

発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2026年6月9日
【発行者の名称】	株式会社 不二興産 (FUJIKOSAN Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 猪子 能史
【本店の所在の場所】	愛知県名古屋市区南川町227番地
【電話番号】	052-509-2460
【事務連絡者氏名】	取締役 業務管理本部長 箕浦 隆往
【担当J-Adviserの名称】	株式会社日本M&Aセンター
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長 竹内 直樹
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
【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】	https://www.nihon-ma.co.jp/ir/
【電話番号】	03-5220-5454
【取引所金融商品市場等に関する事項】	<p>当社は、当社普通株式を2026年6月30日にTOKYO PRO Marketへ上場する予定であります。</p> <p>当社は、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。</p> <p>なお、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。</p> <p>名称：株式会社証券保管振替機構</p> <p>住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号</p>
【公表されるホームページのアドレス】	株式会社不二興産 https://fuji-kosan.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【企業情報】第3【事業の状況】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つ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23期	第24期	第25期	第26期 (中間)
決算年月	2023年6月	2024年6月	2025年6月	2025年12月
売上高 (千円)	7,954,719	6,237,666	7,923,470	4,007,990
経常利益 (千円)	282,407	56,161	221,703	239,366
当期(中間)純利益 (千円)	191,214	34,553	101,241	155,783
持分法を適用した場合の 投資利益 (千円)	—	—	—	—
資本金 (千円)	100,000	100,000	100,000	100,000
発行済株式総数 (株)	2,000	2,000	2,000	2,000
純資産額 (千円)	1,220,393	1,197,747	1,276,588	1,402,171
総資産額 (千円)	6,157,657	5,590,509	6,403,151	8,330,538
1株当たり純資産額 (円)	610.20	598.87	638.29	701.09
1株当たり配当額 (うち1株当たり 中間配当額) (円)	28,600.00 (—)	11,200.00 (—)	15,100.00 (—)	— (—)
1株当たり当期(中間) 純利益金額 (円)	95.61	17.28	50.62	77.89
潜在株式調整後1株当たり 当期(中間)純利益金額 (円)	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	19.8	21.4	19.9	16.8
自己資本利益率 (%)	16.3	2.9	8.2	11.6
株価収益率 (倍)	—	—	—	—
配当性向 (%)	29.9	64.8	29.8	—
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,158,841	1,578,190	293,785	△2,139,840
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△255,197	△581,962	△339,178	△294,772
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	△1,838,808	△671,301	468,642	1,795,660
現金及び現金同等物 の期末(中間期末)残高 (千円)	1,081,103	1,406,029	1,829,279	1,190,327
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕 (名)	36 〔1〕	44 〔2〕	45 〔6〕	46 〔4〕

- (注) 1. 当社は第26期中間会計期間より中間財務諸表を作成しているため、第23期、第24期、第25期の中間財務諸表は作成しておりません。
2. 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。

3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。
4. 潜在株式調整後1株当たり当期(中間)純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
5. 株価収益率は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
6. 2026年4月14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いました。第23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。
7. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数は年間の平均人員を〔 〕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25期の財務諸表について仰星監査法人の監査を受けております。また、「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、当中間会計期間の中間財務諸表については、仰星監査法人の期中レビューを受けておりますが、第23期及び第24期の財務諸表については、当該監査はを受けておりません。

2 【沿革】

当社は、2000年に、現代表取締役社長である猪子能史が、収益不動産再生事業を目的とした有限会社 不二興産を創業しました。2009年に株式会社へ組織変更、2015年に東京支社、2018年に大阪支店を開設と着実に事業拡大を進めつつ、2016年からは建物管理事業を開始し、2024年には東京営業所を開設しております。

年月	概要
2000年 8月	収益不動産再生事業を行うため、有限会社 不二興産を資本金3,000千円により設立
2000年 9月	宅地建物取引業免許取得、(社)全日本不動産協会入会、(社)全日本不動産保証協会入会
2001年 6月	名古屋市西区中小田井へ本店移転
2002年 4月	資本金9,500千円に増資
2002年12月	収益不動産を自ら所有するため、不動産賃貸事業を開始
2009年10月	資本金10,000千円に増資
2009年10月	株式会社 不二興産へ組織変更
2010年 2月	名古屋市西区上小田井へ本店移転
2010年 4月	資本金45,000千円に増資
2010年10月	宅地建物取引主任者賠償責任保険加入、JIO（日本住宅保証検査機構）既存住宅瑕疵保険登録
2012年 5月	資本金98,000千円に増資
2013年11月	現住所地へ本店移転
2015年 2月	経営革新計画承認（26中金第704号）
2015年10月	東京支社開設
2016年 2月	収益不動産オーナーの賃貸不動産管理を行うため、建物管理事業を開始
2017年 2月	資本金100,000千円に増資
2018年 1月	大阪支店開設
2023年 7月	東京支社を東京支店に変更
2024年 3月	不動産管理部 東京営業所開設 関東地区における建物管理事業の拡大を図るため、吸収分割により取得

3 【事業の内容】

当社は、「不動産に命を吹き込む」を企業ミッションとして、収益不動産が抱える空室問題に取り組み、不動産価値を再生して市場に送り出す「収益不動産再生事業」を展開しております。また、自社で収益不動産等を中長期的に保有・運用する「不動産賃貸事業」も手掛けております。さらに、「建物管理事業」として、空室の増加、入居者トラブル、管理会社トラブル、建物の修繕、賃貸不動産の管理など、賃貸経営における課題解決を通して、オーナー様の収益不動産の再生・資産価値向上を実現し、未来に繋げるお手伝いをしています。なお、当社は不動産事業の単一セグメントであります。

「収益不動産再生事業」は、空室の増加や経年劣化等の課題を抱える中古マンション、中古オフィスビル、中古商業ビル等の収益物件を対象としております。物件情報は不動産仲介会社より収集するほか、収益不動産のオーナー様からの直接買取も行っております。取得後は、物件の特徴と市場ニーズを反映し、独自のノウハウを活用してリノベーションを行い、外部の工事業者へ工事を発注して修繕を実施し、賃貸仲介業者を通じて積極的なリーシング（入居者募集）を展開し満室化を図ることで、対象物件の収益価値を高めて個人投資家や法人へ再販する事業を行っております。

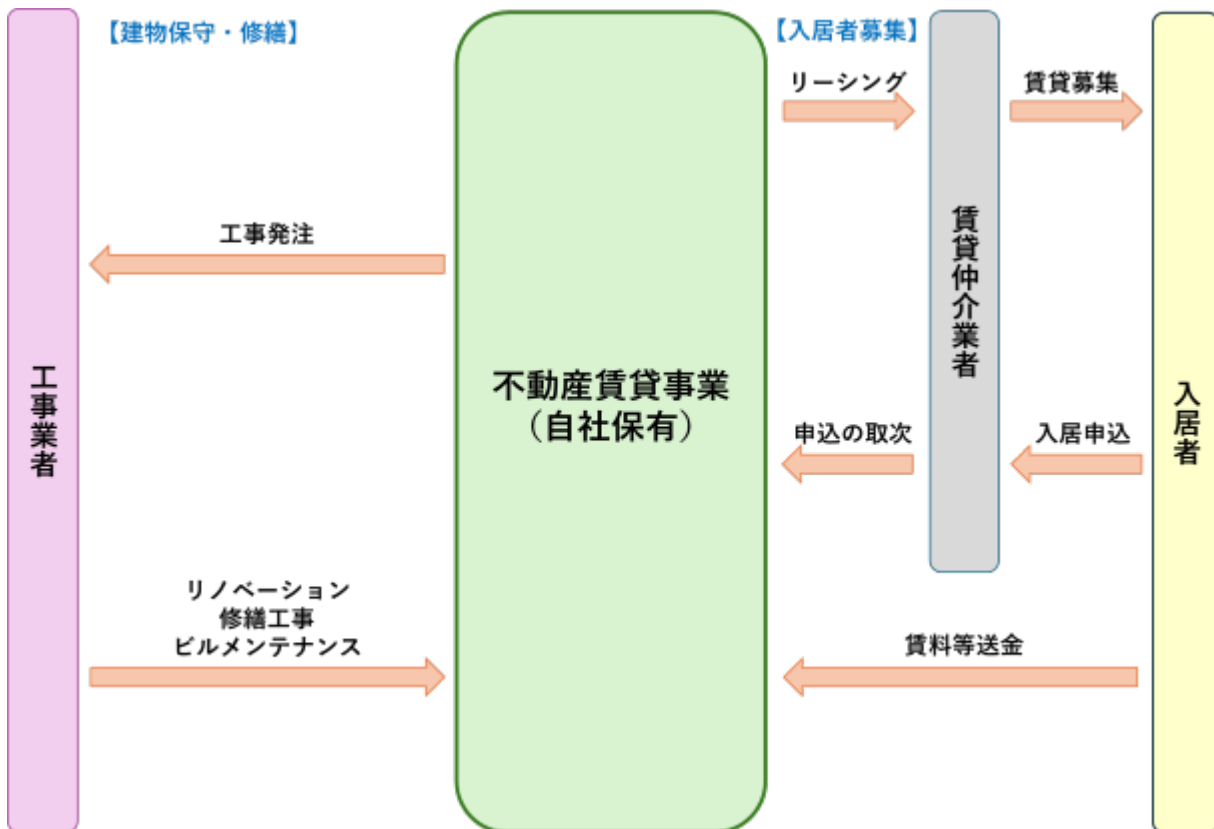
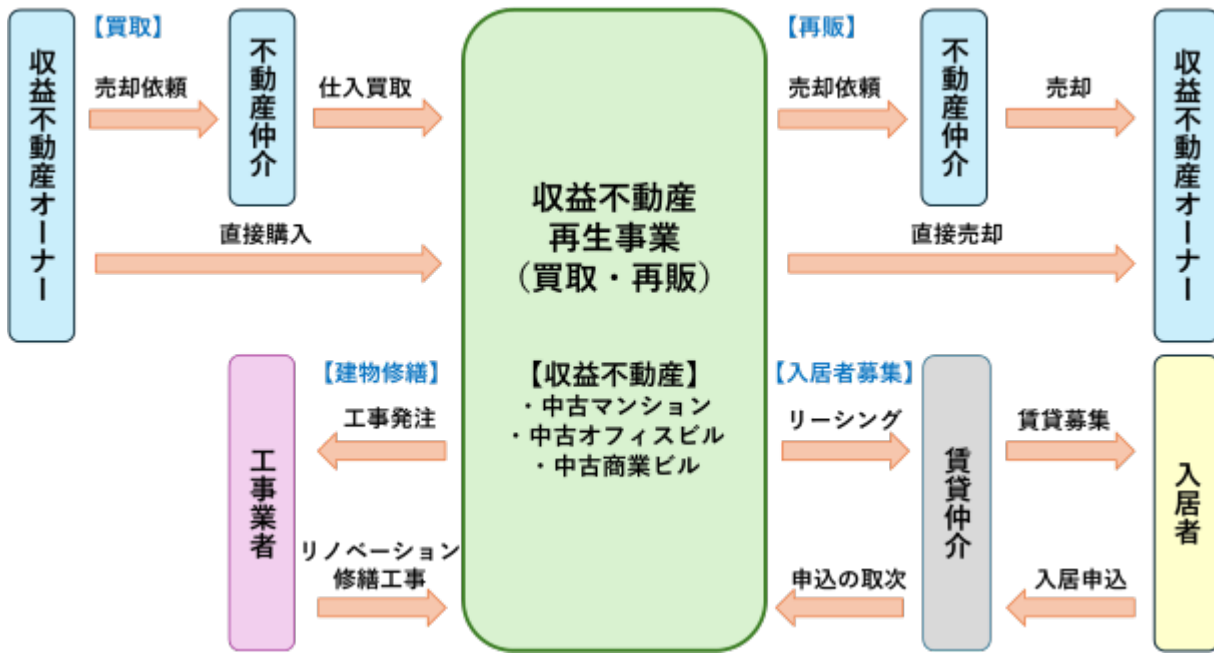
「不動産賃貸事業」は、当社が厳選して取得した収益不動産を自社で継続的に保有し、テナントや入居者に対して賃貸を行うことで、継続的な賃料収入を得る事業を行っております。需要が底堅い収益不動産を中長期の安定収益源とすることで、転売益の獲得を目的とする「収益不動産再生事業」とのバランスを保ち、経営全体の収益基盤の安定化を図っております。

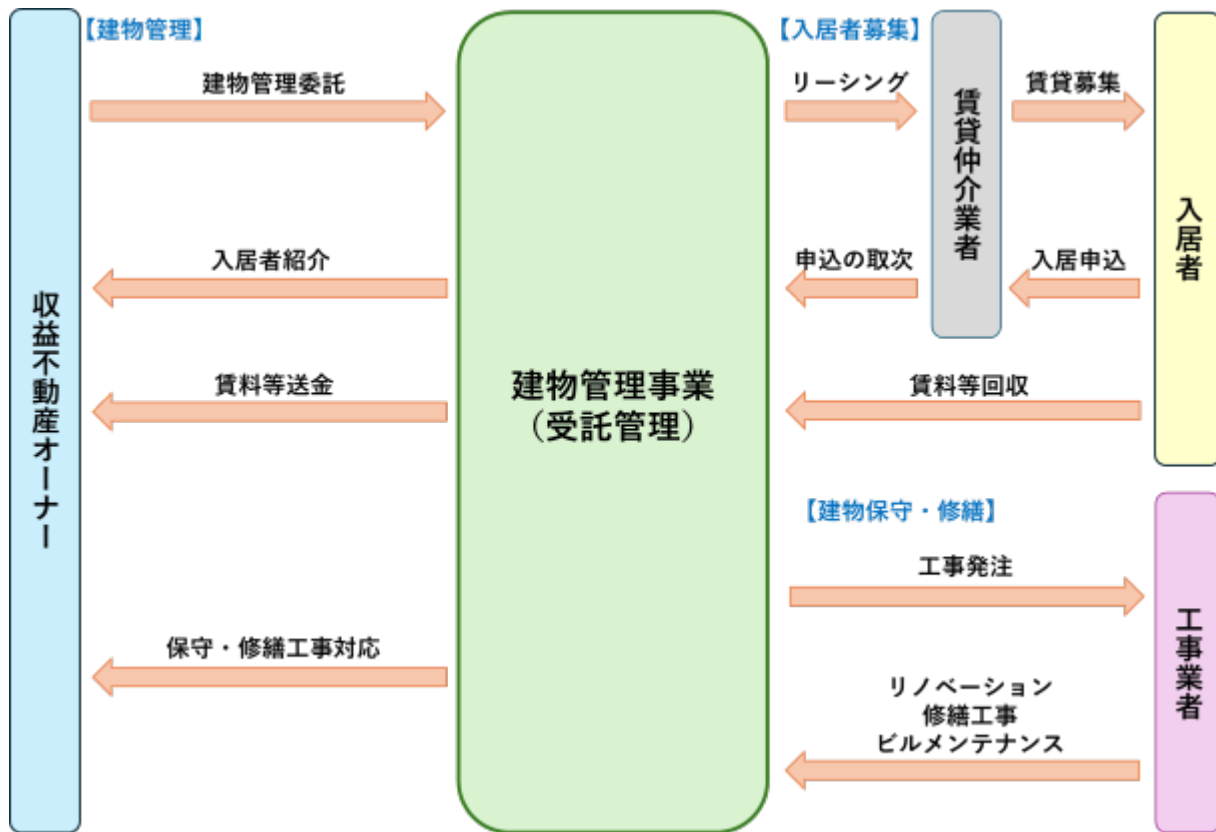
「建物管理事業」は、収益不動産のオーナー様からマンション、商業ビル等の管理業務全般を受託しております。具体的には、賃貸仲介業者と連携した入居者募集、入居者からの賃料や水道光熱費などの諸費用の回収およびオーナー様への送金、入退去者の契約更新等の運営管理を行います。また、建物の維持管理においては、外部の工事業者やビルメンテナンス業者への工事手配を通じて、建物保守・修繕などの業務を行っております。

「その他」は、不動産売買の仲介業務を主軸に、アパート、マンション経営に悩むオーナー様の課題解決策を提案する「コンサルティング事業」に加え、機動的な物件取得等に向けた資金調達手法の一環として、不動産特定共同事業法に基づき複数の投資家から出資を募り、対象不動産の運営によって得られた収益を分配する「不動産特定共同事業」を行っております。

【事業系統図】

当社の事業系統図は、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

2026年5月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
52 [4]	39.0	3.3	6,781

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（パートタイマーを含み、派遣社員を除く。）は、年間の平均人員を〔 〕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

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満であり、特記すべき事項はありません。

第3 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

第25期事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

当事業年度における我が国経済は、2024年7月に日経平均株価が史上最高値を更新し、公示地価上昇率や賃上げ率はバブル期以来の伸びを記録するなど、幅広い分野でインフレ経済への回帰がみられ、雇用・所得環境の改善等が相まって、景気は緩やかな回復基調で推移しました。一方、米国の予測不能な通商政策や、世界規模の地政学的リスクによる不透明感がこれまでになく高まっており、これらが世界経済や国際金融資本市場に与える影響を、今後最大限注視する必要があります。

当社が属する不動産業界につきましても、景気の緩やかな回復を受け、都市圏を中心に不動産価格が上昇しました。住宅地においては、都市中心部と生活利便性の高い地域での住宅需要は堅調であり、物件価格は上昇基調にて推移しました。一方、商業地においては、都市部を中心に人流の回復を受け、店舗需要もオフィス需要もともに底堅く推移しました。

当社主力事業の収益不動産再生事業においては、都市部での仕入れ価格が上昇傾向にある中、円安による資産価値の上昇期待が投資を刺激し、堅調に推移しました。一方、金融引き締めによる市場金利の上昇を受け、金利上昇リスクを抑制する資金調達を模索しました。

こうした環境のもと、収益不動産の販売及び仕入に積極的な事業展開を行い、企業価値の増大を遂げることに注力し、中古収益不動産物件の市場価格上昇の影響を受けた仕入競争激化もありましたが、増収増益を達成することができました。

また、不動産管理事業においては、より積極的な新規受託営業に注力した結果、管理受託戸数を3,310戸に増加させることができました。

以上の結果、当事業年度の売上高は7,923,470千円（前年同期比27.0%増）、営業利益は381,320千円（同123.7%増）、経常利益は221,703千円（同294.8%増）、当期純利益は101,241千円（同193.0%増）となりました。

なお、当社は、収益不動産再生事業・建物管理事業・不動産賃貸事業から構成する不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の業績の記載を行っていません。

第26期中間会計期間（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

当中間会計期間における我が国の経済は、雇用情勢が改善するなか、個人消費や企業の設備投資に持ち直しの動きが見られるなど、緩やかな回復基調で推移しました。一方、日本銀行による利上げに伴う金利上昇や、物価高騰による個人消費への影響、さらには地政学的リスクを背景とした不安定な為替動向など、先行きについては引き続き注視が必要な状況で推移しました。

このような経済環境のもと、不動産市場においては、日本銀行による追加利上げの影響が顕在化し、実需向け住宅市場では住宅ローン金利の上昇や建築コストの高止まりによる需要の停滞が見られました。一方、当社が主軸とする収益不動産市場におきましては、投資家の選別姿勢が一段と厳格化するなかでも、世界の不動産市場における日本市場の相対的な割安感や安定した賃料収入を背景とした国内外投資家の投資意欲は根強く、優良物件を中心に活発な取引が継続しました。

こうした環境を踏まえ、当社は収益不動産の販売及び仕入において、市場ニーズに合致した優良物件の供給と適切な在庫管理に注力し、積極的な事業展開を行いました。これまで進めてきた収益体制の強化が着実に成果を上げ、当中間会計期間においては計画を上回る物件売却が進展しました。この結果、各段階損益において当初予算を上回る水準で推移しており、収益基盤のさらなる強化が図られております。なお、通期の業績予想につきましては、現時点では当中間会計期間までの進捗は極めて堅調であるものの、今後の不動産市場の動向や金融情勢等の不確実性を考慮し、慎重を期して当初公表した予想値を据え置いております。

その結果、当中間会計期間の売上高は4,007,990千円、営業利益は330,966千円、経常利益は239,366千円、中間純利益は155,783千円となりました。なお、当中間会計期間は中間財務諸表の作成初年度であるため、前年同期との比較分析は行っていないほか、当社は、収益不動産再生事業・建物管理事業・不動産賃貸事業から構成する不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の業績の記載を行っていません。

(2) キャッシュ・フローの状況

第25期事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）の残高は前事業年度末と比べて423,250千円増加し、1,829,279千円となりました。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変動要因は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果増加した資金は293,785千円（前事業年度は1,578,190千円の増加）となりました。これは主に税引前当期純利益168,905千円、減価償却費94,025千円等によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果減少した資金は339,178千円（前事業年度は581,962千円の減少）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342,165千円等によるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果増加した資金は468,642千円（前事業年度は671,301千円の減少）となりました。これは主に長期借入金の借入による収入3,250,000千円、長期借入金の返済による支出3,003,479千円等によるものです。

第26期中間会計期間（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

当中間会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）の残高は1,190,327千円となりました。当中間会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの変動要因は以下のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果減少した資金は2,139,840千円となりました。これは主に、棚卸資産の増加額2,307,592千円によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果減少した資金は294,772千円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出296,944千円によるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果増加した資金は1,795,660千円となりました。これは主に、短期借入金の借入による収入3,301,000千円、長期借入金の借入による収入1,401,700千円及び短期借入金の返済による支出1,235,202千円、長期借入金の返済による支出1,620,342千円によるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

当社は、収益不動産再生事業・建物管理事業・不動産賃貸事業から構成する不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりません。

(1) 生産実績

不動産事業において生産の実態がないため、該当事項はありません。

(2) 受注状況

不動産事業において受注の実態がないため、該当事項はありません。

(3) 販売実績

第25期事業年度における販売実績は、次のとおりであります。

事業の区分	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産事業	7,923,470	27.0
合計	7,923,470	27.0

(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	第24期事業年度		第25期事業年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
株式会社Balkan estate	1,072,806	17.2	—	—
株式会社ムゲンエステート	703,421	11.3	—	—
TTSコンサルティング株式会社	—	—	1,143,945	14.4
株式会社アイセ・リアリティー	—	—	861,476	10.9

2. 前事業年度及び当事業年度のいずれかが10%未満の場合、記載を省略し、「—」表示しています。

第26期中間会計期間における販売実績は、次のとおりであります。

事業の区分	販売高(千円)
不動産事業	4,007,990
合計	4,007,990

(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	当中間会計期間	
	販売高(千円)	割合(%)
サンフロンティア不動産株式会社	785,052	19.6
マイダ住研株式会社	451,302	11.3

3 【対処すべき課題】

当社は、中長期的な会社の経営戦略の実現を果たすため対処すべき課題は以下の項目を認識しています。
なお、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) 経営方針

・ Purpose：価値創造を続ける人と組織を追求する

価値創造（より良いビジネスモデル・商品、サービスの開発・改良や業務効率の向上）を続ける人と組織をつくり、後世・未来へ繋いでいくことで社会の発展に貢献していくことが私たちの存在すべき理由です。

・ Mission：不動産に命を吹き込む

不動産には、住まい、挑戦する場所、楽しむ場所など様々な用途があり、人の記憶の中にも残る大事な場所です。そこに命を吹き込みエネルギーが溢れ出る空間を創造します。そのために、再生や開発によって人や企業が集うパワーのある建物や街づくりを推進してまいります。

・ Vision：最小の経営資源と時間で、最大の一人当たり付加価値を創造する

最小限の資本、労働力、時間を投下して、効率的な企業活動によって最大限の効果、すなわち、付加価値を創造することができる組織を目指します。

そのために、一人ひとりが自律した存在であり、互いの価値を認め合い協業を果たすことで相乗効果（シナジー）を発揮して最大限の効果を生み出すことを目指します。

これらのPurpose、Mission及びVisionのもと、経営基盤強化を図っていくため、収益不動産再生事業においては安定的な収益不動産の仕入と販売を展開し、建物管理事業においては積極的に新規管理受託営業活動により管理受託戸数の増加に努めるとともに効率的な企業活動により最大限の効果を生み出し、顧客のニーズに応えるべく付加価値創造を追求し事業の発展を図ってまいります。

(2) 経営戦略等について

収益不動産再生事業において、東京・大阪・名古屋の都市圏を中心に、それぞれの市場規模に合わせて成長を図るべく各拠点の営業部門の人的強化を図ります。これまでのリノベーション企画にとどまらず、対象となる収益不動産の使用目的を大幅に変更するコンバージョンを推進し収益力の改善を図り付加価値を高めてまいります。

また、営業支援システムの活用とAIの積極的導入により、物件取引のビッグデータを解析し顧客のニーズとのマッチングを図り、自動査定により査定力の平準化とAI融資審査と契約書のAIチェック、オンライン重要事項説明、電子サイン契約で業務の効率化を推進してまいります。

不動産賃貸事業において、当社が再生を手掛けた物件を中心に、中長期的な視点での自社保有を推進し、資産ポートフォリオの構築に注力してまいります。エリアやアセットタイプの分散を図ることで、外部環境の変化に左右されない安定的な収益基盤の更なる拡充を図るとともに、適切なバリューアップ工事の実施や、建物管理部門との連携強化によるリーシング体制の最適化を通じて、資産価値の最大化および稼働率の維持向上に努めてまいります。

建物管理事業において、大阪・東海地区・福岡へ拠点を開設し管理受託戸数の増大を図るとともに、営業スタッフとサービススタッフ、コールセンターとの密な連携によりサービスの質の向上と様々なサブリース商品を企画し、積極的なリーシング活動と入居者に向けた生活支援アプリの開発など入居率の維持を図ることで受託管理戸数の増加に繋げてまいります。

(3) コーポレート・ガバナンスについて

当社は、成長段階にある組織であるため、組織の成長を継続的に実現できる企業体質の確立に努める必要があります。そのため、内部統制の確立・整備を通してリスク管理や業務運営管理を強化するためにガバナンスの透明性を確保しながらも公正かつ迅速な意思決定を推進してまいります。

また、組織の迅速かつ適切な意思決定を行うために、部門間の情報共有を図るために連携強化を進めてまいります。また、部門間の連携を深めて迅速な情報共有を図り、意思決定の質を高めます。さらに、経営幹部のリスク管

理能力向上に努めるとともに、監査役監査、内部監査、会計監査の連携を強化し、三様監査の機能を高めることでガバナンスを一層強化してまいります。

(4) 事業資金の確保について

収益不動産再生事業においては、対象となる収益不動産の仕入に多くの資金が必要となります。収益不動産の仕入にあたり事業資金の確保のため数多くの金融機関から借入金による調達を図り、さらには、社債の発行や協調融資などの資金調達方法を確保してまいります。

(5) 人材の確保・育成について

当社は、人材が最も重要な経営資源であると位置づけ、企業成長・事業拡大において必要となる優秀な人材の採用確保が重要な課題と考えております。また、自由闊達で挑戦的な企業文化を醸成するために従業員の意識向上やスキルアップ等の人材の育成が重要な課題であると考え、従業員一人一人の特性に応じたメニューによる研修、組織横断的なコミュニケーションを高める研修の実施に加えて、各階層別研修、職務別研修やIT研修など体系的な研修制度を構築してまいります。

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。

また、必ずしもリスク要因には該当しない事項につきましても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項については、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に開示しております。

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、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) 法的規制について

当社は、収益不動産再生事業、建物管理事業、不動産賃貸事業を運営しており、「宅地建物取引業法」、「賃貸住宅管理業法」、「不動産特定共同事業法」及び関連する各種法令により規制を受けております。

当社は、宅地建物取引業免許、賃貸住宅不動産管理業登録、不動産特定共同事業許可を受けております。現時点においては、当該免許及び許認可等が取消しとなる事由は発生しておりませんが、将来、何らかの理由により、当該免許及び許認可等が取消される又は、それらの更新が認められない場合、若しくは、これらの法律等の改廃又は新たな法的規制が制定された場合等に、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

許認可の名称	許認可番号	有効期限	取消事項
宅地建物取引業免許	国土交通省(3)第8892号	自 2025年10月28日 至 2030年10月27日	宅地建物取引業法 第66条
賃貸住宅管理業登録	国土交通大臣(01)第006323号	自 2022年6月16日 至 2027年6月15日	賃貸住宅管理業法 第23条
不動産特定共同 事業者許可	愛知県知事第4号	2019年2月28日から 有効期間の定めはありません	不動産特定共同事業法 第36条

(2) 事業環境に関するリスク

① 景気動向や不動産市況の影響について

当社の事業は、景気や金利、地価の動向、さらに税制の変化などが不動産投資家の購入意欲や需要に大きく影響を与えるため、景気の悪化、大幅な金利上昇、地価の上昇、住宅関連税制や消費税の増税といった変動に大きく左右される傾向があります。そこで、当社では、収益不動産営業及び査定に豊富な経験と高度な専門知識を持つ人材を採用と育成をさらに進めて、不動産リスクの軽減と収益の最大化を目指し、市場の動向を常に注視しています。しかしながら、不動産市況が当社の予測を超え、予想以上に資産価値が下落する事態が発生した場合には、こうした変動が当社の業績や財務状況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、資金調達について

収益不動産再生事業に係る土地、及び、建物取得費等は、主として個別案件毎に金融機関からの借入金によって調達しているため、総資産に占める有利子負債の比率が一定程度あることから、将来において、急激な金利上昇や金融機関の融資姿勢に重大な変化が生じた場合には、調達環境の悪化により、当社の経営成績、財政状態に影響を及ぼす可能性があります。今後は、資金調達手段を多様化させ、自己資本の強化にも取り組む方針です。しかし、金融機関の融資姿勢の変化等により、事業拡大に必要な資金調達が困難になる場合には、当社の業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

③ 感染症等の影響について

新型コロナウイルス感染症など、治療法が確立されていない感染症が拡大し、消費意欲の低下による長期的な景気悪化が発生した場合、当社の業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。2020年に発生した新型コロナウイルス感染症の拡大によるパンデミックは、日本経済だけでなく世界経済にも多大な影響を及ぼしました。したがって、今後、新たな感染症によりパンデミックが生じた場合、株価の低迷、不動産需要の減少、企業収益の悪化、個人消費の停滞などを引き起こす可能性があり、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 収益不動産再生事業に関するリスク

① 競合及び価格競争について

当社が扱う収益不動産再生事業は、東京・名古屋・大阪を中心とした関東、東海、関西地区に重点を置き事業の展開をしております。都市圏の収益不動産は、一般的に需要が高いため大小様々な競合他社が存在しています。

その様な市場環境の中で、当社は市場価額動向や投資動向を的確に把握し、状況に応じた仕入対象物件の査定評価を実施し適切な仕入判断に努めております。また、賃貸物件に対するニーズの動向を把握して、反映したりリノベーション企画と、積極的なリーシング活動により満室化に努めて資産価値を高めて再販市場へ投入して、市場競争や価格変動のリスクの低減に努めています。しかし、競合他社の動向により価格競争が生じる場合に、仕入計画や再販計画の達成に影響を及ぼすことにより、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 個人情報の管理について

当社の収益不動産再生事業、建物管理事業、不動産賃貸事業では、収益不動産のオーナー様など取引先の機密情報や入居者・不動産小口化商品に投資家などの個人情報等を多く保有しております。従業員への継続的な研修、内部の情報管理体制の徹底や、システムのセキュリティ対策の強化により個人情報の保護に注力しております。しかし、不正アクセス、コンピューターウィルスの侵入やサイバー攻撃等により個人情報が社外に漏洩した場合には当社の情報管理体制への信用を失い、情報漏洩による損失が生じた場合、当社の業績に影響を与える可能性があります。

③ 収益不動産の仕入及び工事費用について

当社は、都市部及びその周辺の物件を中心に相場よりも安く不動産を仕入れております。しかしながら、当社がコントロールできない外部要因により、仕入価格が高騰する可能性があります。また、当社がリノベーションして再販市場に提供している物件は、木材・建材その他の原材料を使用しております。これらの原材料の価格高騰や為替相場の変動、建築業界における人材不足等を背景とした人件費の高騰等によるコストの上昇を販売価格に転嫁することが難しい場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

④ 自然的・人為的災害及び特定地域に対する依存等について

大規模な地震、風水害等の自然災害が発生した場合には、当社の保有する資産が被災し、滅失・劣化及び毀損する可能性があります。当社の保有不動産についてはすべて火災保険を付保し不測の事態に備えています。しかし、保有資産の多くが滅失、毀損又は劣化し、販売価値や賃貸収入が著しく減少した場合には、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。

⑤ 資産価値の下落による影響について

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2019年7月4日企業会計基準委員会)」及び「固定資産の減損に係る会計基準(平成14年8月9日企業会計審議会)」を適用しております。当社は、不動産市況動向を常に確認し事業活動を行っており、動向に合わせた仕入を適切に行うよう努めております。しかしながら、経済情勢や不動産市況の悪化による不動産価格の急激な変動等により、事業計画の遂行に重大な問題が生じ、販売価格の引き下げ等が発生する恐れがあります。当社の棚卸資産及び固定資産について、その資産価値が下落した場合、棚卸資産の簿価切下げもしくは固定資産の減損が発生し、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。

⑥ 引き渡し時期による業績の変動について

当社の収益不動産再生事業における収益は、原則として物件の引き渡し完了をもって売上高を計上する収益認識基準を採用しております。不動産売買取引の特性上、1件あたりの取引金額が多額となる傾向があり、特定の四半期に大型物件の引き渡しが集まった場合や、逆に翌事業年度へ引き渡しがずれ込んだ場合には、期間ごとの経営成績や財政状態が著しく変動する可能性があります。

当社では、契約締結から引き渡しまでの進捗管理を徹底し、業績の平準化に努めておりますが、決済手続きの遅延や行政手続きの進捗、その他相手方の都合などの外部要因により、当初予定していた時期に引き渡し完了しないリスクを内包しております。これらにより、通期の業績予想と実績値との間に乖離が生じる可能性があることを、経営上の前提事項として認識しております。

⑦ 契約不適合責任について

当社の収益不動産再生事業は、既存不動産の取得・再生を主軸としております。物件の販売に際しては、売主として契約内容に適合しない瑕疵等に対する契約不適合責任を負っております。

当社では、物件仕入時の詳細な調査や改修工程における品質管理の徹底に努めておりますが、既存建物の特性上、引き渡し後に予期せぬ不具合が判明する可能性を完全に否定することは困難です。重大な不適合が発生し、多額の補修費用や損害賠償の負担等が生じた場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 組織体制について

① 特定人物への依存について

当社では、役員や幹部従業員への情報共有や権限移譲を進めることで、創業者である代表取締役社長の猪子能史に過度に依存しない経営体制の整備を行っています。また、ノウハウの共有や人材の獲得・育成を通じて組織体制の強化を図り、同氏への依存を軽減する取り組みを進めています。しかしながら、予期せぬ事態により同氏が当社での職務遂行が困難になった場合には、当社の今後の事業展開、業績及び財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 人材の確保・育成について

当社では、人材を重要な経営資源と位置づけており、専門知識が求められるため、不動産業界での経験を持つ人材の中途採用を基本方針としていますが、新卒者の採用も併せて行っております。これらの人材の育成には一定の時間がかかるため、中途採用者及び新卒採用者に対しては、社内教育を通じた育成に注力しております。しかし、人材の採用や育成が事業の成長スピードに追いつかない場合や、現在在籍している人材が何らかの理由で離職する場合には、事業拡大が制約される可能性があり、当社の業績及び財務状況に影響を及ぼす恐れがあります。

③ 小規模企業組織であることについて

当社は、小規模な組織であることを認識しており、内部管理体制もその規模に見合ったものとなっております。そのため、安定した事業運営を行うため、欠員が生じた場合にも業務に支障が出ないように、マニュアルの整備などの対策を進めてきました。今後の事業拡大を目指すにあたり、事業推進に適した優秀な人材の確保及び組織体制の強化が必要であることを認識しており、当社はこの認識のもと、積極的に優秀な人材を採用する方針を進めております。しかし、当社が求める人材が適時に確保できない場合や、組織体制及び管理体制の強化が順調に進まない場合には、事業の遂行や拡大に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 訴訟等について

当社は、「宅地建物取引業法」、「賃貸住宅管理業法」、「不動産特定共同事業法」、その他関連法令を順守し事業活動を推進しております。仕入・販売における売買契約、売買仲介契約、賃貸仲介契約や、お客様との認識の齟齬その他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。顧問弁護士等の関与の下、現在は重大な訴訟案件は生じておりませんが、今後、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、お客様からの信用低下、損害賠償請求訴訟の提起等により、当社の経営成績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 大株主の存在について

本発行情報公表日現在、当社の代表取締役社長猪子能史が、当社の発行済株式数の51.0%を所有しております。

す。また、当社の代表取締役社長猪子能史が議決権の100.0%を保有しているブレインズランチ株式会社が、当社の発行済株式数の49.0%を所有しております。どちらも中長期的な安定株主として当社株式を保有しており、当社株式を売却する場合には可能な限り市場動向へ配慮しながら行う旨、確認しております。しかしながら、将来的に当社株式が売却された場合、当社株式の市場価格や流通状況に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当社が当社取締役と取引を行う場合は、取引条件の妥当性、当該取引の合理性を検討した上で取締役会の承認を得ることとしており、取引の適正性を確保する体制を築いております。

(7) 担当J-Adviserとの契約の解除に関するリスクについて

当社は、株式会社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。

当社は、本発行情報公表日現在において、株式会社日本M&Aセンターとの間で、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、本発行情報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、株式会社日本M&Aセンター（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。

甲が次のいずれかに該当する場合には、乙は本契約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にある場合において、1年以内（審査対象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）までの期間をいう。以下、本号において同じ。また「2年以内」も同様。）に債務超過の状態を解消できなかったとき。ただし、甲が法律の規定に基づく再生手続、更生手続、産業競争力強化法（以下「産競法」という。）に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）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」（以下、「私的整理に関するガイドライン」という。）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を解消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年以内に債務超過の状態を解消できなかったとき。

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、甲が審査対象事業年度に係る決算（上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、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とする。）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を解消するための経営計画を含む。）を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次の（a）及び（b）に定める書面に基づき行うものとする。

（a）次のイからハまでに掲げる場合の区分に従い、当該イからハまでに定める書面

イ 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

ロ 産競法に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産競法に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）を行う場合

当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面

ハ 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）上記（a）各号における再建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、甲が次の a から c までに該当す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。

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）TOKYO PRO Marketに上場する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）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）特例第132条の規定の適用を受け、速やかにTOKYO PRO Market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、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（本条第3号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もの（i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、iの2 非上場会社を子会社とする株式交付、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又はiからviiまでと同等の効果をもたらすと認められる行為）で定める行為（以下本号において「吸収合併等」という。）を行った場合に、甲が実質的な存続会社でないとし乙が認めた場合
- ⑦ 支配株主との取引の健全性の毀損
第三者割当により甲の支配株主（甲の親会社又は甲の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者）が異動した場合（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を含む）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、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、上場会社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 法令違反及び上場契約違反等
甲が重大な法令違反又は特例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
甲が株式事務を特例で定め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TOKYO PRO Marketに上場す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
甲が発行する株券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
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場合において、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をいう。
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 TOKYO PRO Marketに上場している株券について、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 TOKYO PRO Marketに上場している株券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TOKYO PRO Marketに上場している株券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。
- 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TOKYO PRO Marketに上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

⑰ 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の市場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。

⑱ その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは東証が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 甲又は乙が、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、その相手方は、1ヵ月間の期間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 前項の定めに関わらず、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、甲又は乙から相手方に対し、1ヵ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 本契約を解除する場合、特段の事情のない限り、乙は予め本契約を解除する旨を株式会社東京証券取引所に通知する。

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】

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、我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。

この財務諸表において採用している重要な会計方針は、「第6【経理の状況】1.【財務諸表等】(1)【財務諸表】【注記事項】(重要な会計方針)」に記載のとおりであります。また、この財務諸表の作成にあたりまして、経営者による会計上の見積りを必要とします。経営者はこれらの見積りについて過去の実績や現状等を総合的に勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

第25期事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

（資産の部）

総資産は6,403,151千円となり、前事業年度末に比べ812,642千円増加となりました。流動資産につきましては、3,416,035千円となり、前事業年度末に比べ680,021千円増加となりました。これは主に現金及び預金が424,032千円増加するとともに、販売用不動産が212,871千円の増加したこと等によるものです。

固定資産につきましては、2,987,115千円となり、前事業年度末に比べ132,621千円増加となりました。これは主に、有形固定資産が211,529千円増加、投資その他の資産が46,639千円減少したこと等によるものです。

（負債の部）

総負債は5,126,563千円となり、前事業年度末に比べ733,801千円増加となりました。流動負債につきましては、1,658,742千円となり、前事業年度末に比べ183,484千円増加となりました。これは主に、不動産小口化商品SOLSによる出資預り金の増加352,800千円等によるものです。固定負債につきましては、3,467,821千円となり、前事業年度末に比べ550,317千円増加となりました。これは主に、長期借入金の増加523,278千円等によるものです。

（純資産の部）

純資産は1,276,588千円となり、前事業年度末に比べ78,841千円増加となりました。これは主に、当期純利益101,241千円及び配当金の支払い22,400千円によるものです。

第26期中間会計期間（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

（資産の部）

総資産は8,330,538千円となり、前事業年度末に比べ1,927,386千円増加となりました。

流動資産につきましては、5,125,914千円となり、前事業年度末に比べ1,709,878千円増加となりました。これは主に、販売用不動産が2,307,592千円増加したことによるものです。

固定資産につきましては、3,204,623千円となり、前事業年度末に比べ217,507千円増加となりました。これは主に、長期保有物件を購入したことによる建物の増加107,962千円及び土地の増加129,609千円によるものです。

（負債の部）

総負債6,928,366千円となり、前事業年度末に比べ1,801,802千円増加となりました。

流動負債につきましては、3,750,575千円となり、前事業年度末に比べ2,091,833千円増加となりました。これは主に、短期借入金の2,065,798千円増加によるものです。

固定負債につきましては、3,177,790千円となり、前事業年度末に比べ290,030千円減少となりました。これは主に、長期借入金の271,934千円減少によるものです。

（純資産の部）

純資産は1,402,171千円となり、前事業年度末に比べ125,583千円増加となりました。これは主に、中間純利益155,783千円及び配当金の支払い30,200千円によるものです。

(3) 経営成績の分析

「第3【事業の状況】1【業績等の概要】（1）業績」に記載のとおりであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社の経営成績に重要な影響を与える要因につきましては、「第3【事業の状況】4【事業等のリスク】」に記載のとおりであります。

(5) キャッシュ・フローの状況の分析

当社の資本の財源及び資金の流動性につきましては、「第3【事業の状況】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。

(6) 運転資本

上場予定日（2026年6月30日）から12か月間の当社の運転資本は、現状の自己資金及び金融機関からの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。

第4 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

第25期事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

当事業年度の設備投資額は354,372千円であり、その主な内容は、賃貸用不動産の取得等に伴う土地及び建物の増加340,277千円によるものであります。なお、当事業年度において、重要な設備の除却、売却等はありません。

第26期中間会計期間（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

当中間会計期間の設備投資額は291,371千円であり、その主な内容は、賃貸用不動産の取得等に伴う土地及び建物の増加272,569千円によるものであります。なお、当事業年度において、重要な設備の除却、売却等はありません。

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。

2025年12月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
		建物	機械及び 装置	土地 (面積㎡)	その他	合計	
ピュアライフ長草他44棟 (名古屋市西区)	賃貸用 不動産	1,412,185	—	1,512,124 (16,377)	0	2,924,310	—
太陽光発電所 (岐阜県中津川市)	太陽光 発電施設	—	44,331	4,931 (5,313)	—	49,262	—
名古屋本社 (名古屋市西区)	事務所	12,082	—	—	14,624	26,707	25 (4)
東京支店 (東京都千代田区)	事務所	—	—	—	—	—	9
大阪支店 (大阪府中央区)	事務所	3,677	—	—	709	4,387	9
東京営業所 (東京都千代田区)	事務所	—	—	—	—	—	3

- (注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、ソフトウェア、工具、器具及び備品等の合計であります。
2. 名古屋本社は賃借物件であり、年間賃借料は4,116千円であります。
3. 東京支店は賃借物件であり、年間賃借料は25,551千円であります。
4. 大阪支店は賃借物件であり、年間賃借料は9,266千円であります。
5. 東京営業所は賃借物件であり、年間賃借料は10,050千円であります。
6. 従業員数の () は臨時従業員数を外書きしております。
7. 当社は、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。

3 【設備の新設、除却等の計画】 (2026年5月31日現在)

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6月30日)	公表日現在発行数(株) (2026年6月9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	8,000,000	6,000,000	2,000	2,000,000	非上場	単元株式数は100株であります。
計	8,000,000	6,000,000	2,000	2,000,000	—	

- (注) 1. 2026年4月6日開催の取締役会の決議に基づき、2026年4月14日付で普通株式1株を1,000株に分割しております。これにより発行済株式総数は1,998,000株増加し、2,000,000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7,990,000株増加し、8,000,000株となっております。
2. 2026年4月14日開催の臨時株主総会決議により、2026年4月14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。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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)
2026年4月14日(注)	1,998,000	2,000,000	—	100,000	—	—

- (注) 2026年4月6日開催の取締役会の決議に基づき、2026年4月14日付で普通株式1株を1,000株に分割しております。これにより発行済株式総数は1,998,000株増加し、2,000,000株となっております。

(6) 【所有者別状況】

2026年5月31日現在

区分	株式の状況								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	—	—	1	—	—	1	2	—
所有株式数(単元)				9,800			10,200	20,000	—
所有株式数の割合(%)				49.0			51.0	100.0	—

- (注) 2026年4月14日開催の臨時株主総会決議により、2026年4月14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。

(7) 【大株主の状況】

「第四部【株式公開情報】第3【株主の状況】」に記載のとおりです。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年5月31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 2,000,000	20,000	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	2,000,000	—	—
総株主の議決権	—	20,000	—

- (注) 1. 2026年4月6日開催の取締役会の決議に基づき、2026年4月14日付で普通株式1株を1,000株に分割しております。これにより発行済株式総数は1,998,000株増加し、2,000,000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7,990,000株増加し、8,000,000株となっております。
2. 2026年4月14日開催の臨時株主総会決議により、2026年4月14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。

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。

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、株主への還元を第一として、配当原資確保のための収益力を強化し、将来の事業展開と経営基盤の強化に必要な内部留保を確保しつつ、継続的かつ安定的な配当を行うことを基本方針として、配当性向30%を目途とすることを基本方針としております。この方針に基づき、当事業年度の配当金につきましては、1株当たり15,100円といたしました。

剰余金の配当回数は、期末配当の年1回とすることを基本方針としております。定款において、「剰余金の配当は、毎事業年度末日における最終の株主名簿に記載された株主又は登録株式質権者に対して行う。」とされております。

剰余金の配当の決定機関につきましては、定時株主総会による決議としております。

なお、当社は、内部留保資金につきましては、当社の成長性と収益性を継続して高めていくための投資等に活用し、企業価値の向上に努めてまいります。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
2025年9月29日定時株主総会決議	30,200	15,100

4 【株価の推移】

当社株式は、非上場でありますので、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-%）

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	猪子 能史	1968年 9月29日	1989年12月 株式会社 井上 入社 1992年6月 株式会社 井上 退社 1993年1月 ニッショー住販 株式会社 入社 2000年3月 ニッショー住販 株式会社 退社 2000年8月 有限会社 不二興産 (現 株式会社 不二興産) 創業 取締役 就任 2001年7月 有限会社 不二興産 (現 株式会社 不二興産) 代表取締役社長 就任 (現任)	注1	注3	1,020,000

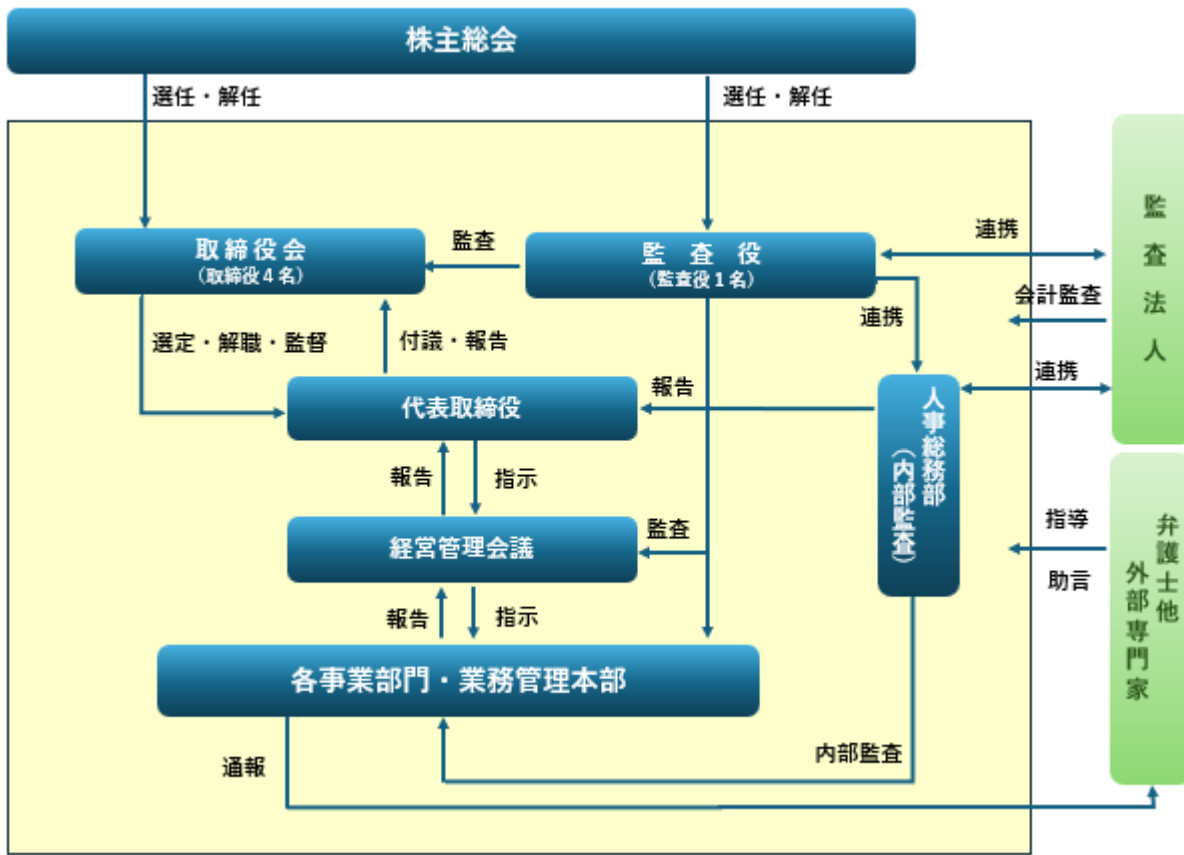
取締役	常務執行役員 営業本部担当 (大阪支店長 兼務)	安福 孝顕	1976年 10月15日	1999年4月 2009年12月 2010年5月 2010年10月 2011年3月 2020年6月	サンワード貿易 株式会社 入社 サンワード貿易 株式会社 退社 株式会社 シーク 入社 株式会社 シーク 退社 株式会社 不二興産 入社 株式会社 不二興産 取締役就任 (現任)	注1	注3	—
取締役	営業本部長 (東京支店長・ 戦略企画室長 兼務)	尾崎 琢哉	1983年 8月22日	2007年4月 2008年12月 2009年5月 2012年8月 2012年9月 2013年11月 2014年2月 2024年2月	株式会社 クリード 入社 株式会社 クリード 退社 株式会社 サイバー・コミュニケーションズ 入社 株式会社 サイバー・コミュニケーションズ 退社 ERERNAL EMOTION PTE LTD 入社 ERERNAL EMOTION PTE LTD 退社 株式会社 不二興産 入社 株式会社 不二興産 取締役就任 (現任)	注1	注3	—
取締役	業務管理 本部長 (人事総務部長 兼務)	箕浦 隆往	1963年 7月5日	1991年10月 1994年10月 1995年2月 1997年6月 1997年6月 2011年12月 2012年1月 2018年9月 2018年9月 2021年5月 2021年6月 2023年3月	太田昭和監査法人 (現 EY新日本有限責任監査法人) 名古屋事務所 入社 太田昭和監査法人 (現 EY新日本有限責任監査法人) 名古屋事務所 退所 日邦産業 株式会社 入社 日邦産業 株式会社 退社 株式会社 グッドマン 入社 株式会社 グッドマン 退社 株式会社 ダイセキ環境ソリューション 入社 株式会社 ダイセキ環境ソリューション 退社 リカケンホールディングス 株式会社 入社 リカケンホールディングス 株式会社 退社 株式会社 不二興産 入社 株式会社 不二興産 取締役就任 (現任)	注1	注3	—
監査役		相羽 篤	1972年 10月12日	1998年10月 2005年9月 2005年10月 2024年7月	監査法人 トーマツ (現 有限責任監査法人トーマツ) 名古屋事務所 入所 監査法人 トーマツ (現 有限責任監査法人トーマツ) 名古屋事務所 退所 相羽篤公認会計士事務所 開設 (現任) 株式会社 不二興産 監査役就任 (現任)	注2	注3	—
計								1,020,000

- (注) 1. 取締役の任期は、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. 監査役の任期は、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. 2025年6月期における役員報酬の総額は、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】⑥「役員報酬等」に記載のとおりであります。
4. 監査役 相羽 篤は、社外監査役であります。
5. 2026年4月6日開催の取締役会の決議に基づき、2026年4月14日付で普通株式1株を1,000株に分割しており、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】

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は、次のとおりです。



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、企業経営の透明性及びコーポレート・ガバナンスの有効的機能が求められていること並びに業績の向上のみならず、経営の健全性、公正性、透明性等の確保が重要であることを認識しております。具体的には、経営環境の変化に迅速に対応できる組織体制と当社の置かれた社会的立場を重視した公正・公明な経営システムを構築し、維持することを最重要課題としております。また、適時適切な情報開示に努め経営の透明性を高め、ステークホルダーとの円滑な関係を構築するとともに、コンプライアンス体制の強化を図りながら意思決定と業務執行が適切に行われるよう、適正かつ効率的な取締役会の運営に努めてまいります。

② 会社の機関の内容及びコーポレート・ガバナンス体制について

(1) 取締役会

当社の取締役会は、取締役4名で構成されております。取締役会は、経営の基本方針及び経営の重要な意思決定と業務執行を指揮監督する役割を担っております。取締役会規程に基づき定例の取締役会を毎月1回開催するほか、必要に応じて適宜に開催しております。

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。

(2) 監査役

当社は、監査役制度を導入しており、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、客観的な立場から取締役の職務の執行を監視・検証し、取締役の職務の執行の妥当性、効率性を検証しております。代表取締役と意見交換を行うとともに、内部監査部門や監査法人と連携を図りながら、各部門とのヒアリングや社内書類の閲覧等を行っております。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。

(3) 経営管理会議

当社は、事業部門間の連携を高め経営効率の向上を図るうえで、取締役会の補完機能として経営管理会議を開催しております。

経営方針や諸施策、事業運営にあたっての諸事項に関する報告・協議の機関として、当社の全取締役、監査役、各事業責任者である各部長、主要部門長が出席する経営管理会議を原則毎月2回としております。

(4) 内部監査

当社の内部監査は、業務管理本部が主管部門として業務監査を実施しております。また、業務管理本部の監査は、営業部門の大阪支店を所管する取締役が実施しており、相互に牽制する体制のもと実施しております。各部の監査結果ならびに改善点について内部監査担当者より代表取締役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取っております。なお、内部監査担当者、監査役及び監査法人は、適宜意見交換・連携を行うことで効率的な監査を実施できる体制を確立しております。

(5) 会計監査

当社は、仰星監査法人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6月期において監査を執行した公認会計士は堤 紀彦氏、川合 利弥氏の2名であり、いずれも継続監査年数は1年であります。また当該監査業務にかかる補助者は公認会計士14名、会計士試験合格者3名、その他3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。

③ 内部統制システムの整備の状況について

当社は、職務権限規程の順守により業務を合理的に分担することで、特定の組織なら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に努めております。また、通常の職制上のルートとは別に、内部通報制度を設け、取締役及び従業員からの内部通報の仕組みを整備し、相互の抑止機能を高めることにより、法令違反や不祥事を未然に防ぐ体制を整えております。通報された内容は秘匿し、通報したことを理由として、通報者が不利益な取扱いを受けることや職場環境が悪化することを防止しております。

④ 社外取締役及び社外監査役との関係について

当社は、会社の人的規模が小さいため、社外取締役を専任しておりませんが、その代わり、非同族関係者から取締役を選任しております。当社の社外監査役は相羽篤の1名であり、当社との間に、人的及び重要な取引関係はありません。当社は社外監査役の独立性に関する基準又は方針を定めておりませんが、社外監査役を東京証券取引所が規定する独立役員に指定しております。当社の社外監査役は、知識・経験を活用し、外部の視点から取締役の業務の執行及び意思決定の適正性を確保するため選任しております。当社は、経営の意思決定機能と、取締役による業務執行を管理監督する機能を持つ取締役会に対し、非同族関係者から取締役を3名選任した上で、監査役を社外監査役とすることで経営への監視機能を強化しています。コーポレート・ガバナンスにおいて、外部からの客観的、中立の経営監視の機能が重要と考えており、社外監査役による監査が実施されることにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。当社は、社外取締役の重要性については認識しておりますが、当社の経営規模・体制を総合的に勘案すると、ガバナンスは適正に構築、運用されていることを踏まえ、社外取締役を設置していません。当社といたしましては、今後、経営における社外取締役の役割について、十分な議論と検証を重ね、設置の必要性があると判断する場合には、具体的な検討を行ってまいりたいと存じます。

⑤ リスク管理についての規程その他体制

(1) リスク管理・コンプライアンス規程

当社は、事業活動において直面するリスクの特定、評価、及び対応を体系的に実施するため、リスク管理体制を構築しております。コンプライアンスリスク、与信リスク、安全衛生リスク等、多様なリスクに対応する基準及びマニュアルを策定し、全社的なリスクマネジメントを推進しております。これらの活動の概要は、定期的に取締役会へ報告するものとしております。

(2) インサイダー取引防止規程

当社は、インサイダー取引の未然防止を通じて、証券市場における信頼を維持するため、社内情報管理の強化に努めております。また、インサイダー取引防止のため、役員及び従業員等に対する研修を継続的に実施しております。

(3) 反社会的勢力対策規程

当社は、反社会的勢力との関係を一切遮断し、不当な要求には組織として毅然と対応いたします。また、社会規範を尊重し、健全な企業活動を推進するため、反社会的勢力との取引を防止する社内体制及び手続きを整備しております。

(4) 個人情報管理規程

当社は、個人情報及びその他の機密情報を適切に保護するため、情報セキュリティ管理体制を構築しております。秘密保持及び情報漏洩リスクを低減するため、全社的な情報セキュリティ管理を徹底し、規程に基づき運用いたします。

(5) 内部監査規程

当社は、内部監査担当部門（人事総務部）と監査役が連携して内部監査を実施しております。これにより、各部門における損失及び毀損の拡大防止と、リスクの低減を図っております。

⑥ 役員の報酬等

(1) 発行者の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる 役員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	ストック オプション	
取締役	75,600	75,600	—	—	4
監査役	3,450	3,450	—	—	2

- (注) 1. 上記員数は、当事業年度中に退任した監査役1名を含めて記載しています。なお、当事業年度末時点の員数は、取締役4名、監査役1名（うち社外監査役1名）です。
2. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人給与は含まれておりません。

(2) 発行者の役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(3) 使用人兼務役員の使用人給与のうち重要なもの

総額（千円）	対象となる役員の員数（人）	内容
34,975	3	使用人兼務役員の使用人としての給与であります

⑦ 取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において免除することができる旨定款に定めております。これは、取締役及び監査役がその期待される役割を十分に発揮できるようにすることを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

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)
11,000	—

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】

当社の事業規模など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作成しております。

2 中間財務諸表の作成方法について

(1) 当社の中間財務諸表は、「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。当社の中間財務諸表は、第一種中間財務諸表であります。

(2) 当社の中間財務諸表は、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的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。

3 監査証明について

(1) 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7月1日から2025年6月30日まで)の財務諸表について、仰星監査法人の監査を受けております。

(2) 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、当中間会計期間(2025年7月1日から2025年12月31日まで)の中間財務諸表について、仰星監査法人の期中レビューを受けております。

4 連結財務諸表及び中間連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表及び中間連結財務諸表を作成しておりません。

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6月30日)		当事業年度 (2025年6月30日)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		1,411,843		1,835,876
売掛金	※4	19,626	※4	48,978
販売用不動産	※1※5	1,253,617	※1※5	1,466,489
前渡金		1,176		17,421
前払費用		31,593		48,081
その他		19,074		11,639
貸倒引当金		△916		△12,450
流動資産合計		2,736,014		3,416,035
固定資産				
有形固定資産				
建物（純額）	※1※5	1,266,325	※1※5	1,347,430
機械及び装置（純額）	※1※5	51,730	※1	46,797
工具、器具及び備品（純額）		7,955		7,444
土地	※1※5	1,253,082	※1※5	1,389,809
その他（純額）		1,287		429
有形固定資産合計	※3	2,580,381	※3	2,791,910
無形固定資産				
のれん		34,334		—
ソフトウェア		7,044		9,899
その他		833		42
無形固定資産合計		42,211		9,941
投資その他の資産				
投資有価証券		11,065		—
出資金		14,281		14,291
長期前払費用		81,140		70,223
繰延税金資産		68,255		59,209
その他		57,160		41,539
投資その他の資産合計		231,902		185,263
固定資産合計		2,854,494		2,987,115
資産合計		5,590,509		6,403,151

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年6月30日)		当事業年度 (2025年6月30日)	
負債の部				
流動負債				
買掛金		29,841		85,379
短期借入金	※1	370,000	※1	266,200
1年内償還予定の社債		68,800		91,300
1年内返済予定の長期借入金	※1	632,738	※1	355,981
未払金		78,175		155,143
未払費用		15,056		11,681
未払法人税等		46,335		57,734
未払消費税等		51,441		53,772
前受金	※4	518	※4	9,972
出資預り金		52,350		405,150
預り金		99,882		127,507
前受収益		21,266		28,852
賞与引当金		6,298		6,929
その他		2,553		3,137
流動負債合計		1,475,258		1,658,742
固定負債				
社債		120,300		151,000
長期借入金	※1※2	2,705,792	※1※2	3,229,070
資産除去債務		4,800		4,800
その他		86,611		82,950
固定負債合計		2,917,504		3,467,821
負債合計		4,392,762		5,126,563
純資産の部				
株主資本				
資本金		100,000		100,000
利益剰余金				
利益準備金		21,170		23,410
圧縮積立金		2,184		1,092
繰越利益剰余金		1,074,392		1,152,085
利益剰余金合計		1,097,747		1,176,588
株主資本合計		1,197,747		1,276,588
純資産合計		1,197,747		1,276,588
負債純資産合計		5,590,509		6,403,151

【中間貸借対照表】

(単位：千円)

当中間会計期間 (2025年12月31日)		
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		1,194,727
売掛金		40,418
販売用不動産	※1	3,774,081
その他		132,140
貸倒引当金		△15,452
流動資産合計		5,125,914
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1	1,455,392
土地	※1	1,519,418
その他（純額）		51,669
有形固定資産合計		3,026,480
無形固定資産		7,996
投資その他の資産		170,147
固定資産合計		3,204,623
資産合計		8,330,538

(単位：千円)

当中間会計期間
(2025年12月31日)

負債の部		
流動負債		
買掛金		110,683
短期借入金		2,331,998
1年内償還予定の社債		70,000
1年内返済予定の長期借入金		409,273
未払法人税等		67,468
賞与引当金		29,887
その他		731,264
流動負債合計		3,750,575
固定負債		
社債		123,500
長期借入金		2,957,135
その他		97,154
固定負債合計		3,177,790
負債合計		6,928,366
純資産の部		
株主資本		
資本金		100,000
利益剰余金		1,302,171
株主資本合計		1,402,171
純資産合計		1,402,171
負債純資産合計		8,330,538

② 【損益計算書】

(単位：千円)

		前事業年度 (自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)		当事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)
売上高	※1	6,237,666	※1	7,923,470
売上原価	※5	5,218,072		6,406,554
売上総利益		1,019,593		1,516,915
販売費及び一般管理費	※2	849,104	※2	1,135,594
営業利益		170,488		381,320
営業外収益				
受取利息		15		642
受取配当金		175		206
保険金収入		13,137		—
違約金収入		7,250		—
受取補償金		—		1,500
その他		3,206		3,891
営業外収益合計		23,784		6,240
営業外費用				
支払利息		92,052		93,691
社債利息		3,925		1,759
資金調達費用		35,981		55,891
その他		6,152		14,515
営業外費用合計		138,112		165,857
経常利益		56,161		221,703
特別利益				
固定資産売却益	※3	575		—
特別利益合計		575		—
特別損失				
減損損失		—	※4	52,797
特別損失合計		—		52,797
税引前当期純利益		56,736		168,905
法人税、住民税及び事業税		47,879		58,618
法人税等調整額		△25,696		9,045
法人税等合計		22,183		67,664
当期純利益		34,553		101,241

【売上原価明細書】

(単位：千円)

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)		当事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	
		金額	構成比 (%)	金額	構成比 (%)
I 販売用不動産取得費		3,178,076	85.4	5,872,056	89.2
II 経費	※1	542,272	14.6	710,249	10.8
合計		3,720,349		6,582,305	
期首販売用不動産棚卸高		2,640,808		1,253,617	
他勘定受入高	※2	110,533		37,120	
期末販売用不動産棚卸高		1,253,617		1,466,489	
売上原価		5,218,072		6,406,554	

(注) 1. 主な内容は、不動産賃貸事業に関する原価及び販売用不動産の維持・管理に係る経費であります。

2. 他勘定受入高の内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)
固定資産より受入	110,533	37,120

(原価計算の方法)

当社の原価計算は、個別原価計算によっております。

【中間損益計算書】

(単位：千円)

		当中間会計期間 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
売上高		4,007,990
売上原価		3,088,316
売上総利益		919,673
販売費及び一般管理費	※1	588,707
営業利益		330,966
営業外収益		
受取利息		1,150
受取配当金		135
保険金収入		1,102
補助金収入		1,810
為替差益		2,254
営業外収益合計		6,453
営業外費用		
支払利息		43,896
社債利息		1,034
資金調達費用		46,747
その他		6,374
営業外費用合計		98,052
経常利益		239,366
税引前中間純利益		239,366
法人税、住民税及び事業税		67,929
法人税等調整額		15,654
法人税等合計		83,583
中間純利益		155,783

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)

(単位：千円)

	株主資本						純資産
	資本金	利益剰余金				株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
	圧縮積立金		繰越利益剰余金				
当期首残高	100,000	15,450	3,277	1,101,666	1,120,393	1,220,393	1,220,393
当期変動額							
利益準備金の積立		5,720		△5,720	—	—	—
剰余金の配当				△57,200	△57,200	△57,200	△57,200
圧縮積立金の取崩			△1,092	1,092	—	—	—
当期純利益				34,553	34,553	34,553	34,553
当期変動額合計	—	5,720	△1,092	△27,274	△22,646	△22,646	△22,646
当期末残高	100,000	21,170	2,184	1,074,392	1,097,747	1,197,747	1,197,747

当事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

(単位：千円)

	株主資本						純資産
	資本金	利益剰余金				株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
	圧縮積立金		繰越利益剰余金				
当期首残高	100,000	21,170	2,184	1,074,392	1,097,747	1,197,747	1,197,747
当期変動額							
利益準備金の積立		2,240		△2,240	—	—	—
剰余金の配当				△22,400	△22,400	△22,400	△22,400
圧縮積立金の取崩			△1,092	1,092	—	—	—
当期純利益				101,241	101,241	101,241	101,241
当期変動額合計	—	2,240	△1,092	77,693	78,841	78,841	78,841
当期末残高	100,000	23,410	1,092	1,152,085	1,176,588	1,276,588	1,276,588

④ 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)	当事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	56,736	168,905
減価償却費	90,239	94,025
減損損失	—	52,797
のれん償却費	1,183	3,551
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,126	630
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	11,534
受取利息及び受取配当金	△191	△848
支払利息及び社債利息	95,977	95,450
資金調達費用	35,981	55,891
売上債権の増減額 (△は増加)	12,719	△29,352
棚卸資産の増減額 (△は増加)	1,387,190	△212,871
仕入債務の増減額 (△は減少)	△37,101	55,538
前渡金の増減額 (△は増加)	27,273	△16,245
前払費用の増減額 (△は増加)	△7,152	△15,764
前受金の増減額 (△は減少)	△27,054	9,454
未払金の増減額 (△は減少)	△8,725	70,993
未払費用の増減額 (△は減少)	7,020	△3,412
未払消費税等の増減額 (△は減少)	6,758	2,330
前受収益の増減額 (△は減少)	11,113	7,586
預り金の増減額 (△は減少)	△975	27,625
固定資産の販売用不動産への振替額	110,533	37,120
その他	△35,362	32,229
小計	1,727,291	447,169
利息及び配当金の受取額	191	846
利息の支払額	△93,258	△96,775
法人税等の支払額	△68,379	△47,219
保険金の受取額	13,242	—
その他	△896	△10,235
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,578,190	293,785
II 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	△31,882	△1,882
定期預金の払戻による収入	10,000	1,101
投資有価証券の売却による収入	—	11,065
有形固定資産の取得による支出	△584,521	△342,165
事業譲受による収入	※ 2 35,472	—
その他	△11,032	△7,298
投資活動によるキャッシュ・フロー	△581,962	△339,178

	前事業年度 (自 2023年 7月 1日 至 2024年 6月30日)		当事業年度 (自 2024年 7月 1日 至 2025年 6月30日)	
III財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の借入による収入		1,724,500		1,799,000
短期借入金の返済による支出		△2,261,500		△1,902,800
長期借入金の借入による収入		2,321,000		3,250,000
長期借入金の返済による支出		△2,372,862		△3,003,479
社債の発行による収入		80,000		130,000
社債の償還による支出		△49,800		△76,800
配当金の支払額		△57,200		△22,400
出資預り金の受入による収入		104,100		1,051,670
出資預り金の返還による支出		△121,350		△698,870
資金調達費用の支払による支出		△38,188		△55,891
その他		—		△1,785
財務活動によるキャッシュ・フロー		△671,301		468,642
IV現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		324,926		423,250
V現金及び現金同等物の期首残高		1,081,103		1,406,029
VI現金及び現金同等物の期末残高	※ 1	1,406,029	※ 1	1,829,279

【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当中間会計期間 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	239,366
減価償却費	48,942
賞与引当金の増減額 (△は減少)	22,958
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	3,002
受取利息及び受取配当金	△1,285
支払利息及び社債利息	44,931
資金調達費用	46,747
売上債権の増減額 (△は増加)	8,560
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△2,307,592
仕入債務の増減額 (△は減少)	25,303
前渡金の増減額 (△は増加)	△27,608
前払費用の増減額 (△は増加)	12,598
未払金の増減額 (△は減少)	△68,353
未払費用の増減額 (△は減少)	△2,518
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△10,187
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△53,810
固定資産の販売用不動産への振替額	9,804
その他	△4,055
小計	△2,013,196
利息及び配当金の受取額	1,285
利息の支払額	△66,272
法人税等の支払額	△58,195
その他	△3,461
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,139,840
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金預入による支出	△1,166
定期預金払戻による収入	3,362
有形固定資産の取得による支出	△296,944
その他	△24
投資活動によるキャッシュ・フロー	△294,772
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の借入による収入	3,301,000
短期借入金の返済による支出	△1,235,202
長期借入金の借入による収入	1,401,700
長期借入金の返済による支出	△1,620,342
社債の償還による支出	△48,800
配当金の支払額	△30,200
出資預り金の受入による収入	601,950
出資預り金の返還による支出	△529,250
資金調達費用の支払による支出	△44,723
その他	△471
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,795,660
IV 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△638,952
V 現金及び現金同等物の期首残高	1,829,279
VI 現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 1 1,190,327

【注記事項】

(重要な会計方針)

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。

2 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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）により評価しております。

3 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）

定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	3～47年
機械及び装置	13年
工具、器具及び備品	5～15年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。なお、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

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(4) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、効果の及ぶ期間を合理的に見積り、当該期間にわたり均等償却しております。

4 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権及び破産更生債権等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

従業員の賞与の支給に充てるため、支給対象期間に応じた支給見込額を計上しております。

5 収益及び費用の計上基準

当社は、顧客との契約について、以下の5ステップアプローチに基づき、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で収益を認識しております。

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

取引の対価は履行義務を充足してから主として1年以内に受領しており、重大な金融要素は含んでおりません。

(1) 収益不動産再生事業

収益不動産再生事業については、主として市場から不動産を仕入れ、付加価値を高めて市場に販売しております。一般的な不動産の売買以外に、特に稼働率が低下した不動産に付加価値を付与し、稼働率を高め魅力ある収益不動産に再生して販売する収益不動産再生事業を主力事業としております。

当該事業では、顧客との契約に基づき、顧客に不動産を引き渡し所有権を移転する義務を負っており、引き渡した時点で当該履行義務を充足したと判断し、収益を認識しております。

(2) 建物管理事業

賃貸建物管理については、主に建物や付帯する設備の維持管理に係る業務（清掃管理業務・設備管理業務・小規模修繕業務等）を行っております。

顧客との契約で定められたサービスを提供する義務を負っており、サービスの提供が完了した時点で当該履行義務が充足されたと判断し、収益を認識しております。

(3) 不動産賃貸事業

当社は、当社が所有する不動産、及び区分所有するマンションの入居者から賃料を得ており、このような不動産賃貸については、「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）に従い、不動産賃貸借契約期間の経過に応じて「その他の源泉から生じる収益」として収益を認識しております。

6 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。

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 消費税等の会計処理

控除対象外消費税等は、当事業年度の費用として処理しております。ただし、固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、投資その他の資産の長期前払費用に含めて計上し、5年間で均等償却を行っております。また、居住用賃貸建物である販売用不動産に係る控除対象外消費税は取得原価に算入しております。

(2) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

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

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年6月30日)	当事業年度 (2025年6月30日)
販売用不動産	1,253,617	1,466,489
売上原価(販売用不動産評価損)	88,044	—

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

当社は、棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回っている販売用不動産の帳簿価額を、正味売却価額まで切り下げる会計処理を適用しております。

② 当事業年度に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

正味売却価額の算定における主要な仮定は、将来の販売見込価格であり、個別物件ごとの販売予定価格及び近隣相場の動向などを反映させております。また、必要に応じて社外の評価専門家による不動産鑑定評価額等を基礎として算定しております。

③ 翌事業年度の財務諸表に与える影響

経済情勢や不動産市況の悪化等により、正味売却価額が見込以上に下落した場合、又は滞留資産が増加した場合、翌事業年度以降の財務諸表において評価損の追加計上が必要となる可能性があります。

固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年6月30日)	当事業年度 (2025年6月30日)
有形固定資産	2,580,381	2,791,910
無形固定資産 (のれんを除く)	7,877	9,941
のれん	34,334	—
減損損失	—	52,797

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

① 当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

当社は、資産のグルーピングにあたり、管理会計上の区分を基礎として、自社使用の事業用資産については事業所ごとに、賃貸用資産については個別物件ごとにグルーピングを行っております。

減損の兆候がある資産グループについては、当該資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には減損損失を認識しております。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要とされた場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額または使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。

当事業年度において、東京都の事業用資産グループに継続的な営業損失が発生しており、当該資産グループに減損の兆候があると判断しました。その結果、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失として特別損失に計上しました。減損損失の測定に当たり、回収可能価額は使用価値により算定しました。

② 当事業年度に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

回収可能価額の見積りは、事業計画を基礎とした将来キャッシュ・フローにより見積りを行っております。事業計画は、過去の実績、市場及び産業データ、現在及び見込まれる経済状況を考慮しておりますが、これらは当社が入手可能な情報に基づいた一定の仮定と経営者の判断を伴うものであります。

③ 翌事業年度の財務諸表に与える影響

減損損失の兆候の把握、減損損失の認識及び測定にあたっては慎重に検討しておりますが、事業計画や市場環境の変化など、その見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、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。

(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)

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

国際的な会計基準と同様に、借手のすべてのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2028年6月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「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、現時点で評価中でありませ

(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及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年6月30日)	当事業年度 (2025年6月30日)
販売用不動産	1,253,617千円	1,466,489千円
建物	990,741千円	1,124,376千円
機械及び装置	51,730千円	46,797千円
土地	1,047,695千円	1,039,375千円
計	3,343,785千円	3,677,039千円

	前事業年度 (2024年6月30日)	当事業年度 (2025年6月30日)
短期借入金	365,839千円	183,000千円
長期借入金(1年内返済予定を含む)	3,041,973千円	2,846,173千円
計	3,407,813千円	3,029,173千円

※2 貸出コミットメントライン契約

当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行1行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。

事業年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残高等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年6月30日)	当事業年度 (2025年6月30日)
貸出コミットメントラインの総額	200,000千円	200,000千円
借入実行残高	18,000千円	33,300千円
差引額	182,000千円	166,700千円

※3 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2024年6月30日)	当事業年度 (2025年6月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	319,053千円	399,437千円

※4 顧客との契約から生じた債権、契約資産及び契約負債の残高

前事業年度(2024年6月30日)

顧客との契約から生じた債権については、「売掛金」に含まれております。

契約負債については、「前受金」に含まれております。

契約負債の金額は、「第6 経理の状況 (1)財務諸表 注記事項(収益認識関係) 3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報 (1)契約負債の残高」に記載しております。

当事業年度(2025年6月30日)

顧客との契約から生じた債権については、「売掛金」に含まれております。

契約負債については、「前受金」に含まれております。

契約負債の金額は、「第6 経理の状況 (1)財務諸表 注記事項(収益認識関係) 3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報 (1)契約負債の残高」に記載しております。

※5 保有目的の変更

前事業年度（2024年6月30日）

固定資産として計上されていた「建物」0千円、「機械及び装置」71,529千円、「土地」39,003千円を保有目的の変更により、「販売用不動産」110,533千円に振り替えております。

当事業年度（2025年6月30日）

固定資産として計上されていた「建物」32,516千円、「土地」4,603千円を保有目的の変更により、「販売用不動産」37,120千円に振り替えております。

(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、「第6 経理の状況 (1)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 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度69%、当事業年度75%、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31%、当事業年度25%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7月1日 至 2024年6月30日)	当事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)
給料手当	220,013千円	279,062千円
賞与	45,245千円	93,917千円
賞与引当金繰入額	6,298千円	6,929千円
減価償却費	11,115千円	13,569千円
のれん償却額	1,183千円	3,551千円
貸倒引当金繰入額	—	11,534千円
支払手数料	136,726千円	273,565千円

※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 2023年7月1日 至 2024年6月30日)	当事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)
建設仮勘定	575千円	—

※4 減損損失

前事業年度(自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しております。

場所	用途	種類	減損損失
東京支店	事業用資産等	建物	4,590千円
		工具、器具及び備品	5,120千円
		その他(差入保証金)	8,482千円
東京営業所		建物	600千円
		のれん	30,782千円
		その他(差入保証金)	3,221千円
合計			52,797千円

当社の減損会計適用にあたっての資産のグルーピングは、継続的に損益の把握を実施している管理会計上の単位である事業グループで行っております。

東京支店及び東京営業所の事業用資産等については継続的に営業損失を計上しており、かつ、将来キャッシュ・フローの見積り総額が各資産グループの帳簿価額を下回るため、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しております。

なお、回収可能価額の算定に当たり、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値を見積もった結果、現時点

においてはマイナスであるため、使用価値を零として評価しております。

また、割引前将来キャッシュ・フローがマイナスであるため、割引率の記載を省略しております。

※5 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)	当事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)
売上原価(販売用不動産)	88,044千円	一千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	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	2,000	—	—	2,000
合計	2,000	—	—	2,000

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

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2023年9月15日 定時株主総会	普通株式	57,200	28,600	2023年6月30日	2023年9月19日

(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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	配当の原資	基準日	効力発生日
2024年9月27日 定時株主総会	普通株式	22,400	11,200	利益剰余金	2024年6月30日	2024年9月30日

当事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	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	2,000	—	—	2,000
合計	2,000	—	—	2,000

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

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年9月27日 定時株主総会	普通株式	22,400	11,200	2024年6月30日	2024年9月30日

(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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	配当の原資	基準日	効力発生日
2025年9月29日 定時株主総会	普通株式	30,200	15,100	利益剰余金	2025年6月30日	2025年9月30日

(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 2023年7月1日 至 2024年6月30日)	当事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)
現金及び預金	1,411,843千円	1,835,876千円
預入期間が3か月を超える定期預金 及び定期積金	△5,814千円	△6,596千円
現金及び現金同等物	1,406,029千円	1,829,279千円

※2 事業の譲受けにより増加した資産及び負債の主な内容

前事業年度 (自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)

現金及び現金同等物を対価とする事業の譲受けにより増加した資産及び負債の内訳並びに事業の譲受価額と事業譲受による支出は次のとおりであります。

流動資産	90,472千円
固定資産	19,482千円
のれん	35,517千円
固定負債	△90,472千円
事業の譲受価格	55,000千円
現金及び現金同等物	90,472千円
差引：事業譲受による収入	35,472千円

当事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

ファイナンス・リース取引

所有権移転ファイナンス・リース取引

①リース資産の内容

有形固定資産

内訳は複合機であります。

無形固定資産

内訳は財務会計システムであります。

②リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(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安全性の高い預金等に限定し、原則として元本割れのリスクのある金融商品での運用をしない方針であり、例外的に預金等以外の金融商品を保有する場合は、保有目的及び保有により得られる効果、並びにリスクの程度を勘案し、厳格な社内承認手続を経て保有することとしております。

資金調達については銀行等の金融機関からの借入及び社債による方針であります。運転資金については手元資金の流動性を確保するため返済期限までの期間を5年から10年程度としており、販売用不動産及び長期保有物件の取得資金、並びにその他のプロジェクト資金についてはそれぞれの投下資本を回収が見込まれる期間に応じて借入期間を設定しています。

なお、デリバティブ取引に関しては行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は顧客の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金及び社債は、主に営業取引に係る資金調達を目的としております。これらのうちの一部は変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。出資預り金は、不動産特定共同事業において投資家が出資した金銭等であり、流動性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

当社は、販売管理規程及び与信管理規程に従い、各取引相手の担当者及び上席者が定期的に債権回収状況を確認し、取引相手ごとに期日及び残高を管理することにより適切な対応を行っています。また、経理部門も並行してモニタリングを実施し、売掛金の回収状況を確認しています。この二重の確認体制による早期の問題発見と対処により、信用リスクの適切な管理と軽減を図っております。

② 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

当社では、変動金利の借入金については、定期的に市場金利の状況を把握することにより、リスク低減を図っております。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、毎月開催される幹部会議にて資金繰りの状況を全社で共有しています。この会議を通じて資金調達の現状や予測を把握し、必要な対策を迅速に講じる体制を整えています。

運転資金の調達については、増加する運転資金や納税資金の調達を計画的に行い、安定した資金確保に努めています。これにより、資金の流動性を確保し、突発的な資金需要にも対応できる体制を整えています。

(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もあります。

2 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（2024年6月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
社債（1年内償還予定を含む）	189,100	187,559	△1,540
長期借入金（1年内返済予定を含む）	3,338,531	3,289,855	△48,676
負債計	3,527,631	3,477,414	△50,216

当事業年度（2025年6月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
社債（1年内償還予定を含む）	242,300	239,868	△2,431
長期借入金（1年内返済予定を含む）	3,585,051	3,554,661	△30,390
負債計	3,827,351	3,794,529	△32,822

(注) 1. 「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「未払金」、「未払法人税等」、「未払消費税等」、「出資預り金」については、現金であること及び短期間で決済されるため、時価は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. 市場価格のない株式等の貸借対照表の計上額は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2024年6月30日)	当事業年度 (2025年6月30日)
出資金	14,281	14,291
組合出資金等（※3）	11,065	—

3. 組合出資金等は、主に投資事業組合出資等であります。これらは企業会計基準適用指針第31号「時価の算定に関する会計基準の適用指針」第24-16項に従い、時価開示の対象とはしていません。

3 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（2024年6月30日）

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	1,411,824	30,000	—	—
売掛金	19,626	—	—	—
合計	1,431,450	30,000	—	—

当事業年度（2025年6月30日）

	1年以内 (千円)	1年超5年以内 (千円)	5年超10年以内 (千円)	10年超 (千円)
預金	1,835,850	30,000	—	—
売掛金	48,978	—	—	—
合計	1,884,828	30,000	—	—

4 社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度（2024年6月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債（1年内償還予定を含む）	68,800	65,300	31,000	13,000	11,000	—
長期借入金（1年内返済予定を含む）	632,738	620,997	258,296	200,632	169,096	1,456,770
合計	701,538	686,297	289,296	213,632	180,096	1,456,770

当事業年度（2025年6月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債（1年内償還予定を含む）	91,300	57,000	39,000	37,000	18,000	—
長期借入金（1年内返済予定を含む）	355,981	561,146	918,923	189,448	165,900	1,393,651
合計	447,281	618,146	957,923	226,448	183,900	1,393,651

5 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

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

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6月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債（1年内償還予定を含む）	—	187,559	—	187,559
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	3,289,855	—	3,289,855
負債計	—	3,477,414	—	3,477,414

当事業年度（2025年6月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債（1年内償還予定を含む）	—	239,868	—	239,868
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	3,554,661	—	3,554,661
負債計	—	3,794,529	—	3,794,529

（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

社債（1年内償還予定を含む）、長期借入金（1年内返済予定を含む）

これらの時価は、変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。また、固定金利によるものは、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しております。これらについては、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（自 2023年7月1日 至 2024年6月30日）

投資事業有限責任組合出資金（貸借対照表計上額 11,065千円）については、市場価格のない株式等であることから時価を記載しておりません。

当事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

2. 売却したその他有価証券

前事業年度（自 2023年7月1日 至 2024年6月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
投資事業有限責任組合出資金	11,065	—	—
合計	11,065	—	—

(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6月30日)	当事業年度 (2025年6月30日)
繰延税金資産	千円	千円
未払事業税	4,244	6,187
棚卸資産評価損	29,072	—
貸倒引当金	315	4,248
賞与引当金	2,168	2,385
未払金	13,362	27,605
未払費用	1,798	2,613
資産除去債務	5,307	11,025
減価償却超過額	1,601	5,678
資産調整勘定	17,406	13,922
繰延税金資産小計	75,277	73,667
評価性引当額 (注)	△5,622	△13,654
繰延税金資産合計	69,654	60,012
	前事業年度 (2024年6月30日)	当事業年度 (2025年6月30日)
繰延税金負債	千円	千円
資産除去債務に対応する除去費用	△252	△229
圧縮記帳積立金	△1,147	△573
繰延税金負債合計	△1,399	△803
繰延税金資産純額	68,255	59,209

(注) 評価性引当額が8,031千円増加しております。この主な増加内容は、資産除去債務及び貸倒引当金に係る評価性引当額の増加に伴うものであります。

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別の内訳

	前事業年度 (2024年6月30日)	当事業年度 (2025年6月30日)
法定実効税率 (調整)	34.43%	34.43%
のれん減損損失	—%	7.00%
住民税均等割等	1.00%	0.34%
外国法人税	2.16%	0.18%
評価性引当額の増減	2.76%	4.56%
税額控除	—%	△5.86%
その他	△1.25%	△0.58%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.10%	40.06%

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7月1日に開始する事業年度以降に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34.43%から35.28%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、愛知県を中心に賃貸用の建物・土地を有しております。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は84,921千円（賃貸収益は売上に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は96,742千円（賃貸収益は売上に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

	前事業年度 (自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)	当事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)
貸借対照表計上額	千円	千円
期首残高	1,999,649	2,490,558
期中増減額	490,908	224,929
期末残高	2,490,558	2,715,488
期末時価	2,664,053	2,989,513

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は賃貸等不動産の取得（572,799千円）であり、主な減少額は減価償却費（63,286千円）によるものであります。当事業年度の主な増加額は賃貸等不動産の取得（336,886千円）であり、主な減少額は減価償却費（74,844千円）によるものであります。
3. 期末の時価は、土地については路線価又は固定資産税評価額等に基づき公示価格を参照の上、自社で算定した金額（指標を用いて調整を行ったものを含む。）、建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額をもって時価とみなしております。

(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

前事業年度(自 2023年 7月 1日 至 2024年 6月30日)

(単位：千円)

	不動産事業
収益不動産再生事業	5,613,406
建物管理事業	159,175
その他	75,092
顧客との契約から生じる収益	5,847,675
その他の収益	389,991
外部顧客への売上高	6,237,666

(注) 「その他の収益」は、「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。

当事業年度(自 2024年 7月 1日 至 2025年 6月30日)

(単位：千円)

	不動産事業
収益不動産再生事業	7,052,686
建物管理事業	255,562
その他	64,294
顧客との契約から生じる収益	7,372,542
その他の収益	550,927
外部顧客への売上高	7,923,470

(注) 「その他の収益」は、「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

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、「注記事項 (重要な会計方針) 5. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約負債の残高

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年 6月30日)	当事業年度 (2025年 6月30日)
契約負債 (期首残高)	27,573	518
契約負債 (期末残高)	518	9,972

貸借対照表において、契約負債は流動負債の「前受金」に含まれております。

契約負債は、不動産売買契約に係る顧客から手付金等として受領した前受金に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。

当事業年度に認識された収益のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた金額は518千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社においては、顧客との契約期間が1年を超える取引がないため、残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間の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】

当社は、収益不動産再生事業・建物管理事業・不動産賃貸事業から構成する不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりません。

【関連情報】

前事業年度(自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

損益計算書の売上高に占める収益不動産再生事業の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

損益計算書の売上高に占める本邦の割合が90%を超えているため、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

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先は次のとおりです。

顧客の氏名又は名称	売上高(千円)
株式会社Balkan estate	1,072,806
株式会社ムゲンエステート	703,421

当事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

損益計算書の売上高に占める収益不動産再生事業の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

損益計算書の売上高に占める本邦の割合が90%を超えているため、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

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先は次のとおりです。

顧客の氏名又は名称	売上高(千円)
TTSコンサルティング株式会社	1,143,945
株式会社アイセ・リアリティー	861,476

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

当社は、収益不動産再生事業・建物管理事業・不動産賃貸事業から構成する不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりません。

【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】

前事業年度(自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)

当社は、収益不動産再生事業・建物管理事業・不動産賃貸事業から構成する不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりません。

当事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

当社は、収益不動産再生事業・建物管理事業・不動産賃貸事業から構成する不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度(自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額並びに1株当たり当期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)	当事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)
1株当たり純資産額	598円87銭	638円29銭
1株当たり当期純利益金額	17円28銭	50円62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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 当社は2026年4月6日開催の取締役会の決議に基づき、2026年4月14日付で普通株式1株につき1,000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金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 (自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)	当事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	34,553	101,241
普通株式に係る当期純利益(千円)	34,553	101,241
普通株式の期中平均株式数(株)	2,000,000	2,000,000

【注記事項】

当中間会計期間（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

（中間貸借対照表関係）

※1 保有目的の変更

当中間会計期間（2025年12月31日）

固定資産として計上されていた「建物」8,575千円、「土地」1,229千円を保有目的の変更により、「販売用不動産」9,804千円に振り替えております。

（中間損益計算書関係）

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	当中間会計期間 （自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）
給料手当	132,176千円
賞与引当金繰入額	29,887千円
貸倒引当金繰入額	3,918千円
支払手数料	129,198千円

（中間株主資本等変動計算書関係）

当中間会計期間（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年9月29日 定時株主総会	普通株式	30,200	15,100	2025年6月30日	2025年9月30日

(2) 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間の末日後となるもの該当事項はありません。

（中間キャッシュ・フロー計算書関係）

※1 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記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。

	当中間会計期間 （自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）
現金及び預金	1,194,727千円
預入期間が3か月を超える定期預金 及び定期積金	△4,400千円
現金及び現金同等物	1,190,327千円

（金融商品関係）

金融商品の中間貸借対照表計上額と時価との差額及び前事業年度に係る貸借対照表計上額と時価との差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)

当中間会計期間(自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	不動産事業
収益不動産再生事業	3,581,226
建物管理事業	134,180
その他	22,689
顧客との契約から生じる収益	3,738,096
その他の収益	269,893
外部顧客への売上高	4,007,990

(注) 「その他の収益」は、「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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、収益不動産再生事業・建物管理事業・不動産賃貸事業から構成する不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりません。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間会計期間 (自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日)
1株当たり中間純利益	77円89銭
(算定上の基礎)	
中間純利益(千円)	155,783
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る中間純利益(千円)	155,783
普通株式の期中平均株式数(株)	2,000,000

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
2. 当社は2026年4月6日開催の取締役会の決議に基づき、2026年4月14日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行いました。が、当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株当たり中間純利益を算定しております。

(重要な後発事象)

(株式分割及び単元株制度の採用)

当社は、2026年4月6日開催の取締役会の決議に基づき、2026年4月14日付で株式分割を行っております。

また、2026年4月14日開催の臨時株主総会の決議に基づき、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

2026年4月14日を基準日として、同日の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を、1株につき1,000株の割合をもって分割いたしました。

(2) 分割により増加する株式数

株式の分割前の発行済み株式総数	2,000株
株式の分割により増加する株式数	1,998,000株
株式の分割後の発行済み株式総数	2,000,000株
株式の分割後の発行可能株式総数	8,000,000株

(3) 株式分割の効力発生日

2026年4月14日

(4) 1株当たり情報に与える影響

「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

(1) 単元株制度の採用

単元株制度を採用し、普通株式の単元株式数を100株といたしました。

(2) 単元株制度の効力発生日

2026年4月14日

【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10回無担保社債 (愛知銀行・愛知県信用保証協会共同保証付・分割譲渡制限特約付)	2018年8月27日	16,100 (9,800)	6,300 (6,300)	0.34	無	2025年8月27日
第11回無担保社債 (百五銀行保証付・適格機関投資家限定)	2021年2月25日	40,000 (20,000)	20,000 (20,000)	0.37	無	2026年2月25日
第12回無担保社債 (百五銀行・名古屋市信用保証協会共同保証付・分割譲渡制限特約付)	2021年6月25日	20,000 (10,000)	10,000 (10,000)	0.42	無	2026年6月25日
第13回無担保社債 (十六銀行・愛知県信用保証協会共同保証付・分割譲渡制限特約付)	2022年5月25日	36,000 (7,000)	29,000 (7,000)	0.35	無	2029年5月25日
第14回無担保社債 (三十三銀行保証付及び適格機関投資家限定)	2023年11月27日	27,000 (6,000)	21,000 (6,000)	0.74	無	2028年11月24日
第15回無担保社債 (武蔵野銀行保証付及び適格機関投資家限定)	2024年1月10日	50,000 (16,000)	34,000 (16,000)	0.68	無	2027年1月10日
第16回無担保社債 (十六銀行保証付・適格機関投資家限定)	2024年12月10日	—	27,000 (6,000)	0.90	無	2029年12月10日
第17回無担保社債 (百五銀行保証付・適格機関投資家限定)	2024年12月10日	—	45,000 (10,000)	1.22	無	2029年12月10日
第18回無担保社債 (あいち銀行保証付・適格機関投資家限定)	2025年1月27日	—	50,000 (10,000)	0.66	無	2030年1月25日
合計		189,100 (68,800)	242,300 (91,300)			

- (注) 1. ()は、1年内償還予定の金額であります。
2. 貸借対照表日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
91,300	57,000	39,000	37,000	18,000

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	370,000	266,200	1.83	—
1年以内に返済予定の長期借入金	632,738	355,981	1.71	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	2,705,792	3,229,070	1.91	2026年～2053年
合計	3,708,531	3,851,251		

- (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(1年以内に返済予定のものを除く)の決算日以降5年以内における1年ごとの返済予定額の総額

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	561,146	918,923	189,448	165,900

【引当金明細表】

科目	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	916	11,534	—	—	12,450
賞与引当金	6,298	6,929	6,298	—	6,929

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が当事業年度期首及び当事業年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、注記を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

a. 資産の部

① 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	25
預金	
当座預金	1,058
普通預金	1,826,382
定期預金	5,080
定期積金	1,516
その他預金	1,812
小計	1,835,850
合計	1,835,876

② 売掛金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
山田 秀子	5,188
犬飼不動産株式会社	4,584
PayProp	2,741
株式会社シャリー商事	2,327
一村 一夫	2,123
その他	32,015
合計	48,978

(ロ) 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(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{(B)}$ $\frac{2}{365}$
19,626	235,331	205,978	48,978	80.8	53

③ 販売用不動産

地域別	金額(千円)
大阪府	506,460
東京都	493,364
京都府	277,946
愛知県	188,717
合計	1,466,489

b. 負債の部

④ 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社NINE	17,267
株式会社アイセイ堂	4,924
リカバリー&スタート株式会社	4,500
株式会社E-style	4,223
スリーエス・クリエイト株式会社	3,229
その他(不動産取得税等)	51,234
合計	85,379

⑤ 出資預り金

相手先	金額(千円)
SOLS WALLET	254,350
SOLS9号	100,000
SOLS10号	37,950
SOLS11号	4,850
SOLS12号	8,000
合計	405,150

(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7月1日から翌年6月30日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後3か月以内
基準日	毎年6月30日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年12月31日、毎年6月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え（注）1	
取扱場所	愛知県名古屋市中区栄3丁目15番33号 三井住友信託銀行株式会社 名古屋証券代行営業部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内1丁目4番1号
取次所	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	該当事項はありません。
単元未満株式の買取り	
取扱場所	愛知県名古屋市中区栄3丁目15番33号 三井住友信託銀行株式会社 名古屋証券代行営業部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内1丁目4番1号
取次所	三井住友信託銀行株式会社 全国本支店（注）1
買取手数料	無料（注）2
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし、事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載して行うこととしております。 当社の公告掲載URLは次のとおりです。 https://fuji-kosan.jp/news/
株主に対する特典	なし

- （注） 1. 当社株式は、TOKYO PRO Market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. 単元未満株式の買取手数料は、当社株式がTOKYO PRO Marketに上場された日から「株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額」に変更されます。
3. 当社の株主は、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有しておりません。
- (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 【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】

該当事項はありません。

第四部 【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】

該当事項はありません。

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】

該当事項はありません。

2 【取得者の概況】

該当事項はありません

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(自己株式を除く。)の 総数に対する所有株式 数の割合(%)
猪子 能史 ※1、2	名古屋市西区	1,020,000	51.0
ブレインズランチ株式会社 ※1	名古屋市西区五才美町225番地 ウエ ストクリーク502号	980,000	49.0
計	—	2,000,000	100.0

(注) 1. 「氏名又は名称」欄の※の番号は、次のとおり株主の属性を示します。

- 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 (当社代表取締役社長)
2. 株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第2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6月2日

株式会社不二興産
取締役会 御中

仰星監査法人
名古屋事務所
指定社員
業務執行社員

公認会計士

堤 紀彦

指定社員
業務執行社員

公認会計士

川合 利弥

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不二興産の2024年7月1日から2025年6月30日までの第25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、株式会社不二興産の2025年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する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6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。

以上

独立監査人の中間財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年6月2日

株式会社不二興産
取締役会 御中

仰星監査法人
名古屋事務所
指定社員
業務執行社員

公認会計士

堤 紀彦

指定社員
業務執行社員

公認会計士

川合 利弥

監査人の結論

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項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社不二興産の2025年7月1日から2026年6月30日までの第26期事業年度の中間会計期間（2025年7月1日から2025年12月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間財務諸表が、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、株式会社不二興産の2025年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表の期中レビュー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、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間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中間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中間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。

中間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中間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。

中間財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において中間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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。

- ・ 中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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ないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

監査人は、監査役に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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