

発行者情報

【表紙】

【公表書類】

発行者情報

【公表日】

2026年3月27日

【発行者の名称】

マークスライフ株式会社
(MarksLife Co.,Ltd.)

【代表者の役職氏名】

代表取締役社長 花原 浩二

【本店の所在の場所】

東京都中央区日本橋本石町三丁目1番2号

【電話番号】

(03)5299-7791(代表)

【事務連絡者氏名】

取締役管理統括本部長 宮本 洋輔

【担当 J - A d v i s e r の名称】

フィリップ証券株式会社

【担当 J - A d v i s e r の代表者の役職氏名】

代表取締役社長 永堀 真

【担当 J - A d v i s e r の本店の所在の場所】

東京都中央区日本橋兜町4番2号

【担当 J - A d v i s e r の財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】

<https://www.phillip.co.jp/>

【電話番号】

(03)3666-2321

【取引所金融商品市場等に関する事項】

当社は、当社普通株式を2026年5月7日にTOKYO PRO Marketへ上場する予定であります。

上場に際して特定投資家向け取得勧誘又は特定投資家向け売付け勧誘等を実施しないことから、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第3項の規定により、発行者情報に相当する情報を公表いたします。

また、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号

【公表されるホームページのアドレス】

マークスライフ株式会社

<https://marks-house.jp/>

株式会社東京証券取引所

<https://www.jpx.co.jp/>

【投資者に対する注意事項】

- 1 TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、第一部 第3 4【事業等のリスク】において公表された情報を慎重に検討する必要があります。
- 2 発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員(金融商品取引法(以下「法」という。)第21条第1項第1号に規定する役員(取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者)をいう。)は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。
- 3 TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。
- 4 東京証券取引所は、発行者情報の内容(発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。)について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部【企業情報】

第1【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第2【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次		第14期	第15期	第16期
決算年月		2023年10月	2024年10月	2025年10月
売上高	(千円)	2,308,135	4,755,220	7,894,168
経常利益又は経常損失(△)	(千円)	△92,504	177,668	570,603
当期純利益又は当期純損失(△)	(千円)	△60,222	93,919	352,863
純資産額	(千円)	△21,447	239,295	592,158
総資産額	(千円)	1,400,381	1,951,132	3,611,749
1株当たり純資産額	(円)	△21.73	212.50	525.87
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益又は1株当たり 当期純損失(△)	(円)	△64.20	88.49	313.38
潜在株式調整後1株当たり当期純利 益	(円)	—	—	—
自己資本比率	(%)	△1.5	12.3	16.4
自己資本利益率	(%)	—	86.3	84.9
株価収益率	(倍)	—	—	—
配当性向	(%)	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△764,800	△20,909	106,524
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	28,762	△42,134	△126,303
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	741,162	267,314	739,873
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	162,379	366,649	1,086,744
従業員数〔外、平均臨時雇用者数〕	(人)	54 (14)	84 (16)	128 (18)

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため、記載しておりません。
3. 第14期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。第15期及び第16期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。
4. 第14期、第15期及び第16期の1株当たり配当額及び配当性向については、無配のため記載しておりません。
5. 第14期の自己資本利益率については、期中平均の自己資本がマイナスであるため、また、当期純損失であるため記載しておりません。
6. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。
7. 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、臨時雇用者数は臨時雇用者数(パートタイマー、人材会社からの派遣社員を含む。)は期中の平均人員を()外数で記載しております。
8. 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第5項の規定に基づき、第16期(2024年11月1日から2025年10月31日まで)の財務諸表について監査法人コスモスの監査を受けておりますが、第14期(2022年11月1日から2023年10月31日まで)及び第15期(2023年11月1日から2024年10月31日まで)の財務諸表については、当該監査を受けておりません。
9. 2024年6月28日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っておりますが、第14期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益または1株当たり当期純損失(△)を算定しております。

2 【沿革】

当社は、2010年3月に神奈川県横浜市中区で、株式会社横浜中央不動産として設立され、総合不動産事業を開始いたしました。当社の設立以後に係る沿革は以下のとおりであります。

年月	事項
2010年3月	神奈川県横浜市中区に不動産買取り再販事業を目的とした株式会社横浜中央不動産を設立
2016年8月	株式会社NIKKEI MARKSへ商号変更
2019年4月	事故物件を総合的に取り扱う「成仏不動産」サービスを開始
2019年10月	「海外不動産」サービスを開始
2019年11月	東京都渋谷区に東京オフィスを開設
2020年4月	不動産の再生を目的とした「負動産の総合病院-再建築不可救急隊-」サービスを開始
2021年1月	株式会社MARKSへ商号変更
2021年10月	事故物件の買い取りを強化するため「正しい買取」サービスを開始
2021年10月	埼玉県さいたま市大宮区にさいたま支店を開設 ^(注)
2022年3月	大阪府大阪市北区に大阪中央支店を開設
2022年3月	福岡県福岡市中央区に福岡支店を開設 ^(注)
2022年5月	千葉県千葉市中央区に千葉支店を開設
2022年11月	株式会社マークス不動産へ商号変更
2022年11月	東京都中央区へ本店移転
2022年12月	静岡県浜松市中央区に浜松支店を開設 ^(注)
2023年9月	神奈川県大和市に神奈川大和支店を開設
2023年10月	静岡県静岡市葵区に静岡支店を開設
2023年12月	愛知県名古屋市東区に名古屋支店を開設
2024年2月	宮城県仙台市太白区に仙台支店を開設
2024年2月	離婚時に発生する不動産売却の査定・売却プランの提案を行う「中立不動産」サービスを開始
2024年5月	マークスライフ株式会社へ商号変更
2024年5月	投資家向け不動産プラットフォームを提供する「富動産市場」サービスを開始
2024年12月	群馬県高崎市に高崎支店を開設
2024年12月	大阪府大阪市中央区に負動産救命センターを開設
2025年2月	東京都新宿区に新宿支店を開設
2025年6月	北海道札幌市中央区に札幌支店を開設
2025年6月	高齢化社会の課題をワンストップで解決する「じつまど」サービスを開始
2025年8月	熊本県熊本市中央区に熊本支店を開設
2025年11月	広島県広島市中区に広島支店を開設
2025年11月	負動産救命センターを大阪中央支店に名称変更

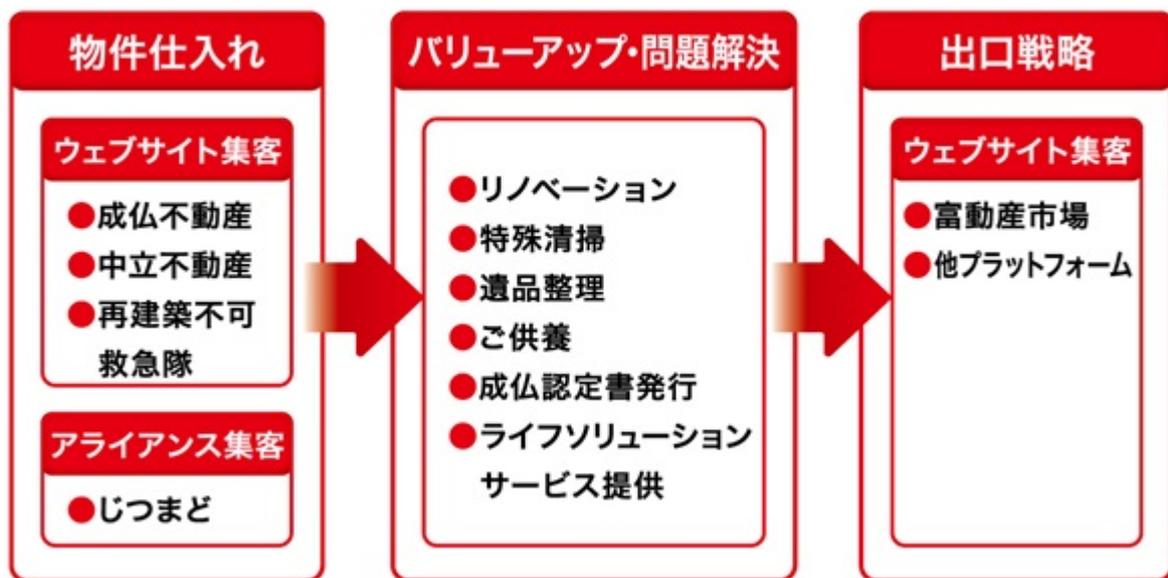
(注) 開設時の住所より移転をしております。沿革には移転後の住所を記載しております。

3 【事業の内容】

当社は、「世のために。人のために。」という企業理念のもと、不動産や企業、ビジネスのあらゆる可能性を追求し、社会課題の解決に取り組むライフソリューション企業です。増え続ける空き家や耕作放棄地、後継者不在による事業承継問題など、現代日本が抱える地域・社会の課題に対し、当社は不動産の買取再販事業を中核として、課題解決型のサービスを提供しています。成仏不動産や再建築不可物件の再生支援など、多様なチャネルを通じて案件を受け入れ、リノベーションや特殊清掃、遺品整理といった付加価値サービスを組み合わせることで、不動産の価値向上および問題解決を図っています。

これらの取り組みは、最終的に不動産の買取再販へとつながる一連のプロセスとして設計されており、当社は販売においても富動産市場をはじめとする複数のプラットフォームを活用した出口戦略を有しています。

一つのサービスだけでは解決が困難な社会課題に対し、複合的かつ循環型のアプローチで取り組むことで、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。



①成仏不動産

室内で人が亡くなられた不動産、いわゆる「事故物件」を対象に、買取りおよび売買仲介を行うサービスです。

近年、単身高齢者の増加に伴い、家族や近隣住民との関係が希薄なまま生活される方も少なくありません。その結果、亡くなってから発見までに時間を要してしまい、建物への損傷が深刻化するケースも増えています。こうした背景から、事故物件は市場からの忌避感により流通が滞ったり、不当に低い価格で取引されてしまう状況が見られ、空き家問題にもつながっています。

当サービスでは、「事故物件取引の正常化」を目的として、ご相談から清掃、ご供養、バリューアップ、販売、データ収集までをワンストップで対応しています。

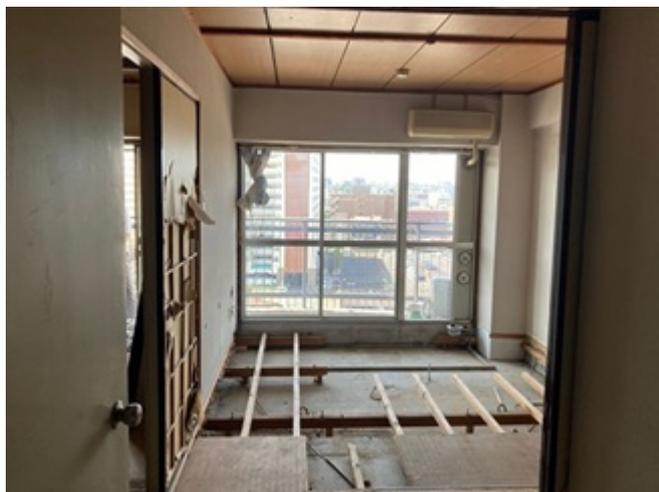


【事故物件 バリューアップ再生事例】

■東京都板橋区（孤立死）

施工内容：特殊清掃、遺品整理、ご供養、成仏認定書発行、リフォーム

Before



After



②実家の相談窓口じつまで

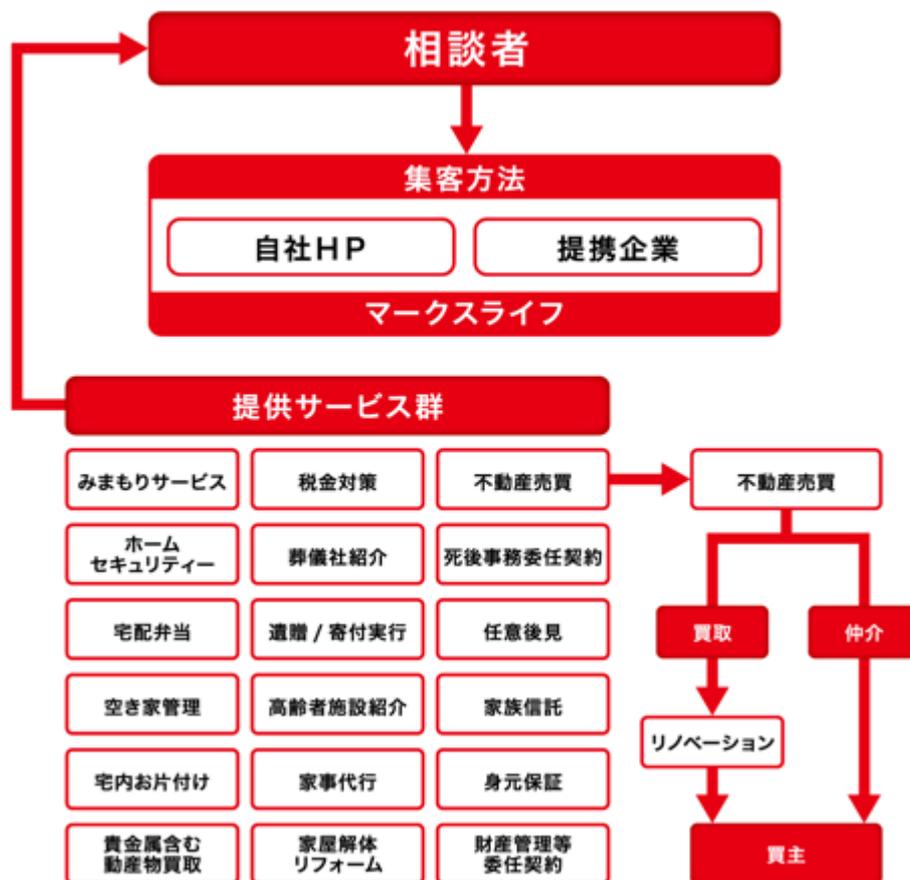
40代から60代の世代が直面する、親の介護・実家の片付け・相続などの「実家問題」は、介護、医療、不動産、法律、税務など複数の専門領域にまたがり、年々複雑化しています。

多くの人が「何から始めればいいのか分からない」と戸惑い、問題を後回しにした結果、家族トラブルや介護離職といった深刻な事態を招いています。

「じつまで」は、こうした実家問題に対して、散在する情報を一元化し、適切な専門家につなぎ、問題解決まで伴走する包括的な窓口サービスです。

じつまでは、企業提携を通じてサービスを展開しています。金融機関、保険会社、葬祭事業者、介護事業者など、顧客と信頼関係のある企業と提携し、その企業からの紹介を通じてご相談をいただきます。

この「信頼の橋渡し」により、顧客は心理的ハードルなく早期に相談でき、提携企業は既存の信用力を新たな価値提供へと転換することができます。結果として、双方にとって価値ある win-win の関係を実現しています。

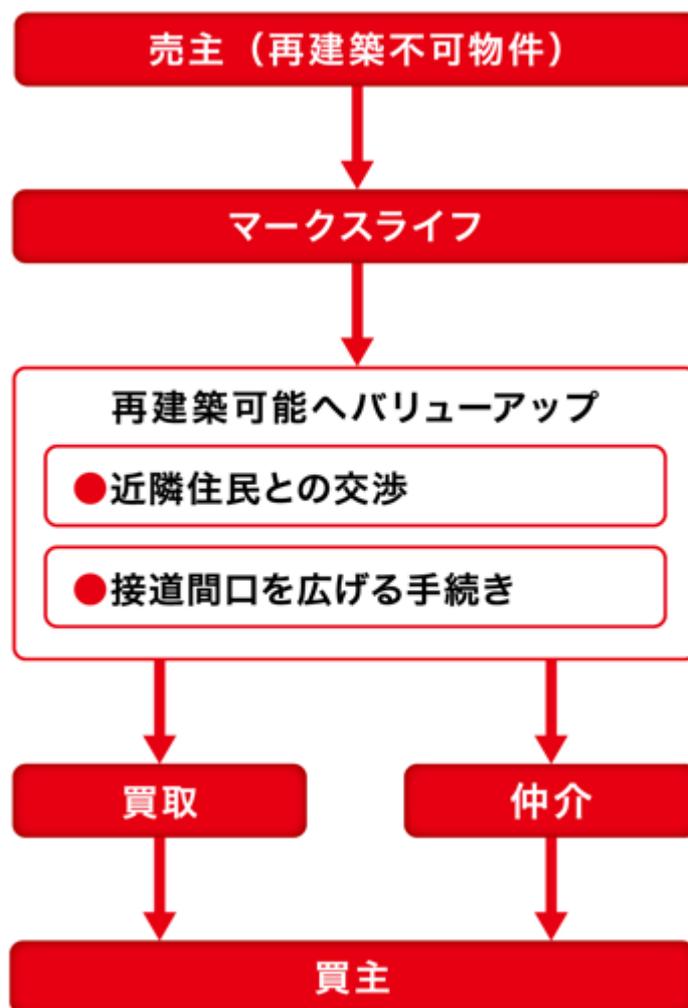


③負動産の総合病院 -再建築不可救急隊-

世の中には様々な問題を抱えた不動産が存在します。例えば、借地権、底地権付不動産、狭小宅地、再建築不可物件などがあり、このような不動産は市場相場価格よりも安く取引されることから、当社では「負動産」と位置づけました。それらの負動産を売主が所有している段階で問題解決を図り、価値を高めたうえで不動産売却のお手伝いをさせていただくというビジネスモデルです。

「問題解決＝治療」と捉え、宅地建物取引業者である当社と、弁護士や司法書士、土地家屋調査士、建築士等が専門チームを組んで治療にあたる「病院」というコンセプトで、「負動産の総合病院」というサービスを立ち上げました。

第一弾として、再建築不可物件を正規な形で建築可能にすることができないか、自治体や近隣居住者と交渉をおこなう「再建築不可救急隊」サービスを提供しています。



④中立不動産

離婚時の不動産売却に対応する不動産買取り、売買仲介サービスです。

不動産には値札が存在しないため、他の金融資産に比べ、財産分与の際の価格の妥当性、信頼性に欠け、離婚時のトラブルの原因となる場合があります。

中立不動産では、立場や思惑の異なるご夫婦どちらか一方に偏った査定ではなく、提携先である不動産鑑定士と共同で中立な立場で査定を行い、双方にご納得いただいた上で、不動産買取りや売買仲介を行います。

■中立不動産ウェブサイト



0120-937-718
受付時間/9:00-20:00

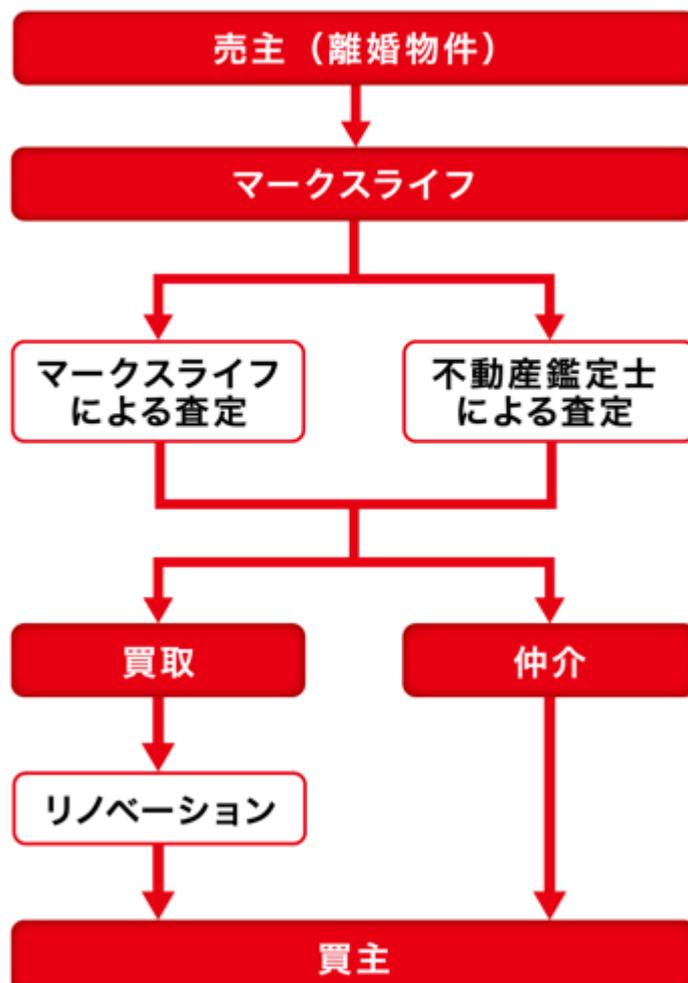
査定はこちら
24時間365日対応



離婚時の 不動産売却に くもりのない答えを。

不動産の専門家2者による
中立査定

不動産鑑定士
×
宅地建物取引士

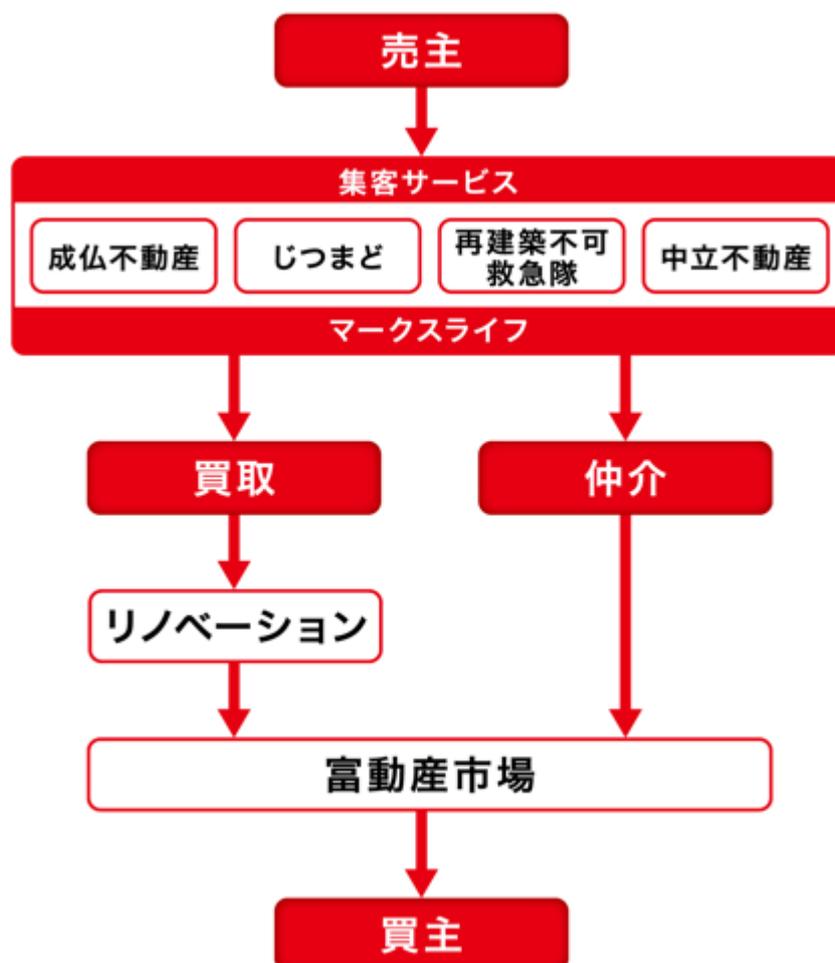


⑤富動産市場

事故物件、空き家、築古物件、再建築不可物件などは、心理的な印象や法的制約、立地条件などの理由から、これまで敬遠されがちな傾向にありました。一方で、そうした不動産にも新たな利用価値を見出す方々があります。

本サービスは、そのような方々に向けて物件情報を発信し、最適なマッチングを支援するプラットフォームです。不動産市場に新しい価値観と視点を届けることを目的としています。

■富動産市場ウェブサイト



⑥海外不動産

世界のマーケットから日本の不動産を見つめなおすことで、本来持つ不動産の価値を見出し、流通を促進することを目的としたサービスです。

例えば、事故物件や地方の空き家など、国内では価値がないと思われているような不動産でも、海外の方の目線で見ると価値があるとみられる不動産も存在します。

インバウンド旅行客の増加による民泊ニーズや、日本の少子高齢化に伴い増える外国人労働者、技能実習生などの住居斡旋をおこなっています。

4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2026年2月28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(千円)
161(21)	35.6	1.6	10,252

- (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、臨時雇用者数は年間の平均雇用人数を()内に外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 当社は、不動産関連事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。
4. 従業員の増加は、事業拡大に伴う採用数の増加によるものであります。

(2) 労働組合の状況

当社において労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第3【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度における我が国経済は、個人消費の持ち直しが継続する一方、海外経済の減速の懸念や地政学的リスクの高まりに伴う不確実性が依然として存在しております。また、円安基調が続くなかでエネルギー価格・原材料価格の上昇が家計・企業双方に影響を及ぼし、物価高が長期化するなど、景気回復の勢いには慎重な見方が広がり、先行き不透明な状況が続いております。

このような状況下において、当社は「不動産の可能性を追求し世の中の困りごとを解決する」をビジョンに掲げ、事故物件、再建築不可物件、中立な立場での不動産査定、不動産の生前対策などの様々な問題に向き合い、自社一環で手掛ける独自の仕組みを創り続け、不動産の正しい流通の実現に挑み続けています。

また、事業拡大に向けた体制強化のため、継続的な人材採用および社員教育の推進に取り組むとともに、支店開設等による営業拠点の拡充を進めてまいりました。加えて、既存社員を含めた社内研修を定期的実施することで人材の早期育成および能力向上を図り、事業成長を支える組織体制の強化に努めております。

これらの結果、当事業年度の売上高は7,894,168千円（前年同期比66.0%増）、営業利益は658,472千円（前年同期比186.7%増）、経常利益は570,603千円（前年同期比221.2%増）、当期純利益は352,863千円（前年同期比275.7%増）となりました。なお、当社は不動産関連事業の単一セグメントであるため、セグメント別の業績等の記載を省略しております。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)の期末残高は1,086,744千円となり、前期末と比べ720,094千円の増加となりました。当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、増加した資金は106,524千円(前年同期は20,909千円の減少)となりました。これは主に、税引前当期純利益564,318千円、賞与引当金の増加額202,021千円、販売用不動産の増加額656,384千円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)

投資活動の結果、減少した資金は126,303千円(前年同期は42,134千円の減少)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出50,666千円、長期性預金の預入による支出20,480千円、敷金及び保証金の差入による支出40,486千円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)

財務活動の結果、増加した資金は739,873千円(前年同期は267,314千円の増加)となりました。これは主に、短期借入金の純増加額586,649千円及び長期借入金の純増加額226,658千円によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社の業務には生産に該当する事項がないため、生産実績に関する記載はしておりません。

(2) 受注実績

当社は受注生産を行っておりませんので、受注実績に関する記載はしておりません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績は、次の通りであります。なお、当社の事業は単一セグメントでありセグメント情報を記載していないため、サービス別に記載しております。

サービス区分の名称	金額（千円）	前年同期比（%）
不動産売買事業	7,432,987	165.2
不動産仲介事業	405,170	189.0
その他	56,010	133.0
合計	7,894,168	166.0

（注） 主要な主要な販売先につきましては、総販売実績に対する割合が100分の10以上の相手先がないため、記載を省略しております。

3 【対処すべき課題】

当社は、中長期的な成長の観点から、下記の課題に取り組む必要があると考えております。

(1) 内部管理体制の強化について

当社は、比較的小規模な組織であるため、継続的な成長を実現できる企業体質を確立する必要があります。そのため、リスク管理や業務運営管理をはじめとする内部管理体制の強化が重要な課題であると認識しております。今後の企業規模拡大に備え、各部門の内部管理体制の整備と適切な運用を推進し、経営の公正性及び透明性を確保するため、体制強化に取り組んでおります。

(2) 財務基盤の維持・充実について

安定的かつ継続的にバリューアップ後の事故物件等を提供していくためには、金融機関からの資金調達が不可欠であり、金融機関との良好な取引関係を保つことが、安定した借入を継続的に行っていくため必要となります。常に様々な視点から当社のおかれている状況を分析し、定期的に金融機関に業績説明を行い、良好な関係を維持することに努めてまいります。

(3) 優秀な人材の確保及び教育研修の充実について

当社の安定的な成長のためには、不動産の仕入・販売といった専門的な知識及び経験を有する人材や宅地建物取引士等の専門的な資格を有する優秀な人材を継続して確保、育成することが重要だと考えております。入社後も定期的に教育研修の機会を与え、専門能力や知識の維持向上を図ってまいります。

(4) 法的規制について

当社は、不動産関連事業を展開しており、遵守すべき法令・規制は宅地建物取引業法となります。従って、宅地建物取引業者として「宅地建物取引業法」に基づく免許を受けて事業を行っております。そのため、当社では法令遵守を徹底し、免許等の取消事由や更新欠格事由が発生しないように努めております。

(5) コンプライアンス経営の強化について

当社は、コンプライアンス経営の重要性を認識しており、当社の継続的な成長や社会的信用の構築に不可欠であると認識しております。そのため、役員及び社員は、常に倫理観を持って行動するよう、定期的にコンプライアンスに関する研修を行っております。また、内部監査担当者、監査役、監査法人との連携を強化することが監査機能の充実を図り、コンプライアンス強化につながると考え、連携強化を図っております。

4 【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書公表日現在において当社が判断したものであり、将来において発生の可能性のあるすべてのリスクを網羅するものではありません。

(1) 景気動向や不動産市況の影響について

当社の事業は、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等に基づく購買者の購入意欲や需要動向に影響を受けやすいため、景気の先行き悪化や大幅な金利の上昇、地価の上昇、住宅税制・消費税増税等の動向に大きく左右される傾向があります。そのため、当社では、豊富な経験と高い専門知識を持った人材を多く有しており、不動産にかかるリスクの軽減と同時に、収益の極大化を図ることができるよう市況の動きに注意を払っておりますが、不動産市況が当社の予測を超え、想定した以上の資産価値の下落を生じるような事態になった場合、これらの動向次第で当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 有利子負債への依存と資金調達について

当社は、不動産事業における不動産の購入資金を主に金融機関からの借入により調達しているため、2025年10月期末時点、当社の総資産に占める有利子負債残高は2,120,483千円となっており、有利子負債比率は358.1%となっております。当社は特定の金融機関に依存することなく、プロジェクトごとに物件収支計画の妥当性を分析したうえで借入金等の資金調達を行っておりますが、金融情勢の変化によって借入が困難になる場合や、不動産市況の低迷等により、借入金の繰上げ返済ができない物件が多発しリファイナンスできなくなる場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 不動産関連税制の変更について

現在、国策として住宅の取得を推進しているため、不動産取得税の税率軽減措置や固定資産税の負担調整措置等の税負担の軽減措置が講じられております。しかしながら、上記の税負担の軽減措置が行われなくなった場合や不動産関連税制や所得税関連等の税制が変更された場合に、不動産取得・売却時のコストの増加、また、顧客の購買意欲等の事業意欲の減退等により、当社の事業、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 消費税等について

当社の属する不動産業界は、消費税率の動向によって需要が大きく左右される性格を有しております。消費税率が引き上げられ、家計の実質所得が目減りから個人消費が落ち込み景気が悪化した場合には、顧客の購入意欲が減退し、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。また、消費税率の引上げは顧客(オーナー等の投資家等)にとって物件取得価額の上昇となる場合があるため、表面利回りの低下により価格の引き下げ圧力に晒される可能性があります。

(5) 在庫リスクについて

当社は、物件等の仕入を中長期的な経済展望に基づき実施し、物件の早期売却を図っております。しかしながら、急激な景気の悪化、金利の上昇及び不動産関連税制の影響により、販売が計画どおりに進まなかった場合には、リノベーション等の遅延や完成在庫の滞留が発生し、資金収支の悪化を招く可能性があります。また、当社は「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準第9号 2006年7月5日)を適用しておりますが、時価が取得原価を下回った販売用不動産、仕掛販売用不動産の評価損失が計上された場合、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 個人情報の管理について

当社が行っている不動産関連事業において、事業上の重要情報、顧客・取引先等の機密情報や個人情報等を保有しております。これらの情報の外部への不正な流出、漏洩を防止するために、社内研修を通じて社員への啓蒙活動を継続的に実施するなどの施策を講じております。また、管理体制やシステムのセキュリティ対策の強化にも努めております。しかしながら、万が一、当社が保有する個人情報等が、サイバー攻撃、不正アクセス、コンピューターウィルスの侵入等により社外に漏洩してしまった場合には当社の信用が失墜し、また、損害賠償による損失が発生した場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 法的規制について

当社の属する不動産業界は、宅地建物取引業法等の法的規制を受けております。当社では、事業継続のため、これらの法的規制に対応できる体制を構築しており、現時点において事業継続に支障をきたす事項はありませんが、今後、何らかの理由により関連法令等の規制が遵守できず、監督官庁より処分を受けた場合や、これらの法的規制

に大幅な変更があった場合には、当社の主要な事業活動に支障をきたし、財政状態及び経営成績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等により定められているものは下表のとおりであり、今後何らかの理由により免許や許認可の取消等があった場合、当社の事業活動に支障をきたし、財政状態及び経営成績に重大な影響を与える可能性があります。

許認可の名称	許認可番号	有効期限	取消事由
宅地建物取引業免許	国土交通大臣免許(1) 10129号	自 2022年3月30日 至 2027年3月29日	宅地建物取引業法 第66条

(8) 契約不適合責任について

当社が物件を仕入れた後、当該物件に契約不適合が見つかった場合、必ずしも物件売主に対してその責任を追及できるとは限らず、重大な契約不適合があった場合には、その修復のため追加費用の負担が発生し、当社の業績に影響が生じる可能性があります。また、当社が販売した物件について重大な契約不適合があった場合には、それ起因する契約解除や損害賠償請求、契約不適合部分の修復のための費用が発生するとともに、当社の信用が失墜する事態が考えられ、その場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 特定人物への依存について

当社では、役員及び幹部社員への情報共有や権限の移譲を進め、創業者である代表取締役社長花原浩二に過度に依存しないような経営体制の整備やノウハウの共有、人材の獲得及び育成等により組織体制の強化を図り、同氏に過度に依存しない経営体制の構築を進めてまいります。しかしながら、不測の事態により同氏の当社における職務執行が困難となった場合は、当社の今後の事業展開、業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 人材の確保・育成について

当社は、経営理念を十分に理解した責任ある人材の育成を行っていく方針であり、人材資源が今後の成長や発展を支えていくと考えております。このため、優秀な人材を継続的に確保・育成していくことが、財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性のある様々な経営課題の克服のために重要であると認識しております。特に不動産業界では高度な専門知識と技術を連携させる必要があり、今後も優秀な人材の採用を行い、教育・研修制度の内容の強化を図ります。また業務や人事体系、仕事のやりがいに関して社員をサポートできる仕組みを構築し、より充実した人事制度を整備しています。しかし、この人事制度が上手く機能しない場合、社員の目的意識の低下や在籍者の流出につながるなど、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 訴訟について

当社は、事業活動の中で生じる各業務について適法かつ適正な業務処理を行っており、現時点において業績に影響を及ぼす重要な訴訟を提起されている事実はありません。しかしながら、業務手続に適法性や適正性を欠いた場合にはクレーム等を受け、それらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。今後そうした事態が発生した場合、その内容及び結果によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 配当政策について

当社は、株主の皆様に対する利益還元を、将来の経営の重要課題の一つと位置付けておりますが、これまでのところ、配当の実施実績はありません。現状では財務体質の強化と、優秀な人材確保と人材育成に必要な内部留保の充実を優先し、事業の適切な成長を進めることにより企業価値の向上並びに株主価値の増大による株主への還元を進めております。将来的には、財政状態及び経営成績を勘案しながら株主への利益の配当を検討する方針であります。配当の実施及びその時期等については現時点において未定であります。

(13) J-Adviserとの契約について

当社は、株式会社東京証券取引所が運営を行なっております証券市場TOKYO PRO Marketに上場予定です。当社は、本書公表日現在において、フィリップ証券株式会社との間で、担当J-Adviser契約(以下「当該契約」といいます)を締結しております。当該契約は、TOKYO PRO Marketにおける当社株式の新規上場及び上場維持の前提となる契約で

あり、当該契約を解除し、かつ、他の担当J-Adviserを確保できない場合、当社株式はTOKYO PRO Marketから上場廃止となります。当該契約における契約解除に関する条項及び契約解除に係る事前催告に関する事項は以下の通りです。

なお、本発行情報の公表日現在において、当該契約の解除条項に該当する事象は生じておりません。

<J-Adviser契約解除に関する条項>

当社(以下「甲」という)が次のいずれかに該当する場合には、フィリップ証券株式会社(以下「乙」という)はJ-Adviser契約(以下「本契約」という)を即日無催告解除することができる。

① 債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、1年以内に債務超過の状態から脱却しえなかったとき、すなわち債務超過の状態となった事業年度の末日の翌日から起算して1年を経過する日(当該1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日)までの期間(以下この項において「猶予期間」という)において債務超過の状態から脱却しえなかった場合。但し、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該1年を経過した日から起算して1年以内に債務超過の状態から脱却することを計画している場合(乙が適当と認める場合に限る)には、2年以内(審査対象事業年度の末日の翌日から起算して2年を経過する日(猶予期間の最終日の翌日から起算して1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日後最初に到来する事業年度の末日)までの期間内)に債務超過の状態から脱却しえなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、猶予期間の最終日の属する連結会計年度(甲が連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度)に係る決算の内容を開示するまでの間において、再建計画(本号但し書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための計画を含む)を公表している甲を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次のa及び、bに定める書類に基づき行う。

a 次の(a)又は(b)の場合の区分に従い、当該(a)又は(b)に規定する書面

(a) 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証する書面

(b) 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合

当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

b 本号但し書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

② 銀行取引の停止

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった旨の報告を書面で受けた場合

③ 破産手続、再生手続又は更生手続

甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合(甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合)又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のaからcまでに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該aからcまでに掲げる場合には当該aからcまでに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

a 甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合

甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日

b 甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することの取締役会の決議を行った場合、甲

から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日(事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日)

- c 甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合(当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の100分の10に相当する額以上である場合に限る)

甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

- ④ 前号に該当することとなった場合においても、以下に定める再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

再建計画とは次の a ないし c の全てに該当するものをいう。

- a 次の(a)又は(b)に定める場合に従い、当該(a)又は(b)に定める事項に該当すること。

- (a) 甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合

当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。

- (b) 甲が前号 c に規定する合意を行った場合

当該再建計画が、前号 c に規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。

- b 当該再建計画に次の(a)及び(b)に掲げる事項が記載されていること。

- (a) 当該上場有価証券の全部を消却するものでないこと。

- (b) 前 a の(a)に規定する見込みがある旨及びその理由又は同(b)に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容

- c 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないことと認められるものでないこと。

- ⑤ 事業活動の停止

甲が事業活動を停止した場合(甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合をいう)又はこれに準ずる状態になった場合。

なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の a から c までに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該 a から c までに掲げる場合には当該 a から c までに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

- a 甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の(a)又は(b)に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の3日前(休業日を除外する)の日

- (a) TOKYO PRO Marketの上場株券等

- (b) 上場株券等が、その発行者である甲の合併による解散により上場廃止となる場合 当該合併に係る新設会社若しくは存続会社又は存続会社の親会社(当該会社が発行者である株券等を当該合併に際して交付する場合に限る)が上場申請を行い、速やかに上場される見込みのある株券等

- b 甲が、前 a に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会(普通出資者総会を含む)の決議についての書面による報告を受けた日(当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議(委員会設置会社にあつては、執行役の決定を含む)についての書面による報告を受けた日)

- c 甲が、前 a 及び前 b に規定する事由以外の事由により解散する場合(③ b の規定の適用を受ける場合を除く)は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日。

- ⑥ 不適当な合併等

甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類する行為(i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、ii 非上場会社を子会社化する株式交付、iii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iv 非上場会社からの事業の譲受け、v 会社分割による他の者への事業の承継、vi 他の者への事業の譲渡、vii 非上場会社との業務上の提携、viii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、ix その他非上場会社の吸収合併又はこれら i から viii までと同等の効果をもたらすと認められる行為)を行った場合で、甲が実質的な存続会社でないことと乙が認めた場合。

- ⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により支配株主が異動した場合(当該割当により支配株主が異動した場合及び当該割当により交付

された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合)において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき。

⑧ 発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でないとして判断した場合。

⑨ 虚偽記載又は不適正意見等

次の a 又は b に該当する場合

a 甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

b 甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって監査意見については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨(天災地変等、甲の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く)が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合。

⑩ 法令違反及び上場規程違反等

甲が重大な法令違反又は上場規程に関する重大な違反を行った場合。

⑪ 株式事務代行機関への委託

甲が株式事務を(株)東京証券取引所の承認する株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが事実となった場合。

⑫ 株式の譲渡制限

甲が当該銘柄に係る株式の譲渡につき制限を行うこととした場合。

⑬ 完全子会社化

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合。

⑭ 指定振替機関における取扱い

甲が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合。

⑮ 株主の権利の不当な制限

株主の権利内容及びその行使が不当に制限されているとして、甲が次の a から g までのいずれかに掲げる行為を行っていると乙が認めた場合でかつ株主及び投資者の利益を侵害するおそれ大きいと乙が認める場合、その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合。

a 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策(以下「ライツプラン」という)のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入(実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く)

b ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入。

c 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定(持株会社である甲の主要な事業を行なっている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う)。

d 上場株券等について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。

e 上場株券等より議決権の多い株式(取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等が上場株券等より低い株式をいう)の発行に係る決議又は決定。

f 議決権の比率が300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。ただし、株主及び投資者の利益を侵害するおそれが少ないと乙が認める場合は、この限りでない。

g 株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。

⑯ 全部取得

甲が当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合。

⑰ 株式売渡請求による取得

特別支配株主が甲の当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合

⑱ 株式併合

甲が特定の者以外の株主の所有するすべての株式を1株に満たない端数となる割合で株式併合を行う場合

⑲ 反社会的勢力の関与

甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態がTOKYO PRO Marketに対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。

⑳ その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙もしくは㈱東京証券取引所が当該銘柄の上場廃止を適当と認めた場合。

<J-Adviser契約解除に係る事前催告に関する事項>

1. いずれかの当事者が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り1ヶ月とする)を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。
2. 前項の定めにかかわらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、いずれかの当事者から相手方に対し、1ヶ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。
3. 契約解除する場合、特段の事情のない限り乙は、あらかじめ本契約を解除する旨を㈱東京証券取引所に通知しなければならない。

5 【重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下「経営成績等」という。)の状況の概要は次のとおりであります。なお、当社の事業は不動産関連事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。また、文中の将来に関する事項は、本発行情報公表日現在において当社が判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、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ます。この財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

なお、財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは、「第6【経理の状況】

1【財務諸表等】(1)【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。

(2) 財政状態の分析

a. 資産

当事業年度末における総資産は、前事業年度末に比べて1,660,616千円増加し、3,611,749千円となりました。

これは主に、現金及び預金が750,817千円、販売用不動産が656,384千円増加したことによるものです。

b. 負債

当事業年度末における負債は、前事業年度末に比べて1,307,753千円増加し、3,019,590千円となりました。こ

れは主に、短期借入金が586,649千円、1年内返済予定の長期借入金を含む長期借入金が226,658千円、未払法人税等201,025千円及び賞与引当金が202,021千円増加したことによるものです。

c. 純資産

当事業年度末における純資産は、前事業年度末に比べて352,863千円増加し、592,158千円となりました。これは、当期純利益を計上したことにより利益剰余金が352,863千円増加したことによるものです。

(3) 経営成績の分析

「1【事業等の概要】(1)業績」に記載のとおりであります。

(4) キャッシュ・フローの状況の分析

「1【業績等の概要】(2)キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

第4【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度中において実施いたしました設備投資の総額は91,107千円であります。主な設備投資の内容は、支店開設を始めとする事業拡充への投資であります。なお、当社は単一セグメントであるため、セグメントごとに記載しておりません。

2【主要な設備の状況】

当社は単一セグメントであるため、セグメントごとに記載しておりません。

2025年10月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
		建物附属設備 (千円)	リース資産 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社・東京本店 (東京都中央区)	本社機能 事務所	19,054	1,574	7,688	28,316	45 (6)
横浜支店 (神奈川県横浜市中区)	事務所	11,492	1,243	282	13,017	6 (1)
さいたま支店 (埼玉県さいたま市大宮区)	事務所	8,246	1,243	282	9,771	14 (1)
大阪支店 (大阪府大阪市北区)	事務所	6,778	1,222	537	8,538	9 (2)
福岡支店 (福岡県福岡市中央区)	事務所	1,558	2,355	505	4,419	6 (2)
千葉支店 (千葉県千葉市中央区)	事務所	1,040	1,222	282	2,544	6 (1)
浜松支店 (静岡県浜松市中央区)	事務所	—	2,082	393	2,476	1 (—)
神奈川大和支店 (神奈川県大和市)	事務所	2,944	1,312	298	4,554	3 (1)
静岡支店 (静岡県静岡市葵区)	事務所	5,129	535	290	5,955	5 (1)
名古屋支店 (愛知県名古屋市東区)	事務所	3,722	535	295	4,553	6 (2)
仙台支店 (宮城県仙台市太白区)	事務所	—	1,036	301	1,337	5 (2)
高崎支店 (群馬県高崎市)	事務所	4,538	1,295	658	6,492	2 (—)
不動産救命センター(現：大 阪中央支店) (大阪府大阪市中央区)	事務所	—	662	537	1,200	5 (—)
新宿支店 (東京都新宿区)	事務所	—	744	342	1,086	11 (1)
札幌支店 (北海道札幌市中央区)	事務所	4,316	2,706	367	7,390	2 (1)
熊本支店 (熊本県熊本市中央区)	事務所	4,201	1,820	374	6,395	2 (—)

- (注) 1. 「建物附属設備」の欄は「建物」も含まれております。また、「その他」の欄は、構築物、工具器具及び備品及び土地の合計であります。
2. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は(外数)で記載しております。
3. 現在休止中の主要な設備はありません。
4. 本社及び各支店の建物は賃貸物件であり、年間賃借料は83,100千円であります。

3【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第5【発行者の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	事業年度末現在発行数(株) (2025年10月31日)	公表日現在発行数(株) (2026年3月27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	4,300,000	3,174,000	1,126,000	1,126,000	非上場	単元株式数 100株
計	4,300,000	3,174,000	1,126,000	1,126,000	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

第1回新株予約権

区 分	最近事業年度末現在 (2025年10月31日)	公表日の前月末現在 (2026年2月28日)
決議年月日	2024年6月28日	同左
新株予約権の数(個)	648	612
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	同左
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	64,800 (注) 1	61,200 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,200 (注) 2	同左
新株予約権の行使期間	2026年6月29日から 2034年6月28日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,200 (注) 3 資本組入額 600 (注) 3	同左
新株予約権の行使の条件	(注) 4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	同左
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	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

なお、当社が株式分割（株式無償割当を含む。）又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交付、株式交換もしくは株式移転を行う場合又はその他やむを得ない事由が生じた場合には、新株予約権の目的となる株式の数は、合理的な範囲で調整されるものとする。

2. 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、次により決定される1株当たりの払込金額（以下「行使価額」という。）に(注)1に定める新株予約権1個の株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、1,200円とする。

なお、当社が株式分割（株式無償割当を含む。）又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、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、当社が時価を下回る払込金額で募集株式の発行又は自己株式の処分を行う場合(新株予約権の行使に基づく株式の発行・処分を除く)は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には「新規発行」を「自己株式の処分」、「1株当たり払込金額」を「1株当たり処分金額」と読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交付、株式交換もしくは株式移転を行う場合又はその他やむを得ない事由が生じた場合には、行使価額は、合理的な範囲で調整されるものとする。

3. 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
4. 新株予約権の行使の条件
 - ①新株予約権の割当を受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、執行役員、従業員、顧問、社外協力者その他これに準ずる地位を有していなければならない。ただし、新株予約権者が任期満了により退任又は定年退職した場合、あるいは取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。
 - ②新株予約権者が死亡した場合、その相続人による新株予約権の権利行使は認めないものとする。ただし、取締役会が認めた場合はこの限りではない。
 - ③新株予約権の行使は、当社普通株式がいずれかの金融商品取引所(東京プロマーケットを除く)に上場することを条件とする。
 - 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。
 - ⑤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. 新株予約権の取得事由
 - ①新株予約権者が権利行使をする前に、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案又は当社が完全子会社となる株式交換契約承認もしくは株式移転計画承認の議案につき株主総会で承認された場合(株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合)は、当社は、取締役会が別途定める日に、無償で新株予約権を取得することができる。
 - ②新株予約権者が権利行使をする前に、新株予約権の行使の条件の規定に該当しなくなった場合、及び新株予約権者が保有する新株予約権を放棄した場合には、当社は、取締役会の決議により別途定める日において本新株予約権の全部又は一部を無償で取得することができ、一部を取得する場合は、取締役会の決議により取得する本新株予約権を決定するものとする。
6. 当社が組織再編行為を実施する際の新株予約権の取扱い
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、新設分割、株式交換又は株式移転(以上を総称して以下「組織再編行為」という。)をする場合において、組織再編行為の効力発生日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。)の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1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社(以下「再編対象会社」という。)の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
 - ①交付する再編対象会社の新株予約権の数
組織再編行為の効力発生の時点において残存する募集新株予約権の新株予約権者が保有する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対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - ③新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表内「新株予約権の目的となる株式の数(株)」及び(注)1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

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、前記(注)2で定められた行使価額を調整して得られる再編後払込金額に上記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対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

⑤新株予約権を行使することができる期間

表内「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使できる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、表内「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新株予約権の行使の条件

(注)4に準じて決定する。

⑦増加する資本金及び資本準備金に関する事項

(注)3に準じて決定する。

⑧譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。

⑨新株予約権の取得事由

(注)5に準じて決定する。

7. 新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

第2回新株予約権

区 分	最近事業年度末現在 (2025年10月31日)
決議年月日	2024年6月28日
新株予約権の数(個)	10
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数(株)	1,000 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,200 (注) 2
新株予約権の行使期間	2024年7月12日から 2034年7月11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)	発行価格 1,200 (注) 3 資本組入額 600 (注) 3
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	譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
代用払込みに関する事項	—
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

※ 当事業年度の末日(2025年10月31日)における内容を記載しております。公表日の前月末現在(2026年2月28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、公表日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

なお、当社が株式分割(株式無償割当を含む。)または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交付、株式交換もしくは株式移転を行なう場合又はその他やむを得ない事由が生じた場合には、新株予約権の目的となる株式の数は、合理的な範囲で調整されるものとする。

2. 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、次により決定される1株当たりの払込金額（以下「行使価額」という。）に(注)1に定める新株予約権1個の株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、1,200円とする。

なお、当社が株式分割（株式無償割当を含む。）または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、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、当社が時価を下回る払込金額で募集株式の発行または自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく株式の発行・処分を除く）は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

上記算式において「既発行株式数」とは、当社の発行済株式総数から当社が保有する自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には「新規発行」を「自己株式の処分」、「1株当たり払込金額」を「1株当たり処分金額」と読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、当社が吸収合併、新設合併、吸収分割、新設分割、株式交付、株式交換もしくは株式移転を行なう場合又はその他やむを得ない事由が生じた場合には、行使価額は、合理的な範囲で調整されるものとする。

3. 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4. 新株予約権の行使の条件

①新株予約権の割り当てを受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、本新株予約権の割当日から行使期間の満了日までにおいて次に掲げる事由のいずれかが生じた場合には、残存するすべての本新株予約権を行使することができないものとする。

(a) 行使価額を下回る価格を対価とする当社普通株式の発行等が行われたとき（ただし、払込金額が会社法第199条第3項・同第200条第2項に定める「特に有利な金額である場合」及び普通株式の株価とは異なると認められる価格である場合ならびに当該株式の発行等が株主割当てによる場合等を除く。）。

(b) 行使価額を下回る価格を行使価額とする新株予約権の発行が行われたとき（ただし、当該行使価額が当該新株予約権の発行時点における当社普通株式の株価と異なる価格に設定されて発行された場合を除く。）。

(c) 本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれの金融商品取引所にも上場されていない場合、行使価額を下回る価格を対価とする売買その他の取引が行われたとき（ただし、当該取引時点における株価よりも著しく低いと認められる価格で取引が行われた場合を除く。）。

(d) 本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれかの金融商品取引所に上場された場合、上場日以降、当該金融商品取引所における当社普通株式の普通取引の終値が、行使価額を下回る価格となったとき。

(e) 本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内のいずれの金融商品取引所にも上場されていない場合、第三者評価機関等によりDCF法ならびに類似会社比較法等の方法により評価された株式評価額が行使価額を下回ったとき（但し、株式評価額が一定の幅をもって示された場合、当社取締役会が協議の上本項への該当を判断するものとする。）。

②新株予約権者は、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の取締役、監査役、執行役員、従業員、顧問、社外協力者その他これに準ずる地位を有していなければならない。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。

③新株予約権者が死亡した場合、その相続人による新株予約権の権利行使は認めないものとする。ただし、取締役会が認めた場合はこの限りではない。

④新株予約権の行使は、当社の普通株式がいずれかの金融商品取引所（東京プロマーケットを除く）に上場することを条件とする。

⑤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。

⑥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. 新株予約権の取得事由

- ①新株予約権者が権利行使をする前に、当社が消滅会社となる合併契約承認の議案又は当社が完全子会社となる株式交換契約承認もしくは株式移転計画承認の議案につき株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社取締役会決議がなされた場合）は、当社は、取締役会が別途定める日に、無償で新株予約権を取得することができる。
 - ②新株予約権者が権利行使をする前に、新株予約権の行使の条件の規定に該当しなくなった場合、及び新株予約権者が保有する新株予約権を放棄した場合には、当社は、取締役会の決議により別途定める日において本新株予約権の全部又は一部を無償で取得することができ、一部を取得する場合は、取締役会の決議により取得する本新株予約権を決定するものとする。
6. 当社が組織再編行為を実施する際の新株予約権の取扱い
- 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、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日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。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号のイからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- ①交付する再編対象会社の新株予約権の数
組織再編行為の効力発生の時点において残存する募集新株予約権の新株予約権者が保有する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対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - ③新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、表内「新株予約権の目的となる株式の数(株)」及び(注)1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
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、(注)2で定められた行使価額を調整して得られる再編後払込金額に上記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対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
 - ⑤新株予約権を行使することができる期間
表内「新株予約権の行使期間」に定める新株予約権を行使できる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、表内「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新株予約権の行使の条件
(注)4に準じて決定する。
 - ⑦増加する資本金及び資本準備金に関する事項
(注)3に準じて決定する。
 - ⑧譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。
 - ⑨新株予約権の取得事由
(注)5に準じて決定する。
7. 新株予約権者に交付する株式の数に1株に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。

(3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2023年3月24日 (注) 1	45	945	50,000	59,000	—	—
2023年7月31日 (注) 2	42	987	46,000	105,000	666	666
2024年2月29日 (注) 3	88	1,075	55,000	160,000	50,600	51,266
2024年6月28日 (注) 4	1,073,925	1,075,000	—	160,000	—	51,266
2024年8月2日 (注) 5	51,000	1,126,000	60,000	220,000	1,200	52,466

(注) 1. 有償第三者割当増資

株式の種類：普通株式

発行価格：1,111,111円

資本組入額：1,111,111円

主な割当先：笹尾 里枝、株式会社サイバーアシスト、LDT株式会社、
株式会社NCP相続センター、株式会社ジェブ

2. 有償第三者割当増資

株式の種類：普通株式

発行価格：1,111,111円

資本組入額：1,095,238円

主な割当先：従業員

3. 有償第三者割当増資

株式の種類：普通株式

発行価格：1,200,000円

資本組入額：625,000円

主な割当先：株式会社スマイル、株式会社エスエヌジー、株式会社VIDA Corporation

4. 株式分割（1：1,000）によるものであります。

5. 有償第三者割当増資

株式の種類：普通株式

発行価格：1,200円

資本組入額：1,176円

主な割当先：株式会社スマイル、株式会社サイバーアシスト

(6) 【所有者別状況】

2026年2月28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)	—	—	—	16	—	—	27	43	—
所有株式数 (単元)	—	—	—	7,630	—	—	3,630	11,260	—
所有株式数 の割合(%)	—	—	—	67.8	—	—	32.2	100	—

(注) 1. 2024年6月13日開催の取締役会決議により、2024年6月28日付で、当社普通株式1株につき1,000株の割合で、株式分割いたしました。これにより発行済株式総数は1,073,925株増加し、1,075,000株となっております。

2. 2024年7月30日開催の臨時株主総会決議により、同日付で1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

3. 2024年8月2日を払込期日とする第三者割当による新株式の発行により、発行済株式総数が51,000株増加し、1,126,000株となっております

(7) 【大株主の状況】

「第三部【株式公開情報】 第3【株主の状況】」に記載のとおりであります。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年2月28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 1,126,000	11,260	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	1,126,000	—	—
総株主の議決権	—	11,260	—

- (注) 1. 2024年6月13日開催の取締役会決議により、2024年6月28日付で、当社普通株式1株につき1,000株の割合で、株式分割いたしました。これにより発行済株式総数は1,073,925株増加し、1,075,000株となっております。
2. 2024年7月30日開催の臨時株主総会決議により、同日付で1単元を100株とする単元株制度を採用しております。
3. 2024年8月2日を払込期日とする第三者割当による新株式の発行により、発行済株式総数が51,000株増加し、1,126,000株となっております。

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

「第一部【企業情報】 第5【発行者の状況】 1【株式等の状況】 (2)【新株予約権等の状況】」をご参照ください。

(10) 【従業員株式所有制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【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。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は株主還元を適切に行っていくことが重要であると認識しており、剰余金の配当につきましては、内部留保とのバランスを考慮して適切に配当の実施をしていくことを基本方針としております。しかしながら、現在当社は成長拡大の過程にあると考えており、経営基盤の強化及び積極的な事業展開のために内部留保の充実を図り、財務体質の強化と事業拡大に向けた投資に充当することで、更なる事業拡大を実現することが株主に対する最大の利益還元につながると考えております。

このため、現時点において配当の実施及びその時期等については未定であります。将来的には、財政状態、経営成績、事業計画等を勘案し、安定的かつ継続的な利益還元を実施する方針であります。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

当事業年度においては、基本方針に基づき、配当を行いません。

4 【株価の推移】

当社株式は非上場であるため、該当事項はありません。

5 【役員 の 状 況】

男性 5 名 女性 1 名 (役員のうち女性の比率16.7%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有株式数(株)
代表取締役	社長	花原 浩二	1977年 3 月27日	1999年 4 月 2016年10月	大和ハウス工業株式会社 入社 当社 代表取締役社長(現任)	(注) 1	(注) 4	737,000 (注) 5
専務取締役	—	笹尾 里枝	1978年 9 月22日	2001年 4 月 2009年 6 月 2019年 9 月 2020年 9 月 2022年 4 月 2023年 4 月 2023年 5 月 2026年 1 月	スターツコーポレーション株式会社 入社 Aden services co.,ltd 入社 当社 入社 当社 執行役員 当社 取締役 当社 常務取締役 当社 教育研修本部長 当社 専務取締役(現任)	(注) 1	(注) 4	11,000
取締役	営業統括本部長	下田 啓人	1981年 5 月29日	2004年 4 月 2015年 1 月 2021年10月 2023年11月 2024年11月 2025年 1 月	株式会社ビックカメラ 入社 株式会社一条工務店 入社 当社 入社 当社 執行役員営業本部長 当社 営業統括本部長(現任) 当社 取締役(現任)	(注) 1	(注) 4	1,000
取締役	管理統括本部長	宮本 洋輔	1985年 7 月 5 日	2011年 4 月 2016年 7 月 2023年 9 月 2024年11月 2025年 1 月 2025年 5 月	シュハリ株式会社 入社 有限責任あずさ監査法人 入所 当社 入社 当社 財務経理本部長 当社 取締役(現任) 当社 管理統括本部長(現任)	(注) 1	(注) 4	10,000
取締役	—	鈴木 成知	1986年 4 月24日	2009年 4 月 2021年 5 月 2022年11月 2023年 5 月 2024年11月	株式会社神奈川銀行 入行 当社 入社 当社 管理統括本部長 当社 取締役(現任) 当社 人事総務本部長	(注) 1	(注) 4	—
監査役	—	柳 昭駒	1982年 1 月12日	2005年 4 月 2011年 7 月 2019年 6 月 2019年 6 月 2023年 5 月 2023年11月 2025年 9 月 2025年 9 月	新日本監査法人(現EY新日本有限責任監査法人) 入所 株式会社ユーラスエナジーホールディングス 入社 柳公認会計士事務所 代表(現任) OLTA株式会社 監査役 当社 監査役(現任) paiza株式会社 監査役(現任) caname株式会社 監査役 株式会社スカイマティクス 監査役(現任)	(注) 2 (注) 3	(注) 4	3,000
計								762,000

- (注) 1. 取締役の任期は、2026年 1 月30日開催の定時株主総会終結の時から、選任後 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までであります。
2. 監査役任期は、2024年 7 月30日開催の臨時株主総会終結の時から、選任後 4 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までであります。
3. 監査役柳昭駒氏は、会社法第 2 条第16項に定める社外監査役であります。
4. 2025年10月期における役員報酬の総額は72,899千円を支給しております。
5. 代表取締役社長花原浩二の所有株式数は、同氏の資産管理会社である株式会社BOXが保有する株式を含んでおります。

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

① 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、「不動産の可能性を追求し 世の中の困りごとを解決する」をビジョンとして掲げ、不動産に関する各種事業を推進しております。

経営理念の達成のためには、ステークホルダーからの信頼を得ることが必要不可欠であり、コーポレート・ガバナンスの強化が必要であると考えております。当社の組織体制や仕組みを整備することで、経営の透明性を高め、ステークホルダーの信頼性を獲得することが経営理念の達成及び企業価値向上のために最も重要な事項の一つと位置づけております。

② 会社の機関の内容

イ. 取締役会

当社の取締役会は取締役5名により構成されております。取締役会は、法令、定款及び株主総会決議に基づき、取締役会規程、職務権限規程、職務権限基準、その他の当社諸規程等の会社運営の基礎となる諸基準を整備し、取締役の職務執行の適正性及び効率性を確保しております。なお、毎月1回の定時取締役会の他、必要に応じて機動的に臨時取締役会を開催し、経営に関する重要事項を決定しております。取締役は、会社の業務執行状況を取締役会に報告するものとしており、これをもとに、取締役会は取締役の職務執行を監督しております。また、取締役会には社外監査役1名が出席し、必要に応じて意見陳述を行っております。

ロ. 監査役

当社は監査役制度を採用しており、社外監査役1名にて構成されております。

監査役は、監査役監査規程に基づき、取締役の職務執行状況を適正に監査しております。また、監査役は取締役会に出席し、取締役の職務執行状況を監視するとともに、適宜必要な意見を述べております。

ハ. 会計監査

当社は、監査法人コスモスと監査契約を締結し、独立した立場から「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第5項の規定に基づき監査を受けております。なお、2025年10月期において監査を執行した公認会計士は小室豊和氏、寺島洋希氏の2名であり、いずれも継続監査年数は7年以内であります。また当該監査業務にかかる補助者は公認会計士16名その他4名であります。

なお、当社と監査に従事する公認会計士及びその補助者との間には特別の利害関係はありません。

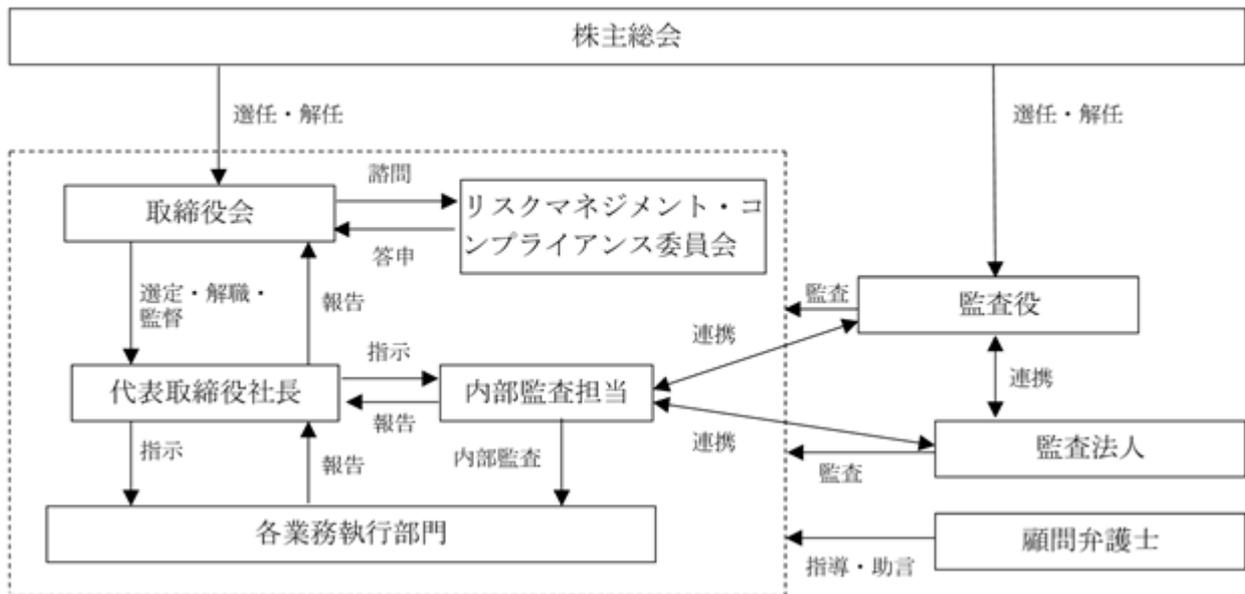
ニ. 内部監査

当社の内部監査は、管理統括本部を主幹部署とし、2名で構成されております。また、管理統括本部の監査は、代表取締役社長が指名する者が実施しており、相互に牽制する体制をとっております。各部の監査結果並びに改善点につきましては、内部監査担当者より、代表取締役社長に対して改善提言を含む内部監査報告書を提出する体制をとっております。

ホ. リスクマネジメント・コンプライアンス委員会

当社は、リスクマネジメント及びコンプライアンスに関する内部統制機能の強化を継続的に行える体制を推進・維持するために、リスクマネジメント・コンプライアンス委員会を設置しております。リスクマネジメント・コンプライアンス委員会は3か月に1回開催され、必要ある場合には臨時委員会を開催しております。

当社のコーポレートガバナンス体制を図式化すると以下の通りであります。



③ 内部統制システムの整備の状況

当社は、職務権限規程の遵守により、業務を合理的に分担することで、特定の組織並びに特定の担当者に業務や権限が集中することを回避し、内部牽制機能が適切に働くよう努めております。

④ 内部監査及び監査役の状況

当社の内部監査は、内部監査担当者が業務を担当しております。監査は、管理統括本部が実施しており、管理統括本部の監査は他の者が行い相互に牽制する体制をとっております。年度の初めに立案された監査計画に基づき監査を実施し、代表取締役社長に対し報告書並びに改善指示書を提出する体制をとっております。改善指示書を受けた被監査部門は、指示書に基づき改善を進め、改善状況について代表取締役社長宛に報告しております。

一方、監査役監査では、コーポレート・ガバナンス体制の実効性維持・向上のため、取締役に対する監視・監督を行い、必要に応じて各種の報告請求や調査を行うことにより、経営層の牽制を行っております。

なお、内部監査担当者、監査役及び監査法人が相互に連携し、情報交換を行い、三様監査を実効性のあるものとしております。

⑤ リスクマネジメント体制の整備の状況

当社におけるリスクマネジメント体制は、管理統括本部が主管部署となっております。管理統括本部は、各部との連携を図り、情報を収集・共有することによって、リスクの早期発見と未然防止に努めております。

コンプライアンスについても、管理統括本部を管掌する取締役が中心となり推進しております。全従業員に対して、コンプライアンスに関する事項を周知・徹底させるよう活動しております。

当社のリスクマネジメント体制は、リスクマネジメントの主管部署として管理統括本部が情報の一元化を行っております。

⑥ 社外取締役及び社外監査役の状況

現状、社外取締役の選任はしていませんが、経営機能の牽制強化と意思決定プロセスの透明性を担保するため適任者が見つかれば、選任する予定であります。社外監査役は1名選任されており、経営に対する監視、監督機能を担っております。

社外監査役の柳昭駒氏は、公認会計士としての内部管理体制や財務・会計に関する専門知識と経験に基づき、経営に関する適切な監査・監督を実施しています。なお、同氏と当社間に特別な利害関係はありません。

なお、当社は、社外監査役の独立性に関する基準または方針について特段の定めはありませんが、選任に際しては、客観的、中立の経営監視機能が十分に発揮されるよう、取引関係等を考慮した上で、選任を行っております。

⑦ 支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針

支配株主との取引が発生する場合には、当該取引条件を一般の取引条件と同等の条件に照らし合わせて決定し、かつ、公正で適切な取引関係の維持に努めることにより、少数株主の利益を害することのないように対応いたします。関連当事者取引等については、その取引が当社の経営の健全性を損なっていないか、その取引が合理的判断に照らし合わせて有効であるか、また取引条件は他の外部取引と比較して適正であるか等に特に留意し、取引の際に取締役会の決議を必要とする方針であります。このような運用を行うことで、関連当事者取引を取締役会において適時把握し、少数株主の利益を損なう取引を排除する体制を構築しております。

⑧ 役員の報酬等

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)
		基本報酬	賞与	退職慰労金	ストック オプション	
取締役 (社外取締役を除く。)	70,149	70,149	—	—	—	5
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—	—
社外役員	2,749	2,749	—	—	—	1

⑨ 取締役及び監査役の定数

当社の取締役は7名以内、監査役は3名以内とする旨を定款で定めております。

⑩ 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及び累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

⑪ 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、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を定款に定めております。

⑫ 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、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を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、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

⑬ 中間配当に関する事項

当社は、株主への機動的な利益還元を可能にするため、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4月30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。

⑭ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できる環境を整備するため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠った取締役(取締役であったものを含む)及び監査役(監査役であったものを含む)の損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除できる旨を定款に定めております。

⑮ 社外監査役との責任限定契約の内容の概要

当社と社外監査役は、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契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低限度額としております。

なお、当該責任限定契約が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

⑯ 株式の保有状況

イ. 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、専ら株式の価値の変動または株式に係る配当によって利益を受けるために保有するものを純投資目的の投資株式とし、取引先等との安定的な取引関係などの維持・強化が図られ、当社の企業価値向上に資すると判断のうえ保有するものを純投資目的以外の目的の投資株式としてそれぞれ区分する方針であります。

ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性の検証

当社が保有している純投資目的以外の目的である投資株式は非上場株式のみであるため、記載を省略しております。

b. 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	3	30
非上場株式以外の株式	—	—

c. 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
該当事項はありません。

ハ. 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。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

区分	最近事業年度	
	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)
発行者	19,265	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査法人に対する監査報酬の決定方針としましては、当社の事業規模、業務の特性等を勘案し、適切な監査に必要となる監査体制及び監査時間を監査法人と協議した上で、監査役による同意を得て公正妥当な監査報酬を決定することとしております。

第6【経理の状況】

1. 財務諸表の作成方法について

- (1) 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」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第6項で認められた会計基準のうち、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しております。

2. 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第5項の規定に基づき、当事業年度(2024年11月1日から2025年10月31日まで)の財務諸表について、監査法人コスモスによる監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4. 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には会計基準等の内容を適切に把握できる体制を整備するため、必要に応じて監査法人との協議を実施し、その他セミナー等への参加を通して、積極的な情報収集活動に努めています。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	367,249	※1 1,118,067
売掛金	61	700
販売用不動産	※1 1,053,894	※1 1,710,278
仕掛販売用不動産	※1 299,575	※1 324,949
貯蔵品	756	923
前渡金	29,830	60,142
前払費用	15,365	31,225
その他	69	706
流動資産合計	1,766,803	3,246,994
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	1,082	3,215
建物附属設備(純額)	49,818	87,208
構築物(純額)	168	956
車両運搬具(純額)	43	—
工具、器具及び備品(純額)	3,044	9,867
土地	6,793	17,049
リース資産(純額)	16,711	28,305
有形固定資産合計	※2 77,663	※2 146,602
無形固定資産		
ソフトウェア	4,821	3,320
リース資産	—	2,501
無形固定資産合計	4,821	5,821
投資その他の資産		
投資有価証券	3,124	30
出資金	1,370	2,711
長期性預金	18,680	16,500
敷金及び保証金	29,913	69,092
繰延税金資産	30,393	102,560
長期前払費用	11,103	16,236
長期未収入金	31,385	31,385
その他	7,260	5,200
貸倒引当金	△31,385	△31,385
投資その他の資産合計	101,844	212,331
固定資産合計	184,329	364,755
資産合計	1,951,132	3,611,749

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	73,241	107,862
短期借入金	※1 550,430	※1 1,137,079
1年内返済予定の長期借入金	※1 192,802	※1 236,523
リース債務	3,451	7,107
未払金	58,041	50,988
未払費用	46,138	96,715
未払法人税等	67,650	268,676
未払消費税等	18,696	8,629
契約負債	13,150	27,100
預り金	6,364	6,827
前受収益	33	1,630
賞与引当金	89,622	291,644
流動負債合計	1,119,621	2,240,782
固定負債		
社債	26,000	—
長期借入金	※1 529,530	※1 712,467
リース債務	15,264	27,306
資産除去債務	21,239	38,126
その他	180	906
固定負債合計	592,214	778,807
負債合計	1,711,836	3,019,590
純資産の部		
株主資本		
資本金	220,000	220,000
資本剰余金		
資本準備金	52,466	52,466
資本剰余金合計	52,466	52,466
利益剰余金		
利益準備金	1,511	1,511
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△34,706	318,156
利益剰余金合計	△33,194	319,668
株主資本合計	239,271	592,134
新株予約権	24	24
純資産合計	239,295	592,158
負債純資産合計	1,951,132	3,611,749

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年11月 1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月 1日 至 2025年10月31日)
売上高	※1 4,755,220	※1 7,894,168
売上原価	※2 3,337,067	※2 5,236,907
売上総利益	1,418,153	2,657,261
販売費及び一般管理費	※3 1,188,465	※3 1,998,788
営業利益	229,688	658,472
営業外収益		
受取利息	20	461
受取配当金	21	22
補助金収入	2,691	4,917
雑収入	3,998	3,976
その他	10,967	—
営業外収益合計	17,698	9,378
営業外費用		
支払利息	44,388	50,943
社債利息	3,307	2,328
融資手数料	17,103	41,537
その他	4,918	2,438
営業外費用合計	69,717	97,247
経常利益	177,668	570,603
特別利益		
固定資産売却益	—	※4 338
その他	481	—
特別利益合計	481	338
特別損失		
投資有価証券評価損	2,099	3,094
固定資産除却損	※5 1,738	※5 237
不正関連損失	※6 24,359	※6 3,292
その他	634	—
特別損失合計	28,832	6,623
税引前当期純利益	149,318	564,318
法人税、住民税及び事業税	59,884	283,622
法人税等調整額	△4,485	△72,167
法人税等合計	55,398	211,455
当期純利益	93,919	352,863

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2023年11月 1日 至 2024年10月31日)		当事業年度 (自 2024年11月 1日 至 2025年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 物件取得費	※1	3,586,481	97.3	5,782,715	97.4
II 経費		98,871	2.7	152,093	2.6
当期総費用		3,685,352	100.0	5,934,808	100.0
販売用不動産期首棚卸高		754,407		1,053,894	
仕掛販売用不動産期首棚卸高		255,884		299,575	
合計		4,695,644		7,288,278	
販売用不動産期末棚卸高		1,053,894		1,710,278	
仕掛販売用不動産期末棚卸高		299,575		324,949	
他勘定振替高		5,106		16,143	
当期売上原価		3,337,067		5,236,907	

(注) ※1 内訳は、次の通りであります。

項目	前事業年度 (自 2023年11月 1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月 1日 至 2025年10月31日)
	金額(千円)	金額(千円)
人件費	48,870	80,609
租税公課	46,877	67,055
業務委託費	3,123	4,427

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

(単位：千円)

	株主資本							新株 予約権	純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益 準備金	利益剰余金		株主資本 合計		
		資本 準備金	資本剰余金 合計		その他利益 剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	105,000	666	666	1,511	△128,625	△127,114	△21,447	—	△21,447
当期変動額									
新株の発行	115,000	51,800	51,800				166,800		166,800
当期純利益					93,919	93,919	93,919		93,919
株主資本以 外の項目の 当期変動額								24	24
当期変動額合計	115,000	51,800	51,800	—	93,919	93,919	260,719	24	260,743
当期末残高	220,000	52,466	52,466	1,511	△34,706	△33,194	239,271	24	239,295

当事業年度(自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)

(単位：千円)

	株主資本							新株 予約権	純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益 準備金	利益剰余金		株主資本 合計		
		資本 準備金	資本剰余金 合計		その他利益 剰余金	利益剰余金 合計			
当期首残高	220,000	52,466	52,466	1,511	△34,706	△33,194	239,271	24	239,295
当期変動額									
当期純利益					352,863	352,863	352,863		352,863
当期変動額合計	—	—	—	—	352,863	352,863	352,863	—	352,863
当期末残高	220,000	52,466	52,466	1,511	318,156	319,668	592,134	24	592,158

④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	149,318	564,318
減価償却費	16,240	20,887
長期前払費用償却	2,331	4,439
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△16,882	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	35,719	202,021
受取利息	△20	△461
受取配当金	△21	△22
受取保険料	△2,967	—
支払利息	44,388	50,943
社債利息	3,307	2,328
融資手数料	17,103	41,537
固定資産売却益	—	△338
固定資産除却損	1,738	237
リース解約益	△481	—
リース解約損	634	—
投資有価証券評価損	2,099	3,094
不正関連損失	24,359	3,292
販売用不動産の増減額(△は増加)	△300,863	△656,384
仕掛販売用不動産の増減額(△は増加)	△43,691	△25,373
前渡金の増減額(△は増加)	△1,275	△27,212
前払費用の増減額(△は増加)	4,628	△7,157
未収入金の増減額(△は増加)	18,290	—
その他資産の増減額(△は増加)	2,381	△1,442
買掛金の増減額(△は減少)	13,784	34,620
契約負債の増減額(△は減少)	7,250	13,480
未払金の増減額(△は減少)	5,618	13,113
預り金の増減額(△は減少)	3,458	2,653
前受収益の増減額(△は減少)	—	1,597
未払費用の増減額(△は減少)	2,388	51,936
未払消費税等の増減(△は減少)	18,696	△10,122
未払法人税等の増減(△は減少)	5,745	6,789
その他負債の増減額(△は減少)	△57	—
その他	△3,559	△3,092
小計	9,663	285,682
利息及び配当金の受取額	41	484
利息の支払額	△51,662	△63,992
保険金の受取額	2,967	—
法人税等の支払額	△2,046	△89,310
消費税等の還付額	17,918	—
法人税等の還付額	2,208	678
不正関連損失の支払額	—	△27,018
営業活動によるキャッシュ・フロー	△20,909	106,524

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
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	—	△17,683
有形固定資産の取得による支出	△11,959	△50,666
長期前払費用の取得による支出	△6,200	△9,367
長期性預金の預入による支出	△18,140	△20,480
長期性預金の払戻による収入	—	9,440
敷金及び保証金の差入による支出	△3,202	△40,486
出資金の払込による支出	△2,290	△3,741
出資金の回収による収入	—	6,260
その他	△341	422
投資活動によるキャッシュ・フロー	△42,134	△126,303
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)	△53,176	586,649
長期借入れによる収入	883,148	1,014,601
長期借入金の返済による支出	△682,281	△787,943
融資手数料の支払による支出	△17,103	△41,537
社債の償還による支出	△26,000	△26,000
リース債務の返済による支出	△4,096	△5,895
株式の発行による収入	166,800	—
新株予約権の発行による収入	24	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	267,314	739,873
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	204,270	720,094
現金及び現金同等物の期首残高	162,379	366,649
現金及び現金同等物の期末残高	※1 366,649	※1 1,086,744

【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

① その他有価証券

市場価格のない株式等…移動平均法による原価法

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

① 販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

② 貯蔵品

個別法による原価法

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及び構築物については、定額法によっております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	4～17年
建物附属設備	6～18年
構築物	10～20年
車両運搬具	2年
工具、器具及び備品	3～20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、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)に基づいております。

(3) リース資産

① 所有権移転外ファイナンス・リースに係るリース資産

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。

(4) 長期前払費用

定額法によっております。

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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員に対する賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき当事業年度負担額を計上しております。

4. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。

(1) 不動産売買事業

不動産売買事業は、主に中古戸建住宅の買取再販を行っており、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡し時点において収益を認識しております。

(2) 不動産仲介事業

不動産仲介事業は、不動産の売買仲介及び賃貸仲介を行っており、顧客との媒介契約に基づき売買契約又は賃貸借契約成立に向けた役務提供を行う義務を負っております。当該履行義務は媒介により成立した売買契約又は賃貸借契約に係る物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該物件の引渡し時点において収益を認識しております。

5. 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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等のうち、税法に定める繰延消費税等は投資その他の資産の「長期前払費用」に計上のうえ、5年間で均等償却し、繰延消費税等以外のものについては発生年度に費用処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	1,053,894千円	1,710,278千円
仕掛販売用不動産	299,575千円	324,949千円

(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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産(以下、「販売用不動産等」)の評価においては、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、取得原価をもって貸借対照表価額とし、収益性の低下により期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。

正味売却価額については、不動産市況や個別物件ごとの近隣地域における販売状況等を勘案した販売見込額と、個々の物件ごとに見積った販売経費等見込額を考慮して算定を行っております。

なお、これらの見積りにおいて用いた仮定について見直しが必要になった場合、翌事業年度において、棚卸資産評価損を計上する可能性があります。

2. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産	30,393千円	102,560千円

(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

当社では、将来減算一時差異の解消により、将来の税金負担額を軽減する効果を有すると認められる範囲を回収可能性があると判断し、繰延税金資産を計上しております。具体的には、将来の一時差異解消スケジュール、タックスプランニング及び収益力に基づく課税所得の見積り等に基づいて判断しております。

これらは主に取締役会で承認された事業計画を基礎として見積っておりますが、当該事業計画の主要な仮定は、営業担当者数の推移、営業担当一人当たりの単価、新規顧客の獲得等に基づく売上予測であり、不確実性を伴っております。そのため、将来の不確実な経済状況及び会社の経営状況の影響を受け、実際の解消時期や課税所得が見積りと異なった場合、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

(会計方針の変更)

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65-2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。

なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)

ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます

(2) 適用予定日

2028年10月期の期首から適用予定です。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

(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 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
現金及び預金(定期預金)	— 千円	7,502 千円
販売用不動産	897,462 "	1,400,927 "
仕掛販売用不動産	278,816 "	285,543 "
計	1,176,279 千円	1,693,973 千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
短期借入金	525,600 千円	1,093,415 千円
1年内返済予定長期借入金	156,418 "	126,738 "
長期借入金	338,046 "	264,449 "
計	1,020,065 千円	1,484,603 千円

※2 有形固定資産の減価償却累計額

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。

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	20,590 千円	38,668 千円

(損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、財務諸表「注記事項(収益認識関係) 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

※2 期末棚卸高は収益性の低下による簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれておりません。

	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
	3,823 千円	16,143 千円

※3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度20%、当事業年度16%、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80%、当事業年度84%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 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
給料手当	291,563 千円	470,842 千円
賞与引当金繰入	89,622 "	291,644 "
租税公課	126,178 "	206,537 "
旅費交通費	58,542 "	100,214 "
広告宣伝費	67,857 "	83,419 "

※4 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
車両運搬具	－ 千円	338 千円
計	－ 千円	338 千円

※5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
建物附属設備	1,738 千円	237 千円
計	1,738 千円	237 千円

※6 不正関連損失

当社元従業員による不正行為に係る損失であります。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

1. 発行済株式に関する事項

	当事業年度期首 株式数	増加	減少	当事業年度末 株式数
発行済株式				
普通株式(株)	987	1,125,013	－	1,126,000
合計	987	1,125,013	－	1,126,000

(変動事由の概要)

- 2024年2月29日を払込期日とする第三者割当増資による増加 88株
- 2024年6月28日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行ったことによる増加 1,073,925株
- 2024年8月2日を払込期日とする第三者割当増資による増加 51,000株

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
		当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
第1回ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	—
第2回ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	24
合計		—	—	—	—	24

(注)第1回及び第2回ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使の初日が到来しておりません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 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

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)

1. 発行済株式に関する事項

	当事業年度期首株式数	増加	減少	当事業年度末株式数
発行済株式				
普通株式(株)	1,126,000	—	—	1,126,000
合計	1,126,000	—	—	1,126,000

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末残高(千円)
		当事業年度期首	増加	減少	当事業年度末	
第1回ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	—
第2回ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	24
合計		—	—	—	—	24

(注)第1回及び第2回ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使の初日が到来しておりません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 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

該当事項はありません。

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
現金及び預金勘定	367,249 千円	1,118,067 千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△600 "	△31,323 "
現金及び現金同等物	366,649 "	1,086,744 "

2 重要な非資金取引の内容

重要な資産除去債務の計上額は、「注記事項（資産除去債務関係）」をご参照ください。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

(借主側)

所有権移転外ファイナンス・リース取引

(1) リース資産の内容

主として、事務機器及び車両運搬具であります。

(2) リース資産の減価償却の方法

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。

2. オペレーティング・リース取引

内容の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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

当社は、資金計画に基づき事業に必要な資金を銀行等金融機関からの借入、第三者割当増資等によって調達しております。また、資金運用については流動性の高い預金等に限定し、投機的なデリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

売掛金及び未収入金は通常の営業活動に伴い生じたものであり、顧客等の信用リスクに晒されております。これらの信用リスクは、与信管理規程に沿ってリスク低減を図っております。また、長期未収入金については、債務弁済契約に基づく回収が長期にわたることから、取引先の信用リスクに晒されております。

営業債務である未払金は、そのほとんどが1か月以内の支払期日であります。

営業債務、借入金、社債及びリース債務は流動性リスクに晒されておりますが、当社では、資金計画を作成し管理しております。

投資有価証券及び出資金は、未上場企業の株式及び出資金を投資対象としたものであります。これらの資産は、投資先企業の事業リスクや財務リスク等に晒されております。当社では、定期的に発行体の財務状況等を把握し、リスク軽減を図っております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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

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。

前事業年度(2024年10月31日)

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 長期未収入金	31,385	—	—
貸倒引当金(*2)	△31,385	—	—
	—	—	—
(2) 長期性預金	18,680	18,208	△471
資産計	18,680	18,208	△471
(3) 社債	26,000	27,878	1,878
(4) 長期借入金(*3)	722,333	743,521	21,188
(5) リース債務(*3)	18,715	18,264	△450
負債計	767,048	789,664	22,616

(*1) 「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「短期借入金」「未払金」「未払費用」「未払法人税等」「契約負債」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、記載を省略しております。

(*2) 長期未収入金に対して個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*3) 1年以内の返済額を含んでおります。

(*4) 市場価格のない株式等は、上表に含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	3,124
出資金	1,370

当事業年度(2025年10月31日)

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 長期未収入金	31,385	—	—
貸倒引当金(*2)	△31,385	—	—
	—	—	—
(2) 長期性預金	16,500	15,265	△1,234
資産計	16,500	15,265	△1,234
(3) 社債	—	—	—
(4) 長期借入金(*3)	948,991	934,163	△14,827
(5) リース債務(*3)	34,413	34,761	347
負債計	983,404	968,925	△14,479

(*1) 「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「短期借入金」「未払金」「未払費用」「未払法人税等」「未払消費税等」「契約負債」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額にほぼ等しいことから、記載を省略しております。

(*2) 長期未収入金に対して個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(*3) 1年以内の返済額を含んでおります。

(*4) 市場価格のない株式等は、上表に含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	貸借対照表計上額 (千円)
投資有価証券	30
出資金	2,711

(注) 1. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(2024年10月31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)
(1) 現金及び預金	367,249	—	—	—
(2) 売掛金	61	—	—	—
(3) 長期性預金	—	18,680	—	—
合計	367,311	18,680	—	—

長期未収入金については、償還予定額が見込めないため、上記の表には含めておりません。

当事業年度(2025年10月31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)
(1) 現金及び預金	1,118,067	—	—	—
(2) 売掛金	700	—	—	—
(3) 長期性預金	—	16,500	—	—
合計	1,118,768	16,500	—	—

長期未収入金については、償還予定額が見込めないため、上記の表には含めておりません。

(注) 2. 社債、長期借入金及びリース債務の決算日後の返済予定額

前事業年度(2024年10月31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)
(1) 社債	—	—	26,000	—	—	—
(2) 長期借入金	192,802	85,539	94,044	50,475	47,121	252,350
(3) リース債務	3,451	3,410	3,143	3,029	3,166	2,514
合計	196,253	88,949	123,187	53,505	50,287	254,864

当事業年度(2025年10月31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)
(1) 社債	—	—	—	—	—	—
(2) 長期借入金	236,523	145,406	120,662	115,989	76,697	253,711
(3) リース債務	7,107	6,820	6,723	6,864	5,643	1,255
合計	243,630	152,226	127,385	122,854	82,340	254,966

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度(2024年10月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(2025年10月31日)

該当事項はありません。

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度(2024年10月31日)

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 長期性預金	—	18,208	—	18,208
資産計	—	18,208	—	18,208
(2) 社債	—	27,878	—	27,878
(3) 長期借入金	—	743,521	—	743,521
(4) リース債務	—	18,264	—	18,264
負債計	—	789,664	—	789,664

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

(1) 長期性預金

元利金の合計額を同様の新規預金を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(2) 社債、(3) 長期借入金、(4) リース債務

元利金の合計額を当該社債、長期借入金及びリース債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。

当事業年度(2025年10月31日)

	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 長期性預金	—	15,265	—	15,265
資産計	—	15,265	—	15,265
(2) 社債	—	—	—	—
(3) 長期借入金	—	934,163	—	934,163
(4) リース債務	—	34,761	—	34,761
負債計	—	968,925	—	968,925

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

(1) 長期性預金

元利金の合計額を同様の新規預金を行った場合に想定される利率で割り引いて算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(2) 社債、(3) 長期借入金、(4) リース債務

元利金の合計額を当該社債、長期借入金及びリース債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度(2024年10月31日)

非上場株式(貸借対照表計上額3,124千円)については、市場価格がない株式等であることから記載しておりません。

当事業年度(2025年10月31日)

非上場株式(貸借対照表計上額30千円)については、市場価格がない株式等であることから記載しておりません。

2. 減損処理を行った有価証券

前事業年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

前事業年度において、投資有価証券について2,099千円(その他有価証券の株式2,099千円)減損処理を行っております。

当事業年度(自 2024年11月 1日 至 2025年10月31日)

当事業年度において、投資有価証券について3,094千円(その他有価証券の株式3,094千円)減損処理を行っております。

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 2023年11月 1日 至 2024年10月31日)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名
該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

前事業年度(2024年10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。

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
決議年月日	2024年6月28日	2024年6月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 2名 当社従業員 70名	当社社外協力者 1名
株式の種類別のストック・オプションの数(株)	普通株式 64,800株	普通株式 1,000株
付与日	2024年7月12日	2024年7月12日
権利確定条件	「第5 発行者の状況 1 株式の状況 (2)新株予約権等の状況」に記載の通りです。	「第5 発行者の状況 1 株式の状況 (2)新株予約権等の状況」に記載の通りです。
対象勤務期間	対象勤務期間はありません。	対象勤務期間はありません。
権利行使期間	自 2026年6月29日 至 2034年6月28日	自 2024年7月12日 至 2034年7月11日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

① スtock・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
決議年月日	2024年6月28日	2024年6月28日
権利確定前(株)		
前事業年度末	—	—
付与	64,800	1,000
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	64,800	1,000
権利確定後(株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

② 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
決議年月日	2024年6月28日	2024年6月28日
権利行使価格(円)	1,200	1,200
行使時平均株価(円)	—	—
付与日における公正な評価単価(円)	—	—

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した日時点において、当社は未公開企業であるため、公正な評価単価の見積り方法を、単位当たりの本源的価値の見積りによって算定しております。なお、当社株式の評価方法は、第三者評価機関である株式会社ブルータス・コンサルティングが当社の株価情報等を考慮して一般的なオプション価格算定モデルであるモンテカルロ・シミュレーションによって算出した価格を基礎として決定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
当事業年度末における本源的価値の合計額	—	—
当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額	—	—

当事業年度(自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)

1. ストック・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

当事業年度(2025年10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。

(1) ストック・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
決議年月日	2024年6月28日	2024年6月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 2名 当社従業員 70名	当社社外協力者 1名
株式の種類別のストック・オプションの数(株)	普通株式 64,800株	普通株式 1,000株
付与日	2024年7月12日	2024年7月12日
権利確定条件	「第5 発行者の状況 1 株式の状況 (2) 新株予約権の状況」に記載の通りです。	「第5 発行者の状況 1 株式の状況 (2) 新株予約権の状況」に記載の通りです。
対象勤務期間	対象勤務期間はありません。	対象勤務期間はありません。
権利行使期間	自 2026年6月29日 至 2034年6月28日	自 2024年7月12日 至 2034年7月11日

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

① ストック・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
決議年月日	2024年6月28日	2024年6月28日
権利確定前(株)		
前事業年度末	64,800	1,000
付与	—	—
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	64,800	1,000
権利確定後(株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

② 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
決議年月日	2024年6月28日	2024年6月28日
権利行使価格(円)	1,200	1,200
行使時平均株価(円)	—	—
付与日における公正な評価単価(円)	—	—

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した日時点において、当社は未公開企業であるため、公正な評価単価の見積り方法を、単位当たりの本源的価値の見積りによって算定しております。なお、当社株式の評価方法は、第三者評価機関である株式会社ブルータス・コンサルティングが当社の株価情報等を考慮して一般的なオプション価格算定モデルであるモンテカルロ・シミュレーションによって算出した価格を基礎として決定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
当事業年度末における本源的価値の合計額	—	—
当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額	—	—

(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 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	4,207 千円	12,454 千円
未払費用	3,132 "	7,382 "
賞与引当金	27,442 "	89,301 "
貸倒引当金	9,610 "	9,892 "
資産除去債務	6,503 "	12,017 "
棚卸資産評価損	1,170 "	5,633 "
投資有価証券評価損	643 "	1,637 "
損害賠償金収入	7,458 "	11,459 "
不正取引による影響額	1,208 "	— "
その他	1,112 "	1,939 "
繰延税金資産小計	62,489 千円	151,718 千円
将来減算一時差異等の合計に係る評価 性引当額	△27,105 千円	△40,139 千円
評価性引当額小計 (注) 1	△27,105 千円	△40,139 千円
繰延税金資産合計	35,384 千円	111,579 千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	△4,990 千円	△9,018 千円
繰延税金負債合計	△4,990 千円	△9,018 千円
繰延税金資産純額	30,393 千円	102,560 千円

(注) 評価性引当額の変動の主な内容は、棚卸資産評価損及び資産除去債務に係る評価性引当額の増加であります。

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

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等の永久に損金に算入されない項目	4.4	1.7
住民税均等割額	2.0	0.7
評価性引当金の増減	△3.6	2.3
税額控除	△5.7	△8.3
留保金課税	8.9	10.7
その他	0.4	△0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	37.1	37.5

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する事業年度より「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年11月1日以後に開始する事業年度以降において解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を従来の30.6%から31.5%に変更し、計算しています。

この法定実効税率の変更による影響は軽微です。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

主として本社事務所等の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から2～10年と見積り、割引率は当該使用見込期間に見合う国債の流通利回りを使用して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
期首残高	18,512 千円	21,239 千円
有形固定資産の取得に伴う増加高	5,485 〃	17,146 〃
資産除去債務の履行による減少額	△2,797 〃	△365 〃
時の経過による調整額	39 〃	105 〃
計	21,239 千円	38,126 千円

(賃貸等不動産関係)

賃貸等不動産の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社の事業セグメントは、不動産関連事業の単一セグメントであります。主要なサービスの収益を分解した情報は、以下のとおりであります。

不動産関連事業	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
不動産売買売上	4,498,689 千円	7,432,987 千円
仲介手数料売上	214,413 〃	405,170 〃
その他	41,508 〃	52,246 〃
顧客との契約から生じる収益	4,754,611 千円	7,890,404 千円
その他の収益(注)	609 千円	3,763 千円
外部顧客への売上高	4,755,220 千円	7,894,168 千円

(注)「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等でありま

す。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「重要な会計方針」の「収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当事業年度末に

おいて存在する顧客との契約から翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

重要な取引がないため、記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前事業年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

当社は、不動産関連事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)

当社は、不動産関連事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産売買売上	仲介手数料売上	その他	合計
外部顧客への売上高	4,498,689	214,413	42,117	4,755,220

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外への外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上のうち、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、該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産売買売上	仲介手数料売上	その他	合計
外部顧客への売上高	7,432,987	405,170	56,010	7,894,168

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外への外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上のうち、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、該当事項はありません。

【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】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(1) 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

前事業年度(自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又 は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	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	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員 主要株主	花原浩二	—	—	当社 代表取締役 社長	(被所有) 直接25.6 間接40.8	債務被保証	銀行借入に対する 債務被保証(注)	563,156	—	—

(注) 当社は、一部の銀行借入に対して債務保証を受けております。取引金額については保証を受けている銀行借入の期末残高を記載しており、保証料の支払いは行っておりません。

当事業年度(自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又 は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	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	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員 主要株主	花原浩二	—	—	当社 代表取締役 社長	(被所有) 直接25.6 間接40.8	債務被保証	銀行借入に対する 債務被保証(注)	94,710	—	—

(注) 当社は、一部の銀行借入に対して債務保証を受けております。取引金額については保証を受けている銀行借入の期末残高を記載しており、保証料の支払いは行っておりません。

(2) 財務諸表提出会社の役員及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
1株当たり純資産額	212円50銭	525円87銭
1株当たり当期純利益	88円49銭	313円38銭

(注) 1. 当社は2024年6月28日付で普通株式1株につき1,000株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して「1株当たり純資産額」「1株当たり当期純利益」を算定しております。

2. 前事業年度及び当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は2025年10月期末において非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
純資産の部の合計額(千円)	239,295	592,158
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	24	24
(うち新株式申込証拠金(千円))	—	—
(うち新株予約権(千円))	(24)	(24)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	239,271	592,134
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	1,126,000	1,126,000

4. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2023年11月1日 至 2024年10月31日)	当事業年度 (自 2024年11月1日 至 2025年10月31日)
当期純利益 (千円)	93,919	352,863
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益 (千円)	93,919	352,863
普通株式の期中平均株式数(株)	1,061,314	1,126,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第1回新株予約権 648個 (普通株式 64,800株) 第2回新株予約権 10個 (普通株式 1,000株)	第1回新株予約権 648個 (普通株式 64,800株) 第2回新株予約権 10個 (普通株式 1,000株)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高(千円)
有形固定資産							
建物	1,082	2,514	—	3,597	381	381	3,215
建物附属設備	61,544	46,956	363	108,137	20,928	9,329	87,208
構築物	337	842	—	1,179	223	54	956
車両運搬具	174	—	174	—	—	—	—
工具、器具及び備品	6,716	10,307	—	17,023	7,155	3,483	9,867
土地	6,793	10,255	—	17,049	—	—	17,049
リース資産	21,605	16,679	—	38,284	9,978	5,085	28,305
有形固定資産計	98,253	87,555	538	185,271	38,668	18,335	146,602
無形固定資産							
ソフトウェア	11,178	600	—	11,778	8,458	2,100	3,320
リース資産	—	2,952	—	2,952	451	451	2,501
無形固定資産計	11,178	3,552	—	14,730	8,909	2,551	5,821
長期前払費用	11,103	10,259	5,126	16,236	—	—	16,236

(注) 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

土地	トップ巣鴨	10,255千円
建物附属設備	日土地横浜西口第一ビル	9,116千円
建物附属設備	新宿センタービル	8,740千円
建物附属設備	明治安田生命広島本通ビル	7,279千円
建物附属設備	高崎あら町センタービル	5,677千円
建物附属設備	ヤマムラビル追手町	5,711千円
建物附属設備	郵政福祉第一ビル	4,590千円
建物附属設備	熊本中央ビル	4,481千円
工具、器具及び備品	Check Point UTM	3,362千円
リース資産	エンドポイントセキュリティ	2,952千円

【社債明細表】

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
第1回無担保社債	2022年4月21日	26,000	—	10.0	無担保社債	2027年3月31日

(注) 当該社債は当事業年度中に全額償還しております。

【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	550,430	1,137,079	3.2	—
1年以内に返済予定の長期借入金	192,802	236,523	3.0	—
1年以内に返済予定のリース債務	3,451	7,107	3.4	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	529,530	712,467	3.0	2027年3月～ 2055年11月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	15,264	27,306	2.1	2027年9月～ 2031年7月
合計	1,291,478	2,120,483	—	—

(注) 1. 平均利率については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の貸借対照表日後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	145,406	120,662	115,989	76,697
リース債務	6,820	6,723	6,864	5,643

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用)(千円)	当期減少額 (その他)(千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	31,385	—	—	—	31,385
賞与引当金	89,622	291,644	89,622	—	291,644

【資産除去債務明細表】

本明細表に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	362
預金	
普通預金	1,050,253
定期預金	67,451
合計	1,118,067

② 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
個人	330
個人	330
株式会社GoodFaceGroup	35
株式会社RISE	4
合計	700

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) (C) × 100 (A) + (B)	滞留期間(日)
					$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
61	331,728	331,089	700	99.8	0.42

③ 販売用不動産

区分	土地(m ²)	建物(m ²)	金額(千円)
中古一戸建	14,948	6,613	664,570
中古マンション	1,816	3,256	749,643
土地	7,460	—	296,064
合計	24,224	9,870	1,710,278

④ 仕掛販売用不動産

区分	土地(m ²)	建物(m ²)	金額(千円)
中古一戸建	2,330	1,112	134,324
中古マンション	251	698	189,037
土地	—	—	1,587
合計	2,582	1,810	324,949

⑤ 買掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
アルファクラブ武蔵野株式会社	17,024
ハヤタ内装	10,924
株式会社TRY HOUSE	7,700
エル・アバンドانس株式会社	7,379
ディスラプション・デザイン・ジャパン株式会社	5,086
その他	59,748
合計	107,862

⑥ 短期借入金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
全宅ファイナンス株式会社	236,200
株式会社武蔵野銀行	133,000
株式会社千葉銀行	81,000
株式会社七十七銀行	70,000
蒲郡信用金庫	54,035
その他	562,844
合計	1,137,079

⑦ 未払法人税等

区分	金額(千円)
未払法人税	204,993
未払事業税	41,666
未払住民税	22,016
合計	268,676

⑧ 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社セゾンファンデックス	250,888
株式会社日本政策金融公庫	142,368
株式会社七十七銀行	86,672
株式会社神奈川銀行	85,132
株式会社北陸銀行	81,100
その他	302,831
合計	948,991

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第7【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第8【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年11月1日から10月31日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3ヶ月以内
基準日	毎年10月31日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	4月30日 10月31日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え（注）1	
取扱場所	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
株主名簿管理人	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
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	—
単元未満株式の買取り	
取扱場所	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
株主名簿管理人	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
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行います。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います。 なお、電子公告は当社ホームページに記載しており、そのURLは以下の通りです。 https://marks-house.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

- （注）1. 当社株式は、株式会社東京証券取引所への上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定です。
2. 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を受ける権利

第二部【特別情報】

第1【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

第三部【株式公開情報】

第1【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
2024年4月30日	花原 浩二	神奈川県横浜市都筑区	特別利害関係者等(当社代表取締役、大株主上位10名)	株式会社NIKKEI PARTNER代表取締役石森 真司	神奈川県横浜市西区北幸二丁目10番34号	当社の取引先	6	7,200,000 (1,200,000) (注)3	所有者の事情による
2024年4月30日	花原 浩二	神奈川県横浜市都筑区	特別利害関係者等(当社代表取締役、大株主上位10名)	野口 謙吾	神奈川県横浜市港北区	当社の顧問	2	2,400,000 (1,200,000) (注)3	所有者の事情による
2024年4月30日	花原 浩二	神奈川県横浜市都筑区	特別利害関係者等(当社代表取締役、大株主上位10名)	Lifortune株式会社代表取締役渋谷 喜之	東京都文京区本郷二丁目26番9号	当社の取引先	1	1,200,000 (1,200,000) (注)3	所有者の事情による
2024年10月31日	竹川奈津子	東京都世田谷区	当社の従業員	花原 浩二	神奈川県横浜市都筑区	特別利害関係者等(当社代表取締役、大株主上位10名)	1,000	1,111,000 (1,111) (注)3	退職による
2025年3月4日	株式会社プレグロ代表取締役宮崎 貴也	東京都芝区大門一丁目2番4号	当社の取引先	株式会社サイバーアシスト代表取締役菅田 琢真	東京都港区六本木七丁目3番8号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	2,000	— (—) (注)5	所有者の事情による
2025年9月1日	進藤 智史	神奈川県横浜市都筑区	当社の従業員	笹尾 里枝	神奈川県川崎市幸区	特別利害関係者等(当社取締役、大株主上位10名)	2,000	2,222,000 (1,111) (注)3	退職による
2025年10月31日	株式会社FMS代表取締役望月 真裕	神奈川県横浜市都筑区本町四丁目43番	特別利害関係者等(大株主上位10名)	明治安田生命保険相互会社取締役代表執行役社長永島 英器	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	特別利害関係者等(大株主上位10名)(注)6	40,000	100,000,000 (2,500) (注)3	所有者の事情による
2025年11月5日	花原 浩二	神奈川県横浜市都筑区	特別利害関係者等(当社代表取締役、大株主上位10名)	恒和建装株式会社代表取締役恒次 重昌	東京都港区新橋五丁目17番3号	当社の取引先	10,000	25,000,000 (2,500) (注)3	所有者の事情による

- (注) 1. 当社は、TOKYO PRO Market への上場を予定しております。株式会社東京証券取引所が定める特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第115条及び同規程施行規則第106条の規定において、当社は上場日から5年間、新規上場申請日の直前事業年度(上場日が属する事業年度の前事業年度をいい、当該上場日が決算期日の翌日から定時株主総会までの間に当たる場合には、上場日が属する事業年度の前々事業年度をいう)の末日(2024年10月31日)から起算して2年前(2022年11月1日)から上場日の前日までの期間において、特別利害関係者等が当社の発行する株式若しくは新株予約権の譲受け若しくは譲渡(上場前の募集、売出し、特定投資家向け取得勧誘及び特定投資家向け売付け勧誘等を除き、新株予約権の行使を含む)を行っている場合には、それらの状況に係る記載内容についての記録を保存するものとされております。
2. 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。
- (1) 当社の特別利害関係者…役員、その配偶者及び二親等内の血族(以下「役員等」という。)、役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社、当該会社の関係会社並びにその役員
 - (2) 当社の大株主上位10名
 - (3) 当社の人的関係会社及び資本的関係会社並びにこれらの役員
 - (4) 金融商品取引業者(金融商品取引法第28条第8項に規定する有価証券関連業を行う者に限る。)及びその役員並びに金融商品取引業者の人的関係会社又は資本的関係会社
3. 移動価格の算定方式は次のとおりです。
DCF法(ディスカунテッド・キャッシュフロー法)と純資産方式等により算出した価格を総合的に勘案して、譲渡人と譲受人が協議の上、決定いたしました。
4. 2024年6月28日付で普通株式1株を1,000株に分割しておりますが、上記移動株数及び単価は移動日時時点の移動株数及び単価で記載しております。
5. 移動価格は、当事者間での協議の上決定した価格であります。
6. 当該移動により、特別利害関係者等(大株主上位10名)となりました。

第2【第三者割当等の概況】

1【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	株式①	新株予約権①	新株予約権②
発行年月日	2024年2月29日	2024年7月12日	2024年7月12日
種類	普通株式	第1回新株予約権（ストックオプション）	第2回新株予約権（ストックオプション）
発行数	88株	普通株式64,800株	普通株式1,000株
発行価格	1,200,000円 (注)2	1,200円 (注)2	1,200円 (注)2
資本組入額	625,000円	600円	600円
発行価額の総額	105,600千円	77,760千円	1,200千円
資本組入額の総額	55,000千円	38,880千円	600千円
発行方法	有償第三者割当	2024年6月28日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権（ストック・オプション）の付与に関する決議をおこなっております。	2024年6月28日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権（ストック・オプション）の付与に関する決議をおこなっております。
保有期間等に関する確約	—	—	—

項目	株式②
発行年月日	2024年8月2日
種類	普通株式
発行数	51,000株
発行価格	1,200円 (注)2
資本組入額	1,176円
発行価額の総額	61,200千円
資本組入額の総額	60,000千円
発行方法	有償第三者割当
保有期間等に関する確約	—

(注) 1. 第三者割当等による株式等の発行の制限に関し、株式会社東京証券取引所(以下、「同取引所」という。)の定める特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例並びにその期間については以下のとおりであります。

- (1) 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第115条及び同規程施行規則第107条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、第三者割当等による募集株式の割当を行っている場合(上場前の公募等による場合を除く)、第三者割当による新株予約権の割当を行っている場合(それと同様の効果を有すると認められる自己新株予約権の割当てを含む。)、又は当該新株予約権の行使による株式の交付を行っている場合には、当該新規上場申請者は、割当又は交付を受けた者について、担当J-Adviserに対して以下の各事項について確約を行わせるものと

されております。

- ①割当又は交付を受けた株式及び新株予約権(以下「割当株式等」という。)について、割当又は交付を受けた日から上場日以後6か月を経過する日(割当株式等の割当又は交付を受けた日以後1年間を経過していない場合には、当該割当又は交付を受けた日から1年間を経過する日)までの継続所有。
 - ②割当株式等又は割当株式等に係る取得株式等の譲渡を行う場合はあらかじめ新規上場申請者に書面により通知するとともに、事後において新規上場申請者にその内容を報告すること。
 - ③その他同取引所が必要と認める事項。
- (2) 新規上場申請者が、前項の規定に基づく書面の提出を行わないときは、同取引所は新規上場申請の不受理又は受理の取消しの措置をとるものとしております。
 - (3) 当社の場合、新規上場申請日の直前事業年度の末日は2025年10月31日であります。
2. 発行価格は、DCF法(ディスカунテッド・キャッシュ・フロー法)、純資産方式及び類似会社比準方式により算出した価格を総合的に勘案して、決定しております。
 3. 新株予約権の行使時の払込価格、行使請求期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については、以下の通りとなっております。

項目	新株予約権①	新株予約権②
行使時の払込金額	1株につき1,200円	1株につき1,200円
行使請求期間	2026年6月29日から 2034年6月28日まで	2024年7月12日から 2034年7月11日まで
行使の条件及び譲渡に関する事項	「第一部【企業情報】第5【発行者の状況】1【株式等の状況】(2)【新株予約権等の状況】」に記載の通りであります。	「第一部【企業情報】第5【発行者の状況】1【株式等の状況】(2)【新株予約権等の状況】」に記載の通りであります。

4. 2024年6月28日付で普通株式1株を1,000株に分割しておりますが、上記「発行数」、「発行価格」、「資本組入額」、「行使時の払込価格」は発行時点の内容を記載しております。

2【取得者の概況】

株式①

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と発行者との関係
株式会社スマイル 代表取締役 北野 忠男 資本金 13百万円	熊本県熊本市東区東町四丁目10番1号	一般第二電気通信業	20	24,000,000 (1,200,000)	特別利害関係者等 (大株主上位10名)
株式会社エスエヌジー 代表取締役 大和田 眞理 資本金 3百万円	東京都港区六本木七丁目3番8号	資産運用コンサルティング	20	24,000,000 (1,200,000)	特別利害関係者等 (大株主上位10名)
株式会社VIDA Corporation 代表取締役 杉本 大 資本金 65百万円	東京都渋谷区道玄坂一丁目22番9号	建築士事務所	20	24,000,000 (1,200,000)	特別利害関係者等 (大株主上位10名)
森 勇樹	愛知県名古屋市中種区	会社員	10	12,000,000 (1,200,000)	—
株式会社フェイス 代表取締役 柴山 千鶴 子 資本金 10百万円	東京都文京区春日一丁目9番25号東方マンション316	診療所等の経営	5	6,000,000 (1,200,000)	—
株式会社伊勢安 代表取締役 古澤 利寛 資本金 10百万円	三重県四日市市朝日町1番11	不動産管理業	5	6,000,000 (1,200,000)	—
夏目 圭介	東京都文京区	会社員	5	6,000,000 (1,200,000)	—
株式会社ライフスタイル 研究所 代表取締役 阿部 夏美 資本金 9百万円	東京都渋谷区恵比寿西一丁目36番2号	美容用品等の販売	3	3,600,000 (1,200,000)	—

(注) 2024年6月28日付で普通株式1株を1,000株に分割しておりますが、上記割当株数及び価格は株式分割前の内容を記載しております。

新株予約権①

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と発行者との関係
有馬 まどか	神奈川県横浜市港北区	会社員	3,000	3,600,000 (1,200)	当社の従業員
笹尾 里枝	神奈川県川崎市幸区	会社役員	2,800	3,360,000 (1,200)	特別利害関係者等 (当社取締役、 大株主上位10名)
平川 和史	千葉県船橋市	会社員	2,600	3,120,000 (1,200)	当社の従業員
鈴木 成知	東京都台東区	会社役員	2,500	3,000,000 (1,200)	特別利害関係者等 (当社取締役)
下田 啓人	埼玉県新座市	会社役員	2,400	2,880,000 (1,200)	特別利害関係者等 (当社取締役)
佐藤 祐貴	神奈川県藤沢市	会社員	2,400	2,880,000 (1,200)	当社の従業員
萩原 翔	埼玉県さいたま市中央区	会社員	2,300	2,760,000 (1,200)	当社の従業員
石川 建吾	福岡県福岡市中央区	会社員	1,900	2,280,000 (1,200)	当社の従業員
筒井 有理子	東京都世田谷区	会社員	1,500	1,800,000 (1,200)	当社の従業員
宮本 洋輔	東京都大田区	会社役員	1,500	1,800,000 (1,200)	特別利害関係者等 (当社取締役)
三宅 大輔	千葉県船橋市	会社員	1,400	1,680,000 (1,200)	当社の従業員
小井沼 良也	埼玉県春日部市	会社員	1,400	1,680,000 (1,200)	当社の従業員
小松 直樹	静岡県浜松市中央区	会社員	1,300	1,560,000 (1,200)	当社の従業員
三品 直也	埼玉県新座市	会社員	1,200	1,440,000 (1,200)	当社の従業員
木津谷 周平	神奈川県横浜市青葉区	会社員	1,200	1,440,000 (1,200)	当社の従業員
津幡 雄也	大阪府大阪市西区	会社員	1,200	1,440,000 (1,200)	当社の従業員
花原 聡宏	東京都北区	会社員	1,200	1,440,000 (1,200)	当社の従業員
大平 卓	埼玉県川口市	会社員	1,100	1,320,000 (1,200)	当社の従業員
滝本 直幸	東京都大田区	会社員	1,100	1,320,000 (1,200)	当社の従業員

(注) 1. 上記のほか、新株予約権証券の目的である株式の総数が1,000株以下の従業員は47名であり、その株式の総数は26,200株であります。

2. 退職等の理由により権利を喪失した者につきましては、記載しておりません。

新株予約権②

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
野口 謙吾	神奈川県横浜市港北区	会社役員	1,000	1,200,000 (120,000)	当社の顧問

株式②

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
株式会社スマイル 代表取締役 北野 忠男 資本金 13百万円	熊本県熊本市東区東町四丁目10番1号	一般第二電気通信業	20,000	24,000,000 (1,200)	特別利害関係者等 (大株主上位10名)
株式会社サイバーアシスト 代表取締役 菅田 琢磨 資本金 46百万円	東京都港区六本木七丁目3番8号	経営コンサルティング	15,000	18,000,000 (1,200)	特別利害関係者等 (大株主上位10名)
宮本 洋輔	東京都大田区	会社員	10,000	12,000,000 (1,200)	特別利害関係者等 (当社取締役)
株式会社プレグロ 代表取締役 宮崎 貴成 資本金 10百万円	東京都港区芝大門一丁目2番4号	葬儀・相続関連事業	2,000	2,400,000 (1,200)	—
株式会社ライフスタイル研究所 代表取締役 阿部 夏美 資本金 9百万円	東京都渋谷区恵比寿西一丁目36番2号	美容用品等の販売	1,000	1,200,000 (1,200)	—
株式会社シーワイディー 代表取締役 岩岡 浩司 資本金 3百万円	東京都千代田区飯田橋一丁目8番9号	経営コンサルティング	1,000	1,200,000 (1,200)	—
田村 聖二	東京都中央区	会社員	1,000	1,200,000 (1,200)	—
早坂 俊	東京都中央区	会社員	1,000	1,200,000 (1,200)	—

3【取得者の株式等の移動状況】

「第1 特別利害関係者等の株式等の移動状況」に記載のとおりであります。

第3【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社BOX (注) 1、4	神奈川県横浜市都筑区東山田一丁目21番10号	459,000	38.66
花原 浩二 (注) 1、2	神奈川県横浜市都筑区	278,000	23.42
株式会社FMS (注) 1	神奈川県横浜市中区本町四丁目43番地	108,000	9.10
株式会社スマイル (注) 1	熊本県熊本市東区東町四丁目10番1号	40,000	3.37
明治安田生命保険相互会社 (注) 1	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	40,000	3.37
株式会社サイバーアシスト (注) 1	東京都港区六本木七丁目3番8号	26,000	2.19
株式会社エスエヌジー (注) 1	東京都港区六本木七丁目3番8号	20,000	1.68
株式会社VIDA Corporation (注) 1	東京都渋谷区道玄坂一丁目22番9号	20,000	1.68
笹尾 里枝 (注) 1、3	神奈川県川崎市幸区	13,800 (2,800)	1.16 (0.24)
太田 猛也 (注) 1	神奈川県横浜市青葉区	12,000	1.01
その他81名	—	170,400 (58,400)	14.35 (4.92)
計	—	1,187,200 (61,200)	100.00 (5.15)

- (注) 1. 特別利害関係者等(大株主上位10名)
2. 特別利害関係者等(当社の代表取締役社長)
3. 特別利害関係者等(当社の取締役)
4. 特別利害関係者等(役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社)
5. ()内は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。
6. 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

独立監査人の監査報告書

2026年 3月25日

マークスライフ株式会社
取締役会 御中

監査法人 コスモス
愛知県名古屋市

代表社員 公認会計士
業務執行社員

小室 豊和

代表社員 公認会計士
業務執行社員

寺島 洋希

監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第5項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているマークスライフ株式会社の2024年11月1日から2025年10月31日までの第16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、キャッシュ・フロー計算書、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、マークスライフ株式会社の2025年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業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、「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。

その他の事項

会社の2024年10月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は監査されていない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、発行者情報に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

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。

監査役の責任は、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、監査役に対して、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、監査役に対して、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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上