

発行者情報

【表紙】

【公表書類】

【公表日】

【発行者の名称】

【代表者の役職氏名】

【本店の所在の場所】

【電話番号】

【事務連絡者氏名】

【担当J-Adviserの名称】

【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】

【担当J-Adviserの本店の所在の場所】

【担当J-Adviserの財務状況が公表される
ウェブサイトのアドレス】

【電話番号】

【取引所金融商品市場等に関する事項】

【公表されるホームページのアドレス】

発行者情報

2025年4月17日

株式会社ゼン・ランド
(ZENLAND, INC.)

代表取締役社長 藤井 善英

東京都渋谷区道玄坂一丁目17番11号
(03)5457-7825 (代表)

取締役管理本部長 嘉味元 義人
フィリップ証券株式会社

代表取締役社長 永堀 真

東京都中央区日本橋兜町4番2号

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

(03)3666-2321

当社は、当社普通株式を2025年5月23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

株式会社ゼン・ランド

<https://www.zenland.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（以下「特例」という。）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10期	第11期	第12期
決算年月	2022年 9 月	2023年 9 月	2024年 9 月
売上高 (千円)	620,032	481,486	429,854
経常利益 (千円)	6,269	16,321	50,160
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	△3,832	435	35,482
純資産額 (千円)	35,969	36,404	71,886
総資産額 (千円)	276,477	285,630	289,155
1株当たり純資産額 (円)	39.97	40.45	71.89
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)	△4.26	0.48	36.34
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	13.0	12.7	24.9
自己資本利益率 (%)	—	1.2	65.5
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)	—	81,223	63,176
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	△16,005	△21,315
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	24,766	△47,968
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	—	205,787	199,680
従業員数 (人)	13	13	14

(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10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を計上しており、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第11期から第12期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在するものの当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

4. 第10期の自己資本利益率については、当期純損失を計上しているため記載しておりません。

5. 株価収益率については、当社株式が非上場であるため記載しておりません。

6. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。

7. 第10期はキャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フローに係る各項目については記載しておりません。

8. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数については、その総数が従業員の100分の10未満であるため記載を省略しております。

9. 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12期（2023年10月1日から2024年9月30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10期及び第11期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。
10. 2025年2月7日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。第10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を算定しております。

2【沿革】

当社は、代表取締役社長の藤井善英が前職において店舗仲介を手掛ける中で、商業用不動産業界は情報の公開性及び透明性等が低く閉鎖的であることに疑問を持ち、この業界の状況を変えるべく透明で公正な取引を行う会社として、事業領域を商業用不動産仲介事業に特化した株式会社ゼン・ランドを設立しました。

なお、社名であるゼン・ランドのゼンは、当社の最も重要な理念である「善行」を表す「善」を、ランドは不動産を意味する「Land」に由来しております。

また、当社ロゴは、当社が専門に扱う商業用不動産のキーポイントとなるビルの立体構造を、社名「ゼン＝善」の漢字をモチーフにして表現しております。ロゴに使用されている、縦・横・斜、それぞれの直線は、ビルの駆体とともに、ビジネスにおいて交差する、テナントや利用者の行き交うストーリーをイメージしており、最下部のひし形内斜線は、企業と利用者をつなぎ、価値を創造するハブとしての役割を果たす、当社の姿勢を明示したものであります。



年月	事項
2012年10月	商業用不動産専門の仲介事業を目的として、東京都渋谷区道玄坂一丁目15番10号に株式会社ゼン・ランドを設立
2013年1月	宅地建物取引業者として東京都知事免許取得（東京都知事（3）第94776号） 商業用不動産仲介業務、商業用不動産売買業務、商業用不動産物件管理業務を開始
2013年3月	店舗物件専門ポータルサイト「TEMPOLY」開始
2014年4月	マーケット調査・店舗開発支援業務開始
2014年9月	東京都渋谷区道玄坂一丁目17番11号へ本店移転
2016年8月	住宅宿泊事業法制定に伴い、民泊事業を目的として、株式会社アミコムら5名と共同出資し、東京都渋谷区道玄坂一丁目17番11号に株式会社サムライズ（現 株式会社Thumz）を設立
2021年4月	店舗物件専門ポータルサイト「TEMPOLY」全面リニューアル
2023年5月	商圈分析システム「TEMPOLY ASSIST」開始
2023年9月	既存業務に経営資源を集中するため、株式会社サムライズ（現 株式会社Thumz）の所有する全株式の譲渡

3【事業の内容】

当社の事業内容（各業務の内容）は次のとおりであります。なお、当社は商業用不動産事業の単一セグメントであります。なお、商業用不動産仲介業務（賃貸仲介・売買仲介）、商業用不動産売買業務、商業用不動産物件管理業務の3つの業務により構成されております。

（1）商業用不動産仲介業務

①賃貸仲介

商業用不動産仲介業務における賃貸仲介では、店舗物件を貸したい顧客（所有者）と店舗物件を借りたい顧客（出店者）を仲介し、仲介手数料を得ております。当社は、創業以来、一貫して商業用不動産の仲介、特に店舗物件の賃貸仲介に注力しております。

店舗物件は入居するテナントの業種も飲食店全般、メーカー（ショールーム）、スポーツジム、エステサロン、美容室、学習塾、アパレル、物販店全般等、様々で建築基準法、消防法、その他の関連法規も含めて規制等が業種、業態により変わり求められる専門知識が多岐にわたります。また、一般的な住宅用不動産とは違った交渉や各種法令の下で許認可等が必要となる場合も多く、所有者（貸主）、出店者（借主）それぞれの立場を理解し、専門性をもって取り組んでおります。

所有者に対しては、テナント誘致（リーシング）において昨今、様々な契約形態が存在する商業用不動産市場（店舗賃貸マーケット）において、リスクやコスト等を踏まえた上で、テナント選定のアドバイスをはじめとする煩雑な手続きや契約交渉を行います。また、「TEMPOLY」へ物件掲載すると共に出店者の入退去時に、物件の所在エリアの商圈調査、周辺賃料相場、店舗前通行量等の当社の収集したデータに基づいた分析結果より、現在の適正賃料のアドバイスを実施しております。これらを経て出店者との契約締結までお手伝いします。

（店舗物件に特化した検索WEBサイトの自社運営）

これまで培ってきたノウハウの他、自社運営の店舗物件に特化した検索WEBサイト「TEMPOLY」を活用した物件の選定及び「TEMPOLY ASSIST」を活用した商圈特性分析等を行い、顧客1人ひとりそれぞれに合った物件の提案を行っております。

主に商業用不動産仲介業務（賃貸仲介）の集客において「TEMPOLY」を活用しております。商業用不動産には店舗、オフィス、倉庫、工場等いくつか種類がありますが、当社が注力している店舗物件は、住宅物件やオフィス物件に比べて情報が閉鎖的とされており、このような状況を変えるべく、当社設立の間もない頃より「TEMPOLY」の運営を開始しました。

「TEMPOLY」のデータベースには、当社設立から現在まで独自のネットワークを通じて蓄積してきた物件情報・募集履歴等が10年以上保存されております。当社は、これら物件情報・募集履歴から得られる賃料推移等も活用しながら商業用不動産仲介業務（賃貸仲介）を行っております。また、「TEMPOLY」は最新物件情報（常時1,000件ほどの物件）を一般公開しております。入手した物件情報は素早く掲載することを心掛け、情報が古くなった物件は随時更新等を行い、最新の情報を幅広く提供しております。

単に物件の賃貸仲介又は売買仲介することのみにとどまらず、データを活用した候補地の商圈ポテンシャル及びその後の販売効率をも透明化することで適切な立地と物件を絞り込み、顧客にとって最適な物件を提案できることが当社の商業用不動産仲介業務における強みとなっております。

店舗物件に特化した検索WEBサイト「TEMPOLY」



The image shows the homepage of the TEMPOLY website. At the top, there is a navigation bar with the TEMPOLY logo and links: 店舗物件を探す, エリア一覧, 店舗開発マニュアル, 店舗開発マガジン, 造作売却について, お問い合わせ. On the right, there are buttons for ログイン and 会員登録. The main banner features a cityscape background with the text: はじめまして！
どんな貸店舗物件をお探しですか？
TEMPOLYがどっておきの貸店舗物件をご紹介します。

Below the banner is a search filter section with three tabs: エリア, 広さ, and 賃料. Each tab has a dropdown menu for selection. The エリア tab is active, showing a list of areas. A search button labeled 検索 is on the right. Below the filters is a link: もっと詳細に検索.

At the bottom, there are three icons with text: 店舗に特化した厳選物件 (TEMPOLYは店舗物件に特化した不動産ポータルサイトです。), 未公開物件もリクエスト可能 (インターネット上で紹介されていない物件も多数ご紹介致します。), and 専属エージェンツ制度 (専属の担当者がお客様に代わってご希望の物件をお探しいたします。)

人気エリアから探す AREA



特集から探す FEATURE



また、当社は、商圈特性（人口特性、世帯特性、商業集積、需要特性、商業力指数、立地特性）、退店理由、現地調査、既存設備の状態に加え、スマホ位置情報（人流データ）による店舗前通行量等の各種データをまとめた「TEMPOLY ASSIST」を商業用不動産仲介業務（賃貸仲介・売買仲介）、商業用不動産売買業務及び商業用不動産物件管理業務の集客において活用しております。

「TEMPOLY ASSIST」を活用することで、新規出店候補地の収益性と賃料水準の動向から、適正な賃料相場の算定、競合店の集客エリアと地域別の競合度合等の分析が可能となります。

商圏分析システム「TEMPOLY ASSIST」を用いたマーケットレポート（一部抜粋）

商業集積 (上段: 比較地区の小売業の事業所数、年間商品販売額、販売効率等を記した参考資料)

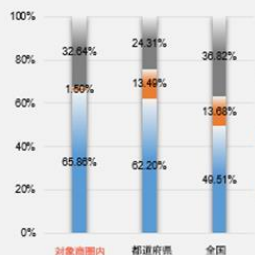


需要特性 (1店舗当たりの固定需要を表したグラフ)

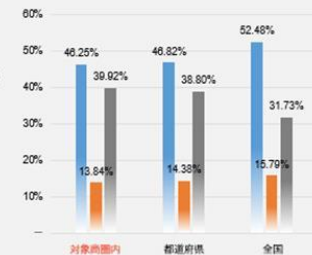
	Worker数 (第2次・3次産業)	生徒・学生数	その他数 (家庭内等)	夜間人口	小売業 事業所数	飲食料品小売業 事業所数	飲食店 事業所数
対象商圏内	7,737	176	3,835	16,228	213	64	184
東京都	9,651,080	2,092,587	3,772,298	13,529,414	101,152	31,060	83,835
全国	61,424,872	16,968,147	45,684,044	127,094,745	1,025,058	308,376	619,711

	Worker比率 (第2次・3次産業)	生徒・学生比率	その他比率 (家庭内等)	昼夜人口比率	小売業 事業所比率	飲食料品小売業 事業所比率	飲食店 事業所比率	小売業 固定需要	飲食料品小売業 固定需要	飲食店 固定需要
対象商圏内	65.86%	1.50%	32.64%	72.39%	46.25%	13.84%	39.92%	131	438	152
東京都	62.20%	13.49%	24.31%	114.68%	46.82%	14.36%	38.80%	287	935	346
全国	49.51%	13.68%	36.82%	97.63%	52.48%	15.79%	31.73%	245	814	405

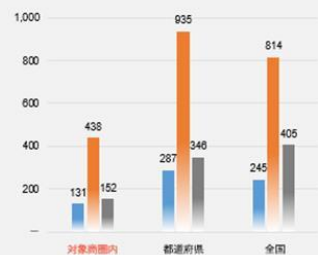
人口特性(昼間人口構成)



店舗構成



1店舗当たり固定需要(昼夜間人口)



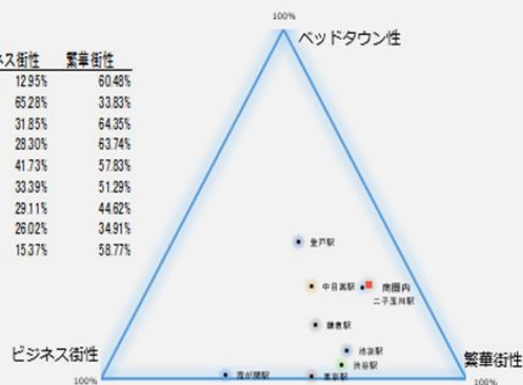
商業力指数 (地域・商圏の商業力を知る指標) 及び 立地特性 (地域・商圏のベッドタウン性、ビジネス街性、繁華街性を知る指標)

	商圏内	東京都		商圏内	東京都		
事業所数	210	—	96,657	商業力指数	2.28	—	1.20
従業員数(人)	1,438	—	915,891	※商業力指数 = (小売業年間商品販売額 ÷ 夜間人口) ÷ (全国小売業年間商品販売額 ÷ 全国夜間人口)			
年間商品販売額(万円)	3,740,124	—	1,636,337,300				
商業人口(人)	36,941	—	16,162,057				

※商業人口 (実人口) = 小売業年間商品販売額 ÷ (全国小売業年間商品販売額 ÷ 全国夜間人口)

	夜間人口※	昼間人口※	商業人口	ベッドタウン性	ビジネス街性	繁華街性
● 商圏内 東京都	16,228	7,913	36,941	26.57%	12.95%	60.48%
● 豊ヶ岡駅 東京都	4,443	323,428	167,599	0.90%	65.28%	33.83%
● 渋谷駅 東京都	31,294	261,858	529,045	3.81%	31.85%	64.35%
● 池袋駅 東京都	56,327	200,335	451,112	7.96%	28.30%	63.74%
● 東京駅 東京都	5,580	524,114	726,377	0.44%	41.73%	57.83%
● 鎌倉駅 神奈川県	4,169	90,089	13,961	15.32%	33.39%	51.29%
● 中目黒駅 東京都	58,577	64,908	99,507	26.27%	29.11%	44.62%
● 登戸駅 神奈川県	8,896	6,592	8,843	39.07%	26.02%	34.91%
● 二子玉川駅 東京都	37,455	22,258	85,130	25.86%	15.37%	58.77%

ベッドタウン性 = 夜間人口 ÷ (夜間人口 + 昼間人口 + 商業人口)
 ビジネス街性 = 夜間人口 ÷ (夜間人口 + 昼間人口 + 商業人口)
 繁華街性 = 夜間人口 ÷ (夜間人口 + 昼間人口 + 商業人口)
 ※昼間人口には従業員数・学生数等の合算で常駐地滞在者は含んでおりません。



②売買仲介

主に他不動産会社又は所有者（売主）からの依頼又は紹介等により、商業用ビル（一棟・区分）、土地等を中心に売買仲介を行っております。不動産賃貸市場における店舗物件の賃料相場はその他の住宅、オフィス物件よりも消費者の景況感に敏感に反応し、価格変動の幅が大きく、適切に賃料相場を捉えることが重要であり、当社の賃貸仲介で培った経験「TEMPOLY ASSIST」を活用したノウハウを基に、単に仲介するのではなく、お客様それぞれの立場になって最適なご提案をしております。

所有者に対しては計画段階から当社が参加することにより、適正な賃料相場、出店者が好む内外装、デザイン計画等のプランニングのアドバイスを行っております。

また、物件の所在エリアの商圈調査、路線価、周辺売買相場、物件の管理状況、店舗前通行量等の当社の収集したデータに基づいた分析結果より、現在の適正売却価額のアドバイスを実施しております。これらを経て顧客（買主）との契約締結までお手伝いしております。

顧客に対しては、物件の所在エリアの商圈調査、路線価、周辺売買相場、周辺賃料相場、物件の管理状況、店舗前通行量等の当社の収集したデータに基づいた分析結果より、現在の適正購入価額及び適正賃料のアドバイスを実施しております。これらを経て所有者との契約締結までお手伝いしております。

（２）商業用不動産売買業務

主に他不動産会社又は所有者（売主）からの物件の持ちこみ又は紹介等により、商業用ビル（一棟・区分）、土地等を中心に売買を行っております。

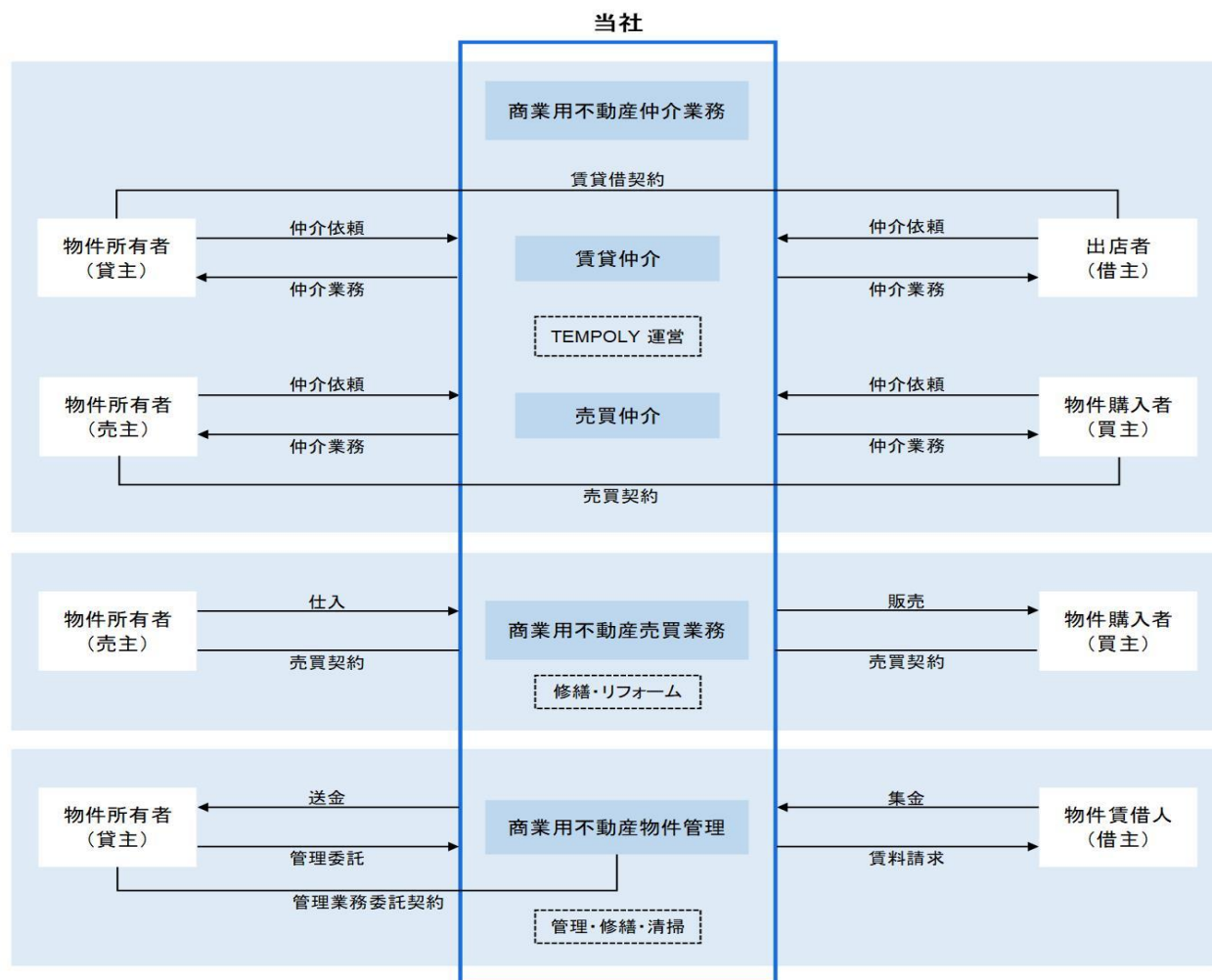
物件の持ちこみ又は紹介等により、「TEMPOLY ASSIST」を活用して候補となる物件の所在エリアの商圈調査、店舗前通行量、路線価、周辺売買相場、周辺賃料相場、物件の管理状況等を把握した上で、どのような出店者（借主）にニーズがあるかを熟慮し、物件の収益最適化を検証した上で売買しております。

（３）商業用不動産物件管理業務

所有者（貸主）から委託された商業用不動産物件の管理・運営業務を行っております。

「TEMPOLY ASSIST」を活用して当社の強みである商業用不動産物件の適正な賃料相場を明示し、収益の最大化を目指し入居者（借主）からの賃料回収、トラブル対応、入居者誘致、定期清掃、所有者への定期報告書類作成を中心に、当社でこれまで培ってきたノウハウを活かしながら物件管理業務を実施しております。また、トラブル等を未然に防ぐために定期的な物件のチェックも行い、常に入居者との良好な関係性の構築にも努めております。これにより、管理物件の収益性向上と持続性を追求するための資産価値向上を図っております。

事業系統図は次のとおりであります。



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

2025年3月31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）
17	33.6	2.7	5,241

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。なお、臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

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、商業用不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(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、一部に弱めの動きが見られるものの、価格転嫁の進展や活発なインバウンド需要に加え、雇用・所得環境の改善による個人消費の持ち直しを背景に、緩やかな回復が続きました。一方で、国際的な政治情勢に起因した資源、エネルギーの高止まりによる原材料コスト高に加え、中国における不動産不況、ウクライナや中東情勢等の悪化をはじめとした地政学的リスクの解消が見通せない状況が続くとともに、国内外の政局、金融情勢の動向等による景気への影響が継続するなか、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。

また、当社が属する不動産業界におきましては、建築資材価格の上昇に加え、人手不足及び人件費高騰の顕在化を背景に、建築コストの上昇が続いております。これらが賃料にも影響を与え、当社の注力する1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）の賃料相場は比較的高い水準で推移しており、不確実性が高い事業環境が続いております。

このような事業環境のもと、当社は継続的な人材採用及び社員教育を推進すると共に事務所を同じビル内で増床したほか、Webマーケティングによる集客力強化のために積極的に費用を投じることにより安定した収益の確保並びに事業規模の継続的拡大に努めてまいりました。また、取締役1名を増員し、コーポレート・ガバナンス体制の強化を図りました。さらに、営業力強化のため積極的に人材採用を行うことにも努めました。新規採用した社員のみならず、既存社員も対象に社内研修を定期的実施することで、獲得した優秀な人材をより早く一人前にするため、及び既存社員の能力向上のための体制づくりを強化してまいりました。

これらの結果、売上高は429,854千円（前年同期比10.7%減）、営業利益は52,981千円（前年同期比394.3%増）、経常利益は50,160千円（前年同期比207.3%増）、当期純利益は35,482千円（前年同期は435千円）となりました。

なお、当社は商業用不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別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。）は、税引前当期純利益が52,719千円（前年同期比493.5%増）と増加したものの、有形固定資産の取得による支出、長期借入金の返済による支出等の要因により一部相殺されたこと等により、前事業年度末に比べ6,106千円減少し、当事業年度末には199,680千円となりました。

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）

営業活動の結果得られた資金は63,176千円（同22.2%減）となりました。これは主に、税引前当期純利益52,719千円、減価償却費6,539千円等によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は21,315円（同33.2%増）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入4,909千円がありましたが、有形固定資産の取得による支出16,385千円、投資有価証券の取得による支出3,000千円、長期前払費用の取得による支出3,881千円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果使用した資金は47,968千円（前年同期は24,766千円の獲得）となりました。これは長期借入金の返済による支出47,968千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

当社は生産活動を行っておりませんので該当事項はありません。

(2) 受注実績

当社は受注生産を行っておりませんので該当事項はありません。

(3) 販売実績

当社は、商業用不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

当事業年度の販売実績を事業区分別に示すと、次のとおりであります。

事業区分	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	前年同期比 (%)
商業用不動産仲介業務 (千円)	303,884	26.3
商業用不動産売買業務 (千円)	115,059	△44.9
商業用不動産物件管理業務 (千円)	10,910	△10.2
合計 (千円)	429,854	△10.7

(注) 1. 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
株式会社ケン商会	—	—	132,022	30.7
大和ハウス工業株式会社	—	—	77,490	18.0
株式会社プロパティソリューションズ	—	—	53,910	12.5
株式会社N-Style	119,771	24.9	—	—
株式会社テンポイノベーション	101,518	21.1	—	—

2. 割合が100分の10未満の場合は記載を省略しております。

3【対処すべき課題】

当社は、今後の継続的な企業成長のために、当面の対処すべき課題として以下の課題に取り組む必要があると考えております。なお、文中の将来に関する事項は、本発行者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) 事業拡大に対応する人材の確保及び育成

当社にとって最大の資産は、当社の保有する経験・ノウハウを担っていく「人」であり、継続的に企業価値を向上していくためにも優秀な人材を安定的に確保していくことは極めて重要であると考えております。人材の獲得競争が激しさを増す現況下において、経営資源である人材を十分かつ適時に確保するために、採用力を強化し、人材の獲得に向けて積極的に活動するとともに、労働環境の向上や福利厚生の実施等により、職場環境がより働きやすいものとなるように努め、離職率の低減を図ってまいります。また、人員の増加にあわせ、定期的にスキルの向上やコンプライアンス等研修を実施し、人材の育成と強化に努めてまいります。

(2) 内部統制、リスク管理体制の整備・強化及びコンプライアンスの徹底

当社の継続的な拡大を支えていくために、当社としては業況推移を常時正確に把握し、適時・適切に経営判断へ反映させていくことが重要であると考えております。また、当社の属する不動産業界は、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法、宅地建物取引業法等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び条例等の法的規制を受けております。企業の社会的責任を積極的かつ十分に果たしていくためには、企業は自身の責任と判断でそのリスクを管理する必要があり、コンプライアンス体制のさらなる充実・強化が重要であると認識しております。社会環境と安全性を重視し、法令及び規則の遵守をより確実に実践するために、取締役会、経営会議の機能強化と社内の徹底した情報共有化のための施策に取り組んでまいります。

(3) 財務基盤の強化

当社の不動産事業における販売用不動産の購入資金は、主に金融機関からの借入により賄っております。2024年9月期末における純資産額は71,886千円、自己資本比率は24.9%となっており、市況の変化に左右されず、安定的な資金調達を行うためにも、金融機関との良好な関係を維持するとともに、資金調達手段の多様化に取り組んでいく必要があるものと認識しております。また、販売用不動産の早期売却を図り、運転資金の確保や財務基盤の拡充を図ってまいります。

(4) 安定した収益力の確保

当社は商業用不動産事業の賃貸仲介及び売買仲介を事業の主軸としておりますが、これらの顧客は主に新規顧客が中心であり、また、外部要因によっても売上高が大きく増減する可能性がございます。よって、営業力の強化、新規顧客獲得は勿論のこと、経営資源活用による新規事業の構築等により、安定した収益力の確保を実施してまいります。

(5) 知名度の向上

当社が運営するサイトである「TEMPOLY」は、テナント及びテナントへサービス提供を行う不動産業者からの認知度は徐々に高まってきております。しかしながら事業の更なる成長を実現するためには、より多くのテナントやこれから店舗事業の開業を目指す潜在層、幅広い事業者層を獲得する必要があります。当社では、「TEMPOLY」のリブランディングに加え、引き続き、サイト内のコンテンツ最適化やWebマーケティングに投資することにより、より幅広い層のテナントや事業者の獲得を目指してまいります。

4【事業等のリスク】

以下において、当社の事業展開その他に関してリスク要因と考えられる主な事項を記載しております。

当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める方針ですが、当社株式に関する投資判断は、以下の事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

また、文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において当社が判断したものであり、実際の結果とは異なる可能性があります。

(1) 事業環境に関するリスク

①市場動向等について

商業用不動産売買業務は、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、これらの動向次第で当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

②市況の変動による在庫リスクについて

当社の商業用不動産売買業務においては、マーケット分析や事業計画を十分に検討した上で土地や物件の仕入を行っております。しかしながら、突発的な市況の変動、建物調達コストの変動、想定外の金利の上昇、金融市場の信用収縮が生じる等、当初計画どおりの販売を行えず在庫として滞留したり、棚卸資産の減損や含み損が発生したりする場合には、当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

③競合について

当社の事業においては、競合企業が複数存在しており、一定の競争環境があるものと認識しております。当社は、独自の商業用物件のポータルサイト「TEMPOLY」や、独自の分析ツール「TEMPOLY ASSIST」の活用により差別化を図っております。

しかしながら、これらの競合企業に対して効果的な差別化を行うことができず、当社が想定している事業展開が図れない場合には、当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法規制に関するリスク

①法的規制について

当社が属する不動産業は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、借地借家法、景品表示法等の不動産取引に関して多数の法的規制があり、当社の事業運営において、これら法的規制に対応できる体制を構築しております。宅地建物取引業法、建築基準法、国土利用計画法、都市計画法等の法的規制を受け、当社事業においては宅地建物取引業法に基づく免許が重要であり、免許取消となった場合、当社の財政状態や経営成績に重大な影響を及ぼす可能性があります。

当社は、免許及び許可の要件、各法令の遵守に努めていることから、現在を含めて過去においても免許及び許可の取消事由に該当するような事実は発生しておりませんが、法令違反等による許可の取消がなされた場合、不測の事態が生じた場合、これらの改正や関連する各種税制の改正により、当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社の免許及び許可の有効期間、その他法令により定められているものは下表のとおりであります。

許認可等の名称	許認可登録番号	有効期間	関係法令	許認可等の取消事由
宅地建物取引業免許	東京都知事（3） 第94776号	2022年11月10日～ 2027年11月9日	宅地建物取引業法	同法第66条

②訴訟について

当社は、現時点において業績に重要な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありませんが、事業活動を行う上で、取引先又は顧客との認識の齟齬その他に起因して販売又は仲介物件等に起因したクレーム・トラブル等が発生する場合があります。当社においては、弁護士等の関与のもと必要と考えられる相手先との協議・対応を行うとともに、適時、取締役会に訴訟の可能性のある事案

を報告することにより、迅速かつ適切な対応を心がけております。

しかしながら、今後においてこれらクレーム・トラブル等に起因して重大な訴訟等が提起された場合には、当社における顧客からの信頼低下並びに損害賠償請求等により、当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

（３）事業内容に関するリスク

①販売先との取引について

当社には、販売実績の10%を超える販売先が存在しておりますが、商業用不動産売買業務における販売実績が大きく影響するため、当社業績は特定の販売先の動向に大きく左右されない構造になっています。販売先とは今後も良好かつ緊密な関係を維持し、取引を拡大していく方針ですが、販売先の営業方針等により、当社との取引が相当程度減少した場合又は新規販売先の拡大が順調に進まなかった場合には、当社の財政状態や経営成績に影響を与える可能性があります。

②特定地域への依存について

当社は東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の上3県を中心に事業展開を行っております。特に売上割合の大きい東京都において地震等の災害が発生し、本社の損壊等による営業の一時停止、道路網の寸断、交通管制装置の破損等により事業の運営が困難になった場合、あるいは特定した経済的ダメージが発生し経済環境が悪化した場合には、当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

③個人情報の管理について

当社は、事業活動により顧客や不動産所有者等の個人情報をお預かりしております。当社は、個人情報の取扱に関して、関連する社内規程を整備し、役職者に係わらず当社全体で個人情報保護に関する教育・研修を実施すること等により、情報管理の徹底に努めております。しかしながら、不測の事態により、個人情報が外部に漏洩するような事態となった場合は、当社の信用の失墜、賠償責任を課せられる可能性もあり当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

（４）組織体制に関するリスク

①特定の人物への依存について

当社代表取締役社長である藤井善英は、当社の経営方針・戦略の決定及び事業の推進等の面において重要な役割を果たしております。同氏が当社の業務執行から離れることを現時点において想定してはおりませんが、当社では今後、同氏に過度に依存しないよう組織的な経営体制の構築や人材育成を進めていきたいと考えております。

しかしながら、現時点において、同氏が何らかの理由により経営者として業務を遂行できなくなった場合は、当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、同氏から不動産賃貸借契約に対する債務保証を受けており、その詳細は「第6 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 関連当事者情報」に記載のとおりであります。なお、当社は賃貸借契約に係る貸主との継続交渉により当該債務保証を解消していく方針であります。

また、金融機関からの借入金について、同氏より債務保証を受けていた取引がありますが、当社は当該債務保証に係る保証料を支払っておらず、また当該債務保証契約は上場日をもって解除される見込みであります。当社は、今後原則として新たな関連当事者取引を開始しない方針であります。

②人材確保・教育について

商業用不動産事業については、幅広い知識と経験を必要とする業務であり、人材は極めて重要な経営資源であります。当社が確実な事業推進と企業成長をしていくためには、ノウハウ・情報の共有化、従業員の継続的能力の向上に努めるとともに、専門性の高い人材の確保やマネジメント層並びに次世代を担う若手社員の採用及び育成・教育が不可欠であります。当社においては、これらの人材を確保するため、従業員の採用の強化、教育研修の充実を推進しております。また、人事制度を通して、公正な評価と報酬への正当な反映を実現するとともに、職場環境の改善に努め、福利厚生や待遇の充実を図っております。

しかしながら、人材育成のスピードが事業規模に見合わない場合、あるいは、現時点における有能な人材が社外流出した場合には事業拡大の制約要因となる可能性があります。当社の財政状態や経営

成績に影響を与える可能性があります。

③小規模組織について

当社は小規模な組織であり、内部管理や業務執行についても規模に応じた体制となっております。また当社の事業活動は、現在の経営陣や各部門で重要な役割を担う従業員に依存するところがあります。当社では、今後の業務拡大及び業務内容の多様化に対応するため、人員の補強及び内部管理体制や業務執行体制の一層の充実を図っていく方針であります。現時点で問題はないと考えておりますが、施策が適切に行われない場合、また現在の経営陣が退任、各部門で重要な役割を担う従業員が退職した場合は、当社の事業運営及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 外部環境に起因するリスク

①自然災害について

地震・火災・水害等の自然災害、大規模な事故等の人為的災害の発生により、当社が保有する販売用不動産や管理物件、その他サブリース物件について滅失、劣化又は毀損し、修繕、建替のために多額の支出を余儀なくされ、賃貸収益が減少し、当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

②感染症について

新型コロナウイルス感染症のような感染症の大規模な流行が発生した場合、従業員等の感染や、感染拡大防止のため営業活動の制限、経済活動の停滞等に伴い、入居テナントの業績悪化等による賃貸料の減額・退去、自社経営の店舗売上の減少等が起これ、当社への業績及び財務状況に影響が生じる可能性があります。当社は、リスクマネジメント体制によりリスクマネジメントを行っておりますが、これらのリスクが顕在化した場合には、当社の財政状態や経営成績に影響を与える可能性があります。

(6) その他のリスク

①有利子負債の依存及び資金調達について

当社は、商業用不動産事業における必要資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。当社は、健全な財務体質の構築・維持に努め、金利動向や金融機関の融資姿勢を注視するとともに取引金融機関の開拓・拡大や親密なコミュニケーションを通じて関係強化を図り、資金調達の円滑化と多様化に努めております。しかしながら、金融情勢の変化等により金利水準が変動した場合は、当社の財政状態や経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

	2024年9月期
有利子負債残高（千円）	159,162
有利子負債依存度（％）	55.0

②配当政策について

当社は、設立以来配当を実施した実績はありませんが、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして認識しております。しかしながら、当社は現在、成長過程にあり、財務体質の強化に加えて事業拡大のための内部留保の充実等を図り、収益基盤の多様化や収益力強化のための投資に充当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。

将来的には、各事業年度における経営成績を勘案しながら、株主への利益還元を検討していく所存であります。現時点において、配当実施の可能性及び実施時期は未定であります。

③転換社債型新株予約権付社債における希薄化について

当社は、当社従業員（1名）、当社取引先（3社）及び取引先の役職員・元役職員（8名）に対して転換社債型新株予約権付社債（以下「当該C B債」といいます。）を付与しており、本書公表日現在における当該C B債における新株予約権による潜在株式数は700株であり、新株予約権を含む株式総数10,700株の6.54%に相当しております。当該C B債が行使された場合には、当社株式の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。なお、当該C B債の転換期限は、2025年6月1日～6月30日を予定しております。新株予約権の発行状況については、「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】」を参照ください。

(7) J-Adviserとの契約について

当社は、(株)東京証券取引所が運営を行っております証券市場TOKYO PRO Marketに上場予定です。当社では、フィリップ証券(株)を担当J-Adviserに指定することについての取締役会決議に基づき、フィリップ証券(株)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とおりです。

なお、本発行者情報の開示日現在において、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)（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ます。

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。ただし、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（本号ただし書に定める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 本号ただし書に定める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等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等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を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等、公益又は投資者保護の観点から適当でない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有価証券報告書又は四半期報告書並びに発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する有価証券報告書又は四半期報告書並びに発行者情報等につき、法令及び上場規程等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確実となった場合。

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な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が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。

⑩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。

⑪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。

⑫株式併合

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

⑬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。

⑭その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは(株)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(株)東京証券取引所に通知しなければならない。

5【経営上の重要な契約等】

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】

文中の将来に関する事項は、本発行者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。

(2) 当事業年度の経営成績の分析

(流動資産)

当事業年度末における流動資産は239,687千円となり、前事業年度末に比べ9,735千円減少いたしました。これは主に現金及び預金が6,106千円減少したことに加え、未収還付法人税等が1,598千円減少したことによるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産は49,467千円となり、前事業年度末に比べ13,259千円増加いたしました。これは主に、有形固定資産が8,587千円増加したことに加え、投資有価証券が2,966千円増加したこと及び長期前払費用が924千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は、289,155千円となり、前事業年度末に比べ3,524千円増加いたしました。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は157,474千円となり、前事業年度末に比べ80,095千円増加いたしました。これは主に、1年内償還予定の転換社債型新株予約権付社債が70,000千円増加したことに加え、未払法人税等が14,345千円増加したことによるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債は59,794千円となり、前事業年度末に比べ112,053千円減少いたしました。これは主に、転換社債型新株予約権付社債が70,000千円減少したことに加え、長期借入金39,437千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は、217,268千円となり、前事業年度末に比べ31,957千円減少いたしました。

(純資産)

当事業年度末における純資産は71,886千円となり、前事業年度末に比べ35,482千円増加いたしました。これは、当期純利益の計上により利益剰余金が35,482千円増加したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は24.9%（前事業年度末は12.7%）となりました。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因についての分析

「1【業績等の概要】」に記載のとおりであります。

(4) キャッシュ・フローの分析

当事業年度におけるキャッシュ・フローの概況については、「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。

(5) 運転資本

上場予定日（2025年5月23日）から12ヶ月間の運転資本は、自己資金及び借入による資金調達が可能であることから十分であると判断しております。

(6) 経営者の問題意識と今後の方針について

「3【対処すべき課題】」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】

当事業年度において実施した設備投資の総額は、16,460千円となっております。その主な内容は、事務所増床に伴う配管工事及び造作工事等6,500千円、社用車の購入8,496千円等をおこなったことであります。

また、当事業年度において重要な設備の除却、売却はありません。

なお、当社は商業用不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

2024年9月30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 (千円)	車両運搬具 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	ソフトウェア (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都渋谷区)	本社事務所	8,394	17,041	1,144	2,113	28,693	14
セントラルパークタワー (福岡県福岡市中央区)	賃貸用不動産	6,535	—	—	—	6,535	—

- (注) 1. 本社の建物は賃借物件であり、年間賃借料は10,198千円であります。
2. セントラルパークタワーの建物は賃借物件であり、年間賃借料は2,290千円であります。
3. 建物は、賃借建物に施した建物附属設備の金額であります。
4. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は従業員数の100分の10未満であるため、記載しておりません。
5. 当社の事業セグメントは、商業用不動産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しておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

該当事項はありません。

(2) 重要な改修

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) (2024年9月30日)	公表日現在発行数(株) (2025年4月17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	4,000,000	3,000,000	10,000	1,000,000	非上場	権利内容に何ら限定の無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。
計	4,000,000	3,000,000	10,000	1,000,000	—	—

- (注) 1. 2025年1月15日開催の臨時取締役会決議に基づき、2025年2月7日付にて普通株式1株を100株に分割しております。これにより、発行済株式総数は990,000株増加し、1,000,000株となっております。また、当該株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は3,900,000株増加し、4,000,000株となっております。
2. 2025年2月19日開催の臨時株主総会決議に基づき、同日付にて定款の一部を変更し、発行可能株式総数を4,000,000株に変更するとともに、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した転換社債型新株予約権付社債は、次のとおりであります。

第1回無担保転換社債型新株予約権付社債（2023年5月23日臨時株主総会決議）

区分	最近事業年度末現在 (2024年9月30日)	公表日の前月末現在 (2025年3月31日)
新株予約権の数(個) ※	35	同左
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、内容及び数 ※	普通株式 700株 (注) 1	普通株式 70,000株 (注) 1、5
新株予約権の行使時の払込金額(円)	100,000	1,000
新株予約権の行使期間	自 2025年6月1日 至 2025年6月30日	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 100,000 (注) 3 資本組入額 50,000 (注) 3	発行価格 1,000 (注) 3 資本組入額 500 (注) 3
新株予約権の行使の条件	各新株予約権の一部行使請求することはできないものとする。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要するものとします。また、本新株予約権又は本社債の一方のみを譲渡することはできない。	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) 1. 本新株予約権の目的たる株式の種類及び数又はその算定方法

本新株予約権の目的となる株式の種類は当社普通株式とし、その数は700株とする。

本新株予約権の行使を請求すること（以下、「行使請求」という。）により当社が当社の普通株式を新たに発行し又はこれに代えて当社の保有する普通株式を処分（以下、当社株式の発行又は処分を「交付」という。）する数は、次のとおりとする。なお、次の算式において、「転換価額」とは、本項2. ②に定める「転換価額」をいうが、③乃至⑥によりこれが調整される場合には、かかる調整後の金額をいう。

$$\text{株式数} = \frac{\text{本新株予約権付社債の行使請求に係る本社債の発行価額の総額}}{\text{転換価額}}$$

2. 募集新株予約権の払込金額若しくはその算定方法又は払込を要しないとする旨無償とする。

①本新株予約権1個の行使に際し、当該本新株予約権に係る本社債（ただし、その払込がなされたものに限る。）を出資するものとし、本新株予約権1個の行使に際して出資される財産の価額は、各本社債の払込金額と同額とする。

③当社が、本新株予約権付社債の発行日以後、転換価額を下回る価額で当社の株式を交付する場合（ただし、当社の株式の交付と引換えに取得され若しくは取得させることができる証券若しくは権利、当社の株式と転換され若しくは転換することができる証券若しくは権利又は当社の株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権社債に付されたものを含む。）の取得、転換又は行使による場合を除く。）、当該交付に係る当社の株式1株当たりの払込金額に相当する金額を、調整後の転換価額とする。

④本新株予約権付社債の発行日以後に、当社の株式につき株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により転換価額を調整する。なお、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該株式分割又は株式併合の時点で行使されていないものについて行われ、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後転換価額} = \text{調整前転換価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

⑥本項③乃至⑤で定める転換価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は必要な転換価額の調整を行う。

(イ) 資本金の減少、当社を存続会社とする合併、他の会社が行う吸収合併による当該会社の権利義務の全部又は一部の承継、又は他の株式会社が行う株式交換による当該株式会社の発行済株式の全部の取得のために転換価額の調整を必要とするとき。

(ハ) その他当社株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により転換価額の調整を必要とするとき

本新株予約権1個の行使に際し、当該本新株予約権に係る本社債（ただし、その払込がなされたものに限る。）を出資するものとし、本株新予約権1個の行使に際して出資される財産の価額は、各本社債の払込金額と同額とする。

5. 2025年1月15日開催の臨時取締役会決議により、2025年2月7日付で普通株式1株を100株に分割したことにより、「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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」が調整されております。

該当事項はありません。

該当事項はありません。

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12月25日 (注) 1	普通株式 1,000 A種類株式 △1,000	普通株式 10,000	—	10,000	—	—
2025年2月7日 (注) 2	普通株式 990,000	普通株式 1,000,000	—	10,000	—	—

- (注) 1. 2023年12月25日開催の定時株主総会決議により、種類株式を発行する旨の定款の定めを廃止しております。
2. 株式分割（1：100）によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

2025年4月17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
株主数（人）	—	—	—	—	—	—	3	3
所有株式数（単元）	—	—	—	—	—	—	10,000	10,000
所有株式数の割合（%）	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00

- (注) 1. 2025年1月15日開催の定時取締役会決議に基づき、2025年2月7日付にて普通株式1株を100株に分割しております。これにより、発行済株式総数は990,000株増加し、1,000,000株となっております。
2. 2025年2月19日開催の臨時株主総会決議に基づき、同日付にて定款の一部を変更し、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(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】

2025年4月17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 1,000,000	10,000	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	1,000,000	—	—
総株主の議決権	—	10,000	—

- (注) 1. 2025年1月15日開催の定時取締役会決議に基づき、2025年2月7日付にて普通株式1株を100株に分割しております。これにより、発行済株式総数は990,000株増加し、1,000,000株となっております。
2. 2025年2月19日開催の臨時株主総会決議に基づき、同日付にて定款の一部を変更し、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

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】

該当事項はありません。

(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、未だ成長拡大の過程にあり、人材の確保・育成、サービス強化のための設備投資、集客強化のための広告販売促進、その他成長投資に対して迅速に対応することが重要であると考えております。そのため、中長期的な企業価値の向上が株主の皆様に対する最大の還元につながる判断しており、現在まで配当を実施しておらず、今後においても当面はこれら成長投資に備え、内部留保の拡充を図る方針であります。

しかしながら、株主に対する利益還元は経営上の重要課題の1つとして捉えております。業績の状況、取り巻く環境及び中長期を展望した財務体質を勘案し、内部留保とのバランスを図りながらその実施を検討する所存ではありますが、現時点において、配当実施の可能性及び実施時期等については未定であります。

なお、剰余金の配当を行う場合には、年1回の期末配当を基本方針としており、配当の決定機関は株主総会であります。また、当社は会社法第454条第5項に規定する中間配当を取締役会の決議によって行うことができる旨を定款に定めております。

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 女性一名（役員のうち女性の比率 一％）

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	藤井 善英	1984年 7月30日	2008年6月 株式会社アルカディア 入社 2009年10月 株式会社コレオオーネ・インベストメント・ジャパン 専務取締役就任 2012年10月 当社設立 代表取締役就任 2014年8月 株式会社サムライズ 代表取締役就任 2023年12月 当社 代表取締役社長就任（現任）	(注) 3	(注) 5	860,000
専務取締役	営業 本部長	矢野 拓也	1987年 4月8日	2011年4月 株式会社三菱UFJ銀行 入行 2012年11月 株式会社ワイズマンブリッジ 取締役就任 2014年1月 当社 取締役就任 2017年10月 当社 専務取締役営業本部長就任（現任）	(注) 3	(注) 5	135,000
取締役	管理 本部長	嘉味元 義人	1981年 2月5日	2005年3月 アルテック株式会社 入社 2010年1月 アルパレット株式会社(現アルテック新材料株式会社) 取締役就任 2012年2月 同社 監査役就任 アルテックアイティ株式会社 監査役就任 2012年5月 PT. ALTECH Auditor就任 PT. ALTECH ASIA PACIFIC INDONESIA Auditor就任 2015年3月 PT. ALTECH ASIA PACIFIC INDONESIA 出向 2017年12月 同社 Director就任 2018年2月 ALTECH ASIA PACIFIC CO., LTD. Director就任 2019年6月 ALTECH ASIA PACIFIC VIETNAM CO., LTD. Auditor就任 2021年2月 愛而泰可新材料（蘇州）有限公司 監事就任 愛而泰可新材料（広州）有限公司 監事就任 愛而泰可新材料（武漢）有限公司 監事就任 重慶愛而泰可新材料有限公司 監事就任 2021年8月 蘇州愛而泰可進出口貿易有限公司 監事就任 蘇州愛而泰可新電力有限公司 監事就任 蘇州愛而泰可新包装有限公司 監事就任 2022年9月 株式会社英進 入社 財務部長就任 2022年12月 当社 入社 管理本部長就任 2023年12月 当社 取締役管理本部長就任（現任）	(注) 3	(注) 5	—
取締役	—	田中 茂孝	1955年 11月23日	1979年4月 株式会社大阪有線放送社（現株式会社U-NEXT HOLDINGS） 入社 2000年9月 同社 九州支社長就任 2002年9月 同社 西日本支社長就任 2006年9月 株式会社BMB（現株式会社エクスティング） 執行役員副本部長就任 2010年4月 同社 関西支社長就任 2014年1月 株式会社PJ 代表取締役社長就任 2017年7月 同社 顧問就任（現任） 2022年10月 当社 社外取締役就任（現任） 2023年10月 株式会社USEN-NEXT HOLDINGS（現株式会社U-NEXT HOLDINGS） 顧問就任（現任）	(注) 3	(注) 5	—
監査役	—	外山 吉丸	1984年 12月4日	2007年12月 新日本監査法人（現EY新日本有限責任監査法人） 入所 2011年2月 双日シェアードサービス株式会社 入社 2014年9月 株式会社イノーバ 入社 2015年8月 監査法人アヴァンティア 入所 2019年7月 東京ケータリング・ホールディングス株式会社 入社 2019年10月 同社 執行役員管理本部長就任 2021年11月 株式会社プロレド・パートナーズ 管理本部長就任 2022年10月 当社 社外監査役就任（現任） 2024年1月 PROGRESO CONSULTING/外山吉丸公認会計士事務所 代表就任（現任） 2024年9月 株式会社旅工房 社外監査役就任（現任）	(注) 4	(注) 5	—
計							995,000

（注）1．田中茂孝氏は社外取締役であります。

2．外山吉丸氏は社外監査役であります。

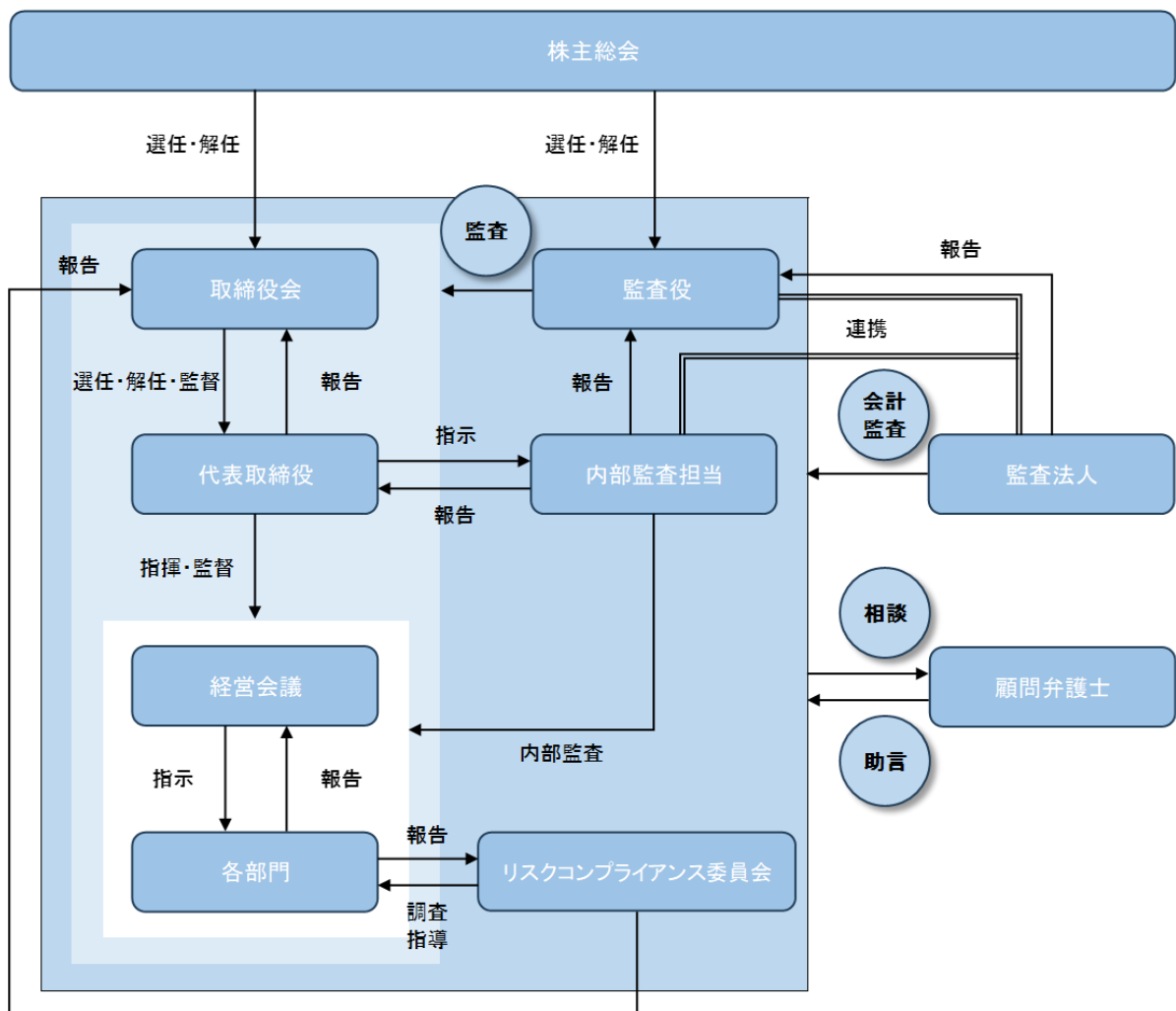
3．取締役の任期は、2025年2月19日開催の臨時株主総会終結の時から、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会（2026年9月期に係る定時株主総会）終結の時までであります。

4．監査役の任期は、2025年2月19日開催の臨時株主総会終結の時から、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（2028年9月期に係る定時株主総会）終結の時までであります。

5. 2024年9月期における役員報酬の総額は80,984千円を支給しております。
6. 2025年1月15日開催の定時取締役会決議により、2025年2月7日付で普通株式1株を100株に分割しておりますが、上記所有株式数は株式分割後の所有株式数で記載しております。

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、公正かつ効率的な経営に取り組み、企業の社会的責任を果たすために、コーポレート・ガバナンスが重要な課題であると認識しております。そのため、経営の意思決定の内容及び過程を明確にし、利害関係者の意思や利益を適切に反映していくように努めております。

②会社の機関の内容

イ. 取締役会

当社の取締役会は、4名の取締役（うち社外取締役1名）で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、定例取締役会が毎月1回、その他必要に応じて臨時取締役会が開催され、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。

ロ. 監査役

当社は監査役設置会社を採用しており、現在の組織規模を鑑み社外監査役1名で構成されております。

監査役は、監査役規程に基づき、取締役の業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、取締役の職務の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、2024年9月期において監査を執行した公認会計士は新開智之氏、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12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．経営会議

当社の経営会議は、代表取締役社長を議長とし、2名の業務執行取締役及び部長職以上で構成されており、原則として月2回開催しております。

各部門の業績報告等、業務執行に関する情報を共有するとともに、会社としての課題及び解決について認識を共有することで業務執行の迅速化を図っております。

ホ．リスク・コンプライアンス委員会

当社のリスク・コンプライアンス委員会は、代表取締役社長を委員長とし、2名の業務執行取締役、部長職以上及び事務局により構成されており、原則として四半期1回開催しております。

コンプライアンス上の問題点の把握、共有、対応策の協議・検討を行っており、協議・検討結果を取締役会に報告しております。

ヘ．内部監査

当社の内部監査は、内部監査責任者2名が内部監査規程及び内部監査計画書等に基づき、各部門の業務に関する監査を実施しております。監査結果は、代表取締役及び被監査部門に報告されるとともに、必要に応じて被監査部門に改善指示を行い、改善状況を継続的に確認することとしております。また、内部監査責任者は監査役及び監査法人と定期的に面談を行い、監査に必要な情報について、共有化を図っております。

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リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、リスク管理の主管部署として管理部が情報の一元化を行っております。また、当社は企業経営及び日常の業務に関して、必要に応じて弁護士等の複数の専門家から経営判断上の参考とするためのアドバイスを受ける体制をとっております。

⑤社外取締役及び社外監査役の状況

当社の社外取締役は1名及び社外監査役は1名を選任しております。

社外取締役は、社内取締役に対する監督、見識に基づく経営への助言を通じ、取締役会の透明性を担っており、また社外監査役は、経営に対する監視、監督機能を担っております。

社外取締役田中茂孝氏及び社外監査役外山吉丸氏は、当社との間には人的関係、資本的関係、又は、取引関係その他の利害関係はありません。

なお、当社は、社外取締役又は社外監査役の独立性に関する基準又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。

⑥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。

⑦役員報酬の内容

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	ストック オプション	
取締役（社外取締役を除く）	76,050	76,050	—	—	3
監査役（社外監査役を除く）	—	—	—	—	—
社外役員	4,934	4,934	—	—	2

⑧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。

⑨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。

⑩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過半数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。

⑪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。

⑫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とするため、会社法第454条第5項の定めに基づき、取締役会の決議により中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

⑬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。

⑭社外取締役及び社外監査役との責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する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、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役又は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。

- ⑮株式の保有状況
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	7,200	—

②【その他重要な報酬の内容】

（最近事業年度）

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】

（最近事業年度）

該当事項はありません。

④【監査報酬の決定方針】

当社の事業規模等を勘案して監査報酬額を決定しております。

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、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（2023年10月1日から2024年9月30日まで）の財務諸表について、監査法人コスモスにより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。

【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 (2023年 9 月 30 日)	当事業年度 (2024年 9 月 30 日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	205,787	199,680
売掛金	—	362
販売用不動産	31,241	31,241
未収還付法人税等	1,598	—
前払金	8,684	1,069
前払費用	982	7,305
その他	1,128	27
流動資産合計	249,423	239,687
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	9,561	14,929
車両運搬具（純額）	14,805	17,041
工具、器具及び備品（純額）	161	1,144
有形固定資産合計	※ 24,528	※ 33,115
無形固定資産		
ソフトウェア	2,750	2,113
無形固定資産合計	2,750	2,113
投資その他の資産		
投資有価証券	4,000	6,966
出資金	30	30
長期前払費用	877	1,801
敷金及び保証金	3,836	4,140
繰延税金資産	186	1,300
投資その他の資産合計	8,929	14,238
固定資産合計	36,207	49,467
資産合計	285,630	289,155

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年 9 月 30 日)	当事業年度 (2024年 9 月 30 日)
負債の部		
流動負債		
1 年内償還予定の転換社債型新株予約権付社債	—	70,000
1 年内返済予定の長期借入金	38,322	29,791
未払金	13,317	7,307
未払費用	12,366	15,213
未払法人税等	—	14,345
未払消費税等	4,304	9,347
前受金	273	—
預り金	7,834	10,743
預り保証金	960	—
その他	—	726
流動負債合計	77,378	157,474
固定負債		
転換社債型新株予約権付社債	70,000	—
長期借入金	98,808	59,371
長期未払金	3,040	—
その他	—	423
固定負債合計	171,848	59,794
負債合計	249,226	217,268
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	26,404	61,886
利益剰余金合計	26,404	61,886
株主資本合計	36,404	71,886
純資産合計	36,404	71,886
負債純資産合計	285,630	289,155

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	※1 481,486	※1 429,854
売上原価	148,675	97,422
売上総利益	332,810	332,432
販売費及び一般管理費	※2 322,091	※2 279,450
営業利益	10,718	52,981
営業外収益		
受取利息	0	17
受取配当金	123	0
投資有価証券運用益	—	189
補助金収入	—	302
受取手数料	—	98
保険解約返戻金	8,000	48
その他	244	27
営業外収益合計	8,368	684
営業外費用		
支払利息	2,766	3,493
その他	—	12
営業外費用合計	2,766	3,506
経常利益	16,321	50,160
特別利益		
固定資産売却益	—	※3 2,559
特別利益合計	—	2,559
特別損失		
子会社株式評価損	7,437	—
特別損失合計	7,437	—
税引前当期純利益	8,883	52,719
法人税、住民税及び事業税	8,167	18,351
法人税等調整額	280	△1,113
法人税等合計	8,447	17,237
当期純利益	435	35,482

売上原価明細書

区分	前事業年度 (自 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)		当事業年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
商業用不動産仲介原価				
減価償却費	1,000		1,000	
販売広告費	741		5,000	
計	1,741	1.2	6,000	6.2
商業用不動産売買原価				
土地建物原価	143,238		90,059	
計	143,238	96.3	90,059	92.4
商業用不動産物件管理原価				
減価償却費	895		—	
支払賃料等	2,800		1,362	
計	3,695	2.5	1,362	1.4
売上原価合計	148,675	100.0	97,422	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本合計	
		その他利益剰余金	利益剰余金合計		
		繰越利益剰余金			
当期首残高	10, 000	25, 969	25, 969	35, 969	35, 969
当期変動額					
当期純利益	—	435	435	435	435
当期変動額合計	—	435	435	435	435
当期末残高	10, 000	26, 404	26, 404	36, 404	36, 404

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本合計	
		その他利益剰余金	利益剰余金合計		
		繰越利益剰余金			
当期首残高	10, 000	26, 404	26, 404	36, 404	36, 404
当期変動額					
当期純利益	—	35, 482	35, 482	35, 482	35, 482
当期変動額合計	—	35, 482	35, 482	35, 482	35, 482
当期末残高	10, 000	61, 886	61, 886	71, 886	71, 886

④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	8,883	52,719
減価償却費	8,189	6,539
受取利息及び受取配当金	△124	△18
支払利息	2,766	3,493
子会社株式評価損益 (△は益)	7,437	—
固定資産売却損益 (△は益)	—	△2,559
売上債権の増減額 (△は増加)	—	△362
投資有価証券運用損益 (△は益)	—	△189
販売用不動産の増減額 (△は増加)	71,619	—
前払費用の増減額 (△は増加)	1,315	△6,322
未払金の増減額 (△は減少)	6,748	△6,011
未払費用の増減額 (△は減少)	△15,626	2,958
預り金の増減額 (△は減少)	△1,094	2,909
長期未払金の増減額 (△は減少)	3,040	△3,040
その他	4,618	18,832
小計	97,774	68,948
利息及び配当金の受取額	124	241
利息の支払額	△2,129	△3,604
法人税等の支払額	△14,544	△5,395
法人税等の還付額	—	2,987
営業活動によるキャッシュ・フロー	81,223	63,176
投資活動によるキャッシュ・フロー		
子会社株式の売却による収入	0	—
有形固定資産の取得による支出	△13,476	△16,385
有形固定資産の売却による収入	—	4,909
無形固定資産の取得による支出	—	△454
投資有価証券の取得による支出	△1,000	△3,000
敷金及び保証金の差入による支出	△948	△1,556
敷金及び保証金の回収による収入	861	14
預り保証金の返還による支出	—	△960
長期前払費用の取得による支出	△1,442	△3,881
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,005	△21,315
財務活動によるキャッシュ・フロー		
転換社債型新株予約権付社債の発行による収入	70,000	—
長期借入れによる収入	45,000	—
長期借入金の返済による支出	△90,234	△47,968
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,766	△47,968
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	89,984	△6,106
現金及び現金同等物の期首残高	115,803	205,787
現金及び現金同等物の期末残高	※ 205,787	※ 199,680

【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

 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を採用しております。

 なお、組合への出資については、入手可能な直近の決算書を基礎とし持分相当額を純額で取り込む方法によっています。

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

 販売用不動産

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

 定額法を採用しております。

 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	10年～15年
車両運搬具	6年
工具、器具及び備品	3年

(2) 無形固定資産

 定額法を採用しております。

 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）の基づいております。

(3) 長期前払費用

 定額法を採用しております。

3. 引当金の計上基準

賞与引当金

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

なお、事業年度末時点で債務が確定した場合には、賞与引当金から未払費用へ振替えております。

4. 収益及び費用の計上基準

(1) 商業用不動産仲介業務

商業用不動産仲介業務は、ビル所有者との業務委託契約に基づき、テナントの募集に関する義務を負っております。また、出店希望者との業務委託契約に基づき、店舗候補物件の調査に関する履行義務を負っています。これらの履行義務はビル所有者と出店希望者との賃貸借契約が締結される一時点で充足されるものであり、当該契約時点において収益を認識しております。

(2) 商業用不動産売買業務

商業用不動産売買業務は、区分店舗、店舗ビル、用地等の不動産販売であり、顧客との不動産売買契約書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、当該所有権移転時点において収益を計上しております。

(3) 商業用不動産物件管理業務

商業用不動産物件管理業務は、ビル所有者との業務委託契約に基づき、不動産の管理・清掃・保守業務等の建物管理サービスを行う義務を負っております。当該履行義務はサービス提供につれて顧客に支配が移転するものであり、履行義務の充足に従い一定期間にわたり収益を認識しております。

また、サブリース物件及び自社所有物件の賃借人との賃貸借契約に基づき、電気ガス等を提供する義務等を負っております。当該履行義務はサービス提供につれて顧客に支配が移転するものであり、履行義務の充足に従い一定期間にわたり収益を認識しております。

工事を必要としているビル所有者を工事業者に紹介する取引に関しては、工事業者とビル所有者との請負契約が締結される一時点で履行義務が充足されるものであり、当該契約時点において収益を認識しております。

なお、サブリース物件及び自社所有物件の賃貸収入に関しては『リース取引に関する会計基準』（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づき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

キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、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本となる重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税については、当事業年度の費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産等

(1) 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

事業区分	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
販売用不動産	31,241	31,241

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積の内容に関する情報

販売用不動産の評価については、個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）によっており、収益性の低下した販売用不動産については、正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。この場合の正味売却価額は、販売見込額（売却市場の時価）から見積追加原価及び見積販売直接経費を控除したものとしております。

販売用不動産の正味売却価額の見積りの基礎となる販売見込額は、物件ごとの現況に応じて、物件の立地、規模、周辺の売買取引事例、及び販売実績等を踏まえ算出しております。なお、物件ごとに特性があり、景気動向、金利動向及び地価動向等の影響を受け、当該見積りは変動する可能性があります。その結果、販売用不動産の正味売却価額の見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌事業年度の財務諸表における販売用不動産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

2. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 財務諸表に計上した金額

繰延税金資産の金額は、財務諸表「注記事項（税効果会計関係）」の1. に記載の金額と同一であります。

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積の内容に関する情報

当社は繰延税金資産について、将来の業績見通しに基づき将来の一定期間の課税所得を見積り、また将来減算一時差異については個別に解消時期を判断し、一定期間に解消が見込まれると見積られる将来減算一時差異等に係る繰延税金資産については回収可能性が高いと判断しております。

将来の市場環境の変化等により、将来の課税所得が想定から大きく変動し繰延税金資産の回収可能性が大きく変動する場合や税率の改正がある場合、将来の繰延税金資産の計上額に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「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）
- ・「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）

1. 概要

2016年1月に国際会計基準審議会（IASB）より国際財務報告基準（IFRS）第16号「リース」が公表され、同年2月に米国財務会計基準審議会（FASB）よりTopic842「リース」が公表された状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、借手の全てのリースについて資産及び負債を計上する会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会のリースに関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、全てのリースを使用権の取得として捉えて使用権資産を貸借対照表に計上するとともに、借手のリースの費用配分の方法については、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、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会計モデルを採用することとされ、また、国際的な比較可能性を大きく損なわせない範囲で代替的な取扱いを定めることとされております。

2. 適用予定日

早期適用を行う予定ではありますが、時期は未定であります。

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」等の適用により財務諸表に与える影響額については、現時点では評価中であります。

(会計上の見積りの変更と区分することが困難な会計方針)

(有形固定資産の減価償却方法の変更)

当社は有形固定資産の減価償却方法について、従来、定率法（ただし、建物（建物附属設備

を除く。)並びに2016年4月1日以降取得した建物附属設備及び構築物については定額法)を採用していましたが、当事業年度より定額法に変更しています。

この変更は、中期経営計画の策定を契機に有形固定資産の使用実態に即して見直し、検討した結果、使用年数経過に伴う資産の著しい劣化は認められず、今後も中長期的な安定稼働が見込まれるため耐用年数にわたり費用を均等に配分する定額法を採用することが、当社の経済的実態をより適切に反映することができると判断したことによるものであります。

この変更に伴い、従来の方法によった場合と比べ、当事業年度の減価償却費が1,330千円減少し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ1,330千円増加しております。

(表示方法の変更)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

※ 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	22,359千円	21,547千円

(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 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
役員報酬	72,804千円	80,984千円
給料手当	71,757千円	61,446千円
賞与引当金繰入額	3,935千円	14,650千円
接待交際費	42,373千円	8,507千円
減価償却費	7,189千円	5,539千円

販売費に属する費用及び一般管理費に属する費用のおおよその割合は以下のとおりであります。

販売費	43.5%	42.7%
一般管理費	56.5%	57.3%

※3 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
車両運搬具	一千円	2,559千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度 末株式数(株)
普通株式	9,000	—	—	9,000
A種類株式	1,000	—	—	1,000

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	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	当事業年度 増加	当事業年度 減少	当事業年度 末	
提出会社	第1回 無担保転換社債型 新株予約権付社債	普通株式	—	700	—	700	(注)
合計			—	700	—	700	—

(注) 転換社債型新株予約権付社債については、一括法によっております。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度 末株式数(株)
普通株式	9,000	1,000	—	10,000
A種類株式	1,000	—	1,000	—

(注) 発行済株式数の増加事由は以下のとおりであります。

A種優先株式を廃止し普通株式へ転換したことによる普通株式の増加 1,000株

A種優先株式を廃止し普通株式へ転換したことによるA種類株式の減少 1,000株

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	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	当事業年度 増加	当事業年度 減少	当事業年度 末	
提出会社	第1回 無担保転換社債型 新株予約権付社債	普通株式	700	—	—	700	(注)
合計			700	—	—	700	—

(注) 転換社債型新株予約権付社債については、一括法によっております。

3. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年10月 1 日 至 2023年 9 月30日)	当事業年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日)
現金及び預金勘定	205,787千円	199,680千円
現金及び現金同等物	205,787千円	199,680千円

(リース取引関係)

前事業年度 (自 2022年10月 1 日 至2023年 9 月30日)

内容の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度 (自 2023年10月 1 日 至2024年 9 月30日)

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、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については主として金融機関からの借入及び新株発行による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

売掛金は顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、任意組合出資金であり発行先の信用リスクに晒されております。

未払金、未払費用、未払法人税等、未払法人税等、預り金及び預り保証金は、すべて1年以内の支払期日であります。長期借入金及び転換社債型新株予約権付社債は、主に物件購入資金または運転資金に対する資金調達であり、このうち一部は金利の変動リスクに晒されております。

(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

営業債権である売掛金等については、各部署における担当者が、所定の手続きに従い債権回収の状況について定期的にモニタリングを行い、支払遅延の早期把握や回収リスクの軽減を図っております。

②市場リスク (為替や金利等の変動リスク) の管理

投資有価証券については、定期的に組合の決算書を入手し、組合の財務状況や運用状況を把握することでリスクを管理しております。

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

資金調達については、各部署からの報告に基づき担当部署が、適時に資金繰り計画を作成・更新すると共に、返済時期を分散させること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 (2023年 9 月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 転換社債型新株予約権付社債 (1年内返済予定を含む。)	70,000	73,479	3,479
(2) 長期借入金 (1年内返済予定を含む。)	137,130	136,918	△211
負債計	204,065	210,398	3,268

(※1) 「現金及び預金」については、現金であること、「未収還付法人税等」「未払金」「未払費用」「未払消費税等」「預り金」「預り保証金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(※2) 任意組合出資金については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16に基づき、時価開示の対象とはしていません。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	前事業年度 (千円)
任意組合出資金	4,000

当事業年度 (2024年9月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 転換社債型新株予約権付社債 (1年内返済予定を含む。)	70,000	71,706	1,706
(2) 長期借入金 (1年内返済予定を含む。)	89,162	88,455	△706
負債計	159,162	160,161	999

(※1) 「現金及び預金」については、現金であること、「未払金」「未払費用」「未払法人税等」「未払消費税等」「預り金」については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(※2) 任意組合出資金については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16に基づき、時価開示の対象とはしていません。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	当事業年度 (千円)
任意組合出資金	6,966

(注) 1. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度 (2023年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	205,787	—	—	—
未収還付法人税等	1,649	—	—	—
合計	207,436	—	—	—

当事業年度 (2024年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	199,680	—	—	—
売掛金	362	—	—	—

	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)
合計	200,042	—	—	—

2. 転換社債型新株予約権付社債、長期借入金の決算日後の返済予定額
前事業年度（2023年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
転換社債型新株予約権付社債	—	70,000	—	—	—	—
長期借入金	38,322	33,799	29,086	21,798	9,720	4,405
合計	38,322	103,799	29,086	21,798	9,720	4,405

当事業年度（2024年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
転換社債型新株予約権付社債	70,000	—	—	—	—	—
長期借入金	29,791	25,078	20,168	9,720	4,220	185
合計	99,791	25,078	20,168	9,720	4,220	185

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、時価の算定に係る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（2023年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（2024年9月30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（2023年9月30日）

	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
転換社債型新株予約権付社債 （1年内返済予定を含む。）	—	73,479	—	73,479
長期借入金 （1年内返済予定を含む。）	—	136,552	—	136,552
負債計	—	210,031	—	210,031

当事業年度（2024年9月30日）

	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
転換社債型新株予約権付社債 （1年内返済予定を含む。）	—	71,706	—	71,706
長期借入金 （1年内返済予定を含む。）	—	88,221	—	88,221
負債計	—	159,927	—	159,927

(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

長期借入金及び転換社債型新株予約権付社債

長期借入金で変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行時から大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

固定金利によるものは、元利金の合計を当該借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて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。

転換社債型新株予約権付社債は、元利金の合計額を新規に同様の社債発行を行っ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、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. 子会社株式

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

2. その他有価証券

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

任意組合出資金（貸借対照表計上額4,000千円）については、市場価格のない株式等であるため、時価を記載しておりません。

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

任意組合出資金（貸借対照表計上額6,966千円）については、市場価格のない株式等であるため、時価を記載しておりません。

3. 減損処理を行った有価証券

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

子会社株式の減損処理を行っており、子会社株式評価損7,437千円を計上しています。

なお、減損処理にあたっては、期末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合に は全て減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には回復可能性等を考慮して必要と認めら れた額について減損処理を行っております。

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	186千円	1,257千円
資産除去債務	一千円	33千円
減価償却超過額	一千円	8千円
繰延税金資産合計	186千円	1,300千円
繰延税金資産の純額	186千円	1,300千円

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

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
法定実効税率 (調整)	33.87%	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差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。
交際費等永久に損金に算入されない項目	86.94%	
所得拡大促進税制による税額控除	△15.51%	
中小法人等に対する軽減税率適用による影響	△8.66%	
事業税軽減税率適用による影響	△2.50%	
その他	0.96%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	95.10%	

(持分法損益等)

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

当社は、本社事務所等の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しております。

なお、当事業年度末における資産除去債務は、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

(賃貸等不動産関係)

該当事項はありません。

(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

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
商業用不動産仲介業務	240,678	303,884
商業用不動産売買業務	208,823	115,059
商業用不動産物件管理業務	23,748	4,094
顧客との契約から生じる収益	473,249	423,038
その他の収益（注）	8,236	6,815
外部顧客への売上高	481,486	429,854

(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」に基づく賃料収入等であります。

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

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「（重要な会計方針）

4. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

該当事項はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社において、当初の予想契約期間が1年を超える重要な取引を認識していないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報は開示しておりません。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社のセグメントは、商業用不動産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 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）
株式会社N-style	119,771
株式会社テンポイノベーション	101,518

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

（1）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

（2）有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）
株式会社ケン商会	132,022
大和ハウス工業株式会社	77,490
株式会社プロパティソリューションズ	53,910

【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】

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者の取引

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)
役員及び 主要株主	藤井善英	—	—	当社 代表取締役社長	(被所有) 直接 86.0	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 (注) 1	104,668	—	—
						—	社宅家賃の支払い	10,210	—	—
元子会社	株式会社 サムライズ (現 株式会社 Thumz)	東京都 渋谷区	7,000	民泊施設等の 運営代行業	—	役員の兼任	民泊施設運営に係る 業務委託費 (注) 2、3	19,800	外注費	—
							民泊施設の修繕費 (注) 2、3	4,587	修繕費	—
							民泊施設運営に係る 消耗品費 (注) 2、3	30	消耗品費	—
							民泊施設運営に係る クリーニング費用 (注) 2、3	799	衛生管理費	—

(注) 1. 当社は、金融機関からの借入に対して代表取締役社長藤井善英より債務保証を受けております。取引金額については、債務保証を受けている借入金の期末残高を記載しております。なお、当社は当該債務保証について保証料の支払い及び担保提供を行っておりません。

2. 当社は、当社が保有する株式会社サムライズ（現 株式会社Thumz）の株式全てを2023年8月28日付で代表取締役社長藤井善英に売却しております。そのため、上記のうち、取引金額は関連当事者であった期間について、議決権等の所有割合は関連当事者でなくなる直前の数値を記載しております。

3. 取引条件及び取引条件の決定方針等

(1) 業務委託費については、一般の取引条件と同様に決定しております。

(2) 修繕費については、一般の取引条件と同様に決定しております。

(3) 消耗品費及びクリーニング費用については、実費負担としております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者の取引

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)
役員及び 主要株主	藤井善英	—	—	当社 代表取締役社長	(被所有) 直接 86.0	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 (注) 1	31,841	—	—
							当社事務所賃借に対する連帯保証 (注) 2	10,198	—	—

(注) 1. 当社は、金融機関からの借入に対して代表取締役社長藤井善英より債務保証を受けております。取引金額については、債務保証を受けている借入金の期末残高を記載しております。なお、当社は当該債務保証について保証料の支払い及び担保提供を行っておりません。

2. 当社は、事務所賃借に対して代表取締役社長藤井善英より債務保証を受けております。年間の支払家賃は10,198千円であります。また、当社は当該債務保証について保証料の支払い及び担保提供を行っておりません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり純資産額	40円45銭	71円89銭
1株当たり当期純利益	0円48銭	36円34銭

(注) 1. 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るため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

2. 当社は2025年1月15日開催の当社取締役会の決議に基づき、2025年2月7日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。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株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

3. 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。

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
当期純利益(千円)	435	35,482
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)	435	35,482
普通株式の期中平均株式数(株)	900,000	976,500
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	新株予約権1種類(新株予約権の数35個)。詳細は「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】」に記載のとおりであります。	新株予約権1種類(新株予約権の数35個)。詳細は「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】」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

株式分割及び単元株制度の採用について

2025年1月15日開催の取締役会の決議に基づき、2025年2月7日付で、以下のとおり株式分割を行っております。また、同日付をもって単元株制度導入に伴う定款変更を行い、単元株式数を100株とする単元株制度を採用しております。

(1) 株式分割及び単元株制度導入の目的

株式単位当たりの金額の引下げを行うことで株式の流動性を高めることを目的として株式分割を実施するとともに、全国証券取引所の「売買単位の集約に向けた行動計画」を考慮し、1単元を100株とする単元制度の採用を行います。

(2) 株式分割の概要

①分割の方法

2025年2月6日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式1株につき100株の割合をもって分割いたしました。

②株式分割による増加株式数

普通株式 990,000株

③株式分割後の発行済株式総数

普通株式 1,000,000株

④株式分割後の発行可能株式総数

普通株式 4,000,000株

⑤株式分割の効力発生日

2025年2月7日

なお、「1株当たり情報」は、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に記載しております。

(3) 単元株制度の採用

普通株式の単元株式数を100株といたしました。

⑤【附属明細表】
【有価証券明細表】
【その他】

投資有価証券	その他有価証券	種類及び銘柄	投資口数等 (口)	貸借対照表計上額 (千円)
		(有限責任組合出資金) あみシェア北綾瀬任意組合	4	3,961
		(有限責任組合出資金) あみシェアTX八潮第5任意組合	3	3,004
計			7	6,966

【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	15,030	6,500	—	21,530	6,600	1,131	14,929
車両運搬具	30,898	8,496	7,827	31,567	14,526	3,911	17,041
工具、器具及び備品	958	1,388	782	1,564	420	405	1,144
有形固定資産計	46,887	16,385	8,609	54,663	21,547	5,448	33,115
無形固定資産							
ソフトウェア	5,000	454	—	5,454	3,340	1,090	2,113
無形固定資産計	5,000	454	—	5,454	3,340	1,090	2,113
長期前払費用	877	6,273	5,349	1,801	—	—	1,801

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	本社改修工事2件	本社新フロアの改修工事	6,500千円
車両運搬具	社用車1件	社用車の購入	8,496千円

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

車両運搬具	社用車1件	社用車の売却	7,827千円
-------	-------	--------	---------

【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 無担保転換社債型 新株予約権付社債	2023年7月1日	70,000	70,000 (70,000)	3.0	無担保	2025年6月30日

(注) 1. 「当期末残高」欄の()内書きは、1年内償還予定の金額であります。

2. 転換社債型新株予約権付社債の内容

発行すべき 株式の内容	新株予約権 の発行価額	株式の 発行価格 (円)	発行価額の 総額 (千円)	新株予約権の行使に より発行した株式の 発行価額の総額 (千円)	新株予約権 の付与割合 (%)	新株予約権の 行使期間	代用払込に 関する事項
普通株式	無償	100,000	70,000	70,000	100	2025年6月1日から 2025年6月30日まで	(注)

(注) 新株予約権の行使に際して出資される財産の内容は、当該新株予約権に係る本社債を出資するものとする。

3. 決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内（千円）	1年超2年以内 （千円）	2年超3年以内 （千円）	3年超4年以内 （千円）	4年超5年以内 （千円）
70,000	—	—	—	—

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
1年以内に返済予定の長期借入金	38,322	29,791	1.50	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	98,808	59,371	1.52	2025年10月～ 2029年10月
合計	137,130	89,162	—	—

(注) 1. 平均利率については、期末借入金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(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。

区分	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	25,078	20,168	9,720	4,220

【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)
賞与引当金	—	14,650	14,650	—	—

【資産除去債務明細表】

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

1. 資産

①現金及び預金

区分	金額（千円）
預金	
普通預金	198,060
定期預金	1,600
合計	199,680

②売掛金

相手先	金額（千円）
中央メンテナンス株式会社	362
合計	362

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（％）		滞留期間（日） $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{366}$
				$\frac{(C)}{(A)+(B)}$	×100	
—	26,522	26,160	362	98.6		2.5

③販売用不動産

地域別	面積（㎡）	金額（千円）
関東地区	1,476.79	23,510
その他	366.21	7,731
合計	1,843	31,241

2. 負債

①未払費用

区分	金額（千円）
役員報酬・従業員給与・賞与	11,243
社会保険料	2,328
労働保険料	177
社債利息	525
その他	939
合計	15,213

②転換社債型新株予約権付社債

転換社債型新株予約権付社債については「第6 経理の状況 【財務諸表等】（1）【財務諸表】 ⑤【附属明細表】 【社債明細表】」に記載しております。

③長期借入金

長期借入金については「第6 経理の状況 【財務諸表等】（1）【財務諸表】 ⑤【附属明細表】 【借入金等明細表】」に記載しております。

（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10月1日から翌年9月30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9月30日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年9月30日 毎年3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 (注) 1
買取手数料	—
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によつて電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載URL https://www.zenland.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1項に規定する振替株式になることから、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を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) 取得請求権付株式の取得を請求する権利

(3) 募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利

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	移動前所有者の発行者との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の発行者との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
2022年11月22日	邱綉媛	千葉県習志野市	主要株主	藤井善英	東京都港区	特別利害関係者(当社の代表取締役、大株主上位10名)	A種類株式 250	500,000 (2,000) (注) 3. 4	移動後所有者の取得希望に移動前所有者が応じたため
2022年11月22日	原一江	千葉県習志野市	主要株主の親族	藤井善英	東京都港区	特別利害関係者(当社の代表取締役、大株主上位10名)	A種類株式 250	500,000 (2,000) (注) 3. 4	移動後所有者の取得希望に移動前所有者が応じたため
2023年10月26日	田中大祐	東京都国立市	主要株主	藤井善英	東京都港区	特別利害関係者(当社の代表取締役、大株主上位10名)	A種類株式 450	450,000 (1,000) (注) 3. 4	移動後所有者の取得希望に移動前所有者が応じたため
2023年12月25日	藤井善英	東京都港区	主要株主	藤井善英	東京都港区	特別利害関係者(当社の代表取締役、大株主上位10名)	普通株式 950	—	A種類株式の廃止による
2023年12月25日	田中大祐	東京都国立市	主要株主	田中大祐	東京都国立市	特別利害関係者(大株主上位10名)	普通株式 50	—	A種類株式の廃止による

(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、当該上場日が事業年度の初日から定時株主総会の日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9月30日)から起算して2年前(2022年10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こととされております。

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等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关系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关系会社

3. 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。

4. 移動価格は、ディスカウント・キャッシュフロー方式を参考として、当事者間での協議の上決定した価格であります。

5. 2025年1月15日開催の取締役会決議により、2025年2月7日付で普通株式1株を100株に分割しておりますが、上記移動株数及び単価は株式分割前の移動株数及び単価で記載しております。

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	新株予約権付社債
発行年月日	2023年7月1日
種類	第1回無担保転換社債型新株予約権付社債
発行数	普通株式 70,000株
発行価格	1,000円 (注) 2
資本組入額	500円
発行価額の総額	70,000,000円
資本組入額の総額	35,000,000円
発行方法	2023年5月22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242条の規定に基づく転換社債型新株予約権付社債の発行に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	(注) 1

(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) 同取引所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年前から上場日の前日までの期間において、第三者割当による募集株式の割当てを行っている場合（上場前の募集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てを行っている場合（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、割当て又は交付を受けた者をして、担当J-Adviserに対して、以下の事項について確約させるものとされております。

①割当て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、割当て又は交付を受けた日から上場日以後6ヶ月を経過する日（割当株式等の割当て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、当該割当て又は交付を受けた日から1年間を経過する日）まで所有すること。

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には、あらかじめ新規上場申請者に通知するとともに、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者の不受理又は受理の取消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2024年9月30日であります。

2. 発行価格は、ネットアセットアプローチ方式より算出した純資産価額及び当社の収益力等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金額、行使期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については、以下のとおりとなっております。

	新株予約権
行使時の払込金額	1,000円
行使期間	自 2025年6月1日 至 2025年6月30日
行使の条件	各新株予約権の一部行使請求することはできないものとする。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要するものとします。また、本新株予約権又は本社債の一方のみを譲渡することはできない。

4. 2025年2月7日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますが、上記「発行数」及び「発行価格」、「資本組入額」及び「行使時の払込金額」は、当該株式分割後の「発行数」、「発行価格」、「資本組入額」及び「行使時の払込金額」を記載しております。

2【取得者の概況】

第1回無担保転換社債型新株予約権付社債

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	割当株数 (数)	価格(単価) (円)	取得者と 発行者との関係
川島勇之介	東京都港区	会社役員	12,000	12,000,000 (1,000)	当社取引先役員
中山俊士	東京都目黒区	会社役員	12,000	12,000,000 (1,000)	当社取引先役員
霞ヶ関キャピ タル株式会社	東京都千代田区霞が関 三丁目2番1号 霞が関コモンゲート西館22階	不動産業	10,000	10,000,000 (1,000)	当社取引先
株式会社 アミコム	東京都中央区八重洲 一丁目3番7号 八重洲ファーストフィナンシ ャルビル13階	不動産業	10,000	10,000,000 (1,000)	当社取引先
末永照雄	東京都江戸川区	会社役員	8,000	8,000,000 (1,000)	当社取引先元役員
株式会社 アндеム	東京都新宿区新宿 一丁目9番5号 新宿御苑さくらビル5階	不動産業	4,000	4,000,000 (1,000)	当社取引先
中里奈々	東京都新宿区	会社員	4,000	4,000,000 (1,000)	当社取引先役員親族
佐藤泰道	東京都西東京市	会社役員	2,000	2,000,000 (1,000)	当社取引先役員
安田広幸	東京都中野区	個人事業主	2,000	2,000,000 (1,000)	当社取引先元役員
石津大輔	東京都東村山市	会社役員	2,000	2,000,000 (1,000)	当社取引先役員
小林真弓	東京都渋谷区	会社役員	2,000	2,000,000 (1,000)	当社取引先役員
井上和重	東京都三鷹市	会社員	2,000	2,000,000 (1,000)	当社従業員

(注) 2025年2月7日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますが、上記「割当株数」及び「(単価)」は、当該株式分割後の「割当株数」、「(単価)」を記載しております。

3【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

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 (%)
藤井善英 (注) 1. 2	東京都港区	860,000	80.37
矢野拓也 (注) 2. 3	東京都渋谷区	135,000	12.62
川島勇之介 (注) 6	東京都港区	12,000 (12,000)	1.12 (1.12)
中山俊士 (注) 6	東京都目黒区	12,000 (12,000)	1.12 (1.12)
霞ヶ関キャピタル株式会社 (注) 5	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号 霞が関コモンゲート西館22階	10,000 (10,000)	0.93 (0.93)
株式会社アミコム (注) 5	東京都中央区八重洲一丁目3番7号 八重洲ファーストフィナンシャルビル13階	10,000 (10,000)	0.93 (0.93)
末永照雄 (注) 6	東京都江戸川区	8,000 (8,000)	0.75 (0.75)
田中大祐 (注) 2	東京都国立市	5,000	0.47
株式会社アンデム (注) 5	東京都新宿区新宿一丁目9番5号 新宿御苑さくらビル5階	4,000 (4,000)	0.37 (0.37)
中里奈々 (注) 6	東京都新宿区	4,000 (4,000)	0.37 (0.37)
佐藤泰道 (注) 6	東京都西東京市	2,000 (2,000)	0.19 (0.19)
安田広幸 (注) 6	東京都中野区	2,000 (2,000)	0.19 (0.19)
石津大輔 (注) 6	東京都東村山市	2,000 (2,000)	0.19 (0.19)
井上和重 (注) 4	東京都三鷹市	2,000 (2,000)	0.19 (0.19)
小林真弓 (注) 6	東京都渋谷区	2,000 (2,000)	0.19 (0.19)
計	—	1,070,000 (70,000)	100.00 (6.54)

(注) 1. 特別利害関係者等（当社の代表取締役社長）

2. 特別利害関係者等（大株主上位10名）

3. 特別利害関係者等（当社の取締役）

4. 当社の従業員

5. 当社の取引先

6. 当社の取引先関係者

7. 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。

8. 所有株式数の（ ）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。

9. 2025年2月7日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っておりますが、上記「割当株数」及び「（単価）」は、当該株式分割後の「割当株数」、「（単価）」を記載しております。

独立監査人の監査報告書

2025年4月14日

株式会社ゼン・ランド
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

業務執行社員 公認会計士

新開 智之
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」に掲げられている株式会社ゼン・ランドの2023年10月1日から2024年9月30日までの第12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、株式会社ゼン・ランドの2024年9月30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2023年9月30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。