年1月 (有)ケーマックスアンドカンパニー(現(株)ケーマックスアンドカンパニー) 代表取締役就任(現任) 2006年3月 (株)ヴァンパッション 監査役就任(現任) 2010年6月 (特非)ドネーションミュージック 監事就任(現任) 2010年9月 (株)国際医療戦略研究所 取締役就任(現任) 2012年2月 フォースバレー・コンシェルジュ(株) 監査役就任(現任) 2013年6月 (株)スピードリンクジャパン 社外監査役就任(現任) 2013年9月 当社 社外監査役就任 2015年3月 (株)KVART 代表取締役就任(現任) 2015年9月 当社 社外取締役(監査等委員)就任(現任) 2018年5月 (株)HiLO Stories 取締役就任(現任) 2018年5月 (株)Hilo ソーシャルクリエイト 取締役就任(現任)	(注) 5	
計					2,662,000

- (注) 1. 2015年9月29日開催の定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社に移行しております。
2. 長瀬文雄、林美樹及び河野浩人は、社外取締役であります。
3. 当社の監査等委員会については次のとおりであります。
委員長 長瀬文雄、委員 林美樹及び委員 河野浩人を選任しております。
なお、長瀬文雄は、常勤の監査等委員であります。常勤の監査等委員を選定している理由は、常勤の監査等委員を選定することにより実効性のある監査を可能とすることができるからであります。
4. 2021年9月29日開催の定時株主総会の終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時
5. 2021年9月29日開催の定時株主総会の終結の時から2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時

社外役員の状況

当社は社外取締役3名を選任しております。社外取締役は、社内の取締役に対する監督機能に加えて、経験や見識を生かし当社の経営に反映する役割を担うとともに、業務執行の適法性について監査し、経営に対する監視機能を果たしております。

当社の社外取締役長瀬文雄、林美樹、河野浩人のいずれも当社との間に人的関係、資本的关系または、取引関係その他の利害関係について、特別な関係は有しておりません。また、一般株主と利益相反が生じる恐れのない独立役員に長瀬文雄、林美樹、河野浩人の各氏を選任しております。

社外取締役長瀬文雄は、社会保険労務士として事業会社における人事・労務部門に関する専門知識及びその豊富な経験から、適宜質問、提言、助言を述べ、適切かつ適正な監査により当社の経営に活かすことを目的に選任しております。

社外取締役林美樹は、司法書士として高い法令遵守の精神を有し、法務に関する専門知識及びその豊富な経験から、適宜質問、提言、助言を述べ、適切かつ適正な監査により当社の経営に活かすことを目的に選任しております。

社外取締役河野浩人は、公認会計士としての財務・会計に関する専門知識及びその豊富な経験から、適宜質問、提言、助言を述べ、適切かつ適正な監査により当社の経営に活かすことを目的に選任しております。

なお、当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針を明確に定めておりませんが、選任にあたっては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣からの独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを前提に判断しております。

監査等委員である取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社の監査等委員会は、3名の監査等委員で構成されており、監査等委員の監査は月1回の監査等委員会で逐次報告されております。内部監査室が内部監査結果を監査等委員会に報告しており、適宜、意見交換を行っております。また、監査等委員会監査、監査法人による監査及び内部監査の三様監査が有機的に連携を取る体制を整えており、内部監査結果については必要に応じて監査法人にも報告いたします。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

当社は、監査等委員会はコーポレート・ガバナンスの一翼を担う独立の機関であるとの認識の下、監査等委員は、原則として全ての取締役会へ出席し、必要に応じて意見具申を行うなど、取締役の業務執行全般にわたって監査を実施しております。なお、社外取締役河野浩人は、公認会計士としての財務・会計に関する専門知識及びその豊富な経験から、適宜質問、提言、助言し、適切かつ適正な監査により当社の経営に活かしております。

内部統制の確立状況に関しても、内部監査担当者より内部監査の実施状況につき定期的に報告を受け、会計監査においては監査法人と協議のうえ監査を実施しております。

なお、当事業年度において、当社は監査等委員会を合計14回開催しており、個々の監査等委員の出席状況については次の通りです。

区分	氏名	監査等委員会出席状況
社外取締役 (常勤監査等委員)	長瀬 文雄	全14回中14回
社外取締役 (監査等委員)	林 美樹	全14回中14回
社外取締役 (監査等委員)	河野 浩人	全14回中14回
社外取締役 (監査等委員)	武永 修一 (注) 1	全14回中 4 回

(注) 1 . 2020年 9月29日付けで辞任しております。

内部監査の状況

当社は、内部統制の有効性及び実際の業務執行状況について、内部監査による監査・調査を実施しております。具体的には内部監査部門である内部監査室(3名)が全部門の監査及びヒアリングや決裁書類の調査等を通じて監査を実施し、監査実施結果を代表取締役社長へ報告することとしております。また、監査等委員会監査、監査法人による監査及び内部監査の三様監査が有機的に連携を取り、監査を実施するよう、内部監査結果については監査等委員会に報告しており、必要に応じて監査法人にも報告いたします。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

12年間

ハ．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員 柳下 敏男
指定有限責任社員 業務執行社員 上西 貴之

ニ．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士10名、その他17名

ホ．監査法人の選定方針と理由

公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を参考に、品質管理、独立性の保持、監査実績、監査報酬など総合的に当社の求める水準であるか監査等委員会の意見を参考に、当社に合致していると判断し選定しております。

へ．監査等委員会による監査法人の評価

公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を参考に、品質管理、独立性の保持、監査実績、監査報酬など総合的に当社の求める水準であるかを監査等委員会において協議しております。当社の会計監査については適正に行われていると評価しておりますが、評価項目の設定はしていません。

ト．会計監査人の解任または不再任の方針

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任また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いたします。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。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	39,000		32,000	
連結子会社			11,000	
計	39,000		43,000	

ロ．監査公認会計士等と同一のネットワーク(太陽グラントソントン・アドバイザーズ株式会社)に対する報酬
(イ．を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社				
連結子会社		2,500		
計		2,500		

(注) 非監査業務に基づく報酬は、連結子会社に対して実施した、内部統制関連アドバイザリー業務です。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

二．監査報酬の決定方針

当社の監査報酬の決定方針については、会計監査人から説明を受けた監査計画、監査内容等の概要を検討して報酬の妥当性を判断した上で、決定しております。

ホ . 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

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等の相当性について慎重に審議した結果、会計監査人の報酬等の額は合理的な水準であると判断し、会社法第399条第1項及び第3項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額またはその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2021年2月12日の取締役会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。以下、「取締役」という。）の報酬等の決定方針を決議しております。また、取締役会は当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方針及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

当社の各役員の報酬は、当社の企業理念の下、経営陣としてふさわしい人材であるべく、各役員の役位、担当部署の実績・業績や将来性・事業環境のほか、財務状況、職責の大きさを考慮し、企業価値向上に重点を置くことを基本方針としております。報酬体系は、短期志向とならないようかつ職務に専念できる安定した報酬として、固定報酬のみで構成されており、各役員の年間報酬額が決定したのち、年間報酬額を12等分して定期に与えることとしております。

報酬額の妥当性と透明性を確保するため、取締役（3名）と監査等委員である社外取締役（3名）で構成される取締役会において、基本方針に沿った審議を尽くし、株主総会で決議いただいた報酬限度額内（取締役（監査等委員であるものを除く。）の報酬限度額は、2015年9月29日開催の第8回定時株主総会において、年額300,000千円以内（ただし、従業員分給与は含まない。）と決議いただいております。）で、取締役に支払う報酬総額を決定することとしております。

各取締役の個別の報酬額については、取締役会で決定された報酬総額内で、当社代表取締役社長清水剛に一任しております。代表取締役社長に委任する理由は、これらの手続きを経て当社の事業全体を統括している代表取締役社長にその評価権限を付与するのが適していると判断したためであります。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役(監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	115,860	115,860			3
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)					
社外役員	7,290	7,290			4

- (注) 1. 取締役の報酬等の額には、従業員兼務取締役の従業員分給与は含まれておりません。
2. 上記には、2020年9月29日開催の第13回定時株主総会終結の時をもって辞任した取締役（監査等委員）1名を含んでおります。

提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式と保有目的が純投資目的である投資株式の区分について、保有先企業との取引関係の維持強化を通じて当社の企業価値向上のために保有するものを、純投資目的以外と位置付け、株式の価値の変動又は株式に係る配当によって利益を受けることを目的とするものを純投資目的のものと考えております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

イ．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式について、当該株式の保有が安定的な取引関係の構築や業務提携関係等の維持・強化に繋がり、当社の中長期的な企業価値の向上に資すると判断した場合に保有することを方針としております。

この方針に則り、経営企画室において、保有することにより期待することができるシナジー効果、保有検討企業との取引状況及び財政状態、経営成績等を評価しております。さらに、第三者機関による財政状態、経営成績等の評価を検討したうえで、取締役会が保有の是非を決定しております。

ロ．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	16	86,064
非上場株式以外の株式	3	751,994

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	30,250	新事業案件の発掘や既存事業とのシナジー創出のため
非上場株式以外の株式	1	427	事業提携・共同事業等を通じ企業価値向上に資するため

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式		
非上場株式以外の株式	2	216,659

八．特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

a．特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
株式会社シノケングループ	4,184	3,800	当社グループ全体の事業に係る良好な関係を維持・強化して企業価値向上に資するため(注)	無
	5,100	3,287		
株式会社サイバーセキュリテイクラウド	242,300	268,000	主に不動産DX事業における協業関係を維持・強化して企業価値向上に資するため(注)	無
	743,861	1,632,120		
and factory 株式会社	4,500	4,500	主にホテル事業における協業関係を維持・強化して企業価値向上に資するため(注)	無
	3,033	4,423		

(注) 当社は、特定投資株式における定量的な保有効果の記載が困難であります。

保有の合理性については、取引先等との安定的且つ長期的な取引関係の構築及び業務提携の状況と期待されるシナジー効果を総合的に勘案し、当社の中長期的な企業価値向上に資するかを検証しております。

b．みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

第5 【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号。)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成していません。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2020年7月1日から2021年6月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年7月1日から2021年6月30日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人による監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。また、公益財団法人財務会計基準機構や監査法人が主催する研修等へ参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年6月30日)		当連結会計年度 (2021年6月30日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	2	3,105,617	2	3,774,754
営業未収入金		227,694		272,627
販売用不動産	2	2,030,769	2	1,739,256
仕掛販売用不動産	2	3,687,484	2	7,041,423
貯蔵品		4,423		5,448
その他		405,288		315,095
貸倒引当金		66,165		69,542
流動資産合計		9,395,111		13,079,062
固定資産				
有形固定資産				
建物及び構築物	2, 3	508,743	2, 3	425,391
土地	2	989,443	2	985,745
その他	3	43,148	3	30,638
有形固定資産合計		1,541,336		1,441,775
無形固定資産				
のれん		986,993		846,626
その他		125,107		135,040
無形固定資産合計		1,112,100		981,667
投資その他の資産				
投資有価証券	1	1,779,123	1	846,304
差入保証金		225,966		217,859
繰延税金資産		5,573		45,240
その他		1,197,045		1,066,259
貸倒引当金		41,349		34,281
投資その他の資産合計		3,166,358		2,141,382
固定資産合計		5,819,795		4,564,825
繰延資産				
社債発行費		4,173		4,766
繰延資産合計		4,173		4,766
資産合計		15,219,081		17,648,653

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	658,633	243,477
短期借入金	2 643,000	2 612,764
1年内返済予定の長期借入金	2 2,673,550	2 1,987,487
1年内償還予定の社債	2 100,600	2 123,400
未払金	93,414	89,644
未払費用	274,565	265,100
未払法人税等	114,045	226,219
未払消費税等	121,249	110,248
前受金	624,365	742,128
営業預り金	198,553	197,987
店舗閉鎖損失引当金	1,527	-
その他	135,505	130,042
流動負債合計	5,639,010	4,728,501
固定負債		
社債	2 126,400	2 203,000
長期借入金	2 4,307,872	2 8,054,499
長期預り保証金	748,039	575,044
繰延税金負債	427,439	170,014
その他	72,847	65,269
固定負債合計	5,682,599	9,067,828
負債合計	11,321,610	13,796,330
純資産の部		
株主資本		
資本金	379,780	379,780
資本剰余金	464,229	464,229
利益剰余金	1,903,608	2,447,105
自己株式	57	57
株主資本合計	2,747,560	3,291,057
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,138,751	548,768
為替換算調整勘定	1,869	1,816
その他の包括利益累計額合計	1,136,881	546,951
新株予約権	2,963	4,328
非支配株主持分	10,066	9,986
純資産合計	3,897,471	3,852,323
負債純資産合計	15,219,081	17,648,653

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
売上高	27,414,058	30,529,613
売上原価	22,172,817	25,018,431
売上総利益	5,241,241	5,511,182
販売費及び一般管理費	1 4,319,708	1 4,533,128
営業利益	921,532	978,053
営業外収益		
受取利息	122	222
受取配当金	4,552	191
受取手数料	3	3
投資事業組合運用益	-	16,146
匿名組合分配金	9,584	-
補助金収入	33,252	88,123
雑収入	8,040	5,046
営業外収益合計	55,556	109,734
営業外費用		
支払利息	106,023	107,855
社債発行費償却	1,993	1,704
為替差損	367	752
支払手数料	34,059	53,968
投資事業組合運用損	-	18,995
雑損失	16,728	6,745
営業外費用合計	159,172	190,020
経常利益	817,916	897,767
特別利益		
固定資産売却益	2 2,949	2 18
投資有価証券売却益	-	195,959
店舗閉鎖損失引当金戻入額	5,074	208
特別利益合計	8,024	196,185
特別損失		
固定資産売却損	3 1,873	-
固定資産除却損	4 14,444	4 3,628
投資有価証券評価損	91,180	55,899
出資金評価損	-	37,499
解約違約金	-	18,992
減損損失	5 6,831	5 4,572
店舗閉鎖損失引当金繰入額	1,527	-
その他特別損失	-	7,054
特別損失合計	115,857	127,648
税金等調整前当期純利益	710,083	966,305
法人税、住民税及び事業税	349,147	407,984
法人税等調整額	36,129	36,673
法人税等合計	385,277	371,311
当期純利益	324,806	594,993
非支配株主に帰属する当期純損失()	2,801	80
親会社株主に帰属する当期純利益	327,607	595,074

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年 7月 1日 至 2020年 6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年 7月 1日 至 2021年 6月30日)
当期純利益	324,806	594,993
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,138,557	589,982
為替換算調整勘定	121	53
その他の包括利益合計	1,138,679	589,929
包括利益	1,463,485	5,064
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,466,286	5,144
非支配株主に係る包括利益	2,801	80

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	379,780	464,229	1,746,111	6	2,590,114
当期変動額					
剰余金の配当			170,109		170,109
親会社株主に帰属する当期純利益			327,607		327,607
自己株式の取得				51	51
新株予約権の失効					-
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	157,497	51	157,445
当期末残高	379,780	464,229	1,903,608	57	2,747,560

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	193	1,991	1,798	2,965	10,867	2,602,149
当期変動額						
剰余金の配当						170,109
親会社株主に帰属する当期純利益						327,607
自己株式の取得						51
新株予約権の失効				2		2
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	1,138,557	121	1,138,679	-	801	1,137,878
当期変動額合計	1,138,557	121	1,138,679	2	801	1,295,321
当期末残高	1,138,751	1,869	1,136,881	2,963	10,066	3,897,471

当連結会計年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	379,780	464,229	1,903,608	57	2,747,560
当期変動額					
剰余金の配当			51,577		51,577
親会社株主に帰属する当期純利益			595,074		595,074
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	543,497	-	543,497
当期末残高	379,780	464,229	2,447,105	57	3,291,057

	その他の包括利益累計額			新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	1,138,751	1,869	1,136,881	2,963	10,066	3,897,471
当期変動額						
剰余金の配当						51,577
親会社株主に帰属する当期純利益						595,074
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	589,982	53	589,929	1,365	80	588,644
当期変動額合計	589,982	53	589,929	1,365	80	45,147
当期末残高	548,768	1,816	546,951	4,328	9,986	3,852,323

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	710,083	966,305
減価償却費	111,338	113,202
減損損失	6,831	4,572
のれん償却額	140,367	140,367
貸倒引当金の増減額(は減少)	114,167	3,690
賞与引当金の増減額(は減少)	99	106
店舗閉鎖損失引当金の増減額(は減少)	12,612	1,527
普通責任準備金の増加(は減少)	4,925	8,035
固定資産除却損	14,444	3,628
投資有価証券売却損益(は益)	-	195,959
投資有価証券評価損益(は益)	91,180	55,899
出資金評価損	-	37,499
受取利息及び受取配当金	14,259	414
支払利息	106,023	107,855
社債発行費償却	1,993	1,704
売上債権の増減額(は増加)	165,134	37,345
販売用不動産の増減額(は増加)	937,358	1,543,591
仕掛販売用不動産の増減額(は増加)	59,557	3,353,939
長期預り保証金の増減額(は減少)	24,996	13,209
営業預り金の増減額(は減少)	32,741	565
前受金の増減額(は減少)	94,173	117,762
前払費用の増減額(は増加)	7,532	33,458
仕入債務の増減額(は減少)	161,841	415,156
未払費用の増減額(は減少)	26,689	10,070
未払消費税等の増減額(は減少)	92,642	4,687
その他	221,973	179,482
小計	2,376,748	723,091
法人税等の支払額	670,120	411,389
利息及び配当金の受取額	14,259	414
利息の支払額	109,744	109,064
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,611,143	1,243,130
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	55,623	99,623
定期預金の払戻による収入	47,622	77,623
有形固定資産の取得による支出	1,110,173	1,247,817
無形固定資産の取得による支出	90,142	41,446
投資有価証券の取得による支出	51,751	30,816
投資有価証券の売却による収入	-	216,838
出資金の払込による支出	294,725	120,601
出資金の回収による収入	-	47,905
差入保証金の差入による支出	90,907	7,043
差入保証金の回収による収入	30,618	13,646
その他	65,489	4,303
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,549,594	1,187,030

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
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）	31,260	30,236
長期借入れによる収入	3,511,507	7,331,300
長期借入金の返済による支出	3,567,926	4,270,735
社債の発行による収入	-	197,702
社債の償還による支出	121,600	100,600
配当金の支払額	170,060	51,714
非支配株主からの払込みによる収入	2,000	-
その他	1,722	780
財務活動によるキャッシュ・フロー	316,541	3,076,497
現金及び現金同等物に係る換算差額	121	53
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	254,871	646,388
現金及び現金同等物の期首残高	3,307,612	3,052,741
現金及び現金同等物の期末残高	1 3,052,741	1 3,699,130

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 9社

株式会社VALOR、AMBITION VIETNAM CO.,LTD、株式会社ホープ少額短期保険、株式会社ヴェリタス・インベストメント、株式会社アンビション・エージェンシー、株式会社VISION、株式会社アンビション・レント、株式会社アンビション・パートナー、株式会社Re-Tech RaaS

なお、当社の連結子会社でありました、株式会社RPAリテックラボは、当連結会計年度において清算が終了しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

株式会社ルームギャランティ

(連結の範囲から除いた理由)

上記の非連結子会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、連結財務諸表に重要な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法を適用している非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

(2) 持分法を適用していない非連結子会社の名称等

株式会社ルームギャランティ

(持分法を適用しない理由)

上記の持分法非適用会社は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。

会社名：株式会社ホープ少額短期保険

決算日：3月31日

連結決算日現在で本決算に準じた仮決算を行った財務諸表を基礎としております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ. 有価証券の評価基準及び評価方法

関係会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

連結会計年度末の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

ロ. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法)

仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法)

貯蔵品

最終仕入原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ．有形固定資産(リース資産を除く)

定率法によっております。

ただし、建物(建物附属設備を除く)及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物は、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 7～41年

その他 2～15年

ロ．無形固定資産(リース資産を除く)

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、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

ハ．リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還期間にわたり定額法により償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

イ．貸倒引当金

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

ロ．賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

ハ．店舗閉鎖損失引当金

店舗の閉店に伴い発生する損失に備えるため、店舗閉鎖に関連する損失見込額を計上しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、個別案件毎に判断し、10年間の定額法により償却を行っております。

(6) 連結キャッシュ・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を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。

(7) その他連結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、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

ただし、一部の連結子会社は税込方式を採用しております。

(重要な会計上の見積り)

(たな卸資産の評価)

1. 当事業年度の連結財務諸表に計上した金額

	金額(千円)
販売用不動産	1,739,256
仕掛販売用不動産	² 7,041,423

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1) 算出方法

当社グループは、たな卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。見積りの算出方法の基礎となるたな卸資産の評価基準及び評価方法は、個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法)を採用しております。具体的には、正味売却価額が販売用不動産等の帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額をもって連結貸借対照表価額としております。

(2) 主要な仮定

見積りの算出に用いた重要な仮定は、正味売却価額の算定の基礎となる売価並びに見積追加製造原価及び見積販売直接経費であります。将来の不確実な経済条件及び経営環境の変化等がたな卸資産の評価に不利な影響を与える可能性があります。

(3) 翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は連結財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。すなわち、経済環境の悪化等に伴う賃料の低下及び空室率の上昇、想定外の追加コストが発生すること等による賃貸費用の悪化、開発の遅延、市場金利の変動に伴う割引率の上昇、住宅販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(未適用の会計基準等)

1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)

(1) 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年6月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり
ます。

2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2019年7月4日)
- ・「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)
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2019年7月4日)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)

(1) 概要

国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、「時価の算定に関する会計基準」及び「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(以下「時価算定会計基準等」という。)が開発され、時価の算定方法に関するガイダンス等が定められました。時価算定会計基準等は次の項目の時価に適用されます。

・「金融商品に関する会計基準」における金融商品

・「棚卸資産の評価に関する会計基準」におけるトレーディング目的で保有する棚卸資産

また、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」が改訂され、金融商品の時価のレベルごとの内訳等の注記事項が定められました。

(2) 適用予定日

2022年6月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であり
ます。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業キャッシュ・フロー」の「たな卸資産の増減額1,239千円(は増加)」については金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては、「その他」に含めて表示しております。

また、前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「販売用不動産の増減額996,915千円(は増加)」に含めていた「仕掛販売用不動産の増減額59,557千円(は増加)」は、金額的重要性から、当連結会計年度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、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書の組替えを行っております。

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引につきましては、金銭的重要性が増したため、当連結会計年度より解約不能のものに係る未経過リース料について記載しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度についても記載しております。

(追加情報)

(資産保有目的の変更)

賃貸等不動産の一部について、賃貸等不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、賃貸等不動産1,252,077千円を販売用不動産に振り替えております。

(新型コロナウイルス感染症の影響)

新型コロナウイルス感染症の拡大は、依然として今後の広がり方や収束時期等を予測することは困難な状況にありますが、徐々に正常化に向かっていくと仮定し、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症による影響は不確定要素が多く、移動制限による店舗への来客の減少、金融機関の稼働減による販売活動の停滞などにより、翌連結会計年度の当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
投資有価証券(株式)	1,000千円	1,000千円

2 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。

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
現金及び預金(定期預金)	20,000千円	30,000千円
販売用不動産	1,134,055	1,150,683
仕掛販売用不動産	3,348,317	7,039,501
建物及び構築物	431,858	335,681
土地	971,815	695,888
計	5,906,046	9,251,754

(注) 債務の担保に供している資産は上記のほか、連結上消去されている子会社株式があります。

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
短期借入金	424,700千円	355,500千円
1年内返済予定の長期借入金	1,970,322	1,410,339
1年内償還予定の社債	21,000	14,000
長期借入金	2,562,805	6,669,282
社債	52,000	16,000
計	5,030,827	8,465,122

3 有形固定資産の減価償却累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
減価償却累計額	226,623千円	272,077千円

(注) 減価償却累計額には、減損損失累計額が含まれております。

(連結損益計算書関係)

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。

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
役員報酬	492,482千円	494,549千円
給料手当及び賞与	1,389,893	1,482,559
退職給付費用	3,388	22,763
地代家賃	287,316	282,056
広告宣伝費	446,015	461,900
支払手数料	181,923	178,041
貸倒引当金繰入額	5,865	55,162

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
車両運搬具	2,949千円	18千円

3 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
建物等	1,873千円	- 千円

4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
その他(ソフトウェア及び建物附属設備)	14,444千円	3,628千円

5 減損損失

前連結会計年度(自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	減損損失
アンピション・ルームピア 本八幡店	店舗	建物附属設備・工具器具備品等	6,831千円

当社グループは、原則として、事業用資産については各店舗ごと、賃貸等不動産については物件ごとにグループ化しております。

店舗資産の減損につきましては、退店の意思決定をしたことにより、将来使用見込みのない建物附属設備及び構築物並びに工具器具備品等について減損損失を計上するとともに、将来キャッシュ・フローの回収が見込めない資産グループについて減損損失を計上しております。

当連結会計年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類	減損損失
株Re-Tech RaaS(東京都渋谷区)	事業用	ソフトウェア	4,572千円

当社グループは、原則として、ソフトウェアについてはセグメントごとにグルーピングしております。

当連結会計年度において、当初想定していた収益を見込めなくなった資産について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上いたしました。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,631,929千円	639,353千円
組替調整額	-	210,609
税効果調整前	1,631,929	849,962
税効果額	493,371	259,979
その他有価証券評価差額金	1,138,557	589,982
為替換算調整勘定：		
当期発生額	121	53
その他の包括利益合計	1,138,679	589,929

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年7月1日 至 2020年6月30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

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	6,804,400	-	-	6,804,400
合計	6,804,400	-	-	6,804,400
自己株式				
普通株式(注)1	4	44	-	48
合計	4	44	-	48

(注) 1. 普通株式の自己株式の株式数の増加44株は、単元未満株式の買取による増加であります。

2. 新株予約権に関する事項

区分	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)				当連結会計年 度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	ストック・オプション としての新株予約権						2,963
合計							2,963

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2019年9月26日 定時株主総会	普通株式	170,109	25.00	2019年6月30日	2019年9月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年9月29日 定時株主総会	普通株式	51,576	利益剰余金	7.58	2020年6月30日	2020年9月30日

当連結会計年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30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

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	6,804,400	-	-	6,804,400
合計	6,804,400	-	-	6,804,400
自己株式				
普通株式(注)1	48	-	-	48
合計	48	-	-	48

2. 新株予約権に関する事項

会社名	内訳	新株予約権の 目的となる株 式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計年 度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計年 度増加	当連結会計年 度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 (親会社)	第6回 新株予約権	普通株式		500,000	500,000		
	ストック・ オプション としての新 株予約権						2,963
合計				500,000	500,000		2,963

(変動事由の概要)

第6回新株予約権

取得による増加500,000株、消却による減少500,000株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2020年9月29日 定時株主総会	普通株式	51,576	7.58	2020年6月30日	2020年9月30日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年9月29日 定時株主総会	普通株式	92,539	利益剰余金	13.60	2021年6月30日	2021年9月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
現金及び預金勘定	3,105,617千円	3,774,754千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	39,623	75,623
使途制限付預金	13,252	-
現金及び現金同等物	3,052,741	3,699,130

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

本社における設備(「建物附属設備」)であります。

リース資産の減価償却方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却方法」に記載のとおりであります。

2. オペレーティング・リース取引

(借主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
1年内	257,598	280,273
1年超	116,297	309,234
合計	373,895	589,508

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、設備投資計画やM&Aなどの案件に照らして、必要な資金(主に銀行借入や社債発行)を調達しております。一時的な余資は主に流動性の高い金融資産で運用しております。

(2) 金融商品の内容及び当該金融商品に係るリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業等の株式であり、市場価格の変動リスク及び発行体の信用リスクに晒されております。

差入保証金は、差入先の信用リスクに晒されております。

営業債務である営業未払金、未払金及び未払費用は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日としております。

営業預り金は、入居者から物件所有者の代理としてお預りした家賃及び敷金等であり、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日となっております。

預り保証金は、入居者からお預りした敷金であり、入居者ごとに残高を管理しております。

借入金及び社債は、主に設備投資及びM&Aに係る資金調達を目的としたものであり、償還日は最長で決算日後10年であります。このうち一部は、金利変動による市場価格等の変動リスクに晒されております。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、契約時に支払額が確定しており、金利変動リスクに晒されておりません。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

営業債権に係る信用リスクは、所管部署が相手先の状況をモニタリングすることでリスク低減を図っております。また、差入保証金については、新規差入時に相手先の信用状態を十分検証するとともに、所管部署が相手先の状況をモニタリングし、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク(市場価格及び金利等の変動リスク)の管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直すことでリスクを管理しております。

借入金及び社債については、定期的に市場変動状況を確認し、金利状況を把握することでリスクを管理しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

営業債務や借入金及び社債については、流動性リスクに晒されておりますが、当社では月次に資金繰り計画を作成するなどの方法により管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度(2020年6月30日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	3,105,617	3,105,617	-
(2) 営業未収入金	227,694	227,694	-
(3) 投資有価証券	1,643,176	1,643,176	-
資産計	4,976,488	4,976,488	-
(1) 営業未払金	658,633	658,633	-
(2) 短期借入金	643,000	643,000	-
(3) 未払金	93,414	93,414	-
(4) 未払費用	274,565	274,565	-
(5) 営業預り金	198,553	198,553	-
(6) 社債(1年内償還予定の社債含む)	227,000	227,251	251
(7) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	6,981,422	6,974,301	7,121
(8) 長期リース債務(1年内返済予定の長期リース債務含む)	584	584	0
負債計	9,077,174	9,070,305	6,869

当連結会計年度(2021年6月30日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	3,774,754	3,774,754	-
(2) 営業未収入金	272,627	272,627	-
(3) 投資有価証券	756,449	756,449	-
資産計	4,803,830	4,803,830	-
(1) 営業未払金	243,477	243,477	-
(2) 短期借入金	612,764	612,764	-
(3) 未払金	89,644	89,644	-
(4) 未払費用	265,100	265,100	-
(5) 営業預り金	197,987	197,987	-
(6) 社債(1年内償還予定の社債含む)	326,400	327,219	819
(7) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	10,041,987	10,032,139	9,847
(8) 長期リース債務(1年内返済予定の長期リース債務含む)	-	-	-
負債計	11,777,361	11,768,333	9,028

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金 (2) 営業未収入金

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

(3) 投資有価証券

これらについては、取引所の価格又は取引金融機関等から提示された価格によっております。

負 債

(1) 営業未払金 (2) 短期借入金 (3) 未払金 (4) 未払費用 (5) 営業預り金

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

(6) 社債(1年内償還予定の社債含む) (7) 長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む) (8) 長期リース債務(1年内返済予定の長期リース債務含む)

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値により算定しております。

2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
非上場株式	135,946	89,855
非連結子会社株式	1,000	1,000
差入保証金	225,966	217,859
長期預り保証金	748,039	575,044

これらについては、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上記表に含めておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2020年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	3,105,617	-	-	-
営業未収入金	227,694	-	-	-
合計	3,333,311	-	-	-

当連結会計年度(2021年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	3,774,754	-	-	-
営業未収入金	272,627	-	-	-
合計	4,047,381	-	-	-

4. 短期借入金、社債、長期借入金及び長期リース債務の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2020年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	643,000	-	-	-	-	-
社債	100,600	55,400	43,000	28,000	-	-
長期借入金	2,673,550	1,942,761	749,173	511,021	618,089	486,827
長期リース債務	584	-	-	-	-	-
合計	3,417,735	1,998,161	792,173	539,021	618,089	486,827

当連結会計年度(2021年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	612,764	-	-	-	-	-
社債	123,400	111,000	92,000	-	-	-
長期借入金	1,987,487	4,007,363	2,587,368	426,558	464,155	569,053
長期リース債務	-	-	-	-	-	-
合計	2,723,651	4,118,363	2,679,368	426,558	464,155	569,053

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(2020年6月30日)

区分	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの	(1) 株式	1,635,407	2,803	1,632,603
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	1,635,407	2,803	1,632,603
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの	(1) 株式	4,642	10,353	5,711
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	3,127	3,606	478
	小計	7,769	13,960	6,190
合計		1,643,176	16,763	1,626,412

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額135,946千円)については、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(2021年6月30日)

区分	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	749,463	3,636	745,827
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	3,952	3,426	525	
	小計	753,416	7,062	746,353
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	3,033	4,423	1,390
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-	
	小計	3,033	4,423	1,390
合計		756,449	11,485	744,963

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額89,855千円)については、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

区分	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	216,659	195,959	-
債券	-	-	-
その他	-	-	-
合計	216,659	195,959	-

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、有価証券について91,180千円(その他有価証券の株式91,180千円)減損処理を行っております。

当連結会計年度において、有価証券について55,899千円(その他有価証券の株式55,899千円)減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたり、連結会計年度末における時価が取得原価に比べて50%以上下落した場合には減損処理を行い、30%以上50%未満下落した場合には回復する見込みがあると認められないものについて減損処理を行っております。

また、時価の把握することが極めて困難と認められる有価証券については、連結会計年度末における実質価額が取得原価に比べて50%以上下落した場合には、中長期等の事業計画等を入手して財政状態の改善の見通しを判断することが可能である場合には回復可能性を考慮して必要と認められた額について減損処理を行うこととしております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、2020年5月より確定拠出年金制度を採用しております。

2. 確定拠出制度

当社グループの確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度3,388千円、当連結会計年度22,763千円であります。

(ストック・オプション等関係)

(追加情報)

(従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い等の適用)

「従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与する取引に関する取扱い」(実務対応報告第36号2018年1月12日。以下「実務対応報告第36号」という。)の適用日より前に従業員等に対して権利確定条件付き有償新株予約権を付与した取引については、実務対応報告第36号第10項(3)に基づいて、従来採用していた会計処理を継続しております。

1. 権利確定条件付き有償新株予約権の概要

(1) 権利確定条件付き有償新株予約権の内容

決議年月日	2015年12月15日 取締役会 第2回新株予約権	2017年11月16日 取締役会 第4回新株予約権	2017年11月16日 取締役会 第5回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 1名	当社取締役 1名	当社取締役 4名 当社従業員 17名 当社子会社の取締役 8名 当社子会社の従業員 49名
株式の種類別及び付与数 (注)	普通株式 280,000株	普通株式 280,000株	普通株式 612,600株
付与日	2016年1月6日	2017年12月1日	2017年12月1日
権利確定条件	<p>割当日から本新株予約権の行使期間の終期にいたるまでの間に東京証券取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額(但し、「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」に定める行使価額の調整に準じて取締役会により適切に調整されるものとする。)に50%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。</p> <p>イ 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合</p> <p>ロ 当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合</p> <p>ハ 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合</p>	<p>割当日から本新株予約権の行使期間の終期にいたるまでの間に東京証券取引所における当社普通株式の普通取引終値が一度でも行使価額(但し、「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」に定める行使価額の調整に準じて取締役会により適切に調整されるものとする。)に50%を乗じた価格を下回った場合、新株予約権者は残存するすべての本新株予約権を行使期間の満期日までに行使しなければならないものとする。但し、次に掲げる場合に該当するときはこの限りではない。</p> <p>イ 当社の開示情報に重大な虚偽が含まれることが判明した場合</p> <p>ロ 当社が法令や金融商品取引所の規則に従って開示すべき重要な事実を適正に開示していなかったことが判明した場合</p> <p>ハ 当社が上場廃止となったり、倒産したり、その他本新株予約権発行日において前提とされていた事情に大きな変更が生じた場合</p>	<p>当社ののれん償却前営業利益が以下の各号に掲げる条件を充たした場合、新株予約権者は、当該のれん償却前営業利益を達成した事業年度に係る有価証券報告書が提出された日が属する月の翌月から3年が経過した日以降に、各新株予約権者に割り当てられた新株予約権のうち当該各号に掲げる割合に相当する数を限度として、新株予約権を行使することができる。行使可能な本新株予約権の数に1個未満の端数が生じる場合には、これを切り捨てるものとする。</p> <p>イ 2018年6月期乃至2020年6月期のいずれかの事業年度におけるのれん償却前営業利益が1,000百万円を超過した場合：付与された本新株予約権の90%に相当する新株予約権</p> <p>ロ 2018年6月期乃至2022年6月期のいずれかの事業年度におけるのれん償却前営業利益が1,500百万円を超過した場合：付与された本新株予約権の100%に相当する新株予約権</p>

	<p>二 その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使は行うことはできない。 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。</p>	<p>二 その他、当社が新株予約権者の信頼を著しく害すると客観的に認められる行為をなした場合 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使は行うことはできない。 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。</p>	<p>なお、上記ののれん償却前営業利益の判定においては、当社の有価証券報告書に記載される連結損益計算書(連結損益計算書を作成していない場合には損益計算書)における営業利益及び連結キャッシュ・フロー計算書(連結キャッシュ・フロー計算書を作成していない場合にはキャッシュ・フロー計算書)におけるのれん償却費を用いるものとする。また、国際財務報告基準の適用等によりのれん償却前営業利益の判定に用いるべき項目の概念に重要な変更があった場合には、別途当該判定に用いるべき項目又は指標を取締役会で定めるものとする。 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使はできない。 各本新株予約権1個未満の行使はできない。</p>
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2017年10月1日 至 2026年1月5日	自 2018年6月1日 至 2027年11月30日	自 2021年10月1日 至 2027年11月30日

(注) 株式数に換算して記載しております。なお、第2回ストック・オプションは、2016年4月1日付及び2018年4月26日付で普通株式1株につき2株に分割したことによる分割後の株式数に換算して記載しており、第4回ストック・オプション及び第5回ストック・オプションは、2018年4月26日付で普通株式1株につき2株に分割したことによる分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) 権利確定条件付き有償新株予約権の規模及びその変動状況

当連結会計年度(2021年6月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

決議年月日	2015年12月15日 取締役会 第2回新株予約権	2017年11月16日 取締役会 第4回新株予約権	2017年11月16日 取締役会 第5回新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	-	-	606,200
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	606,200
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	280,000	280,000	-
権利確定	-	-	-
権利行使	-	-	-
失効	-	-	-
未行使残	280,000	280,000	-

(注) 第2回ストック・オプションは、2016年4月1日付及び2018年4月26日付で普通株式1株につき2株に分割したことによる分割後の株式数に換算して記載しており、第4回ストック・オプション及び第5回ストック・オプションは、2018年4月26日付で普通株式1株につき2株に分割したことによる分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

決議年月日	2015年12月15日 取締役会 第2回新株予約権	2017年11月16日 取締役会 第4回新株予約権	2017年11月16日 取締役会 第5回新株予約権
権利行使価格 (円)	373	652	652
行使時平均株価 (円)	-	-	-

(注) 第2回ストック・オプションは、2016年4月1日付及び2018年4月26日付で普通株式1株につき2株に分割したことによる分割後の権利行使価格を記載しており、第4回ストック・オプション及び第5回ストック・オプションは、2018年4月26日付で普通株式1株につき2株に分割したことによる分割後の権利行使価格を記載しております。

2. 採用している会計処理の概要

(権利確定日以前の会計処理)

- (1) 権利確定条件付き有償新株予約権の付与に伴う従業員等からの払込金額を、純資産の部に新株予約権として計上する。
- (2) 新株予約権として計上した払込金額は、権利不確定による失効に対応する部分を利益として計上する。

(権利確定日後の会計処理)

- (3) 権利確定条件付き有償新株予約権が権利行使され、これに対して新株を発行した場合、新株予約権として計上した額のうち、当該権利行使に対応する部分を払込資本に振り替える。
- (4) 権利不行使による失効が生じた場合、新株予約権として計上した額のうち、当該失効に対応する部分を利益として計上する。この会計処理は、当該失効が確定した期に行う。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金(注)2	98,234千円	83,271千円
未払事業税	8,250	22,161
貸倒引当金繰入超過額	45,601	38,146
減損損失	2,531	160
賞与引当金	12,952	17,297
店舗閉鎖引当金	528	-
投資有価証券評価損	48,563	46,609
出資金評価損	4,282	17,074
未払費用	8,732	12,512
その他	3,515	5,421
繰延税金資産小計	233,192	242,656
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 (注)2	98,234	70,512
将来減算一時差異等の合計に係る評価性 引当額	59,189	57,065
評価性引当額小計(注)1	157,423	127,578
繰延税金資産合計	75,768	115,078
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	493,716	233,326
未収還付法人税等	3,410	-
その他	507	6,525
繰延税金負債合計	497,634	239,852
繰延税金資産の純額(は繰延税金負債の 純額)	421,866	124,774

(注) 1. 評価性引当額が29,845千円減少しております。この減少の主な内容は、提出会社において投資有価証券評価損に関する評価性引当額が減少したこと及び連結子会社において税務上の繰越欠損金に係る評価性引当金が27,722千円減少したことに伴うものであります。

(注) 2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額
前連結会計年度(2020年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金 1	-	-	-	-	2,776	95,458	98,234
評価性引当額 2	-	-	-	-	2,776	95,458	98,234
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

1. 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 税務上の繰越欠損金98,234千円(法定実効税率を乗じた額)について、繰延税金資産を保守主義の観点より計上しておりません。

当連結会計年度(2021年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)	合計 (千円)
税務上の繰越欠損金 1	-	-	-	-	-	83,271	83,271
評価性引当額 2	-	-	-	-	-	70,512	70,512
繰延税金資産	-	-	-	-	-	12,759	12,759

1. 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。
2. 税務上の繰越欠損金は、経営者が承認した事業計画等に基づく将来の課税所得の見込みにより、回収可能と判断した部分について繰延税金資産を計上しております。

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の内訳

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
役員給与の損金不算入額	1.2	0.9
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.1	1.9
住民税均等割	0.6	0.4
のれん償却	6.1	4.4
評価性引当額の増減	11.7	3.0
親会社との税率の差異	3.6	3.4
その他	1.7	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	54.3	38.4

(資産除去債務関係)

1. 資産除去債務のうち連結貸借対照表に計上しているもの

重要性が乏しいため記載を省略しております。

2. 連結貸借対照表に計上しているもの以外の資産除去債務

当社及び連結子会社は、賃貸借契約に基づいて使用する建物について、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、移転等の予定もないため、資産除去債務を合理的に見積も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。

(賃貸等不動産関係)

当社及び一部の連結子会社では、東京都その他の地域において、居住用の賃貸等不動産(土地を含む。)を有しております。

前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する損益は55,584千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する損益は26,879千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	1,271,066	1,424,103
期中増減額	153,037	91,357
期末残高	1,424,103	1,332,745
期末時価	1,575,937	1,760,570

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加要因は、提出会社による新規取得1,061,230千円であり、主な減少は販売用不動産への振替851,149千円によるものであります。当連結会計年度の主な増加要因は、提出会社による新規取得1,225,281千円であり、主な減少は販売用不動産への振替1,252,077千円によるものであります。
3. 当連結会計年度末の時価は、適切な市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

(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

当社及び連結子会社の報告セグメントは、当社及び連結子会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。

当社及び連結子会社は、不動産所有者の様々なニーズにこたえるため、不動産所有者のアセットマネジメントを行うプロパティマネジメント事業、不動産所有者のアセットと一般顧客をマッチングさせる賃貸仲介事業、不動産投資を通じて一般顧客の不動産取得ニーズにこたえるインベスト事業を国内で展開しております。

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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」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を踏まえて決定しております。

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

前連結会計年度(自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他(注)	合計
	プロパティ マネジメント 事業	賃貸仲介 事業	インベスト 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	14,769,225	563,646	11,632,575	26,965,447	448,611	27,414,058
セグメント間の内部 売上高又は振替高	42,953	66,696	-	109,649	15,350	125,000
計	14,812,178	630,343	11,632,575	27,075,097	463,961	27,539,059
セグメント利益又は損失 ()	1,283,599	95,731	1,310,022	2,497,890	183,157	2,314,732
セグメント資産	838,854	108,473	10,167,219	11,114,547	277,339	11,391,887
その他の項目						
減価償却費	10,130	4,977	64,454	79,563	3,263	82,827
のれん償却額	-	-	126,736	126,736	-	126,736
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	2,496	5,681	1,080,724	1,088,902	72,513	1,161,416

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、AMBITION VIETNAM CO.,LTD、株式会社ホープ少額短期保険、不動産DX事業(株式会社Re-Tech RaaS等)を表示しております。

当連結会計年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント				その他(注)	合計
	プロパティ マネジメント 事業	賃貸仲介 事業	インベスト 事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	15,515,074	741,127	13,817,764	30,073,967	455,646	30,529,613
セグメント間の内部 売上高又は振替高	30,743	127,076	-	157,819	15,678	173,498
計	15,545,818	868,204	13,817,764	30,231,787	471,324	30,703,111
セグメント利益又は損失 ()	1,120,297	73,111	1,473,476	2,666,884	259,334	2,407,549
セグメント資産	986,680	262,651	12,403,053	13,652,385	361,767	14,014,153
その他の項目						
減価償却費	11,303	4,784	57,457	73,544	11,066	84,611
のれん償却額	-	-	126,736	126,736	-	126,736
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	18,265	6,208	927,731	952,205	30,344	982,549

(注) 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産DX事業、少額短期保険事業、ホテル事業、海外システム事業を表示しております。

4. 報告セグメント合計額と連結財務諸表計上額との差額及び当該差額の内容(差異調整に関する事項)

(単位：千円)

売上高	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	27,075,097	30,231,787
「その他」の区分の売上高	463,961	471,324
セグメント間取引消去	125,000	173,498
連結財務諸表の売上高	27,414,058	30,529,613

(単位：千円)

利益	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	2,497,890	2,666,884
「その他」の区分の利益	183,157	259,334
セグメント間取引消去	1,371	-
全社費用(注)	1,391,828	1,429,496
連結財務諸表の営業利益	921,532	978,053

(注) 全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

(単位：千円)

資産	前連結会計年度	当連結会計年度
報告セグメント計	11,114,547	13,652,385
「その他」の区分の資産	277,339	361,767
セグメント間の債権の相殺消去	20,688	20,633
全社資産(注)	3,847,882	3,655,134
連結財務諸表の資産合計	15,219,081	17,648,653

(注) 全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門等に係る資産であります。

(単位：千円)

その他の項目	報告セグメント計		その他		調整額		連結財務諸表計上額	
	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度	前連結会計年度	当連結会計年度
減価償却費	79,563	73,544	3,263	11,066	28,511	28,591	111,338	113,202
のれん償却額	126,736	126,736	-	-	13,630	13,630	140,367	140,367
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,088,902	952,205	72,513	30,344	38,487	35,321	1,199,903	1,017,871

【関連情報】

前連結会計年度(自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメントと同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載しておりません。

当連結会計年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

製品及びサービスの区分が報告セグメントと同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載していません。

【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】

前連結会計年度(自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)

(単位：千円)

	プロパティマネジメント事業	賃貸仲介事業	インベスト事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	-	6,831	-	-	-	6,831

当連結会計年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

(単位：千円)

	プロパティマネジメント事業	賃貸仲介事業	インベスト事業	その他	全社・消去	合計
減損損失	-	-	-	4,572	-	4,572

(注) 「その他」の金額は、不動産DX事業に係る減損損失であります。

【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】

前連結会計年度(自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)

(単位：千円)

	プロパティマネジメント事業	賃貸仲介事業	インベスト事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	126,736	-	13,630	140,367
当期末残高	-	-	918,842	-	68,150	986,993

当連結会計年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

(単位：千円)

	プロパティマネジメント事業	賃貸仲介事業	インベスト事業	その他	全社・消去	合計
当期償却額	-	-	126,736	-	13,630	140,367
当期末残高	-	-	792,105	-	54,520	846,626

【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。

【関連当事者情報】

前連結会計年度(自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

(単位：千円)

種類	会社等の名称	所在地	資本金	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引の金額	科目	期末残高
主要株主	株式会社TSコーポレーション	東京都目黒区	1,000	資産管理	被所有直接10.58%	債務被保証	当社金融機関借入に対する債務被保証(注)	728,595		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 当社は、金融機関借入に対して債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

重要性がないため記載しておりません。

(ウ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

該当事項はありません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

該当事項はありません。

(ウ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

重要性がないため記載しておりません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

(単位:千円)

種類	会社等の名称	所在地	資本金	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引の金額	科目	期末残高
主要株主	株式会社TSコーポレーション	東京都目黒区	1,000	資産管理	被所有直接10.58%	債務被保証	当社金融機関借入に対する債務被保証(注)	557,175		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 当社は、金融機関借入に対して債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

重要性がないため記載しておりません。

(ウ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

(単位:千円)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引の金額	科目	期末残高
重要な子会社の役員	川田 秀樹			連結子会社代表取締役	被所有直接1.67%	家賃保証	居住用不動産の家賃保証(注)	10,619		

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 取引条件は、一般取引と同様に決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

該当事項はありません。

(ウ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
1株当たり純資産額	570.88円	564.05円
1株当たり当期純利益金額	48.15円	87.45円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	45.31円	83.86円

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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。

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	327,607	595,074
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	327,607	595,074
期中平均株式数(株)	6,804,371	6,804,352
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	425,620	291,529
(うち新株予約権(株))	(425,620)	(291,529)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

(第6回新株予約権の取得及び消却)

当社は、2021年7月15日開催の取締役会において、2020年9月17日に第三者割当の方法により発行した株式会社AMBITION第6回新株予約権(第三者割当)(以下「本新株予約権」といいます。)の全部を取得するとともに、取得後ただちにその全部を消却することを決議し、2021年8月10日に取得し消却いたしました。

(1) 本新株予約権の取得及び消却を行う理由

当社は、2020年9月17日に第三者割当の方法により本新株予約権を発行しましたが、未だその全部の行使が行われていない状況であります。本新株予約権の発行による調達資金の使途としては、当社グループと親和性のある不動産関連企業はもちろんのこと、将来における高い成長性が見込まれる事業として2018年12月に開始した、テクノロジーの活用により業務効率化や人的リソースの有効活用、顧客の利便性向上、効率的な働き方改革の推進等、新しい不動産関連業務を創造する不動産テック事業への追加投資により、その他セグメントの売上高及び営業利益の大幅な増加を訴求するため、IT系企業及び不動産関連企業を対象としたM&A及び資本業務提携に関する費用を20億円程度想定しておりましたが、本新株予約権の全部の行使が行われない状況が継続しております。一方で、当社は財務基盤の強化を図っており、必要とされる資金につきましては、概ね充足できると考えており、現時点ではまだ具体的な案件には至っておりませんが、M&A及び資本業務提携を行う目的については、一定程度、達成できるものと考えております。このような状況の中、潜在株式による希薄化懸念を軽減し、また、かかる新株発行によって生じる希薄化懸念を払拭することを目的として買戻し(取得)及び消却を行うことといたしました。

(2) 取得及び消却する本新株予約権の内容

新株予約権の名称	株式会社AMBITION第6回新株予約権(第三者割当)
発行した新株予約権の数	5,000個
新株予約権の割当日	2020年9月17日
新株予約権の払込金額	1,365,000円(本新株予約権1個当たり273円)
取得及び消却した新株予約権の数	5,000個
新株予約権の取得及び消却日	2021年8月10日
新株予約権の取得価額	1,365,000円(本新株予約権1個当たり273円)
消却後に残存する新株予約権の数	0個

(3) 取得及び消却の方法

本新株予約権の発行要項の規定に基づき、本新株予約権の割当先であるマッコーリー・バンク・リミテッドに対して、2021年8月10日をもって本新株予約権の全部を本新株予約権1個当たり273円(本新株予約権の払込金額と同額)で取得する旨の通知をし、同日付で当該本新株予約権の全部を取得の上、消却いたしました。

(会社分割による子会社設立)

当社は、2021年8月13日開催の取締役会において、2021年8月17日を効力発生日として、当社の株式・有価証券投資事業に関する権利義務を会社分割(簡易新設分割)により新設する当社100%子会社「株式会社アンピション・ベンチャーズ(以下「新設会社」といいます。)」に承継させること(以下「本分割」といいます。)を決議し、実施しました。

(1) 当該組織再編行為を行う理由

当社はこれまで、親和性のあるIT系企業及び不動産関連企業はもちろんのこと、将来における高い成長性が見込まれる企業を対象とした投資支援に取り組んでおり、これまでに22社のベンチャー企業に投資実行し、その投資先でもある投資事業有限責任組合からの出資先を含めて3社が上場しております。当社は、この支援実績をより強化し、当社グループの中長期的な発展と、収益力の拡大に資することを目的に、専門組織をあらたに立ち上げることにいたしました。適切なタイミングで経営の効率や評価を行い、投資事業を積極化することを企図するための子会社を設立いたしました。

(2) 会社分割の概要

会社分割の日程

新設分割計画承認取締役会決議	2021年8月13日
会社分割予定日(効力発生日)	2021年8月17日

(注) 本会社分割は、会社法第805条に定める簡易新設分割の規定により、分割計画に関する株主総会の承認を得ることなく行います。

会社分割の方式

当社を分割会社とし、新設する「株式会社アンピション・ベンチャーズ」を承継会社とする簡易新設分割です。

会社分割に係わる株式の割当

承継会社は普通株式200株を発行し、全株式を当社に割り当てます。

会社分割に係わる新株予約権および新株予約権付社債に関する取扱い

該当事項はありません。

会社分割により減少する資本金

本会社分割による資本金の減少はありません。

承継会社が承継する権利義務

承継会社は、本業務に関する資産、負債及び契約上の地位、並びにこれらに付随する権利義務を新設分割計画に定める範囲で承継します。

債務履行の見込み

本会社分割において、承継会社の債務履行の見込みに問題はないと判断しております。

(3) 分割当事会社の概要

	分割会社 (2021年6月30日 時点)	新設会社 (2021年8月17日)
商号	株式会社AMBITION	株式会社アンビション・ベンチャーズ
所在地	東京都渋谷区神宮前2丁目34-17	東京都渋谷区神宮前2丁目34-17
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 清水 剛	代表取締役社長 清水 剛
事業内容	プロパティマネジメント事業 インベスト事業 賃貸仲介事業 不動産DX事業 少額短期保険事業 海外システム事業	企業への投資、投資事業組合の運営、 M&A及び経営指導に関する事業 ベンチャーキャピタルに関する事業 その他、これらに関連付帯する一切の 事業
資本金	379,780千円	10,000千円
設立年月日	2007年9月14日	2021年8月17日
発行済株式総数	6,804,400株	200株
決算期	6月期	6月期
大株主及び持分比率(%)	清水 剛 38.40% T S コーポレーション 10.58% エアトリ 9.88%	株式会社AMBITION 100%

(4) 分割会社の直前事業年度の財政状態及び経営成績

単位：千円

項目	株式会社AMBITION
決算期	2021年6月期
純資産額	2,947,685
総資産額	9,153,685
1株当たり純資産額(単位：円)	432.57
売上高	18,355,900
営業利益	298,547
経常利益	1,005,710
親会社株主に帰属する当期純利益	993,685
1株当たり当期純利益(単位：円)	146.04

(5) 分割する事業部門の内容

分割する部門の事業内容

分割会社の事業のうち、企業(投資事業有限責任組合等)への投資に係るもの。

分割する事業部門の経営成績

売上高はありません。

分割する資産、負債の項目および金額 (2021年6月30日現在)

単位：千円

資産		負債	
項目	帳簿価額	項目	帳簿価額
固定資産計	934,761	流動負債	221,232

合計	934,761	合計	221,232
----	---------	----	---------

(注) 承継する権利義務のうち、資産の額の評価は、2021年6月30日現在の貸借対照表を基礎とし、これに効力発生日の前日までの増減を加減した上で確定いたします。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率(%)	担保	償還期限
		年月日					年月日
株式会社 AMBITION	第1回無担保社債 (分割制限少数人数私 募債)(注)1	2015.2.20	27,000 (12,600)	14,400 (14,400)	0.46	なし	2022.2.18
株式会社 AMBITION	第2回社債 (分割制限少数人数私 募債)(注)1	2016.1.29	44,000 (14,000)	30,000 (14,000)	0.39	あり	2023.1.27
株式会社 AMBITION	第3回社債 (銀行・保証協会共 同保証付分割制限少 人数私募債)(注)1	2017.4.25	29,000 (7,000)	22,000 (7,000)	0.45	なし	2024.4.25
株式会社 AMBITION	第4回無担保社債 (銀行保証付及び適 格機関投資家限定) (注)1	2017.7.25	15,000 (15,000)	- (-)	0.31	なし	2020.7.24
株式会社 AMBITION	第5回無担保社債 (銀行保証付及び適 格機関投資家限定) (注)1	2018.3.26	32,000 (32,000)	- (-)	0.31	なし	2021.3.25
株式会社 AMBITION	第6回無担保社債 (銀行保証付及び適 格機関投資家限定) (注)1	2019.5.31	80,000 (20,000)	60,000 (20,000)	0.55	なし	2024.5.31
株式会社 AMBITION	第7回無担保社債 (適格機関投資家限 定)(注)1	2021.3.31	- (-)	200,000 (68,000)	1.26	なし	2024.3.26
合計			227,000 (100,600)	326,400 (123,400)			

(注) 1. ()内書は、1年以内の償還予定額であります。
2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
123,400	111,000	92,000	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	643,000	612,764	1.45	
1年以内に返済予定の長期借入金	2,673,550	1,987,487	1.21	
長期借入金(1年以内に返済予定 のものを除く。)	4,307,872	8,054,499	1.20	2021年~2030年
リース債務(1年以内に返済予定 のものを除く。)	-	-	-	
合計	7,624,422	10,654,751		

(注) 1. 平均利率については、期末借入残高に対する加重平均利率を記載しております。
2. 長期借入金の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	4,007,363	2,587,368	426,558	464,155

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	7,230,488	16,440,171	23,683,032	30,529,613
税金等調整前四半期純利益 (千円)	199,988	399,263	807,168	966,305
親会社株主に帰属する四半期 純利益(千円)	100,688	197,022	470,276	595,074
1株当たり四半期純利益(円)	14.80	28.96	69.11	87.45

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1株当たり四半期純利益(円)	14.80	14.16	40.16	18.34

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 767,266	1 998,127
営業未収入金	2 203,164	2 227,876
販売用不動産	1 826,816	1 705,585
貯蔵品	672	2,135
未収入金	308	3,435
その他	93,429	264,772
貸倒引当金	66,142	88,338
流動資産合計	1,825,515	2,113,594
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 444,674	1 352,882
車両運搬具	2,830	1,411
工具、器具及び備品	7,249	6,312
土地	1 978,439	1 696,879
リース資産	504	0
有形固定資産合計	1,433,698	1,057,485
無形固定資産		
ソフトウェア	27,434	42,931
ソフトウェア仮勘定	24,820	41,972
その他	653	568
無形固定資産合計	52,907	85,472
投資その他の資産		
投資有価証券	1,775,113	842,011
関係会社株式	1 3,959,531	1 3,939,531
出資金	648,569	709,826
破産更生債権等	35,349	28,281
差入保証金	2 176,412	2 167,955
保険積立金	24,627	26,827
長期前払費用	53,819	38,151
その他	372,963	168,063
貸倒引当金	74,670	28,281
投資その他の資産合計	6,971,717	5,892,366
固定資産合計	8,458,323	7,035,324
繰延資産		
社債発行費	4,173	4,766
繰延資産合計	4,173	4,766
資産合計	10,288,012	9,153,685

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2 91,588	2 120,066
短期借入金	1 1,443,000	1 572,264
1年内返済予定の長期借入金	1 751,454	1 858,055
1年内償還予定の社債	1 100,600	1 123,400
未払金	2 70,674	2 51,952
未払費用	80,824	70,550
未払法人税等	88,220	19,051
前受金	612,516	729,939
営業預り金	2 84,633	2 67,293
預り金	15,882	25,082
その他	57,593	89,630
流動負債合計	3,396,987	2,727,285
固定負債		
社債	1 126,400	1 203,000
長期借入金	1 2,944,200	1 2,503,815
長期預り保証金	731,892	553,674
繰延税金負債	426,569	157,767
その他	67,672	60,456
固定負債合計	4,296,735	3,478,713
負債合計	7,693,722	6,205,999
純資産の部		
株主資本		
資本金	379,780	379,780
資本剰余金		
資本準備金	339,780	339,780
その他資本剰余金	64,859	64,859
資本剰余金合計	404,640	404,640
利益剰余金		
利益準備金	3,239	3,239
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	664,943	1,607,052
利益剰余金合計	668,182	1,610,291
自己株式	57	57
株主資本合計	1,452,544	2,394,653
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,138,781	548,704
評価・換算差額等合計	1,138,781	548,704
新株予約権	2,963	4,328
純資産合計	2,594,289	2,947,685
負債純資産合計	10,288,012	9,153,685

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当事業年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
売上高	1 16,987,862	1 18,355,900
売上原価	1 14,896,105	1 16,424,486
売上総利益	2,091,757	1,931,413
販売費及び一般管理費	1, 2 1,602,566	1, 2 1,632,865
営業利益	489,191	298,547
営業外収益		
受取利息	1 1,300	1 1,272
受取配当金	4,543	816,166
受取手数料	3	3
投資事業組合運用益	-	16,146
匿名組合分配金	9,584	-
助成金収入	-	2,813
雑収入	2,454	3,440
営業外収益合計	17,887	839,842
営業外費用		
支払利息	1 73,751	1 59,569
社債発行費償却	1,993	1,704
支払手数料	21,026	27,976
貸倒引当金繰入額	39,320	20,000
投資事業組合運用損	-	18,995
雑損失	10,422	4,434
営業外費用合計	146,514	132,679
経常利益	360,563	1,005,710
特別利益		
固定資産売却益	-	18
投資有価証券売却益	-	195,959
特別利益合計	-	195,977
特別損失		
固定資産売却損	1,873	-
固定資産除却損	13,607	1,500
子会社株式評価損	500	19,999
投資有価証券評価損	91,180	55,899
出資金評価損	-	37,499
解約違約金	-	18,992
その他特別損失	-	7,054
特別損失合計	107,162	140,946
税引前当期純利益	253,401	1,060,741
法人税、住民税及び事業税	103,779	75,434
法人税等調整額	13,198	8,379
法人税等合計	116,978	67,055
当期純利益	136,422	993,685

(売上原価明細書)

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)		当事業年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
プロパティマネジメント 事業売上原価					
支払賃料		11,370,674	76.3	12,229,436	74.5
その他		1,059,187	7.1	1,132,898	6.9
プロパティマネジメント 事業売上原価合計		12,429,862	83.4	13,362,334	81.4
インベスト事業売上原価					
販売不動産用取得費		2,213,245	14.9	2,784,293	17.0
その他		64,963	0.4	55,738	0.3
インベスト事業売上原価 合計		2,278,208	15.3	2,840,032	17.3
その他事業売上原価					
その他		188,034	1.3	222,119	1.4
その他事業売上原価合計		188,034	1.3	222,119	1.4
売上原価合計		14,896,105	100.0	16,424,486	100.0

その他は主に原状回復工事にかかる工事費用、管理委託にかかる募集費用、入居者用の付帯サービスにかかる原価であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	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	379,780	339,780	64,859	404,640	3,239	698,630	701,869
当期変動額							
剰余金の配当						170,109	170,109
当期純利益						136,422	136,422
自己株式の取得							
新株予約権の失効							
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	33,687	33,687
当期末残高	379,780	339,780	64,859	404,640	3,239	664,943	668,182

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	6	1,486,283	190	190	2,965	1,489,438
当期変動額						
剰余金の配当		170,109				170,109
当期純利益		136,422				136,422
自己株式の取得	51	51				51
新株予約権の失効					2	2
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			1,138,591	1,138,591		1,138,591
当期変動額合計	51	33,738	1,138,591	1,138,591	2	1,104,850
当期末残高	57	1,452,544	1,138,781	1,138,781	2,963	2,594,289

当事業年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

(単位：千円)

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	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	379,780	339,780	64,859	404,640	3,239	664,943	668,182
当期変動額							
剰余金の配当						51,577	51,577
当期純利益						993,685	993,685
自己株式の取得							
新株予約権の失効							
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	942,108	942,108
当期末残高	379,780	339,780	64,859	404,640	3,239	1,607,052	1,610,291

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	57	1,452,544	1,138,781	1,138,781	2,963	2,594,289
当期変動額						
剰余金の配当		51,577				51,577
当期純利益		993,685				993,685
自己株式の取得						-
新株予約権の失効						-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			590,077	590,077	1,365	588,712
当期変動額合計	-	942,108	590,077	590,077	1,365	353,396
当期末残高	57	2,394,653	548,704	548,704	4,328	2,947,685

【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

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法により算定)

貯蔵品

最終仕入原価法

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法によっております。

ただし、建物(建物附属設備を除く)及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、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 7～41年

その他 2～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

4．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還期間にわたり定額法により償却しております。

(2) 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、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

(棚卸資産の評価)

1. 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	金額(千円)
販売用不動産	705,585

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

(1) 算出方法

当社は、たな卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。見積りの算出方法の基礎となるたな卸資産の評価基準及び評価方法は、個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法)を採用しております。具体的には、正味売却価額が販売用不動産等の帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

(2) 主要な仮定

見積りの算出に用いた重要な仮定は、正味売却価額の算定の基礎となる売価並びに見積追加製造原価及び見積販売直接経費であります。将来の不確実な経済条件及び経営環境の変化等がたな卸資産の評価に不利な影響を与える可能性があります。

(3) 翌事業年度の財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、見積りと将来の結果が異なる可能性があります。すなわち、経済環境の悪化等に伴う賃料の低下及び空室率の上昇、想定外の追加コストが発生すること等による賃貸費用の悪化、開発の遅延、市場金利の変動に伴う割引率の上昇、住宅販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の算定に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(表示方法の変更)

(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(追加情報)

(資産保有目的の変更)

連結財務諸表の「注記事項(追加情報)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(新型コロナウイルス感染症の影響等)

連結財務諸表の「注記事項(追加情報)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(貸借対照表関係)

1 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 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
現金及び預金(定期預金)	20,000千円	20,000千円
販売用不動産	645,959	473,784
建物	431,858	335,681
土地	971,815	695,888
関係会社株式	182,680	182,680
計	2,252,313	1,708,035

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
短期借入金	424,700千円	355,500千円
1年内返済予定の長期借入金	114,122	348,339
1年内償還予定の社債	21,000	14,000
長期借入金	1,476,805	1,419,782
社債	52,000	16,000
計	2,088,627	2,153,622

2 関係会社項目

関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分掲記されたものは除く)は次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
短期金銭債権	85,054千円	56,800千円
長期金銭債権	2,431	7,456
短期金銭債務	848,369	15,655

3 保証債務

他の会社の金融機関等からの借入債務に対し、保証を行っております。

	前事業年度 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
株式会社VALOR	1,800千円	-千円
株式会社Re-Tech RaaS	42,500	32,500
株式会社アンピション・エージェンシー	-	86,942

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当事業年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
営業取引による取引高		
売上高	60,193千円	32,031千円
売上原価	1,709,252	2,203,485
販売費及び一般管理費	17,896	12,452
営業取引以外の取引による取引高	13,791	5,464

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度5%、当事業年度3%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度95%、当事業年度97%であります。

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。

	前事業年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当事業年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
役員報酬	122,220千円	123,150千円
給料手当及び賞与	555,951	568,868
退職給付費用	1,358	8,021
地代家賃	99,782	91,439
支払手数料	13,353	16,283
減価償却費	20,453	20,593
貸倒引当金繰入額	5,865	53,505

(有価証券関係)

前事業年度(2020年6月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式3,959,531千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(2021年6月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式3,939,531千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	6,222千円	3,272千円
貸倒引当金繰入超過額	45,298	35,709
未払費用	9,347	6,059
投資有価証券評価損	48,563	46,609
子会社評価損	153	6,123
出資金評価損	4,282	17,074
その他	6,278	4,938
繰延税金資産小計	120,146	119,789
評価性引当額	52,999	44,263
繰延税金資産合計	67,146	75,525
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	493,716	233,292
繰延税金負債合計	493,716	233,292
繰延税金資産の純額(は繰延税金負債の純額)	426,569	157,767

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の内訳

	前事業年度 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.3	0.7
住民税均等割	0.2	0.0
評価性引当額の増減	10.3	0.8
受取配当金等の益金不算入	0.0	23.6
その他	2.7	0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	46.2	6.3

(重要な後発事象)

(第6回新株予約権の取得及び消却)

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項(重要な後発事象)」をご参照ください。

(会社分割による子会社設立)

「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項(重要な後発事象)」をご参照ください。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却 累計額
建物	444,674	271,253	305,034	58,010	352,882	137,875
車両運搬具	2,830	-	0	1,419	1,411	12,912
工具、器具及び備品	7,249	2,298	-	3,235	6,312	20,735
土地	978,439	665,483	947,042	-	696,879	-
リース資産	504	-	-	504	0	7,564
有形固定資産計	1,433,698	939,034	1,252,077	63,170	1,057,485	179,088
ソフトウェア	27,434	28,252	-	12,755	42,931	-
ソフトウェア仮勘定	24,820	39,744	22,592	-	41,972	-
その他	653	-	-	84	568	-
無形固定資産計	52,907	67,997	22,592	12,840	85,472	-

(注) 1 当期増加額の主な内容

建物の当期増加額の主な内容は、賃貸等不動産の263,043千円であります。
土地の当期増加額の主な内容は、賃貸等不動産の664,492千円であります。

2 当期減少額の主な内容

建物の当期減少額は、賃貸等不動産の販売用不動産への305,034千円であります。
土地の当期減少額は、賃貸等不動産の販売用不動産への947,042千円であります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	140,813	116,620	140,813	116,620

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	7月1日から6月30日まで
定時株主総会	9月中
基準日	6月30日
剰余金の配当の基準日	6月30日 12月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://www.am-bition.jp/ir/ad
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当会社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第13期)(自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)2020年9月30日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2020年9月30日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第14期第1四半期)(自 2020年7月1日 至 2020年9月30日)2020年11月13日関東財務局長に提出

(第14期第2四半期)(自 2020年10月1日 至 2020年12月31日)2021年2月12日関東財務局長に提出

(第14期第3四半期)(自 2021年1月1日 至 2021年3月31日)2021年5月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2020年9月30日関東財務局長に提出

金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書であります。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2021年9月30日

株式会社AMBITION
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 柳 下 敏 男
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 上 西 貴 之
業務執行社員

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1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AMBITIONの2020年7月1日から2021年6月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社AMBITION及び連結子会社の2021年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、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、「連結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、会社及び連結子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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産等の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>当連結会計年度末において連結貸借対照表上、販売用不動産を1,739,256千円、仕掛販売用不動産を7,041,423千円計上している。(以下「販売用不動産等」という。)これらの合計金額の総資産に占める割合は49.7%である。</p> <p>これらの販売用不動産等の評価基準及び評価方法については、【注記事項】(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)の4.会計方針に関する事項(1)口.たな卸資産の評価基準及び評価方法に記載されているとおり、個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下による簿価切下げの方法)を採用している。具体的には、正味売却価額が販売用不動産等の帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額をもって貸借対照表価額としている。</p> <p>販売用不動産等の評価における重要な仮定は、正味売却価額の算定の基礎となる売価並びに見積追加製造原価及び見積販売直接経費である。</p> <p>この重要な仮定は、将来における賃貸用住宅販売市況や住宅の賃貸市況の変化、想定外の追加コストの発生、開発の遅延、経済環境や金利の変動などに影響を受ける。</p> <p>上記のように、販売用不動産等の評価は賃貸用住宅販売市況や住宅の賃貸市況の変化等に関する予測を含む経営者の仮定や固有の判断に大きく影響を受け、不確実性が伴うため、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価の妥当性を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・販売用不動産等の評価に係る内部統制の整備状況及び運用状況の有効性を評価した。 ・販売用不動産等の評価に関連して、以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> ・正味売却価額の算定方法について、会計基準の要求事項等を踏まえ、その適切性を評価した。 ・全ての物件について、事業計画上の売価から見積追加製造原価及び見積販売直接経費を控除した正味売却価額と帳簿価額との比較を行い、販売用不動産等の評価の適切性を検討した。 ・利益率の低い物件については、販売可能性と見積追加製造原価及び見積販売直接経費の増加の可能性について所管部署に質問を行った。 ・仕掛中の物件について、開発の遅延がないか所管部署に質問し、今後の開発の進捗見込みと見積追加製造原価及び見積販売直接経費について検討を実施した。 ・開発完了もしくは仕入の後、販売までの期間が当初の想定を超えている物件については、所管部署に質問し、今後の販売見込み、見積追加製造原価及び見積販売直接経費について検討を実施した。 ・前連結会計年度の販売用不動産等の評価に使用した事業計画上の売価並びに見積追加製造原価及び見積販売直接経費と実績を比較する等し、見積りの精度を確かめた。

株式会社ヴェリタス・インベストメントののれんの評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>近年、会社はM&Aを活用して事業を強化しており、取得時にのれんが生じている。</p> <p>当連結会計年度末において、連結貸借対照表上のれんを846,626千円計上しており、総資産に占める割合は4.7%である。その中でも、2017年10月にM&Aにより100%子会社化した株式会社ヴェリタス・インベストメント(以下、「ヴェリタス・インベストメント」という)に関連するのれんが792,105千円とのれん残高の93.5%を占めている。</p> <p>M&Aにより取得したヴェリタス・インベストメント株式の取得価額には、超過収益力が反映されている。</p> <p>会社は、のれんを評価するに当たり、取得時に見込んだ超過収益力が将来にわたって発現するかに着目し、主に取得時に策定されたヴェリタス・インベストメントの将来の事業計画をモニタリングすることで減損の兆候を把握し、兆候がある場合は減損損失の認識について判定し、必要な場合には減損損失の測定をしている。</p> <p>減損の検討における重要な仮定は、将来の事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フローの見積りである。</p> <p>当連結会計年度末においては、ヴェリタス・インベストメント株式を取得した時点の将来の事業計画に比べて実績が継続して上回っていることなどから、ヴェリタス・インベストメントに関連するのれんを含むより大きな単位の資産グループから減損の兆候は把握されていないものの、当該のれんの金額的重要性は高い。また、将来の事業計画は経営者の仮定や固有の判断に大きく影響を受けるため、将来キャッシュ・フローの見積りについては不確実性が伴うことから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、ヴェリタス・インベストメントののれんの評価の妥当性を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ヴェリタス・インベストメントののれんを含むより大きな単位の資産グループに関連する減損の兆候の把握、減損損失の認識の判定、測定に関する内部統制の整備状況及び運用状況を評価した。 ・ ヴェリタス・インベストメントののれんを含むより大きな単位の資産グループに関連して、減損の兆候があるかどうかを確かめるため、以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来キャッシュ・フローの見積りを評価するために、その基礎となる将来の事業計画について検討した。その際、取締役会で承認された次年度の予算及び中期経営計画との整合性を確かめた。 ・ 過年度において策定した将来の事業計画と実績との比較分析を実施して将来の事業計画の見積りの精度を評価した。 ・ 外部の経営環境の変化等を適切に考慮しているかどうかを含めて経営者と議論を行い、計画している施策と将来の事業計画との整合性を検討するとともに、ヴェリタス・インベストメントの主要な指標について、過去実績からの趨勢分析を実施した。

連結財務諸表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連結財務諸表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連結財務諸表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。

連結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連結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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表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連結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、連結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。
- ・ 連結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連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結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、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。
- ・ 連結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連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表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。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社AMBITIONの2021年6月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社AMBITIONが2021年6月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制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、会社及び連結子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。

内部統制報告書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、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に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、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の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。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の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

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2021年9月30日

株式会社AMBITION
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 柳下 敏男

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 上西 貴之

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1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AMBITIONの2020年7月1日から2021年6月30日までの第14期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社AMBITIONの2021年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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、「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、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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価

当事業年度末において貸借対照表上、販売用不動産を705,585千円計上している。これらの合計金額の総資産に占める割合は7.7%である。監査上の主要な検討事項の内容、決定理由及び監査上の対応については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(販売用不動産等の評価)と同一内容であるため、記載を省略している。

株式会社ヴェリタス・インベストメント株式の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>近年、会社はM&Aを活用して事業を強化しており、当事業年度末において貸借対照表上、関係会社株式を3,939,531千円計上しており、総資産に占める割合は43.0%である。その中でも、2017年10月にM&Aにより100%子会社化した株式会社ヴェリタス・インベストメント(以下、「ヴェリタス・インベストメント」という)に対する関係会社株式が3,533,131千円と関係会社株式残高の89.6%を占めている。</p> <p>M&Aにより取得したヴェリタス・インベストメント株式の取得価額には、超過収益力が反映されている。</p> <p>ヴェリタス・インベストメント株式の評価については、超過収益力が実質価額に反映されているため、超過収益力の減少に基づく実質価額の著しい低下の有無の検討が株式評価の重要な要素となっている。</p> <p>会社は、ヴェリタス・インベストメント株式を評価するに当たり、取得時に見込んだ超過収益力が将来にわたって発現するかに着目し、主に取得時に策定されたヴェリタス・インベストメントの将来の事業計画をモニタリングすることで評価を行っている。</p> <p>ヴェリタス・インベストメント株式の評価の検討における重要な仮定は、将来の事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フローの見積りである。</p> <p>当事業年度末においては、ヴェリタス・インベストメント株式を取得した時点の将来の事業計画に比べて実績が継続して上回っていることなどから、ヴェリタス・インベストメント株式の減額は行っていないものの、当該株式の金額的重要性は高い。また、将来の事業計画は経営者の仮定や固有の判断に大きく影響を受けるため、将来キャッシュ・フローの見積りについては不確実性が伴うことから、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、当監査法人は、ヴェリタス・インベストメント株式の評価の妥当性の検討に当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヴェリタス・インベストメント株式の評価に関する内部統制の整備状況及び運用状況を評価した。 ・ヴェリタス・インベストメント株式の評価の妥当性を確かめるため、以下の監査手続を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> ・将来キャッシュ・フローの見積りを評価するために、その基礎となる将来の事業計画について検討した。その際、取締役会で承認された次年度の予算及び中期経営計画との整合性を確かめた。 ・過年度において策定した将来の事業計画と実績との比較分析を実施して将来の事業計画の見積りの精度を評価した。 ・外部の経営環境の変化等を適切に考慮しているかどうかを含めて経営者と議論を行い、計画している施策と将来の事業計画との整合性を検討するとともに、ヴェリタス・インベストメントの主要な指標について、過去実績からの趨勢分析を実施した。

財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

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。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表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、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。

・ 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財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、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、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。

・ 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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表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。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。