

# 第19回 定時株主総会 招集ご通知

開催  
日時

2019年10月30日（水曜日）

午前10時（受付開始：午前9時30分）

開催  
場所

大阪市北区梅田二丁目4番9号

ブリーゼタワー 8F

ブリーゼプラザ会議室

議決権行使期限

2019年10月29日（火曜日）午後6時

本総会にご出席の株主の皆様へのお土産の  
ご用意はございません。

## 目次

第19回定時株主総会招集ご通知	1
株主総会参考書類	3
第1号議案 剰余金処分の件	
第2号議案 取締役6名選任の件	
第3号議案 取締役(社外取締役を除く。)に対する 譲渡制限付株式の割当てのための報酬 決定の件	
(添付書類)	
事業報告	10
計算書類	28
監査報告書	40

証券コード 3497  
2019年10月11日

株 主 各 位

大阪府大阪市北区堂山町3-3

**株式会社リーガル不動産**

代表取締役  
社 長 **平 野 哲 司**

## 第19回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り厚くお礼申し上げます。

さて、当社第19回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討のうえ、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、2019年10月29日（火曜日）午後6時までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

### 記

1. 日 時 2019年10月30日（水曜日）午前10時
2. 場 所 大阪市北区梅田二丁目4番9号 ブリーゼタワー8F  
ブリーゼプラザ会議室
3. 目的事項  
報告事項 第19期（2018年8月1日から2019年7月31日まで）事業報告及び計算書類報告の件  
決議事項  
第1号議案 剰余金処分の件

**第2号議案** 取締役6名選任の件

**第3号議案** 取締役（社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式の割当てのための報酬決定の件

以 上

- 
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
- ◎株主総会参考書類及び添付書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト (<https://www.legal-corp.co.jp/>) に掲載してお知らせします。

# 株主総会参考書類

## 議案及び参考事項

### 第1号議案 剰余金処分の件

当社は、収益力の強化や事業基盤の整備を実施しつつ、内部留保の充実状況、企業を取り巻く事業環境、経営成績等を総合的に勘案したうえで、株主の皆様に対して安定的かつ継続的な配当を実施することを基本方針としております。このような方針のもと、当期の期末配当につきましては、次のとおりといたしたいと存じます。

- (1) 配当財産の種類  
金銭といたします。
- (2) 株主に対する配当財産の割当てに関する事項及びその総額  
当社普通株式1株につき 5円                      総額 14,426,000円
- (3) 剰余金の配当が効力を生じる日  
2019年10月31日

## 第2号議案 取締役6名選任の件

取締役全員（5名）は、本総会終結の時をもって任期満了となります。今後のさらなるコーポレート・ガバナンス体制の強化を図るため、1名増員し、取締役6名の選任をお願いしたいと存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所有する株式数
1	<p>[再任]</p> <p>ひらの てつじ 平野 哲司 (1959年7月8日生)</p>	<p>1982年4月 東京エレクトロン株式会社入社</p> <p>1988年10月 住友金属工業株式会社入社</p> <p>1991年11月 有限会社フロンティア代表取締役就任</p> <p>1993年5月 新大興産株式会社取締役</p> <p>2001年4月 当社代表取締役社長（現任）</p>	430,000株
<p>[取締役候補者とした理由]</p> <p>同氏は、2001年代表取締役社長に就任して以来、これまでに培った不動産並びに経営全般に関する知識と経験により全役員にリーダーシップを持って社業を牽引し、重要事項の決定及び業務執行の監督に重要かつ不可欠な存在であることから、引き続き取締役候補者といいたしました。</p>			
2	<p>[再任]</p> <p>みず むかい たかし 水向 隆 (1962年12月30日生)</p>	<p>1987年4月 大阪中央信用金庫入社</p> <p>1995年4月 株式会社丸和入社</p> <p>1997年4月 株式会社シンイックアクホーム入社</p> <p>2000年9月 株式会社メイプルホーム（当社）設立、代表取締役就任</p> <p>2001年4月 株式会社メイプルホーム商号変更 当社 代表辞任</p> <p>2015年3月 株式会社リーガルヘルスケア監査役就任</p> <p>2015年4月 当社管理部長</p> <p>2015年8月 当社執行役員管理部長</p> <p>2016年10月 当社取締役管理本部長（現任）</p> <p>2017年4月 株式会社リーガルヘルスケア合併により 監査役退任</p>	—
<p>[取締役候補者とした理由]</p> <p>同氏は、金融機関及び不動産業を通じた広範な業務経験と知識を有しており、当社においても営業部門や管理部門における責任者を含め幅広く業務に携わっております。現在は管理本部長として管理体制の強化や人材育成を推進しており、今後コーポレートガバナンスのさらなる推進・強化が期待できることから、引き続き取締役候補者といいたしました。</p>			

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所有する株式数
3	<p>[再任]</p> <p>やま な たか ひろ 山名孝宏 (1978年10月30日生)</p>	<p>2001年4月 株式会社アスクプランニングセンター入社</p> <p>2005年4月 株式会社アーバンコーポレイション入社</p> <p>2009年4月 株式会社ビルバンク入社</p> <p>2012年4月 当社入社</p> <p>2015年4月 当社取締役東京支店長</p> <p>2016年11月 当社取締役東京支社長</p> <p>2019年8月 当社取締役経営戦略本部長 (現任)</p>	90,000株
<p>[取締役候補者とした理由]</p> <p>同氏は、2015年4月から取締役に務め、東京支社における不動産事業部門の部門長として、その職務・職責を適切に果たすとともに不動産事業の経営管理を的確、公正、かつ効率的に遂行することができる知識及び経験を有し、優れた経営管理能力を発揮していることから、引き続き取締役候補者といたしました。</p>			
4	<p>[再任]</p> <p>ふじ わら ひろし 藤原寛 (1980年7月14日生)</p>	<p>2003年4月 株式会社アーバンコーポレイション入社</p> <p>2009年4月 JR西日本SC開発株式会社入社</p> <p>2012年6月 当社入社</p> <p>2015年4月 当社取締役大阪本店長</p> <p>2016年3月 株式会社リーガルヘルスケア取締役就任</p> <p>2016年11月 当社取締役大阪本社長</p> <p>2017年4月 株式会社リーガルヘルスケア合併により取締役退任</p> <p>2019年8月 当社取締役事業戦略本部長 兼東日本事業部長 (現任)</p>	90,000株
<p>[取締役候補者とした理由]</p> <p>同氏は、2015年4月から取締役に務め、大阪本社における不動産事業部門の部門長として、その職務・職責を適切に果たしております。不動産事業の経営管理を的確、公正、かつ効率的に遂行することができる知識及び経験を有し、優れた経営管理能力を発揮していることから、引き続き取締役候補者といたしました。</p>			

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当 (重要な兼職の状況)	所有する株式数
5	<p>新任/社外</p> <p>くぼ た ひろし 久保田 洋 (1953年8月3日生)</p>	<p>1977年4月 株式会社三和銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行</p> <p>2004年1月 亜細亜証券印刷株式会社（現プロネクス株式会社）入社</p> <p>2005年6月 同社取締役大阪支店長</p> <p>2008年6月 株式会社池田銀行（現株式会社池田泉州銀行）入行 常務執行役員</p> <p>2009年10月 株式会社池田泉州ホールディングス執行役員</p> <p>2010年6月 株式会社池田泉州銀行取締役</p> <p>2011年6月 同行常務取締役</p> <p>2012年6月 株式会社池田泉州ホールディングス取締役</p> <p>2014年6月 同社代表取締役</p> <p>2014年6月 株式会社池田泉州銀行代表取締役専務</p> <p>2016年6月 エイ・リーシング株式会社（現池田泉州オートリース株式会社）代表取締役社長</p> <p>2019年6月 同社会長（現任）</p>	—
<p>[社外取締役候補者とした理由]</p> <p>同氏は、上場企業並びに金融機関での取締役を歴任しており、企業経営の豊富な経験と幅広い見識に基づく視点から、当社の持続的な企業価値向上のため、さらには経営の監督機能を十分に担っていただけるものと判断し、社外取締役候補者としていたしました。</p>			
6	<p>新任/社外</p> <p>いま にし かず き 今西和貴 (1973年6月4日生)</p>	<p>1999年4月 株式会社産経新聞社入社</p> <p>2011年5月 株式会社パソナグループ入社</p> <p>2015年4月 大阪府議会議員就任</p> <p>2016年4月 株式会社クラレス取締役就任（現任）</p> <p>2019年8月 合同会社ユー・エス・ジェイ入社（現任）</p>	—
<p>[社外取締役候補者とした理由]</p> <p>同氏は、長年にわたる記者としての経験や大阪府議会議員の経歴を有しており、その幅広い知見を活かし、経営陣から独立した立場で、取締役会の意思決定機能や監督機能の実効性強化に貢献いただけると判断し、社外取締役候補者としていたしました。</p>			

- (注) 1. 各候補者と当社との間には、いずれも特別の利害関係はありません。
2. 久保田洋氏及び今西和貴氏は社外取締役候補者であります。両氏の選任が承認された場合、当社は両氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度として同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。
3. 当社は、取締役候補者 久保田洋氏及び今西和貴氏が社外取締役に選任されることを条件に、両氏を株式会社東京証券取引所の定めにもとづく独立役員として届け出る予定であります。

### 第3号議案 取締役（社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式の割当てのための報酬決定の件

当社の取締役の報酬等の額は、2017年10月30日開催の当社第17回定時株主総会において、年額630百万円以内（うち社外取締役30百万円以内）として、ご承認をいただいております。

今般、当社は、当社の取締役（社外取締役を除く。）が、株価変動のメリットとリスクを株主の皆様と共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めるため、当社の取締役（社外取締役を除く。）に対し、一定の譲渡制限期間及び当社による無償取得事由等の定めに従って当社普通株式（以下、「譲渡制限付株式」という。）を下記のとおり割り当てることといたしたいと存じます。

つきましては、当社における取締役の貢献度等諸般の事項を総合的に勘案いたしまして、上記の取締役（社外取締役を除く。）の報酬等の額とは別枠として、当社の取締役（社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式に関する報酬等として支給する金銭報酬債権の総額を、年額200百万円以内として設定いたしたいと存じます。なお、譲渡制限付株式の割当ては、当社における取締役の貢献度等諸般の事項を総合的に勘案して決定しており、その内容は相当なものであると考えております。

また、現在の当社の取締役は5名（うち社外取締役1名）であり、第2号議案のご承認が得られた場合、取締役は6名（うち社外取締役2名）となります。



当社の取締役（社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式の具体的な内容及び数の上限

### 1. 譲渡制限付株式の割当て及び払込み

当社は、当社の取締役（社外取締役を除く。）に対し、当社取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式に関する報酬として上記の年額の範囲内で金銭報酬債権を支給し、各取締役は、当該金銭報酬債権の全部を現物出資の方法で給付することにより、譲渡制限付株式の割当てを受ける。

なお、譲渡制限付株式の払込金額は、その発行又は処分に係る当社取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社普通株式の終値（同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値）を基礎として、当該譲渡制限付株式を引き受ける取締役に特に有利な金額とならない範囲で当社取締役会において決定する。

また、上記金銭報酬債権は、当社の取締役が、上記の現物出資に同意していること及び下記3.に定める内容を含む譲渡制限付株式割当契約を締結していることを条件として支給する。

### 2. 譲渡制限付株式の総数

当社の取締役（社外取締役を除く。）に対して割り当てる譲渡制限付株式の総数200,000株を、各事業年度において割り当てる譲渡制限付株式の数の上限とする。

ただし、本議案の決議の日以降、当社普通株式の株式分割（当社普通株式の株式無償割当てを含む。）又は株式併合が行われた場合その他これらの場合に準じて割り当てる譲渡制限付株式の総数の調整を必要とする場合には、当該譲渡制限付株式の総数を合理的に調整することができる。

### 3. 譲渡制限付株式割当契約の内容

譲渡制限付株式の割当てに際し、当社取締役会決議に基づき、当社と譲渡制限付株式の割当てを受ける取締役との間で締結する譲渡制限付株式割当契約は、以下の内容を含むものとする。

#### (1) 譲渡制限の内容

譲渡制限付株式の割当てを受けた取締役は、2年以上で当社取締役会が定める期間（以下、「譲渡制限期間」という。）、当該取締役に割り当てられた譲渡制限付株式（以下、「本割当株式」という。）につき、第三者に対して譲渡、質権の設定、譲渡担保権の設定、生前贈与、遺贈その他一切の処分行為をすることができない（以下、「譲渡制限」という。）。

## (2)譲渡制限付株式の無償取得

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた取締役が、譲渡制限期間の開始日以降、譲渡制限期間の開始日の属する事業年度の翌事業年度に関する定時株主総会の開催日の前日までに当社の取締役を退任した場合には、当社取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、本割当株式を当然に無償で取得する。

また、本割当株式のうち、上記(1)の譲渡制限期間が満了した時点において下記(3)の譲渡制限の解除事由の定めに基づき譲渡制限が解除されていないものがある場合には、当社はこれを当然に無償で取得する。

## (3)譲渡制限の解除

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた取締役が、譲渡制限期間の開始日以降、譲渡制限期間の開始日の属する事業年度の翌事業年度に関する定時株主総会の開催日まで継続して、当社の取締役の地位にあったことを条件として、本割当株式の全部につき、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。

ただし、当該取締役が、当社取締役会が正当と認める理由により、譲渡制限期間が満了する前に当社の取締役を退任した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとする。

## (4)組織再編等における取扱い

当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する議案が当社の株主総会（ただし、当該組織再編等に関して当社の株主総会による承認を要さない場合においては、当社取締役会）で承認された場合には、当社取締役会決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式につき、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。

この場合には、当社は、上記の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

## (ご参考)

当社は、本株主総会終結の時以降、当社の使用人に対し譲渡制限付株式を割り当てる予定です。導入時期その他の具体的な内容については、今後開催される当社取締役会において決定いたします。

以 上

# 事業報告

(2018年8月1日から  
2019年7月31日まで)

## 1. 会社の現況に関する事項

### (1) 事業の経過及び成果

当事業年度におけるわが国経済は、政府・日銀による各種政策を背景として、雇用情勢や所得環境の改善による個人消費の持ち直しなど、緩やかな回復基調が続いている中、中国経済の減速や米中貿易摩擦の長期化、欧州政局不安などによる世界経済の動向と政策に関する不確実性並びに金融資本市場の変動に留意が必要な状況が続いております。

この間、当社の属する不動産業界におきましては、一部の金融機関による投資用住宅資金の不適切な融資に関する問題で業界全体に対する不信感等により、今後の市場動向に関して楽観視できない状況にあります。その一方で、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックや2025年に開催が決定した日本国際博覧会（大阪・関西万博）に向けた不動産市場の活性化や金融緩和策による低金利を背景に不動産投資に対する投資意欲が期待されることから、今後数年間において、不動産市場は堅調に推移するものと考えております。

このような事業環境の下、財務体質の改善とさらなる発展を目指して、当社は、2018年10月23日に東京証券取引所マザーズ市場に上場するとともに、経営計画に基づき、各目標数値達成並びに総合不動産会社としての地位の確立を目指し、事業を推進してまいりました。

その結果、当事業年度におきましては、売上高237億27百万円（前年同期比23.1%増）、営業利益23億18百万円（前年同期比22.9%増）、経常利益11億18百万円（前年同期比29.8%増）、当期純利益6億94百万円（前年同期比18.9%増）となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

#### ① 不動産ソリューション事業

売上高は208億6百万円（前年同期比27.4%増）、セグメント利益21億84百万円（前年同期比54.8%増）となりました。当事業セグメントは、期初に掲げた経営計画に基づき、積極的に販売用不動産の仕入及び販売活動を行いました。不動産価格が上昇基調にある中、販売用不動産の仕入に際しては、当社の目利き力やノウハウを最大限活用し、駅近物件等の希少性の高い物件の選定に注力しました。

一方、販売面においては、売却時期が翌期にずれ込んだ物件も一部ありましたが、当社販売物件に対する強い引き合いから販売実績を積み重ねるとともに、売却価格が想定を上回った高収益案件等が寄与した結果、前年同期と比較して増収増益となりました。

## ② 不動産賃貸事業

売上高は22億26百万円（前年同期比1.6%減）、セグメント利益9億44百万円（前年同期比9.3%減）となりました。

当事業セグメントは、当社の安定的な収益基盤の指標となるセグメントであり、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの所有不動産からの賃貸収入を収益の柱としております。当事業年度におきましても引き続き高稼働率を維持しているものの、長期的な収益と引き合いの状況を考慮した販売用不動産の売却により、売上高、セグメント利益とも前年同期と比較して減収減益となりました。今後においては、引き続き保有不動産の高稼働率を維持するとともに、所有不動産を積み増すことにより更なる基盤強化を図ってまいります。

## ③ その他事業

売上高は6億95百万円（前年同期比2.5%増）、セグメント利益29百万円（前年同期比78.2%減）となりました。主な内容としては、不動産コンサルティング事業における任意売却を中心とした不動産仲介並びに介護事業としての有料老人ホームの運営・管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護支援事業を行っております。

当事業セグメントの介護事業において、新たに開設した1施設が順調に推移したこと、その他の施設においても高い入居率を維持しましたが、不動産コンサルティング事業において、前年同期に利益率の高い大型スポット仲介取引が含まれていたことにより、前年同期と比較して増収減益となりました。

## (2) 設備投資の状況

当事業年度の設備投資については、不動産賃貸事業における物件取得を目的とした設備投資を実施しております。なお、有形固定資産の他、無形固定資産への投資を含めて記載しております。

当事業年度の設備投資の総額は3億92百万円であり、主に不動産賃貸事業での収益不動産の取得にかかる費用3億34百万円であります。

なお、重要な設備の除却または売却はありません。

### (3) 資金調達の状況

2018年10月23日をもって、当社株式は東京証券取引所マザーズ市場に上場いたしました。上場に伴い、有償一般募集（ブックビルディング方式による募集）による新株発行により、資本金及び資本準備金がそれぞれ4億69百万円、また、有償第三者割当（オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資）により、資本金及び資本準備金がそれぞれ92百万円増加しております。

### (4) 対処すべき課題

#### ① 内部管理体制の強化

当社事業の継続的な発展のためには、コーポレート・ガバナンス機能の強化は重要な課題であり、財務報告の信頼性を確保するため、内部統制システムの適切な運用が重要であると認識しております。コーポレート・ガバナンスに関しては、ステークホルダーに対して経営の適正性や健全性を確保しつつも、更に効率化された組織体制の構築に向けて内部管理体制の強化に取り組んでまいります。

#### ② コンプライアンス体制の強化

当社は、法令、定款及び社内規程等の遵守は勿論のこと、日々の業務を適正かつ確実に遂行しており、クリーンで誠実な姿勢を企業行動の基本として、事故やトラブルを未然に防止する取り組みを強化してまいります。

今後、更なる事業拡大と企業価値の向上に向けて、引き続き日常業務におけるコンプライアンス意識の醸成を図るとともに、リスク・コンプライアンス委員会の定期的開催、内部通報制度の周知、各種取引の健全性の確保、情報の共有化及び再発防止策の策定などを行い、また、社内啓蒙活動を実施し、企業の社会的責任を重視した透明性のある管理体制の構築を図ってまいります。

### ③ 仕入力及び販売力の増強

当社は、不動産を取り巻く環境の変化に柔軟に対応しながら、優良な物件を仕入れるため、数多くの物件情報を収集できるネットワークを一層強化し、不動産鑑定及び収益力のある物件を発掘する目利きを活かして、社会動向を見据えた多種多様のニーズに合致した物件の仕入れを引き続き積極的に行ってまいります。

また、物件ごとにソフト・ハードの両面において適切なバリューアップを施すことで、資産価値を高める一方、最適な投資利回りを確保し、投資対象として魅力のある物件を提供できるよう努めております。

### ④ 収益構造の転換

販売用不動産の販売に依存する収益モデルは、少なからず市況に影響を受けるビジネスモデルであるため、当該収益構造に過度に依存することはリスクが高いと考えております。

そのため、販売用不動産の売却益に加えて、収益不動産残高の拡大を通して賃料収入の増加を図り、収益基盤の安定化を実現することが当社にとって最重要課題であると位置づけております。

収益基盤の安定化を図るためには、収益不動産残高の積み上げを積極的に進める中で、短期/中期販売用及び長期保有用収益不動産の保有割合のバランスを取りながら、それらの収益不動産からの賃料収入を増加させることが有効な手段であります。

このような収益安定化モデルへの転換を図ることによって、市況の影響に左右されにくい、安定した収益基盤を早期に確立できるよう、引き続き取り組んでまいります。

### ⑤ 財務体質の健全化

当社は、これまで事業・業容の拡大に際して、事業用地の取得及び運転資金を主として金融機関からの借入れによって賄ってきたため、2019年7月期において自己資本比率が7.5%と依然として低く、有利子負債比率も1,165.6%と高い水準となっております。このため、景気の変動による業績悪化や金利動向に大きな影響を受ける財務構造となっており、今後の企業間競争に耐えうるべく財務体質の改善が急務であると認識しております。

また、今後の経営の安定化のためにも、利益の蓄積及び直接金融による多様な調達手法を活用し株主資本を充実すること及び仕入れと売却のバランスを意識し、厳格な管理による在庫コントロールを更に徹底し、営業キャッシュ・フローの改善を図ってまいります。

(有利子負債比率=有利子負債額÷自己資本×100)



⑥ 安定した資金調達の確保

当社が掲げる経営戦略を実現するためには、従来にも増して、収益不動産残高の積み増しを進め、物件の仕入資金の調達力を上げていくことが必要不可欠であります。

市況の変化に大きく左右されることなく安定した資金調達を行うために、物件単位の資金調達に加えて、フリーキャッシュである手元資金の増強が有効であると認識しております。

そのためには、金融機関からの借入れのみならず、多様な資金調達手法を検討していくことが重要であると考えております。

⑦ 人材の確保と育成

上記の課題を克服するためには、優秀な人材を継続的に確保し、育成することが最も重要な課題として認識しております。

そのために当社では、従業員のプロフェッショナル化として不動産運用に係る従業員に対し不動産に関する専門知識の習得を求めるだけでなく、すべての業務に携わる従業員に対し、自己研鑽を重ね、高い専門性を身に付けること、自律的に行動していくことを求めています。

これにより、従業員個々の能力向上を図り、当社の人材レベルの向上、ひいてはサービスの質向上、維持に繋げていきたいと考えております。

その実現には、人材に対する投資が必要不可欠であると考え、毎年策定する人員計画に教育研修を盛り込み、継続して人材のレベルアップに取り組んでおります。

併せて、経営理念やコンプライアンスに基づいた業務運営体制の徹底のため、リスク管理などに対する全社員の意識向上にも努めております。

### (5) 財産及び損益の状況の推移

区 分	2016年7月期 第16期	2017年7月期 第17期	2018年7月期 第18期	2019年7月期 (当期)第19期
売 上 高	11,085,329千円	14,846,027千円	19,263,467千円	23,727,964千円
経 常 利 益	536,846千円	704,211千円	861,659千円	1,118,803千円
当 期 純 利 益	399,858千円	475,520千円	584,064千円	694,644千円
1 株 当 たり 当 期 純 利 益	199.93円	237.76円	292.03円	259.74円
総 資 産	20,788,098千円	31,877,481千円	46,599,978千円	48,416,791千円
純 資 産	728,032千円	1,221,884千円	1,817,726千円	3,649,975千円
1 株 当 たり 純 資 産 額	364.02円	610.94円	908.86円	1,265.07円

- (注) 1. 1株当たり当期純利益は期中平均発行済株式総数、1株当たり純資産は期末発行済株式総数に基づいて算出しております。
2. 当社は、2017年12月15日付で普通株式1株につき、それぞれ100株の株式分割を行いました。第16期期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益及び1株当たり純資産額を算定しております。
3. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、前事業年度に係る数値等については、当該会計基準等を遡って適用した後の数値等となっております。

### (6) 重要な親会社及び子会社の状況等 (2019年7月31日現在)

- ① 重要な親会社及び子会社の状況  
該当事項はありません。
- ② 親会社等との取引に関する事項  
該当事項はありません。



(7) 主要な事業内容 (2019年7月31日現在)

事業	主要製品
不動産ソリューション事業	<p>当事業では、様々なソースの物件情報から不動産を仕入れ、最適なバリューアップを施し資産価値を高めたうえで、主に個人富裕層及び資産保有を目的とした事業法人に対して、各々の顧客ニーズに即した物件を販売しております。販売する収益不動産は、独自の営業ルートにより仕入れた物件を建物管理状態の改善、用途変更、テナントの入れ替え、大規模修繕等を施すことにより資産価値の向上を図っております。主な内容としては、土地有効活用、住宅（マンション）開発、オフィス・ホテル・民泊施設等の商業開発、コンバージョン・リノベーション等による不動産販売であります。</p>
不動産賃貸事業	<p>当事業では、当社保有の収益不動産及び販売に至るまでの収益不動産からの賃料収入の確保を収益の柱としております。また、不動産管理会社と入居者をより良い形で繋ぎ、建物をサポートするマンション・ビルの修繕・原状回復工事に特化したサービスを提供するファシリティマネジメント事業を行っております。ファシリティマネジメント事業においては、不動産賃貸事業における賃料の増収や稼働率の向上をテーマとして、当社保有物件の退去者の立会い業務や原状回復工事、リノベーション工事、補修工事なども行っております。</p>
その他事業	<p>その他事業として、不動産コンサルティング事業を行っております。当事業におきましては、創業以来、社名にリーガルと名が付いているとおり、法的側面から生じる弁護士からの民事訴訟案件や金融機関等からのローン延長案件に対して、任意売却の仲介及びコンサルティング等、課題解決法を提案してまいりました。不動産の専門家として債務者への買主仲介から関係各所との交渉、別除権者との接触、配分案作成、不動産の調査や価格査定、権利譲渡、リーシング、入札、場合によっては当社での買い取りなど、お客様のニーズに合わせたサービスを展開しています。</p> <p>現在では、法的案件整理以外でも当社が培った不動産コンサルティングのノウハウを活かし、様々な場面で課題解決法を提案しております。また、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームの設置、運営、管理、介護保険法に基づく介護予防支援、居宅介護支援事業を営む介護事業を行っております。</p>

## (8) 主要な営業所 (2019年7月31日現在)

名 称	所 在 地
本 社	大阪市北区堂山町3番3号
東 京 支 社	東京都港区虎ノ門1丁目2番8号
神 戸 支 店	神戸市中央区二宮町1丁目4番7号

## (9) 従業員の状況 (2019年7月31日現在)

従 業 員 数	前期末比増減	平 均 年 齢	平均勤続年数
158名	26名増	39.2歳	2.3年

- (注) 1. 上記従業員数には、臨時従業員（パートタイマー及び派遣社員）は含んでおりません。  
 2. 従業員が前期末に比較して増加した主な理由は、介護事業の施設が増加したことによる人員の増加、不動産ソリューション事業の営業力強化及び管理本部の人員補強によるものであります。

## (10) 主要な借入先 (2019年7月31日現在)

借 入 先	借 入 額
大 阪 厚 生 信 用 金 庫	8,046,795千円
近 畿 産 業 信 用 組 合	6,286,601千円
大 阪 商 工 信 用 金 庫	2,960,184千円
株 式 会 社 香 川 銀 行	2,274,317千円
株 式 会 社 関 西 み ら い 銀 行	2,263,895千円
株 式 会 社 み な と 銀 行	1,828,876千円
株 式 会 社 S B J 銀 行	1,433,000千円
株 式 会 社 東 京 ス タ ー 銀 行	1,390,000千円
横 浜 幸 銀 信 用 組 合	1,389,500千円
株 式 会 社 紀 陽 銀 行	1,284,448千円

## 2. 会社の株式に関する事項（2019年7月31日現在）

- (1) 発行可能株式の総数 8,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 2,885,200株
- (3) 株主数 2,040名

### (4) 大株主（上位10名）

株 主 名	持 株 数	持 株 比 率
株 式 会 社 リ ー ガ ル ア セ ッ ト	1,120,000株	38.81%
平 野 哲 司	430,000株	14.90%
山 名 孝 宏	90,000株	3.11%
藤 原 寛	90,000株	3.11%
松 井 秀 紀	63,000株	2.18%
山 下 良 久	54,600株	1.89%
カ ブ ド ッ ト コ ム 証 券 株 式 会 社	49,700株	1.72%
中 村 剛	42,200株	1.46%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	38,100株	1.32%
小 川 潤 之	34,400株	1.19%

- (5) その他株式に関する重要な事項  
該当事項はありません。

### 3. 会社の新株予約権等に関する事項

(1) 当事業年度末日における新株予約権の状況

・新株予約権の数

1,475個

・目的となる株式の種類及び数

普通株式 147,500株（新株予約権1個につき100株）

（注）2017年10月30日開催の取締役会決議により、2017年12月15日付で1株を100株に株式分割をいたしました。これにより、新株予約権の目的となる株式の数が1,475株から147,500株に変更になっております。

・当社取締役、その他の役員の保有する新株予約権の区分別合計

	回次（行使価額）	行使期間	個数	保有者数
取締役 （社外取締役を除く）	第1回（300円）	2019年7月26日 ～2026年7月25日	100個	1名

(2) 当事業年度中に交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

(3) その他新株予約権等に関する重要な事項

該当事項はありません。

## 4. 会社役員に関する事項

### (1) 取締役及び監査役の氏名等（2019年7月31日現在）

氏名	地位及び担当	重要な兼職の状況
平野 哲司	代表取締役社長	
水向 隆	取締役管理本部長	
山名 孝宏	取締役東京支社長	
藤原 寛	取締役大阪本社長	
服部 盛隆	取締役	株式会社池田泉州銀行名誉顧問、一般社団法人鳴尾ゴルフ倶楽部理事長、池田商工会議所会頭、いけだ市民文化振興財団理事長
宇野 正明	常勤監査役	
塩野 隆史	監査役	特定非営利活動法人証券・金融商品あっせん相談センター幹旋委員、大阪大学大学院高等司法研究科客員教授、株式会社多賀製作所社外監査役、アマテイ株式会社社外監査役、弁護士
喜多村 晴雄	監査役	株式会社デンソー社外監査役、株式会社MonotaRO社外取締役、MCUBS MidCity投資法人監督役員、東洋アルミニウム株式会社社外監査役、公認会計士
山下 真	監査役	関西大学客員教授、弁護士

- (注) 1. 取締役 服部盛隆は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。なお、取締役 服部盛隆は、株式会社東京証券取引所の定めにもとづく独立役員であります。
2. 監査役 宇野正明、同 塩野隆史、同 喜多村晴雄及び同 山下真は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。なお、監査役 塩野隆史、同 喜多村晴雄及び同 山下真は、株式会社東京証券取引所の定めにもとづく独立役員であります。
3. 監査役 喜多村晴雄は、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するものであります。
4. 2019年8月1日付の組織変更により、取締役の担当を次のとおり変更いたしました。

氏名	地位及び担当
山名 孝宏	取締役経営戦略本部長
藤原 寛	取締役事業戦略本部長兼東日本事業部長

## (2) 責任限定契約の内容の概要

当社は社外取締役及び社外監査役全員との間で、会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償責任限度額は、会社法第425条第1項に定める最低責任限度額となります。

## (3) 当事業年度に係る取締役及び監査役の報酬等の額

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 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を 除く)	340,200	340,200	—	—	—	4
監査役 (社外監査役を 除く)	—	—	—	—	—	—
社外取締役	2,400	2,400	—	—	—	1
社外監査役	18,000	18,000	—	—	—	4

(注) 当事業年度末現在の人員は、取締役5名（うち社外取締役1名）、監査役4名（うち社外監査役4名）であります。

## (4) 社外役員に関する事項

### ① 重要な兼職先である他の法人等と当社の関係

イ. 重要な兼職の状況は、「(1) 取締役及び監査役の氏名等（2019年7月31日現在）」に記載のとおりであります。

ロ. 当社と他の重要な兼職先各社との間には特別の関係はありません。

② 当事業年度における主な活動状況

氏 名	地 位	主 な 活 動 状 況
服 部 盛 隆	社外取締役	当事業年度に開催された取締役会19回のうち16回出席し、長年の銀行役員としての見地から議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
宇 野 正 明	常勤社外監査役	当事業年度に開催された取締役会19回及び監査役会14回の全てに出席し、常勤監査役として議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
塩 野 隆 史	社外監査役	当事業年度に開催された取締役会19回及び監査役会14回の全てに出席し、弁護士としての専門的見地から議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
喜多村 晴 雄	社外監査役	当事業年度に開催された取締役会19回及び監査役会14回全てに出席し、公認会計士としての専門的見地から議案審議等に必要な発言を適宜行っております。
山 下 真	社外監査役	当事業年度に開催された取締役会19回のうち18回及び監査役会14回のうち13回出席し、弁護士としての専門的見地から議案審議等に必要な発言を適宜行っております。

## 5. 会計監査人の状況

- (1) 会計監査人の名称  
太陽有限責任監査法人

- (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

	報酬等の額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	22,600千円
当社が支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	23,800千円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法にもとづく監査に対する報酬の額と金融商品取引法にもとづく監査に対する報酬の額を区分しておらず、実質的にも区分できないため、これらの合計額を記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人が提出した監査計画の妥当性や適切性等を確認し、監査時間及び報酬単価といった算出根拠や算定内容を精査した結果、当該報酬は相当、妥当であることを確認のうえ、報酬等を同意しております。

- (3) 非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対し、株式発行に伴うコンフォートレター作成業務についての対価を支払っております。

- (4) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

会計監査人が会社法第340条第1項各号に該当すると認められる場合は監査役全員の同意に基づき監査役会が解任いたします。そのほか、会計監査人の会社法等関連法令違反や、独立性、専門性、職務の執行状況、そのほかの諸般の事情を総合的に判断して会計監査を適切に執行することが困難であると認められる場合、また、監査の適切性をより高めるために会計監査人の変更が妥当であると判断される場合は、監査役会は、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し、取締役会に株主総会の目的とすることを求めます。



## 6. 会社の体制及び方針

### (1) 業務の適正を確保するための体制

#### a. 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

- (イ) 株主総会及び取締役会の議事、その他重要な情報については、法令及び「文書管理規程」他の諸規程に基づき、適切に記録し、定められた期間保存する。
- (ロ) 代表取締役社長は、取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理について、規程に基づきそれぞれの責任者を任命する。
- (ハ) 取締役会は、法令、定款、株主総会決議、取締役会規程等に従い、経営に関する重要な事項を決定する。
- (ニ) 取締役会は、内部統制の基本方針を決定し、取締役が、適切に内部統制システムを構築・運用し、それに従い職務執行しているか監督する。
- (ホ) 取締役は、他の取締役と情報の共有を推進することにより、相互に業務執行の監督を行っている。
- (ヘ) 取締役は、各監査役が取締役会で定めた監査方針・計画のもと、監査を受ける。

#### b. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (イ) リスク管理に関し、必要な規程及びマニュアルを整備し、横断的な会合を行なうことで、リスクの早期発見と未然防止を図る。
- (ロ) 代表取締役社長は、リスク管理体制を明確化するため、管理本部長をリスク管理に関する総括責任者として任命する。

#### c. 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

- (イ) 取締役会は、「取締役会規程」に基づき、月1回の定時取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を招集し、法定事項・重要事項の決議及び業務執行状況の報告を行なう。
- (ロ) 「組織規程」「業務分掌規程」「職務権限規程」等、各種社内規程を整備し、権限委譲及び責任の明確化を図り、効率的かつ適正な職務の執行が行われる体制を構築する。

#### d. 取締役及び使用人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

- (イ) 「企業倫理規程」、「リスク管理規程」、「コンプライアンス規程」並びに「リスク・コンプライアンスマニュアル」を規定し、法令・定款及び社会規範を遵守するよう啓蒙・教育活動を推進する。
- (ロ) 代表取締役社長は、リスク・コンプライアンス総括責任者として管理本部長を任命し、管理部において、リスク・コンプライアンス体制の構築、維持、整備にあたる。

- (ハ) 内部通報制度として、内部監査室長、顧問弁護士、管理本部長を通報窓口とする体制を構築し、不正行為等の防止及び早期発見を図る。通報者は不利益な扱いを受けない。
- (ニ) 監査役は、「監査役監査規程」及び「監査役監査基準」に基づき、取締役の職務執行状況を監査する。法令及び定款に適合しない又はその恐れがあると判断したときは取締役会で意見を述べ、状況によりその行為の差止めを請求できる。
- (ホ) 内部監査室長は、「内部監査規程」に基づき、取締役及び使用人の法令・定款及び社内規程の遵守状況、職務執行の手続き及び内容の妥当性につき、定期的に内部監査を実施し、代表取締役社長にその結果を報告する。

e. 当社及び子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

現在、当社に子会社は存在しないが、将来において当社を中心とする企業集団を形成した場合には、当社は主管部門を設置して、子会社に対して当社と整合性をもった各種規程・制度の整備・運用を行うよう指導し、当社の取締役会及び主管部門は子会社の重要案件の取扱いや業務執行状況等について定期的に報告を求め、子会社を適正に管理・監督する。また、子会社の業務の適正を確保するため、当社内部監査部門が定期的に子会社の内部監査を実施するとともに、当社の内部通報制度を子会社の役職員も利用できる体制とする。

f. 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項、及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項、並びに当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

- (イ) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合、取締役会は監査役と協議のうえ、内部監査室の使用人を監査役の補助をすべき使用人として指名することができる。
- (ロ) 補助すべき使用人の任命、解任、人事異動等については、監査役の同意を得たうえで決定することとする。
- (ハ) 指名された使用人への指揮命令権は、監査役が指定する補助すべき期間中は監査役に移譲されたものとし、取締役からの指揮命令を受けない。

- g. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- (イ) 監査役は、必要に応じていつでも、取締役会及びその他重要と思われる会議に出席し、取締役等からその職務の執行状況を聴取する。
  - (ロ) 監査役は、稟議書類等業務執行に係る重要な文書を閲覧し、必要に応じて取締役及び使用人に報告を求めることとする。
  - (ハ) 取締役は、会社に著しい損害を及ぼすおそれのある事実又は法令若しくは定款に違反する重大な事実があることを発見したときは、直ちに、当該事実を監査役会（それができないときは監査役）に報告しなければならない。
  - (ニ) 監査役に報告を行った者が、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する体制とする。
- h. 監査役職務の遂行について生じる費用の前払または償還の手続その他の当該職務の遂行について生じる費用または債務の処理に係る方針に関する事項
- 監査役がその職務の遂行について生じる費用の前払いまたは償還等の請求をしたときは、当該監査役職務の遂行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理するものとする。
- i. その他監査役職務の遂行が実効的に行われることを確保するための体制
- (イ) 監査役は、毎月1回以上監査役会を開催し、監査役間の情報交換・協議を行うことにより、監査の実効性を高める。
  - (ロ) 監査役は、代表取締役社長、監査法人、内部監査室長と定期的に会合を持ち、それぞれ意見交換を行うことにより監査の実効性を高める。
- j. 財務報告の適正性を確保するための体制
- 財務報告の適正性を確保するため、全社的な統制活動及び各業務プロセスの統制活動を強化し、その運用体制を構築する。
- k. 反社会的勢力排除に向けた体制
- 反社会的勢力対応要領を定め、反社会的勢力との取引を一切遮断するとともに、反社会的勢力からの被害を防止する体制とする。

## (2) 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

### a. コンプライアンス

当社では、各部門長等をメンバーとするリスク・コンプライアンス委員会を定期的に開催し、社内におけるコンプライアンスの遵守状況を確認しております。

### b. リスク管理

当社では、様々なリスクについて、各部門でリスク管理を実施するとともに、リスク・コンプライアンス委員会において、リスクアセスメントの実施を行っております。また、内部統制システムについても整備、運用状況及び有効性の確認を行っております。

### c. 取締役の職務執行

当社では、本年度において取締役会を19回開催し、上程される議案や報告事項について適切に審議するとともに業務執行の全般的統制と経営判断の適正化に努めております。

### d. 監査役の監査体制

当社では、監査役が取締役会のほかに経営会議、その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等から業務執行状況等の報告を受けるとともに、意見陳述を行う機会を確保しております。

監査役と代表取締役との定期的な会合を設定し、会社が対処すべき課題、監査上の重要課題、監査役監査の監査環境等について、意見交換を行いました。また、内部監査部門及び会計監査人等と、監査役監査の実効性確保を図るため、定期的な連絡会を開催し、監査役が求めた事項や対処すべき課題等について意見交換を行いました。

## (3) 株式会社の支配に関する基本方針

当社では、会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者のあり方に関する基本方針については、特に定めておりません。

---

(注) 本事業報告中の記載金額・株数は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。

# 貸借対照表

(2019年7月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>(資 産 の 部)</b>		<b>(負 債 の 部)</b>	
<b>流 動 資 産</b>	<b>39,646,337</b>	<b>流 動 負 債</b>	<b>12,781,250</b>
現金及び預金	1,054,026	営業未払金	270,235
営業未収入金	129,300	短期借入金	8,193,869
販売用不動産	18,486,617	1年内償還予定の社債	53,000
仕掛販売用不動産	19,511,235	1年内返済予定の長期借入金	2,893,037
前渡金	306,104	リース債務	9,539
前払費用	155,888	未払金	62,791
その他の	5,846	未払費用	650,233
貸倒引当金	△2,681	未払法人税等	273,293
		前受金	12,040
<b>固 定 資 産</b>	<b>8,770,453</b>	預り金	86,967
<b>有 形 固 定 資 産</b>	<b>8,252,521</b>	前受収益	49,222
建物	3,463,792	賞与引当金	32,672
機械及び装置	4,586	その他の	194,346
工具、器具及び備品	10,232		
土地	4,749,132	<b>固 定 負 債</b>	<b>31,985,565</b>
リース資産	24,776	社債	102,000
		長期借入金	31,274,989
<b>無 形 固 定 資 産</b>	<b>42,168</b>	リース債務	18,073
ソフトウェア	40,501	その他の	590,502
その他の	1,667	<b>負 債 合 計</b>	<b>44,766,816</b>
<b>投資その他の資産</b>	<b>475,763</b>	<b>(純 資 産 の 部)</b>	
出資	39,431	<b>株 主 資 本</b>	<b>3,649,975</b>
長期前払費用	175,145	資本金	651,924
繰延税金資産	67,720	資本剰余金	561,924
その他の	193,466	資本準備金	561,924
		利益剰余金	2,436,125
		その他利益剰余金	2,436,125
		繰越利益剰余金	2,436,125
		<b>純 資 産 合 計</b>	<b>3,649,975</b>
<b>資 産 合 計</b>	<b>48,416,791</b>	<b>負 債 ・ 純 資 産 合 計</b>	<b>48,416,791</b>

# 損 益 計 算 書

(2018年 8 月 1 日から  
2019年 7 月31日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売 上 高	23,727,964
売 上 原 価	18,299,424
売 上 総 利 益	5,428,539
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	3,109,941
営 業 利 益	2,318,597
営 業 外 収 益	
受 取 利 息	396
受 取 配 当 金	908
受 取 保 険 金	11,398
保 険 解 約 返 戻 金	37,211
そ の 他	6,926
営 業 外 費 用	
支 払 利 息	1,053,230
支 払 手 数 料	180,043
そ の 他	23,361
経 常 利 益	1,118,803
税 引 前 当 期 純 利 益	1,118,803
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	414,261
法 人 税 等 調 整 額	9,898
当 期 純 利 益	694,644

# 株主資本等変動計算書

(2018年8月1日から  
2019年7月31日まで)

(単位：千円)

	株 主 資 本			
	資 本 金	資 本 剰 余 金	利 益 剰 余 金	株 主 資 本 合 計
		資 本 準 備 金	そ の 他 利 益 剰 余 金	
			繰 越 利 益 剰 余 金	
当期首残高	90,000	－	1,741,480	1,831,480
当期変動額				
新株の発行	561,924	561,924		1,123,849
当期純利益			694,644	694,644
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				
当期変動額合計	561,924	561,924	694,644	1,818,494
当期末残高	651,924	561,924	2,436,125	3,649,975

	評 価 ・ 換 算 差 額 等		純 資 産 合 計
	繰 延 ヘ ッ ジ 損 益	評 価 ・ 換 算 差 額 等 合 計	
当期首残高	△13,754	△13,754	1,817,726
当期変動額			
新株の発行			1,123,849
当期純利益			694,644
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	13,754	13,754	13,754
当期変動額合計	13,754	13,754	1,832,249
当期末残高	－	－	3,649,975

## 個別注記表

### 重要な会計方針に係る事項に関する注記

#### 1. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

#### 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）

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～35年
機械及び装置	15～17年
工具、器具及び備品	4～15年

##### (2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウェア	5年
--------	----

##### (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

##### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れ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検討し、回収不能見込額を計上しております。

##### (2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担分を計上しております。



#### 4. デリバティブ等の評価基準及び評価方法 時価法

#### 5. 重要なヘッジ会計の方法

##### (1) ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、特例処理によっておりません。

##### (2) ヘッジ手段とヘッジ対象

- a. ヘッジ手段  
金利スワップ
- b. ヘッジ対象  
借入金利息

##### (3) ヘッジ方針

原則として、将来の金利市場における変動リスクを回避する目的で利用しております。経営の安定化に寄与すると判断し取り組んでおり、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

##### (4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。特例処理の要件を満たしている金利スワップについては、有効性の評価を省略しております。

#### 6. 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。なお、固定資産に係る控除対象外消費税等については、長期前払費用に計上し、5年間で償却を行っております。

## 表示方法の変更に関する注記

(貸借対照表)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当事業年度から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

## 貸借対照表に関する注記

### 1. 担保に供している資産及び担保に係る債務

#### (1) 担保に供している資産

現金及び預金	467,961千円
販売用不動産	18,084,810千円
仕掛販売用不動産	19,414,993千円
建物	3,412,009千円
土地	4,747,881千円
計	46,127,656千円

(注) 上記資産のうち、長期借入金873,987千円に対する譲渡担保として土地435,000千円及び建物158,059千円を差し入れております。

#### (2) 担保に係る債務

短期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	9,885,499千円
長期借入金	30,828,570千円
計	40,714,070千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 480,952千円

## 株主資本等変動計算書に関する注記

### 1. 当事業年度末の発行済株式の種類及び総数

株式の種類	当事業年度 期首の株式数	当事業年度 増加株式数	当事業年度 減少株式数	当事業年度 末の株式数
普通株式	2,000,000株	885,200株	－株	2,885,200株

(変動事由の概要)

新株の発行

有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)による増加 740,000株  
有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)による増加 145,200株

2. 配当に関する事項

基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

決議予定	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2019年10月30日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	14,426千円	5.00円	2019年 7月31日	2019年 10月31日

3. 当事業年度末の新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式 147,500株

税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産

賞与引当金	9,991千円
未払不動産取得税	28,603千円
たな卸資産評価減	810千円
減損損失	5,393千円
資産調整勘定	713千円
見積原価否認額	28,849千円
共同事業に係る調整額	40,045千円
その他	14,179千円
繰延税金資産合計	128,585千円

繰延税金負債

子会社合併時土地評価	△60,042千円
その他	△822千円
繰延税金負債合計	△60,865千円
繰延税金資産純額	67,720千円

## 金融商品に関する注記

### 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

当社は、主に不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業を行うための事業計画に照らして必要な資金を、主に銀行等金融機関からの借入により調達しております。一時的な余裕資金は、規程に基づき安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブは、資金の借入等に係る貸借対照表上の負債のいわゆる市場リスク（金利変動リスク）を回避するために利用し、投機目的のデリバティブ取引は行わない方針であります。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

当社の主たる事業である不動産ソリューション事業の販売契約においては、顧客の信用状況について十分に把握することで信用リスクの管理に努めております。

営業債権である営業未収入金は、1年以内の回収予定であります。

営業債務である営業未払金は、1年以内の支払期日であります。借入金は、主に不動産ソリューション事業及び不動産賃貸事業における不動産の仕入に必要な資金の調達であり、主に変動金利を採用しているため、金利変動リスクに晒されております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引でありましたが、当事業年度においてヘッジ対象となる借入金を返済したため要件を満たさなくなり、ヘッジ会計は適用されておられません。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. 重要なヘッジ会計の方法」をご覧ください。

#### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

##### ① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、債権管理規程に従い、営業債権について、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、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。

デリバティブ取引については、取引相手先を、高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。

##### ② 市場リスクの管理

金利変動リスクについては、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金融機関より金融商品に関する情報を収集し、定期的に借入先及び契約内容の見直しを実施しております。

デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限及び取引限度額等を定めた規程に従い、担当部署が決裁担当者の承認を得て行っております。

- ③ 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  
 当社は、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により、流動性リスクを管理しております。

(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もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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、次表には含めておりません（注2）を参照ください）。

	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	1,054,026	1,054,026	—
(2) 営業未収入金	129,300	129,300	—
貸倒引当金 ※1	△2,681	△2,681	—
	126,618	126,618	—
資産計	1,180,645	1,180,645	—
(1) 営業未払金	270,235	270,235	—
(2) 短期借入金	8,193,869	8,193,869	—
(3) 長期借入金 ※2	34,168,027	34,179,184	11,157
(4) 社債 ※3	155,000	155,618	618
負債計	42,787,131	42,798,906	11,775
デリバティブ取引 ※4	(5,416)	(5,416)	—

※1. 営業未収入金に対応する貸倒引当金を控除しております。

※2. 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内返済予定の長期借入金も含めて表示しております。

※3. 貸借対照表では流動負債に含まれている1年内償還予定の社債も含めて表示しております。

※4. デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については（ ）で示しております。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びにデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金及び (2) 営業未収入金

これらはすべて短期で決済されるため、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。

負 債

(1) 営業未払金及び (2) 短期借入金

これらはすべて短期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) 長期借入金及び (4) 社債

変動金利分に関しては、短期間での市場金利を反映することから、時価と簿価は近似しているため、簿価を時価とみなしております。固定金利分に関しては、元利金の合計額を新規に同様の借入又は社債を実行した場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

デリバティブ取引

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
金利関連

	種類	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)	評価損益 (千円)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引				
	支払固定・受取変動	1,778,704	—	△5,416	△5,416
合計		1,778,704	—	△5,416	△5,416

※ 時価の算定方法 取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注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の貸借対照表計上額

区分	貸借対照表計上額 (千円)
出資金	39,431
その他(預り保証金)	585,086

- ※1 出資金については、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、時価開示の対象とはしていません。
- ※2 固定負債のその他には各賃借人からの預り保証金が含まれておりますが、市場価格がなく、かつ返済時期が確定できないため将来キャッシュ・フローを見積もることができません。したがって、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	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	1,054,026	—	—	—
営業未収入金	129,300	—	—	—
合計	1,183,326	—	—	—

(注4) 短期借入金、長期借入金及び社債の決算日後の返済予定額

	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	8,193,869	—	—	—	—	—
長期借入金	2,893,037	17,392,432	2,824,059	838,570	473,547	9,746,380
社債	53,000	28,000	28,000	28,000	18,000	—
合計	11,139,906	17,420,432	2,852,059	866,570	491,547	9,746,380

## 賃貸等不動産に関する注記

当社は、東京都、大阪府及びその他の地域において、賃貸用のオフィスビルや賃貸用住居棟（土地を含む）を所有しております。

2019年7月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は944,189千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上）であります。

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

貸借対照表計上額	期首残高	(千円)	8,078,078
	期中増減額	(千円)	87,109
	期末残高	(千円)	8,165,188
期末時価		(千円)	10,495,713

- (注) 1. 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、主な増加は、不動産の取得（334,120千円）及び販売用不動産から固定資産への振替（448,565千円）であり、減少は、収益物件から販売用不動産への振替（513,154千円）であります。
3. 主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については、適切に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。ただし、第三者からの取得直後や直近の評価時点から公示価格に重要な変動が生じていない場合には、当該取得価額や固定資産評価額を用いて算出した金額によっております。

## 1 株当たり情報に関する注記

1 株当たり純資産額	1,265円07銭
1 株当たり当期純利益	259円74銭



独立監査人の監査報告書

2019年9月12日

株式会社リーガル不動産  
取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 荒井 巖 ㊟

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 池田 哲雄 ㊟

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社リーガル不動産の2018年8月1日から2019年7月31日までの第19期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

利害関係

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

### 監 査 報 告 書

当監査役会は、2018年8月1日から2019年7月31日までの第19期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

#### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
  - ①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。
  - ②事業報告に記載されている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その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、内部統制システムの改善を引き続き要請するなど意見を表明いたしました。
  - ③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監査するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

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

## 2. 監査の結果

### (1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
  - ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
  - ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき重大な事項は認められません。
- なお、運用については継続的に見直しを図っていくことが必要であり、引き続き注視してまいります。

### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人太陽有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2019年9月20日

株式会社リーガル不動産	監査役会			
常勤監査役（社外監査役）	宇野正明	Ⓢ		
社外監査役	塩野隆史	Ⓢ		
社外監査役	喜多村晴雄	Ⓢ		
社外監査役	山下真	Ⓢ		

以上

# 株主総会会場ご案内

会場 | 大阪市北区梅田二丁目4番9号  
ブリーゼタワー8F ブリーゼプラザ会議室



交通 | JR東西線 北新地駅から徒歩約5分  
地下鉄四つ橋線 西梅田駅から徒歩約5分  
JR東海道本線・大阪環状線・福知山線 大阪駅から徒歩約7分