

発行者情報

【表紙】

【公表書類】

発行者情報

【公表日】

2024年8月13日

【発行者の名称】

株式会社バレッグス
(Balleggs Co., Ltd.)

【代表者の役職氏名】

代表取締役社長 大本朋之

【本店の所在の場所】

東京都目黒区鷹番二丁目5番21号

【電話番号】

(03)3794-1115 (代表)

【事務連絡者氏名】

取締役 管理本部長 菊地紘宗

【担当 J-Adviser の名称】

フィリップ証券株式会社

【担当 J-Adviser の代表者の役職氏名】

代表取締役社長 永堀 真

【担当 J-Adviser の本店の所在の場所】

東京都中央区日本橋兜町4番2号

【担当 J-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.phillip.co.jp/>

【電話番号】

(03)3666-2312

【取引所金融商品市場等に関する事項】

当社は、当社普通株式を2024年9月6日に TOKYO PRO Market へ上場する予定であります。

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

また、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号

【公表されるホームページのアドレス】

株式会社バレッグス

<https://balleggs.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】

(1) 連結経営指標等

回次		第32期	第33期	第34期	第35期(中間)
決算年月		2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年3月
売上高	(千円)	—	2,628,555	2,384,593	1,245,927
経常利益	(千円)	—	47,382	67,026	64,565
親会社株主に帰属する当期(中間)純利益	(千円)	—	11,953	44,021	42,501
包括利益又は中間包括利益	(千円)	—	11,927	44,061	42,451
純資産額	(千円)	—	708,834	752,895	795,347
総資産額	(千円)	—	2,073,279	2,804,863	3,631,707
1株当たり純資産額	(円)	—	443.02	470.56	497.09
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(中間)純利益	(円)	—	7.47	27.51	26.56
潜在株式調整後1株当たり当期(中間)純利益	(円)	—	—	—	—
自己資本比率	(%)	—	34.2	26.8	21.9
自己資本利益率	(%)	—	1.7	6.0	5.5
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)	—	52,501	△372,977	△254,008
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	△51,867	△300,942	△579,674
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	—	△34,200	745,592	711,236
現金及び現金同等物の期末(中間期末)残高	(千円)	—	1,627,029	1,698,702	1,576,255
従業員数 (外、平均臨時雇用者数)	(人)	— (—)	149 (44)	123 (26)	119 (28)

- (注) 1. 第33期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。
2. 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。
3. 潜在株式調整後1株当たり当期(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。
4. 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。
5. 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。
6. 2023年12月26日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っておりますが、第33期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期(中間)純利益を算定しております。
7. 「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34期の連結財務諸表について興亜監査法人の監査を受けておりますが、第33期の連結財務諸表については、当該監査を受けておりません。
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35期中間連結会計期間の中間連結財務諸表について、興亜監査法人の中間監査を受けております。

2【沿革】

当社は、1989年8月に当社代表取締役である大本朋之が、無体財産権取引を目的として個人事業として創業し、1991年3月に個人事業を法人化致しました。創業時設立時における無体財産権取引は、既に存在しているパテントの中には、商品化に至っていないものが数多くあったことから、これらを事業会社に対して紹介し、商品化したうえで、世に送り出すという取り組みを行ってまいりましたが、事業会社との関りを通じて有体財産である不動産の相談を受けるようになり、1992年4月に宅地建物取引業免許を取得し業態転換を行い、現在に至っております。

年月	事項
1991年3月	東京都目黒区目黒本町に無体財産権取引を事業目的として株式会社バレグスを設立
1992年2月	本社を東京都品川区小山に移転
1992年4月	宅地建物取引業免許を取得し、主たる事業目的を無体財産権取引から不動産賃貸仲介、不動産賃貸管理及び売買仲介業務に変更
2003年3月	本社を東京都目黒区鷹番に移転
2004年7月	一般不動産投資顧問業に登録
2005年12月	一級建築士事務所として登録し戸建住宅新築工事の請負業務を開始
2010年6月	一般建設業許可、特定建設業許可を取得しリノベーション工事の請負業務を開始
2015年4月	東京都目黒区鷹番に家賃債務保証業務を事業目的として株式会社ボールギャランティを設立
2019年1月	東京都目黒区鷹番に仕入再販・仕入開発分譲業務を事業目的として株式会社ボールディベロップメントを設立
2019年3月	株式会社ボールディベロップメントにて宅地建物取引業免許を取得
2023年2月	賃貸住宅管理業に登録

3【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社バレッジス）及び連結子会社2社（株式会社ボールギャランティ、株式会社ボールディベロップメント）により構成されており、不動産賃貸事業、不動産開発事業、建築事業を主たる業務として行っております。その他事業として、宿泊施設等サービス提供業務を行っております。当該区分は発行者情報「第6 経理の状況 1【連結財務諸表等】（1）【連結財務諸表】【注記事項】」に掲げるセグメント情報の区分と同一であります。

（1） 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業は当社グループの中核事業として位置づけており、不動産賃貸仲介業務、不動産賃貸管理業務及び、家賃債務保証業務を行っております。

不動産賃貸仲介業務につきましては、東京都目黒区を中心とした東急沿線に当社本店及び支店9ヶ所にて営業活動を行っております。主にアパート、マンション、戸建住宅、駐車場などを対象に、不動産を所有するオーナーと入居者の賃貸仲介業務を行っております。

不動産賃貸管理業務につきましては、東京都目黒区の当社本店にて営業活動を行っております。賃貸住宅等を所有するオーナーと賃貸管理契約を締結し、収支管理と送金の受託、入居者の募集や賃貸借契約の更新業務、物件の定期清掃、原状回復工事の発注、リノベーション工事の請負等を行っております。

家賃債務保証業務につきましては、東京都目黒区の株式会社ボールギャランティにて営業活動を行っております。賃貸借契約の借主と保証委託契約を締結し、家賃回収代行と家賃送金を行っております。

（2） 不動産開発事業

不動産開発事業におきましては、売買仲介業務及び、仕入再販・仕入開発分譲業務を行っております。

売買仲介業務につきましては、東京都目黒区の当社本店にて営業活動を行っております。主にマンション、戸建住宅、土地などを対象に不動産の売買仲介を行っております。

仕入再販・仕入開発分譲業務につきましては、東京都目黒区の当社本店にある株式会社ボールディベロップメントにて営業活動を行っております。マンションを仕入れた場合はリフォームやリノベーションを施したうえで販売用不動産として再販し、土地等を仕入れた場合には土地の分譲や戸建住宅新築工事等の不動産開発を行い、建売住宅として販売をしております。

（3） 建築事業

建築事業におきましては、リノベーション工事及び戸建住宅新築工事の請負業務を行っております。

リノベーション工事の請負業務につきましては、東京都目黒区の当社ショールームにて営業活動を行っており、主にマンション、戸建住宅のリフォーム及びリノベーション工事の請負を行っております。なお、当該事業につきましては、グループ会社である株式会社ボールディベロップメントが仕入れたマンション等に対しリフォーム及びリノベーションを実施しております。

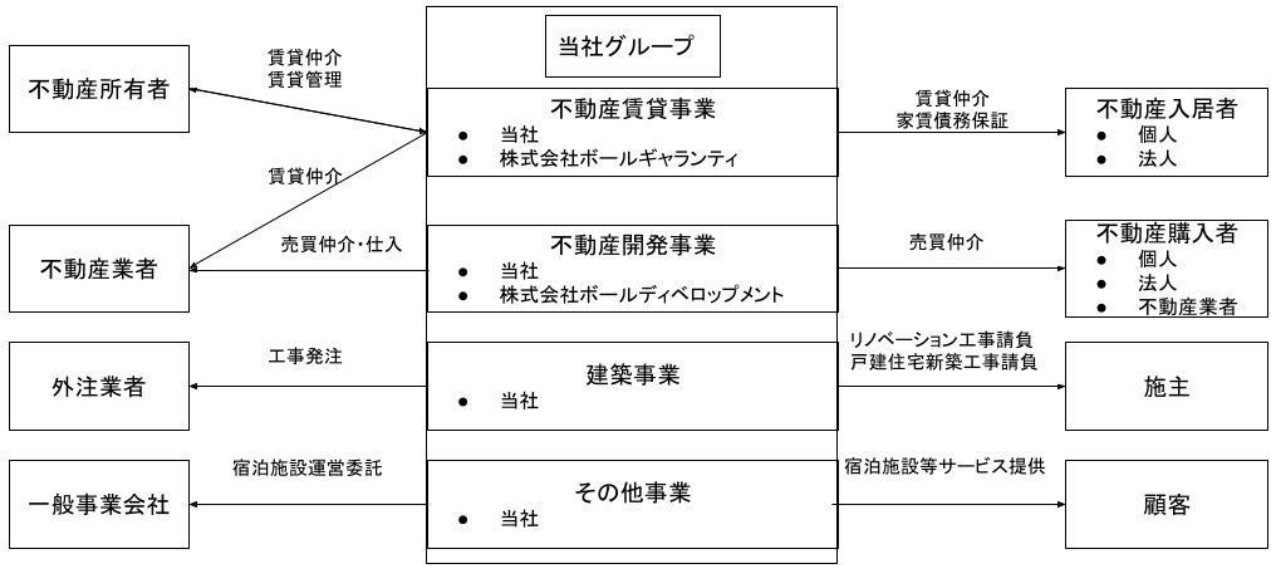
戸建住宅新築工事の請負業務につきましては、東京都目黒区の当社ショールームにて営業活動を行っており、主に戸建住宅新築工事の請負を行っております。なお、当該事業につきましては、グループ会社である株式会社ボールディベロップメントが仕入れた土地等に対し、戸建住宅新築工事を実施しております。

（4） その他事業

その他事業におきましては、宿泊施設等サービス提供業務を行っております。

静岡県伊東市にある当社宿泊施設にて営業活動を行っており、宿泊施設等サービス提供を行っております。

[事業系統図]



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の所有 割合 又は被所有 割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
株式会社ボールギャランティ	東京都目黒区	1,000	不動産賃貸事業	100.0	役員の兼任
株式会社ボールディベロップメント (注) 2	東京都目黒区	10,000	不動産開発事業	100.0	役員の兼任、貸付

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。
2. 特定子会社であります。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年5月31日現在

セグメント名称	従業員数 (人)
不動産賃貸事業	82 (15)
不動産開発事業	5 (3)
建築事業	18 (-)
その他事業	- (2)
全社 (共通)	18 (3)
合計	123 (23)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、最近1年間の平均人員を () 外数で記載しております。
2. 全社 (共通) として記載されている従業員数は、主に管理本部等に所属している者であります。
3. 連結子会社の従業員は、すべて当社からの出向者で構成されています。

(2) 発行者の状況

2024年5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)
122 (23)	29.61	6.03	4,383

セグメント名称	従業員数 (人)
不動産賃貸事業	82 (15)
不動産開発事業	4 (3)
建築事業	18 (-)
その他事業	- (2)
全社 (共通)	18 (3)
合計	122 (23)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、最近1年間の平均人員を () 外数で記載しております。
2. 全社 (共通) として記載されている従業員数は、主に管理本部等に所属している者であります。

(3) 労働組合の状況

当社グループ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

第34期連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

当連結会計年度におけるわが国経済は、5類感染症移行前までの新型コロナウイルスの感染状況、およびロシアによるウクライナ侵攻の長期化や継続的に円安へ振れ続ける為替相場を受けてのインフレにより、様々な産業分野においてその影響を受けております。当社グループを取り巻く経営環境は、東京都内を中心に首都圏の不動産価格は依然として高止まりの状況が続き、活況な市況が維持された一方、建築業においては、材料価格の高騰や納期遅延、また現場に係る人件費や外注加工費の単価上昇等による影響を少なからず受ける状況となりました。

このような状況のもと当社グループは、首都圏の活況な不動産市況と主要マーケットである東京城南エリアの安定した不動産需要を背景に不動産賃貸事業、及び不動産開発事業は堅調に推移し、建築事業においては前述の要因による工程管理、利益確保への影響を受けながらも黒字を確保、その他事業における旅館業では旅行需要がコロナ前までとはいかないまでも回復傾向となり黒字となりました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は 2,384,593 千円(前連結会計年度比 9.3%減)、営業利益は 66,726 千円(同 25.3%増)、経常利益は 67,026 千円(同 41.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は 44,021 千円(同 268.3%増)となりました。

セグメントの業績は次のとおりであります。

[不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業は、主要マーケットである東京城南エリアの安定した需要を背景に、賃貸仲介、賃貸管理共に底堅く推移し、これらの結果、売上高 1,288,676 千円（前連結会計年度比 0.1%増）となりましたが、当連結会計年度から新卒社員の人件費及びそれに紐づく経費を所属事業が負担することとしたため、セグメント利益 250,124 千円(同 7.9%減)となりました。

[不動産開発事業]

不動産開発事業は、首都圏の活況な不動産市況と主要マーケットである東京城南エリアの安定した需要を背景に、売買仲介が順調に業績を伸ばした一方、仕入再販においては高止まりする相場の状況を見据え、薄利での無理な仕入を控えている状況から再販も抑制する状況となり、これらの結果、売上高 190,148 千円(前連結会計年度比 26.5%減)となった一方、セグメント利益 85,723 千円(同 25.7%増)となりました。

[建築事業]

建築事業は、材料価格の高騰や納期遅延、また現場に係る人件費や外注加工費の単価上昇等による、工程管理、利益確保への影響を少なからず受けながらも、一方で特にリノベーションにおいては受注件数が順調に推移し、同時並行で進行する現場数を一定程度確保しながら進行することとなりました。なお、前連結会計年度末から収益認識会計基準を適用した影響により、売上高 886,947 千円(前連結会計年度比 17.0%減)、セグメント利益 48,578 千円(同 34.6%減)となりました。

[その他事業]

その他事業は、主に旅館業において、不動産賃貸市場とは逆に閑散期でありながらも、新型コロナウイルスの5類感染症への移行直前期ということもあり、旅行需要がコロナ前までとはいかないまでも回復傾向となり、これらの結果、売上高 18,821 千円(前連結会計年度比 42.1%増)、セグメント利益 408 千円(前連結会計年度はセグメント損失 649 千円)となりました。

第35期中間連結会計期間（自2023年10月1日 至2024年3月31日）

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、行動制限の緩和等により社会経済活動が徐々に正常化し、雇用・所得環境も改善傾向にある一方で、世界的な金融引締めや、ウクライナ侵攻の長期化、中東情勢の不安定化による原材料価格の高騰、過度な円安による物価上昇、人手不足の恒常化懸念等により、依然として先行きが不透明な状況が継続しております。

このような状況のもと当社グループは、首都圏の不動産価格の上昇傾向が継続している中、主要マーケットである東京城南エリアの安定した不動産需要を背景に不動産事業は堅調に推移し、建築事業においては、材料価格や外注費の高騰等により、利益確保への影響を受けながらも黒字を維持、その他事業における旅館

業では、人手不足の影響を大きく受け、低調に推移する結果となりました。

以上のような背景のもと、当中間連結会計期間における売上高は1,245,927千円、営業利益は71,274千円、経常利益は64,565千円、親会社株主に帰属する中間純利益は42,501千円となりました。

なお当社は、当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前年同期との比較は行っておりません。

セグメントの業績は次のとおりであります。

[不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業は、主要マーケットである東京城南エリアの安定した需要に加えて、当中間連結会計期間に含まれる1月～3月は賃貸市場の繁忙期にあたり、賃貸仲介、賃貸管理共に例年通り堅調に推移し、これらの結果、売上高672,877千円、セグメント利益180,528千円となりました。

[不動産開発事業]

不動産開発事業は、首都圏の不動産価格の上昇傾向が継続している中、主要マーケットである東京城南エリアの安定した需要を背景に、売買仲介が順調に業績を伸ばし、また仕入再販においては子会社の営業活動を活発化したことで下半期に向けた積極的な仕入を行い、これらの結果、売上高115,269千円、セグメント利益40,854千円となりました。

[建築事業]

建築事業は、材料価格や外注費の高騰により、利益確保への影響を受けながらも、受注件数は順調に推移する中、経験豊富な中途採用者の補強により、複数現場を常時進行させる体制を整備し、これらの結果、売上高452,371千円、セグメント利益15,158千円となりました。

[その他事業]

その他事業は、主に旅館業において、不動産賃貸市場とは逆に閑散期であることに加えて、就業人材の人手不足の影響を大きく受け、これらの結果、売上高5,408千円、セグメント損失3,708千円となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

第34期連結会計年度（自2022年10月1日至2023年9月30日）

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）の期末残高は、前連結会計年度末と比べ71,672千円増加し、1,698,702千円となりました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの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、使用した資金は372,977千円となりました（前連結会計年度は52,501千円の資金獲得）。これは主に、棚卸資産の増加額371,522千円、売上債権及び契約資産の増加額14,329千円によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果、使用した資金は300,942千円となりました（前連結会計年度比480.2%増）。これは主として、有形固定資産の取得による支出309,286千円によるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果、獲得した資金は745,592千円となりました（前連結会計年度は34,200千円の資金使用）。これは主として、長期借入れによる収入707,000千円、短期借入金の純増額357,300千円によるものです。

第35期中間連結会計期間（自2023年10月1日至2024年3月31日）

当中間連結会計期間における現金及び現金同等物（以下「資金」という）の期末残高は、1,576,255千円となりました。各キャッシュ・フローの状況とそれらの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、使用した資金は254,008千円となりました。これは主として、棚卸資産の増加額361,105千円によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果、使用した資金は 579,674 千円となりました。これは主として、有形固定資産の取得による支出 590,316 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、獲得した資金は 711,236 千円となりました。これは主として、長期借入れによる収入 500,000 千円、及び短期借入金の純増額 314,000 千円によるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

第 34 期連結会計年度（自 2022 年 10 月 1 日 至 2023 年 9 月 30 日）

当連結会計年度における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりとなります。

セグメントの名称	受注高 (千円)	前年同期比 (%)	受注残高 (千円)	前年同期比 (%)
不動産賃貸事業	271,373	102.2	28,947	127.6
建築事業	967,421	99.2	298,557	137.4
合計	1,238,794	99.8	327,505	136.5

第 35 期中間連結会計期間（自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日）

当中間連結会計期間における受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりとなります。

セグメントの名称	受注高 (千円)	前年同期比 (%)	受注残高 (千円)	前年同期比 (%)
不動産賃貸事業	152,276	-	28,434	-
建築事業	312,209	-	159,027	-
合計	464,486	-	187,462	-

(注) 当社は当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前年同期との比較分析は行っていません。

(3) 販売実績

第 34 期連結会計年度（自 2022 年 10 月 1 日 至 2023 年 9 月 30 日）

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりとなります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2022 年 10 月 1 日 至 2023 年 9 月 30 日)	前年同期比 (%)
不動産賃貸事業 (千円)	1,288,676	100.1
不動産開発事業 (千円)	190,148	73.5
建築事業 (千円)	886,947	83.0
その他事業 (千円)	18,821	142.1
合計 (千円)	2,384,593	90.7

(注) 「主な相手先別の販売実績」については、販売実績の総販売実績に対する割合が 100 分の 10 以上の相手先はありませんので記載を省略しております。

第 35 期中間連結会計期間（自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日）

当中間連結会計期間における販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりとなります。

セグメントの名称	当中間連結会計期間 (自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)	前年同期比 (%)
不動産賃貸事業 (千円)	672,877	-
不動産開発事業 (千円)	115,269	-
建築事業 (千円)	452,371	-
その他事業 (千円)	5,408	-
合計 (千円)	1,245,927	-

(注) 1. 「主な相手先別の販売実績」については、販売実績の総販売実績に対する割合が 100 分の 10 以上の相手先はありませんので記載を省略しております。
2. 当社は当中間連結会計期間より中間連結財務諸表を作成しているため、前年同期との比較分析は行っていません。

3 【対処すべき課題】

当社グループは、今後の継続的な企業成長のために以下の課題に取り組む必要があると考えております。

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、創業者であり当社の代表取締役社長である大本朋之が1992年4月に「どこの地域の不動産でもお預かりする。」という不動産ビジネスの考え方にそもそも疑問を感じたことから、城南エリアに特化した宅地建物取引業をスタートしました。バレッグスという社名には「人と人の輪を繋げ、新たな息吹を生み出しその輪を広げていく。」という意味が込められており、現在では「つながりを大切に、この街の暮らしを豊かに」を使命に掲げ、今後も不動産のプロフェッショナルとして、この街のプロフェッショナルとして、不動産とこの街の「つながり」の先に豊かな暮らしをデザインする企業を目指してまいります。

(2) 当面の対処すべき課題の内容

当社グループを取り巻く経営環境はエネルギー価格の高騰や円高など、先行きが不透明な状況が続いております。このような状況のもと、当社グループは、プロフェッショナルとしてお客様のあらゆる要望に応えるために、業務改革や社員一人ひとりへの教育をもとに知識や経験といったスキルアップに取り組めます。今後も、安定した事業基盤を活かしつつ成長を遂げる企業を目指し、新しい観点で業務に取り組み企業価値の一層の向上に努めてまいります。そのうえで、当社グループの対処すべき主要課題としては次のように捉え、重点的に取り組んでまいります。

① 経営戦略について

当社グループの経営戦略として、堅調な賃貸管理業務を基礎に顧客を増やしておりますが、収益性の向上のためには、各事業間で連携し、顧客のニーズに応え、総合的に顧客を囲い込むような仕組みづくりが課題であると認識しております。例えば、不動産賃貸事業の不動産賃貸仲介業務で当社を利用された顧客が住宅を購入する場合にも当社グループを選定するような仕組みであります。その課題に対処するために、全事業で統一された顧客管理システムをもとに既存の顧客情報を用いた営業活動、大手メディアの利用、エリアを限定した広告宣伝等を積極的に行うことで知名度・認知度の向上を進めております。

② 仕入再販・仕入開発分譲業務の強化

当社グループは、事業のなかでも販売単価が高く粗利が大きい仕入再販・仕入開発分譲業務を強化することで、一層の事業拡大が見込めると考えておりますが、一方、当社グループが販売用不動産を仕入れて保有する仕入再販・仕入開発分譲業務は、仕入決済（売主から買主である当社への所有権移転）から売上決済（売主である当社から買主への所有権移転）までの事業期間が長く、在庫滞留期間の長期化による商品評価損の計上等の在庫リスクも潜在しており、在庫滞留期間の早期化が課題であると認識しております。その課題に対処するために、仕入再販・仕入開発分譲業務における売主及び買主の情報収集を強化することで優良な物件情報を収集するとともに、当社グループの建築事業と連携することで在庫滞留期間の短縮に取り組み、事業の拡大を図ってまいります。

③ 人材の確保及び育成

当社グループでは、人材が重要な経営資源であると考えており、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、当社での実務経験や継続的な教育を通じてリーダー人材やプロフェッショナル人材へと成長させる人材開発が課題であると認識しております。その課題に対処するために、当社グループでは、各種メディア等を活用し新卒及び経験者の採用活動を強化するとともに、宅地建物取引士も含めた資格取得支援制度や学習機会の提供を通じて従業員の育成に注力しております。

④ 内部管理体制の強化について

当社グループの円滑な成長を確保していくためには、経営環境の変化や業界の動向などを常時正確に把握し、適時・適切に経営判断に反映させていくことが、従来以上に重要なものであると考えております。こうした観点から、内部管理体制の一環として、サービス最適化のためのグループ経営に関する情報の集約・共有化と適時適切な判断を行うための情報管理体制の一層の充実を図ってまいります。

⑤ 事業資金の確保について

仕入再販・仕入開発分譲業務は、販売用不動産の仕入に関して多額の資金が必要であり、当社グルー

はこれらの事業資金の多くを金融機関からの借入により調達しており、当社グループの成長のためには、今後も安定的な事業資金の確保が課題であると認識しております。その課題に対処するために、当社グループの株式上場により、資金調達の多様化を図るとともに、事業の成長に伴う信用力の増加を活かし、中長期的な財務体質の強化を図ってまいります。

4【事業等のリスク】

以下において、当社グループ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。

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の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グループ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 新型コロナウイルス感染症について

新型コロナウイルス感染症拡大により、経済活動の停滞、首都圏の転出超過や住宅購入顧客の購買意欲、不動産オーナー等の事業意欲の減退等が起こった場合は、売上高が減少し当社グループ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 景気動向や不動産市況の影響について

仕入再販・仕入開発分譲事業は、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等に基づく購買者の購入意欲や需要動向に影響を受けやすいため、景気の先行き悪化や大幅な金利の上昇、地価の上昇、住宅税制・消費税増税等の動向に大きく左右される傾向があります。そのため、これらの動向次第で当社グループ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) 当社の事業内容及びサービスに関するリスク

① 法的規制について

当社グループが属する不動産業界は、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、当社グループの事業運営において、これら多数の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、宅地建物取引業法に基づく免許を取得して不動産業を行っております。また、建築事業においては、建設業法に基づく許可を取得してリノベーション工事の請負業務、戸建住宅新築工事の請負業務を行っております。

当社グループは、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免許及び許可の取消事由に該当するような事実はありませんが、法令違反等による許可の取消など、不測の事態が生じた場合には、当社グループ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、当社グループ各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。

会社の名称	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
当社	宅地建物取引業免許	東京都知事（8）第62730号	2023年4月18日～ 2028年4月17日	宅地建物取引業法	同法第66条
株式会社ボールディベ ロップメント	宅地建物取引業免許	東京都知事（2）第103097号	2024年3月2日～ 2029年3月1日	宅地建物取引業法	同法第66条
当社	一般建設業許可	東京都知事（特-2）第134818号	2020年6月15日～ 2025年6月14日	建設業法	同法第29条
当社	特定建設業許可	東京都知事（特-2）第134818号	2020年6月15日～ 2025年6月14日	建設業法	同法第29条
当社	賃貸住宅管理者登録	国土交通大臣(02)第0004013号	2022年3月1日～ 2027年2月28日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律	同規程第13条

② 販売用不動産の仕入について

当社グループは、仕入再販・仕入開発分譲業務において、販売用不動産の仕入を行っておりますが、購入価額は地価相場の変動に左右されるほか、日本国内や諸外国の情勢・景気に多分に影響を受ける可能性があります。当社グループでは、定期的に仕入先との情報交換等を通じ取引の適正価格を把握する

とともに、不動産の購入に際しては事前調査を徹底し、重大な瑕疵のある販売用不動産を購入しないよう努めております。また、金融情勢や社会情勢の情報収集を行うことで、取得価額の高騰リスクに備えております。しかしながら、当社が保有する販売用不動産の滞留期間が長期化し、値下げ販売や評価減を実施することや、不動産価格の高騰により十分な仕入ができない場合などは、当社グループ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 取引業者の確保について

当社グループは売買仲介業務及び仕入再販・仕入開発分譲業務で物件をリノベーションするに際し、施工の大部分において外注先である各取引業者へ業務を委託しており、依存度が高いと認識しております。当社グループでは、継続的に外注先である取引業者の情報を収集し、また、その業務内容及び品質を確認することで、十分な取引業者を確保しております。しかしながら、昨今の建設業界における労働者不足や資材高騰等により、取引業者の経営環境に変動をきたす可能性があり、これらの場合には工期の遅延や建設コストの増加等の影響から、当社グループ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 個人情報等の管理について

継続して顧客情報を管理する必要があるため、保有する個人情報量が多く、個人情報の取扱い及び運用等は重要であると認識しております。当社グループは「個人情報保護規程」を制定し、社内体制を整備するとともに、社員教育等を行うことで、プライバシーマーク（第17004333(02)号）を取得し適正な個人情報管理の徹底を行っておりますが、予期せぬ情報漏洩が発生した場合、損害賠償の発生及びブランドイメージの失墜等により当社グループ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。

⑤ 有利子負債への依存について

当社グループは、仕入再販・仕入開発分譲業務の販売用不動産の仕入に関しては、金融機関より融資を受け、それを取得資金としております。当連結会計年度末における事業資金の借入先は主に地方銀行5行の協力のもと十分に確保されており、また、当社グループの株式上場により、資金調達の多様化を図ることを検討しております。しかしながら、金融機関の融資姿勢に変更が生じた場合、また、景気動向によって金利が大幅に上昇した場合は、十分な資金が確保できず、また、利息負担の増加等により、当社グループ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、当連結会計年度末及び前連結会計年度末の有利子負債依存度は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度末 (2022年9月30日)	当連結会計年度末 (2023年9月30日)
有利子負債残高 (a)	781,635	1,527,227
総資産額 (b)	2,073,279	2,804,863
有利子負債依存度 (a/b)	37.7%	54.4%

(注) 有利子負債残高は、短期及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）、社債（1年内償還予定の社債を含む）の合計であります。

⑥ 特定地域への依存について

当社グループの主要なマーケットは東京城南エリアに集中しております。当社グループは、不動産の多様な活用手法を探求し、商品・サービス開発を可能とする体制の整備により、当該エリアの景気動向や人口動態の変化による影響を受けにくい事業モデルの構築を目指しております。しかしながら、当該エリアにおける大規模な自然災害、その他不測の事態によりマーケット動向が急速に変化した場合には、当社グループ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。

⑦ 販売用不動産の収益性の低下について

当社グループが仕入再販・仕入開発分譲業務として保有する販売用不動産は、その収益性が大幅に低下し、それらの価値が下落した場合には、評価減を行う必要があります。当社グループは、保有する物件ごとに不動産評価の把握を行っておりますが、市況の著しい悪化等により、販売用不動産の不動産価値の下落や採算性の悪化が生じた場合は、評価減を行う必要があり、当社グループ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) 組織体制に関するリスク

① 従業員の採用・育成について

当社グループの業容拡大を図るには、専門的な知識や資格を有した経験者の採用は当然のこととして、新卒の採用など経験の浅い従業員を採用・育成することが事業拠点の拡大やサービスレベルの向上には不可欠であると認識しております。当社グループでは、各種メディア等を活用し新卒及び経験者の採用活動を強化するとともに、宅地建物取引士の資格取得をはじめとして、従業員の育成に注力しておりますが、人材の確保や育成が計画通りに進捗しない場合あるいは現在在籍している多くの人材の社外流出が発生した場合には、当社グループ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 特定人物への依存について

当社の代表取締役社長である大本朋之は、当社グループの創業者及び経営の最高責任者であり、経営においても重要な役割を担っております。当社グループでは過度な依存を回避すべく、会議体での重要な意思決定の徹底、組織としての管理体制の強化、経営組織の強化を進めておりますが、何らかの理由により同氏が当社グループの代表取締役社長としての業務執行を継続することが困難となった場合には、当社グループ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) その他のリスク

① 訴訟について

当社グループは、2019年9月期に締結した請負契約に起因する既払い金及び損害賠償等の請求を東京地方裁判所へ提訴されており係争中です。この他、当社グループの販売する不動産における瑕疵等の発生、賃借人からのクレーム等が発生した場合、これらに起因する訴訟、その他の請求が発生する可能性があります。当社グループでは、不動産取引を行う際は、事前の調査や確認等を行い、品質の管理などにも注力しておりますが、重大な訴訟等が発生した場合には、当該状況に対応するために多額の費用が発生するとともに、当社グループの信用を大きく毀損することにより、当社グループ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 インターネット等による風評被害について

ソーシャルメディアの急激な普及に伴い、当社グループの従業員や役員による事件・事故・不祥事や、法令違反などの不適切行為、当社グループのサービスに満足しない場合など、その内容の正確性にかかわらず、インターネット上に書き込みが行われる可能性があります。当社グループでは、上記リスクを最低限に抑えるため、社内でのコンプライアンス研修・交通安全研修、定期的な内部監査、顧客満足向上のためのアンケート等を実施しております。また、風評被害の恐れのある情報を監視するとともに、風評リスクが認識された場合には、法令・規則に則り迅速に対応する体制を整えておりますが、風評被害が発生・拡散した場合、ブランドイメージの失墜を招き、当社グループ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。

(5) 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。

当社は、本発行者情報公表日現在において、フィリップ証券株式会社との間で、担当 J-Adviser 契約（以下「当該契約」といいます。）を締結しております。当該契約は、TOKYO PRO Market における当社株式の新規上場及び上場維持の前提となる契約であり、当該契約を解除し、かつ、他の担当 J-Adviser を確保できない場合、当社株式は TOKYO PRO Market から上場廃止となります。当該契約における契約解除に関する条項及び契約解除に係る事前催告に関する事項は以下のとおりです。

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

1. J-Adviser 契約解除に関する条項

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

(1) 債務超過

当社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年を経過する日が当社の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日）までの期間（以下この項において「猶予期間」と

いう。)において債務超過の状態から脱却しえなかった場合。但し、当社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(フィリップ証券㈱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年を経過する日が当社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、フィリップ証券㈱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(当社が連結財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度)に係る決算の内容を開示するまでの間において、再建計画(本号但し書に定める1年以内に債務超過の状態でなくなるための計画を含む。)を公表している当社を対象とし、当社が提出する当該再建計画並びに次のa及びbに定める書類に基づき行う。

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

(a) 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合

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

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

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

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

(2) 銀行取引の停止

当社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

当社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(当社が、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当社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フィリップ証券㈱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 当社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

当社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 当社が、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、当社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フィリップ証券㈱が認めた日)

c 当社が、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。)

当社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(イ)又は(ロ)に定める場合に従い、当該(イ)又は(ロ)に定める事項に該当すること。
 - (イ) 当社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
 - (ロ) 当社が前号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(イ)及び(ロ)に掲げる事項が記載されていること。
 - (イ) 当該上場有価証券の全部を消却するものでないこと
 - (ロ) 前aの(イ)に規定する見込みがある旨及びその理由又は同(ロ)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と認められるものでないこと

(5) 事業活動の停止

当社が事業活動を停止した場合（当社及びその連結子会社の事業活動が停止されたとフィリップ証券㈱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当社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フィリップ証券㈱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 当社が、合併により解散する場合のうち、合併に際して当社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(イ)又は(ロ)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
 - (イ) TOKYO PRO Market の上場株券等
 - (ロ) 上場株券等が、その発行者である当社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 当社が、前aに規定する合併以外の合併により解散する場合は、当社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 当社が、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（(3) bの規定の適用を受ける場合を除く。）は、当社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フィリップ証券㈱が認めるとき

(8) 有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等の提出遅延

当社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なら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、フィリップ証券㈱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 当社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フィリップ証券㈱が認

める場合

- b 当社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、当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。以下このbにおいて同じ。）が記載され、かつ、その影響が重大であるとフィリップ証券㈱が認める場合

(10) 法令違反及び上場規程違反等

当社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

当社が株式事務を㈱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

当社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

当社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

当社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、当社が次のaからgまでのいずれかに掲げる行為を行っているとしてフィリップ証券㈱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フィリップ証券㈱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フィリップ証券㈱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しておくものの導入（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しておく場合を除く。）

- 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（持株会社である当社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当社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当社に対する買収の実現を困難にする方策であるとフィリップ証券㈱が認めるときは、当社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フィリップ証券㈱が認める場合は、この限りでない。

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

(16) 全部取得

当社が当該銘柄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

当社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フィリップ証券㈱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、フィリップ証券㈱もしくは㈱東京証券取引所が当該銘柄の上場廃止を適当と認めた場合

2. J-Adviser 契約解除に係る事前催告に関する事項

- (1) 当社又はフィリップ証券㈱のいずれかが、当該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ヵ月とする。）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、当社及びフィリップ証券㈱は、合意により本契約期間中いつでも当該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ヵ月前に書面で通知することにより当該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フィリップ証券㈱は、あらかじめ当該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】

文中における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グループ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

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結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、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。

当社グループの連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第6 経理の状況 1【連結財務諸表等】(1)【連結財務諸表】【注記事項】(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)」に記載しており、重要な会社の見積り及び当該見積りについて用いた仮定については、「同注記事項(重要な会計上の見積り)」に記載しております。

(2) 財政状態の分析

第34期連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、前連結会計年度末に比べ763,056千円増加(前連結会計年度末比41.6%増)し2,599,344千円となりました。これは主として、販売用不動産が674,515千円増加したことによるものです。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、前連結会計年度末に比べ31,176千円減少(前連結会計年度末比13.2%減)し205,395千円となりました。これは主として、不動産賃貸事業の2店舗を統合したことによる建物及び構築物が16,924千円減少したことによるものです。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、前連結会計年度末に比べ399,211千円増加(前連結会計年度末比62.5%増)し1,038,321千円となりました。これは主として、前述の販売用不動産を購入するにあたり融資を受けたことによる短期借入金357,300千円、及び1年内返済予定の長期借入金113,103千円増加したことによるものです。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、前連結会計年度末に比べ288,311千円増加(前連結会計年度末比39.7%増)し1,013,646千円となりました。これは主として、前述の販売用不動産を購入するにあたり融資を受けたことによる長期借入金295,189千円増加したことによるものです。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産の残高は、親会社株主に帰属する当期純利益 44,021 千円の計上等により前連結会計年度末に比べ 44,061 千円増加(前連結会計年度末比 6.2%増)し、752,895 千円となりました。第 35 期中間連結会計期間(自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)

(流動資産)

当中間連結会計期間末における流動資産の残高は、前連結会計年度末に比べ 245,524 千円増加(前連結会計年度末比 9.4%増)し 2,844,869 千円となりました。これは主として、子会社にて取得した販売用不動産が 359,976 千円増加したことによるものです。

(固定資産)

当中間連結会計期間末における固定資産の残高は、前連結会計年度末に比べ 581,380 千円増加(前連結会計年度末比 283.1%増)し 786,776 千円となりました。これは主として、本社ビルの購入による土地及び建物が 581,513 千円増加したことによるものです。

(流動負債)

当中間連結会計期間末における流動負債の残高は、前連結会計年度末に比べ 388,301 千円増加(前連結会計年度末比 37.4%増)し 1,426,622 千円となりました。これは主として、前述の販売用不動産を購入するにあたり融資を受けたことによる短期借入金が 314,000 千円増加したことによるものです。

(固定負債)

当中間連結会計期間末における固定負債の残高は、前連結会計年度末に比べ 396,091 千円増加(前連結会計年度末比 39.1%増)し 1,409,737 千円となりました。これは主として、前述の本社ビルを購入するにあたり融資を受けたことによる長期借入金が 394,701 千円増加したことによるものです。

(純資産)

当中間連結会計期間末における純資産の残高は、親会社株主に帰属する中間純利益 42,501 千円の計上等により前連結会計年度末に比べ 42,451 千円増加(前連結会計年度末比 5.6%増)し、795,347 千円となりました。

(3) 経営成績の分析

第 3 【事業の状況】 1 【業績等の概要】に記載しております。

(4) キャッシュ・フローの分析

第 34 期連結会計年度及び第 35 期中間連結会計期間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(2024 年 9 月 6 日)から 12 か月間の運転資本は、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認識しております。

(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】」に記載しております。

第4【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

第34期連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

当連結会計年度における当社グループの設備投資は314,064千円であり、主な内容は発行者のその他事業の宿泊施設開設にともなう宿泊施設運営事業用不動産の取得（302,069千円）であります。なお、保有目的の変更に伴い、同不動産を販売用不動産に振り替えております。

第35期中間連結会計期間（自2023年10月1日 至2024年3月31日）

当中間連結会計期間における当社グループの設備投資は591,039千円であり、主な内容は発行者の当社として利用する建物及び土地の取得（585,680千円）であります。

2【主要な設備の状況】

第34期連結会計年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

(1) 発行者

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額（千円）				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都目黒区)	不動産賃貸事業、 全社(共通)	統括事業施設 及び営業用施設	5,373	— (—)	4,222	9,596	41
本社分室 (東京都目黒区)	不動産開発事業、 建築事業、 全社(共通)	統括事業施設	16,128	— (—)	3,412	19,540	41
店舗等(東京都目 黒区・世田谷区・ 品川区・大田区・ 港区)	不動産賃貸事業	営業用施設	18,673	— (—)	5,471	24,145	40
ショールーム等 (東京都目黒区)	建築事業	営業用施設	17,915	— (—)	—	17,915	—
宿泊施設運営事業 用不動産 (静岡県伊東市)	その他事業	宿泊施設	31,090	22,883 (1,331)	45	54,018	—

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は機械装置及び運搬具・工具、器具及び備品・ソフトウェア及び電話加入権等であります。

2. 連結会社以外から貸借している主要な設備の内容は、以下のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	賃借料(千円)
本社 (東京都目黒区)	不動産賃貸事業、全社 (共通)	統括事業施設及 び営業用施設	27,600
本社分室 (東京都目黒区)	不動産開発事業、建築 事業、全社(共通)	統括事業施設	6,000
店舗等 (東京都目黒区等)	不動産賃貸事業	営業用施設	53,177
ショールーム等 (東京都目黒区等)	建築事業	営業用施設	4,108

(2) 国内子会社

国内子会社における設備は、重要性が乏しいため、記載を省略しています。

第 35 期中間連結会計期間（自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日）

(1) 発行者

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額 (千円)				従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都目黒区)	不動産賃貸事業、 全社(共通)	統括事業施 設及び営業 用施設	136,509	453,521 (155)	8,097	598,128	44
本社分室 (東京都目黒区)	不動産開発事業、 建築事業、 全社(共通)	統括事業施 設	15,674	— (—)	2,225	17,900	36
店舗等(東京都目 黒区・世田谷区・ 品川区・大田区・ 港区)	不動産賃貸事業	営業用施設	18,031	— (—)	4,198	22,229	38
ショールーム等 (東京都目黒区)	建築事業	営業用施設	17,318	— (—)	—	17,318	—
宿泊施設運営事業 用不動産 (静岡県伊東市)	その他事業	宿泊施設	29,639	22,883 (1,331)	15	52,537	—

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は機械装置及び運搬具・工具、器具及び備品・ソフトウェア及び電話加入権等であります。

2. 連結会社以外から貸借している主要な設備の内容は、以下のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	賃借料(千円)
本社分室 (東京都目黒区)	不動産開発事業、建築 事業、全社(共通)	統括事業施設	3,060
店舗等 (東京都目黒区等)	不動産賃貸事業	営業用施設	25,279
ショールーム等 (東京都目黒区等)	建築事業	営業用施設	2,095

(2) 国内子会社

国内子会社における設備は、重要性が乏しいため、記載を省略しています。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第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)	連結会計年度末現在発行数(株) (2023年9月30日)	公表日現在発行数(株) (2024年8月13日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	6,400,000	4,800,000	1,600	1,600,000	非上場	単元株式数 100株
計	6,400,000	4,800,000	1,600	1,600,000	—	—

(注) 2023年12月15日開催の取締役会決議により、2023年12月26日付で株式分割に伴う定款の変更が行われ、発行可能株式総数は6,380,000株増加し、6,400,000株となっております。

(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)
2023年9月30日 (注) 1.	—	1,600	20,000	100,000	—	—
2023年12月26日 (注) 2.	1,598,400	1,600,000	—	100,000	—	—

(注) 1. 2023年9月29日開催の臨時株主総会の決議により、会社法第450条第1項の規定に基づき、その他利益剰余金20,000千円を取崩し、同額を資本金に振替えております。振替後の資本金は20,000千円増加し100,000千円となっております。

2. 2023年12月15日開催の取締役会決議により、2023年12月26日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っており、発行済株式総数は同日付で1,598,400株増加し、1,600,000株となっております。

(6) 【所有者別状況】

2024年5月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満株式の状況(株)	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	—	—	—	—	—	1	1	—
所有株式数(単元)	—	—	—	—	—	—	16,000	16,000	—
所有株式数の割合(%)	—	—	—	—	—	—	100.00	100.00	—

(7) 【大株主の状況】

「第三部【株式公開情報】 第3【株主の状況】」に記載のとおりです。

(8) 【議決権の状況】

①【発行済株式】

2024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 1,600,000	16,000	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	1,600,000	—	—
総株主の議決権	—	16,000	—

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、株主に対する利益還元を重要な経営課題の一つとして位置付け、剰余金の配当は、期末配当の年1回を基本的な方針としております。配当の決定機関は、株主総会となっております。また、当社は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。

なお、本発行者情報公表日現在、当社グループは、成長拡大の過程にあるため、経営基盤の強化、事業拡大に向けた投資に充当することで、更なる事業拡大を実現することが株主に対する最大の利益還元につながることを考えることから、内部留保資金の確保のため、配当を実施しておりません。内部留保資金につきましては、企業体質強化、将来の事業展開に向けた資金等に充当してまいります。

今後の配当につきましては、財政状態、経営成績及び今後の事業計画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あります。

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 6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	大本 朋之	1967年 1月27日生	1991年3月 2015年3月 2018年10月 2023年12月	当社設立 代表取締役社長就任 株式会社OACITY代 表取締役就任(現任) 代表取締役会長就任 代表取締役社長就任(現 任)	(注) 1	(注) 3	1,600,000
取締役	不動産 賃貸 事業 本部長	小池 裕貴	1987年 10月28日生	2010年4月 2018年10月 2023年3月	当社入社 当社執行役員就任 当社取締役 不動産賃貸事業本部長就 任(現任)	(注) 1	(注) 3	-
取締役	不動産 開発 事業 本部長	谷川 興斗	1988年 2月2日生	2012年4月 2019年10月 2023年3月	当社入社 当社執行役員就任 当社取締役 不動産開発事業本部長就 任(現任)	(注) 1	(注) 3	-
取締役	管理 本部長	菊地 紘宗	1980年 11月19日生	2004年7月 2018年4月 2023年3月	当社入社 当社執行役員就任 当社取締役 管理本部長就任(現任)	(注) 1	(注) 3	-
社外 取締役	-	厚井 久弥	1979年 4月10日生	2006年5月 2023年3月 2023年5月	山田・尾崎法律事務所入所 当社社外取締役就任(現 任) 薬研坂法律事務所設立代 表就任(現任)	(注) 1	(注) 3	-
社外 監査役	-	和田 隆志	1967年 4月18日生	1993年11月 2000年7月 2003年4月 2016年4月 2018年12月 2022年10月	中央監査法人入所 大和証券エスエムビー シー株式会社入社(現 大 和証券株式会社) 和田公認会計士事務所設 立 代表就任(現任) ブリッジインターナショ ナル株式会社監査役就任 (現任) 株式会社助太刀監査役就 任(現任) 当社監査役就任(現任)	(注) 2	(注) 3	-
計								1,600,000

- (注) 1. 取締役の任期は、2023年12月25日開催の定時株主総会終結の時から選任後1年以内に終了する事業年度の
うち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
2. 監査役任期は、2024年2月26日開催の臨時株主総会終結の時から選任後4年以内に終了する事業年度の
うち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
3. 2023年9月期における役員報酬の総額は47,400千円を支給しております。
4. 厚井 久弥氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
5. 和田 隆志氏は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。

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】

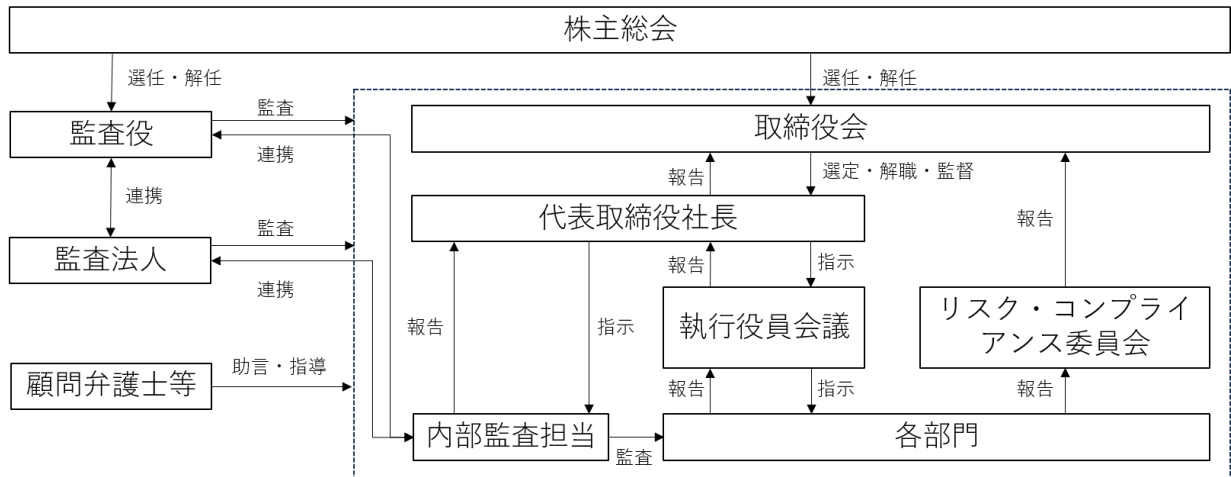
① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、経営の透明性の向上とコンプライアンスを重視した経営を徹底するため、コーポレート・ガバナンスの充実を図りながら、経営環境の変化に迅速かつ柔軟に対応できる組織体制を構築することが重要な課題と位置付けた上で、組織改革を継続的に実施しております。

また、当社グループは、経営責任を明確にする組織体制の構築と経営の効率性を一層向上させることにより、企業としての社会的責任を果たしたいと考えております。

② 会社の機関の内容

当社のコーポレート・ガバナンス体制は次の通りであります。



イ. 取締役会

当社の取締役会は、5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、職務権限規程、取締役会規程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会に報告するものとしており、これをもとに、取締役会は取締役の職務執行を監督しております。

ロ. 監査役

当社は監査役設置会社制度を採用しており、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

当社グループは、興亜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2023年9月期において監査を執行した公認会計士は柿原 佳孝氏、近田 直裕氏、倉谷 祐治氏の3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4名その他1名であります。

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

ニ. 内部監査担当

当社グループの内部監査担当は、管理本部が主管部署として業務を監査しております。つぎに管理本部の監査は主管部署として不動産賃貸事業本部が実施しており、いずれの内部監査担当も代表取締役に対して監査結果を報告しております。代表取締役は監査結果を受け、被監査部門に監査結果及び要改善事項を通達し、改善状況報告を内部監査担当に提出させることとしております。また、内部監査担当は監査役及び監査法人と連携し、三様監査を実施しております。

ホ. 執行役員会議

当社グループの執行役員会議は、代表取締役、取締役及び各執行役員にて月2回開催しており、経営方針、営業戦略及び新規事業開発などを審議しております。執行役員会議で決議された事項は取締

役会に対して報告又は上程され、取締役会で審議しております。

ト. リスク・コンプライアンス委員会

当社グループは、リスク管理、コンプライアンスに関する内部統制機能の強化を継続的に行える体制を推進・維持するために、取締役会の諮問機関としてリスク・コンプライアンス委員会を設置しております。リスク・コンプライアンス委員会は6か月に1回開催され、委員会で執行又は決議された事項は取締役会に対して報告又は上程され、取締役会で審議しております。

③ 内部統制システムの整備の状況

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

④ 内部監査及び監査役の状況

当社グループの内部監査は、管理本部が主管部署として、監査責任者1名、監査担当者1名で業務を監査しております。つぎに管理本部の監査を主管部署として不動産賃貸事業本部の監査責任者1名、監査担当者1名が実施しており、相互に牽制する体制をとっております。いずれの監査も、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、内部監査担当者は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しております。

監査役は内部監査担当者より監査実施状況について随時報告を受けるとともに、代表取締役及び監査法人と定期的に意見交換を行い、取締役会への出席以外の場においても課題・改善事項について情報共有し、監査役監査の実効性を高めることとしております。

また、内部監査担当者による監査、監査役監査、監査法人による監査、それぞれの実効性や効率を高めるため、内部監査担当者・監査役・監査法人の三者がそれぞれ保有する情報や意見の交換を行い、連携の取れる場を定期的に設けております。

⑤ リスク管理体制の整備の状況

当社グループのリスク管理体制は、リスク管理の主管部署として管理本部が情報の一元化を行っております。また、当社グループ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。

⑥ 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。

社外監査役和田隆志氏は、当社グループとの間には人的関係、資金的関係、または、取引関係その他の利害関係はありません。

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

⑦ 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)	44,100	44,100	—	—	5
監査役(社外監査役を除く)	—	—	—	—	—
社外役員	3,300	3,300	—	—	4

⑧ 取締役及び監査役の定数

当社の取締役は3名以上5名以内、監査役は2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

当社グループは、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

当社グループは、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第 309 条第 2 項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の 3 分の 1 以上を有する株主が出席し、その議決権の 3 分の 2 以上をもって行う旨を定款に定めております。

⑪ 自己の株式の取得

当社グループは、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

当社グループは、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

当社グループは、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 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

当社グループは、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、当該当該責任限定契約が認められるのは、当該社外取締役また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。

(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	最近連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
発行者	8,800	—
連結子会社	—	—
計	8,800	—

② 【その他重要な報酬の内容】

(最近連結会計年度)

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】

(最近連結会計年度)

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社グループ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. 連結財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の連結財務諸表は、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. 中間連結財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間連結財務諸表は、「中間連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成11年大蔵省令第24号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の中間連結財務諸表は、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、当連結会計年度（2022年10月1日から2023年9月30日まで）の連結財務諸表について、興亜監査法人による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、当中間連結会計期間（2023年10月1日から2024年3月31日まで）の中間連結財務諸表について、興亜監査法人の中間監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結財務諸表】
 ① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,666,929	1,749,902
売掛金及び契約資産	※1 95,204	※1 109,533
販売用不動産	31,312	※3 705,827
貯蔵品	2,527	1,604
その他	41,794	37,345
貸倒引当金	△1,479	△4,868
流動資産合計	1,836,288	2,599,344
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※3 106,105	※3 89,181
土地	※3 22,883	※3 22,883
その他（純額）	13,438	10,486
有形固定資産合計	※2 142,426	※2 122,550
無形固定資産	7,604	8,443
投資その他の資産		
投資有価証券	3,720	280
繰延税金資産	23,677	23,002
その他	59,142	51,117
投資その他の資産合計	86,540	74,400
固定資産合計	236,571	205,395
繰延資産	418	123
資産合計	2,073,279	2,804,863

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	101,206	103,272
短期借入金	—	※3 357,300
1年内償還予定の社債	20,000	10,000
1年内返済予定の長期借入金	※3 77,964	※3 191,067
契約負債	106,341	60,049
預り金	151,262	190,670
賞与引当金	38,341	39,448
未払法人税等	6,227	11,396
その他	137,766	75,117
流動負債合計	639,109	1,038,321
固定負債		
社債	10,000	—
長期借入金	※3 673,671	※3 968,860
資産除去債務	5,998	5,998
その他	35,666	38,788
固定負債合計	725,335	1,013,646
負債合計	1,364,444	2,051,967
純資産の部		
株主資本		
資本金	80,000	100,000
利益剰余金	628,834	652,855
株主資本合計	708,834	752,855
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	—	40
その他の包括利益累計額合計	—	40
純資産合計	708,834	752,895
負債純資産合計	2,073,279	2,804,863

【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

		当中間連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		1,622,155
売掛金及び契約資産		117,471
販売用不動産	※2	1,065,804
貯蔵品		2,733
その他		41,137
貸倒引当金		△4,432
流動資産合計		2,844,869
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※2	217,173
土地	※2	476,404
その他（純額）		11,834
有形固定資産合計	※1	705,413
無形固定資産		8,201
投資その他の資産		
投資有価証券		206
繰延税金資産		21,789
その他		51,164
投資その他の資産合計		73,161
固定資産合計		786,776
繰延資産		61
資産合計		3,631,707

(単位：千円)

当中間連結会計期間
(2024年3月31日)

負債の部		
流動負債		
買掛金		123,364
短期借入金	※2	671,300
1年内返済予定の長期借入金	※2	203,601
契約負債		77,695
預り金		205,643
賞与引当金		32,941
未払法人税等		20,824
その他		91,251
流動負債合計		1,426,622
固定負債		
長期借入金	※2	1,363,561
資産除去債務		5,998
その他		40,178
固定負債合計		1,409,737
負債合計		2,836,359
純資産の部		
株主資本		
資本金		100,000
利益剰余金		695,356
株主資本合計		795,356
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金		△9
その他の包括利益累計額合計		△9
純資産合計		795,347
負債純資産合計		3,631,707

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)		当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	
売上高	※1	2,628,555	※1	2,384,593
売上原価		1,255,241		1,084,423
売上総利益		1,373,314		1,300,169
販売費及び一般管理費	※2	1,320,065	※2	1,233,442
営業利益		53,248		66,726
営業外収益				
受取利息及び受取配当金		32		162
助成金収入		3,289		3,044
還付消費税等		—		2,902
預り金取崩益		8,386		2,393
受取保険金		—		3,649
その他		883		2,532
営業外収益合計		12,592		14,684
営業外費用				
支払利息		5,547		9,546
長期前払費用償却		2,011		2,047
その他		10,899		2,791
営業外費用合計		18,459		14,385
経常利益		47,382		67,026
特別利益				
固定資産売却益	※3	1,839		—
投資有価証券売却益		—		3,506
特別利益合計		1,839		3,506
特別損失				
固定資産売却損	※4	12		—
固定資産除却損	※5	4,029	※5	5,891
投資有価証券売却損		4,999		—
商品廃棄損		7,436		—
特別損失合計		16,477		5,891
税金等調整前当期純利益		32,744		64,641
法人税、住民税及び事業税		21,491		19,965
法人税等調整額		△674		654
法人税等合計		20,816		20,620
当期純利益		11,927		44,021
非支配株主に帰属する当期純損失		△25		—
親会社株主に帰属する当期純利益		11,953		44,021

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
当期純利益	11,927	44,021
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	—	40
その他の包括利益合計	—	※ 40
包括利益	11,927	44,061
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	11,953	44,061
非支配株主に係る包括利益	△25	—

【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】
【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
売上高	1,245,927
売上原価	585,447
売上総利益	660,479
販売費及び一般管理費	※ 589,205
営業利益	71,274
営業外収益	
受取利息及び受取配当金	15
受取損害賠償金	1,513
受取手数料	1,587
預り金取崩益	750
その他	377
営業外収益合計	4,244
営業外費用	
支払利息	8,927
長期前払費用償却	617
その他	1,407
営業外費用合計	10,953
経常利益	64,565
税金等調整前中間純利益	64,565
法人税、住民税及び事業税	20,827
法人税等調整額	1,237
法人税等合計	22,064
中間純利益	42,501
親会社株主に帰属する中間純利益	42,501

【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

		当中間連結会計期間 (自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日)
中間純利益		42,501
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金		△49
その他の包括利益合計		△49
中間包括利益		42,451
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益		42,451
非支配株主に係る中間包括利益		—

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本			その他の包括利益累計額		非支配株主 持分	純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	80,000	658,754	738,754	—	—	1,276	740,030
会計方針の変更による累積的影響額		△41,872	△41,872				△41,872
会計方針の変更を反映した当期首残高	80,000	616,881	696,881	—	—	1,276	698,157
当期変動額							
親会社株主に帰属する当期純利益		11,953	11,953				11,953
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						△1,276	△1,276
当期変動額合計	—	11,953	11,953	—	—	△1,276	10,676
当期末残高	80,000	628,834	708,834	—	—	—	708,834

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本			その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	80,000	628,834	708,834	—	—	708,834
当期変動額						
親会社株主に帰属する当期純利益		44,021	44,021			44,021
利益剰余金から資本金への振替	20,000	△20,000	—			—
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）				40	40	40
当期変動額合計	20,000	24,021	44,021	40	40	44,061
当期末残高	100,000	652,855	752,855	40	40	752,895

【中間連結株主資本等変動計算書】

当中間連結会計期間（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）

（単位：千円）

	株主資本			その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	100,000	652,855	752,855	40	40	752,895
当中間期変動額						
親会社株主に帰属する 中間純利益		42,501	42,501			42,501
株主資本以外の項目 の当中間期変動額 (純額)				△49	△49	△49
当中間期変動額合計	—	42,501	42,501	△49	△49	42,451
当中間期末残高	100,000	695,356	795,356	△9	△9	795,347

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	32,744	64,641
減価償却費	23,878	18,736
敷金及び保証金償却額	16,466	3,298
長期前払費用償却額	2,011	2,047
貸倒損失	1,200	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	689	3,388
賞与引当金の増減額 (△は減少)	1,341	1,107
受取利息及び受取配当金	△32	△162
支払利息	5,547	9,546
固定資産売却損益	△1,826	—
固定資産除却損	4,029	5,891
投資有価証券売却損益	4,999	△3,506
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	33,303	△14,329
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△9,076	△371,522
仕入債務の増減額 (△は減少)	40,065	2,066
契約負債の増減額 (△は減少)	△60,936	△46,292
預り金の増減額 (△は減少)	△21,968	39,407
その他	14,497	△63,255
小計	86,934	△348,937
利息及び配当金の受取額	32	162
利息の支払額	△5,406	△9,405
法人税等の支払額	△29,059	△14,796
営業活動によるキャッシュ・フロー	52,501	△372,977
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	△37,200	△36,500
定期預金の払戻による収入	21,000	25,200
有形固定資産の取得による支出	△33,561	△309,286
有形固定資産の売却による収入	1,948	6,404
無形固定資産の取得による支出	△450	△4,777
投資有価証券の売却による収入	0	7,006
その他	△3,603	11,011
投資活動によるキャッシュ・フロー	△51,867	△300,942
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,059	357,300
長期借入れによる収入	50,000	707,000
長期借入金の返済による支出	△61,890	△298,708
社債の償還による支出	△20,000	△20,000
非支配株主への配当金の支払額	△250	—
非支配株主への払戻による支出	△1,000	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△34,200	745,592
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△33,565	71,672
現金及び現金同等物の期首残高	1,660,595	1,627,029
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,627,029	※ 1,698,702

【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前中間純利益	64,565
減価償却費	8,418
敷金及び保証金償却額	293
長期前払費用償却額	617
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△436
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△6,507
受取利息及び受取配当金	△15
支払利息	8,927
売上債権及び契約資産の増減額 (△は増加)	△7,937
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△361,105
仕入債務の増減額 (△は減少)	20,092
契約負債の増減額 (△は減少)	17,646
預り金の増減額 (△は減少)	14,972
その他	8,192
小計	△232,274
利息及び配当金の受取額	15
利息の支払額	△10,349
法人税等の支払額	△11,398
営業活動によるキャッシュ・フロー	△254,008
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	△18,600
定期預金の払戻による収入	23,900
有形固定資産の取得による支出	△590,316
無形固定資産の取得による支出	△722
その他	6,064
投資活動によるキャッシュ・フロー	△579,674
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	314,000
長期借入れによる収入	500,000
長期借入金の返済による支出	△92,764
社債の償還による支出	△10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	711,236
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△122,447
現金及び現金同等物の期首残高	1,698,702
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 1,576,255

【注記事項】

第34期連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 2社

主要な連結子会社の名称

(株)ボールギャランティ

(株)ボールディベロップメント

当連結会計年度において、連結子会社でありました(株)ボールオーナーズは清算終了したため、連結の範囲から除いております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

すべての連結子会社の事業年度の末日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）を採用しております。

② 棚卸資産

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。

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 4～39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

該当事項はありません。

(3) 重要な引当金の計上方法

① 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について過去の貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員に対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計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、確定拠出年金制度を採用しております。確定拠出年金制度の退職給付に係る費用は、拠出時に費用として認識しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの主要な事業における、収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 工事契約

不動産開発事業におけるリノベーション工事・戸建住宅の新築工事及び不動産賃貸事業における営繕工事は、顧客との請負工事契約等に基づき工事を行う義務を負っております。

当該履行義務は工事の進捗に応じて充足されると判断し、履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識しております。履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、主として発生原価に基づくインプット法によっております。

② 不動産売買・売買仲介

不動産開発事業における不動産売買は、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う履行義務を負っております。また同事業における不動産売買仲介は、顧客との媒介契約に基づき不動産売買契約成立に向けての一連の業務に関する義務を負っております。

不動産売買及び不動産売買仲介に係る履行義務は契約に関する物件の引渡しをもって充足されることから、当該引渡し時点で収益を認識しております。

③ 賃貸仲介・賃貸管理・その他のサービス

不動産賃貸事業における賃貸仲介は、顧客との媒介契約に基づき不動産賃貸借契約成立に向けての一連の業務に関する義務を負っております。同事業における賃貸管理は、顧客との管理委託契約等に基づき対象不動産の設備管理や賃料収納代行、入居者募集などのサービスを提供する義務を負っております。その他事業においては顧客に対して宿泊等のサービスを提供する義務を負っております。

賃貸仲介・賃貸管理及びその他のサービスに係る履行義務は、対象となるサービスの提供が完了した時点において収益を認識しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスク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) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

該当事項はありません。

(重要な会計上の見積り)

(工事契約における収益認識)

① 当連結会計年度に係る連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
一定の期間にわたり充足される履行義務に係る工事契約の売上高	1,118,173	1,151,237

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

請負工事契約については、履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識しております。当連結会計年度の収益の金額は、工事原価総額を基礎として当連結会計年度末までの実際発生原価額に応じた工事進捗度に工事収益総額を乗じて算定しております（インプット法）。

工事収益総額及び工事原価総額の見積りについては、工事着工段階において実行予算を編成し、着工後の各連結会計年度末においては工事の現況を踏まえて見直しを実施しております。

当該見積りは、今後の工事の進捗に伴い、設計変更・追加契約の締結、資材・外注費の高騰等の不確実性を伴い、想定していなかった事象等により工事収益総額及び工事原価総額が変動した場合には、翌連結会計年度の連結財務諸表において、工事契約の売上高の金額に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、連結財務諸表に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・ 税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・ グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年9月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(追加情報)

(有形固定資産の保有目的の変更)

保有目的を変更したことにより、有形固定資産(「土地」114,913千円及び有形固定資産「その他」187,156千円)を流動資産の「販売用不動産」302,069百万円に振り替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 顧客との契約から生じた債権及び契約資産

「売掛金及び契約資産」のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)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連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計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」に記載しております。

※2 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	139,046千円	143,844千円

※3 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
販売用不動産	一千円	672,246千円
建物及び構築物	1,098	1,001
土地	22,883	22,883
計	23,981	696,131

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
短期借入金	一千円	357,300千円
1年内返済予定の長期借入金	4,640	25,424
長期借入金	29,400	308,780
計	34,040	691,504

(連結損益計算書関係)

※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いません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「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。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
給料手当	534,233 千円	482,870 千円
広告宣伝費	123,160	143,845
地代家賃	109,485	99,169
貸倒引当金繰入額	1,479	3,388
賞与引当金繰入額	74,852	71,940
退職給付費用	—	1,099

※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
有形固定資産「その他」	1,839 千円	— 千円
計	1,839	—

※4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
有形固定資産「その他」	12 千円	— 千円
計	12	—

※5 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
建物及び構築物	4,029 千円	5,891 千円
有形固定資産「その他」	—	0
計	4,029	5,891

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	－千円	60千円
組替調整額	－	－
税効果調整前	－	60
税効果額	－	△20
その他有価証券評価差額金	－	40
その他の包括利益合計	－	40

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	1,600	－	－	1,600
合計	1,600	－	－	1,600

2. 自己株式の種類及び株式に関する事項

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

該当事項はありません。

当連結会計年度 (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

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	1,600	－	－	1,600
合計	1,600	－	－	1,600

2. 自己株式の種類及び株式に関する事項

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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 2021 年 10 月 1 日 至 2022 年 9 月 30 日)	当連結会計年度 (自 2022 年 10 月 1 日 至 2023 年 9 月 30 日)
現金及び預金勘定	1,666,929 千円	1,749,902 千円
預入期間が 3 ヶ月を超える定期 積金	△39,900	△51,200
現金及び現金同等物	1,627,029	1,698,702

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

該当事項はありません。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022 年 9 月 30 日)	当連結会計年度 (2023 年 9 月 30 日)
1 年内	62,984	65,485
1 年超	52,589	46,777
合計	115,573	112,263

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、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銀行借入や社債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並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、顧客及び取引先の信用リスクに晒されております。当該リスクに関しては、相手先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、回収遅延債権について定期的な報告を求め、回収懸念の早期把握によりリスク軽減を図っております。

投資有価証券は、主に長期保有目的のその他有価証券であり、市場価格の変動リスクに晒されております。定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し、保有状況を継続的に見直すことでリスクを管理しております。

営業債務である買掛金、預り金及び未払法人税等は、そのほとんどが1ヶ月以内の支払期日であります。

借入金及び社債は主に事業全般に係る資金調達であります。

営業債務、借入金及び社債は、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)を伴っておりますが、当社グループでは、資金計画を作成、適宜見直すことにより、当該リスクを管理しております。また、変動金利による長期借入金については、金利変動リスクに晒されておりますが、金利動向を随時把握し、適切に管理しております。

デリバティブ取引については、信用力の高い金融機関との取引を方針としておりますが、当連結会計年度末において、デリバティブ取引残高はありません。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該金額が変更することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「預り金」及び「未払法人税等」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。

前連結会計期間(2022年9月30日)

	連結貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券 その他有価証券 (*)	220	220	—
資産計	220	220	—
(1) 社債(1年内償還予定を含む)	30,000	29,956	△43
(2) 長期借入金(1年内返済予定を含む)	751,635	745,237	△6,397
負債計	781,635	775,194	△6,440

(*) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額 3,500千円)は、上表の「(1)投資有価証券 その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計期間（2023年9月30日）

	連結貸借対照表 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1)投資有価証券 その他有価証券	280	280	—
資産計	280	280	—
(1)社債（1年内償還予定を含む）	10,000	9,993	△6
(2)長期借入金（1年内返済予定を含む）	1,159,927	1,148,221	△11,705
負債計	1,169,927	1,158,214	△11,712

(注) 1. 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度（2022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	1,666,929	—	—	—
売掛金（*）	70,807	—	—	—
合計	1,737,737	—	—	—

当連結会計年度（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	1,749,902	—	—	—
売掛金（*）	55,118	—	—	—
合計	1,805,021	—	—	—

(*) 連結貸借対照表上一括掲記している「売掛金及び契約資産」のうち、契約資産を除いた金融資産である売掛金の金額を記載しております。

(注) 2. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度（2022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)
短期借入金	—	—	—	—	—	—
社債	20,000	10,000	—	—	—	—
長期借入金	77,964	124,041	106,378	104,680	92,354	246,218
合計	97,964	134,041	106,378	104,680	92,354	246,218

当連結会計年度（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)
短期借入金	357,300	—	—	—	—	—
社債	10,000	—	—	—	—	—
長期借入金	191,067	171,898	160,520	128,870	118,704	388,868
合計	558,367	171,898	160,520	128,870	118,704	388,868

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

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) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計期間（2022年9月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	220	—	—	220
資産計	220	—	—	220

当連結会計期間（2023年9月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	280	—	—	280
資産計	280	—	—	280

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計期間（2022年9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）	—	29,956	—	29,956
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	745,237	—	745,237
負債計	—	775,194	—	775,194

当連結会計期間（2023年9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）	—	9,993	—	9,993
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	1,148,221	—	1,148,221
負債計	—	1,158,214	—	1,158,214

(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

・投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、

その時価をレベル1の時価に分類しております。

・社債（1年内償還予定を含む）

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

・長期借入金（1年内返済予定を含む）

長期借入金のうち、変動金利によるものは、市場金利に基づいて利率を見直しており、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、レベル2の時価に分類しております。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて現在価値を算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度（2022年9月30日）

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	220	220	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	220	220	—
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計	220	220	—	

(注) 非上場株式（連結貸借対照表計上額 3,500千円）については、市場価格のない株式等に該当することから、上表の「その他有価証券」に含めておりません。

当連結会計期間（2023年9月30日）

	種類	連結貸借対照表 計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照 表計上額が取 得原価を超え るもの	(1) 株式	280	220	60
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	280	220	60
連結貸借対照 表計上額が取 得原価を超え ないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		280	220	60

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため確定拠出制度を採用しております。なお、2023年4月より確定拠出型の制度として確定拠出型年金制度を開始しております、連結子会社は退職給付制度を採用しておりません。

2. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、当連結会計年度 1,233 千円であります。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	625千円	810千円
未払事業所税	891	819
棚卸資産未実現利益	487	280
貯蔵品	1,780	1,780
貸倒引当金	223	1,340
投資有価証券評価損	1,704	1,704
長期前払費用	612	454
敷金及び保証金	5,295	5,342
繰延資産	2,626	1,562
未払金	1,040	—
賞与引当金	12,844	13,215
未払法定福利費	1,972	2,077
資産除去債務	2,009	2,009
税務上の繰越欠損金	1,394	—
繰延税金資産小計	33,508	31,398
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注)	△1,394	—
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△7,291	△7,321
評価性引当額小計	△8,686	△7,321
繰延税金資産合計	24,822	24,076
繰延税金負債		
資産除去債務対応資産	△1,144	△1,053
その他有価証券評価差額金	—	△20
繰延税金負債合計	△1,144	△1,073
繰延税金資産の純額	23,677	23,002

(注) 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額
前連結会計年度(2022年9月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(※)	—	—	—	—	—	1,394	1,394
評価性引当額	—	—	—	—	—	△1,394	△1,394
繰延税金資産	—	—	—	—	—	—	—

※ 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2023年9月30日)

該当事項はありません。

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差異の原因となった主な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
法定実効税率 (調整)	33.50%	33.50%
住民税均等割	4.23	1.79
評価制引当額の増減	26.68	△2.11
軽減税率適用に伴う差異	△13.84	△1.57
所得税額控除	1.42	0.01
過年度法人税等	11.59	0.02
その他	△0.01	0.28
税効果会計適用後の法人税等の負担率	63.57	31.90

(資産除去債務関係)

1. 当該資産除去債務の概要

当社グループは、退去時における原状回復費用等相当額を資産除去債務として認識しております。ただし、当該資産除去債務のうち、一部に関しては、資産除去債務の負債計上に代えて、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、そのうち当連結会計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。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

割引計算による金額の重要性が乏しいことから、割引前の見積り額を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
期首残高	5,998 千円	5,998 千円
期末残高	5,998	5,998

(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

前連結会計年度 (自 2021 年 10 月 1 日 至 2022 年 9 月 30 日)

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	不動産賃貸事業	不動産開発事業	建築事業	その他事業	
収益の認識時期					
一時点で認識する収益	1,231,843	258,580	5,090	13,247	1,508,762
一定期間にわたり認識する収益	54,049	—	1,064,124	—	1,118,173
顧客との契約から生じる収益	1,285,892	258,580	1,069,214	13,247	2,626,935
その他の収益	1,620	—	—	—	1,620
外部顧客への売上高	1,287,512	258,580	1,069,214	13,247	2,628,555

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

当連結会計年度 (自 2022 年 10 月 1 日 至 2023 年 9 月 30 日)

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	不動産賃貸事業	不動産開発事業	建築事業	その他事業	
収益の認識時期					
一時点で認識する収益	1,014,111	188,226	833	18,821	1,221,992
一定期間にわたり認識する収益	265,123	—	886,113	—	1,151,237
顧客との契約から生じる収益	1,279,234	188,226	886,947	18,821	2,373,229
その他の収益	9,441	1,922	—	—	11,363
外部顧客への売上高	1,288,676	190,148	886,947	18,821	2,384,593

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

2. 収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項 (連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項(5)重要な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連結会計年度末において存在する顧客との契約から当連結会計年度の末日後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

(単位：千円)

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	期首残高	期末残高	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権	128,508	70,807	70,807	55,118
契約資産	—	24,397	24,397	54,415
契約負債	167,278	106,341	106,341	60,049

契約資産は、請負工事において、進捗度の測定に基づき一定期間にわたり認識した収益に係る未請求売掛金であります。契約資産は、顧客の工事検収時に売上債権に振り替えられます。当該工事に関する対価は、請負工事契約に定められた条件にしたがい、工事完了時までには請求し、工事完了後概ね 1 ヶ月以内に対価を受領しております。

契約負債は、主に請負工事契約及び賃貸契約等において、顧客から受領した前受金であります。請負工事における前受金は、工事開始時や工事期間中に顧客へ請求して受領した着手金、着工金及び中間金等であります。賃貸契約における前受金は、翌月分以降の賃料であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識された収益のうち、期首現在の契約負債の残高が含まれていたものは、166,883千円であります。契約負債の期首残高には、工事契約に係る前受金が含まれており、前連結会計年度において収益として認識したことから減少しております。

当連結会計年度に認識された収益のうち、期首現在の契約負債の残高が含まれていたものは、105,780千円であります。契約負債の期首残高には、工事契約に係る前受金が含まれており、当連結会計年度において収益として認識したことから減少しております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、個別の予想契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を使用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。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】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務諸表が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社グループは不動産、建築、及びその他に関するセグメントによって構成されており、「不動産賃貸事業」「不動産開発事業」「建築事業」「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「不動産賃貸事業」は、賃貸仲介、賃貸管理のサービス提供をしております。

「不動産開発事業」は、売買仲介のサービス提供、及び仕入再販、仕入開発分譲をしております。

「建築事業」は、既設建築物のリノベーション工事、及び戸建住宅新築工事の請負をしております。

「その他事業」は、上記セグメントに属さない事業で、宿泊施設の運営等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の資産の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一となっております。報告セグメントの利益は、営業利益ベースでの数値です。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の資産の項目の金額に関する情報
前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント				合計	調整額 (注) 1、 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産賃 貸事業	不動産開 発事業	建築 事業	その他 事業			
売上高							
外部顧客への売上高	1,287,512	258,580	1,069,214	13,247	2,628,555	—	2,628,555
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	3,563	—	3,563	△3,563	—
計	1,287,512	258,580	1,072,778	13,247	2,632,119	△3,563	2,628,555
セグメント利益	271,628	68,198	74,325	△649	413,502	△360,253	53,248
セグメント資産	439,285	63,251	323,153	91,113	916,803	1,156,475	2,073,279
その他の項目							
減価償却費	10,359	311	3,179	3,012	16,862	7,016	23,878
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	15,752	—	1,437	—	17,189	16,821	34,011

(注) 1. セグメント利益の調整額△360,253千円は、セグメント間取引消去△521千円及び全社費用

△359,732千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント資産の調整額1,156,475千円は、セグメント間取引消去△521千円及び全社資産1,156,997千円が含まれております。全社資産は、主に、余資運用資金(預金)であります。

3. セグメント利益の合計額は、連結財務諸表の営業利益と一致しております。

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント				合計	調整額 (注) 1、 2	連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産貸 貸事業	不動産開 発事業	建築 事業	その他 事業			
売上高							
外部顧客への売上高	1,288,676	190,148	886,947	18,821	2,384,593	—	2,384,593
セグメント間の内部 売上高又は振替高	2,899	1,722	6,336	—	10,958	△10,958	—
計	1,291,575	191,870	893,284	18,821	2,395,551	△10,958	2,384,593
セグメント利益	250,124	85,723	48,578	408	384,835	△318,108	66,726
セグメント資産	464,342	738,079	266,355	108,062	1,576,839	1,228,023	2,804,863
その他の項目							
減価償却費	7,965	359	3,201	2,949	14,475	4,261	18,736
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	4,261	—	605	302,069	306,936	7,128	314,064

- (注) 1. セグメント利益の調整額△318,108千円は、セグメント間取引消去△315千円及び全社費用△317,792千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。
2. セグメント資産の調整額1,228,023千円は、セグメント間取引消去△2,104千円及び全社資産1,230,127千円が含まれております。全社資産は、主に、余資運用資金（預金）であります。
3. セグメント利益の合計額は、連結財務諸表の営業利益と一致しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦外部顧客への売上高が連結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連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

当連結会計年度（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

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦外部顧客への売上高が連結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連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る）等

前連結会計年度（自 2021年10月1日 至 2022年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び 主要株主	大本朋之	—	—	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 100%	債務被保証	銀行借入 に対する 債務被保証(注)	88,162	—	—
役員及び個人 主要株主 が議決権の 過半数を所有する会社	株OACITY	東京都 品川区	45,896	資産管理会社	—	事務所の賃借等 役員の兼務	賃借料の 支払	27,600	流動資産「その他」(前払費用)	2,530
							敷金及び 保証金の 償却	2,095	投資その他の 資産「その他」(敷金及び保証金)	2,016

(注) 債務被保証の取引金額は、借入金残高を記載しております。また、保証料の支払いは行っておりません。

当連結会計年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び 主要株主	大本朋之	—	—	当社代表取締役社長	(被所有) 直接 100%	債務被保証	銀行借入 に対する 債務被保証(注)	395,107	—	—
役員及び個人 主要株主 が議決権の 過半数を所有する会社	株OACITY	東京都 品川区	45,896	資産管理会社	—	事務所の賃借等 役員の兼務	賃借料の 支払	27,600	流動資産「その他」(前払費用)	2,530
							敷金及び 保証金の 償却	1,920	投資その他の 資産「その他」(敷金及び保証金)	—

(注) 債務被保証の取引金額は、借入金残高を記載しております。また、保証料の支払いは行っておりません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり純資産額	443.02円	470.56円
1株当たり当期純利益	7.47円	27.51円

(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、記載していません。

2. 2023年12月26日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っておりますが、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び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。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	11,953	44,021
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	11,953	44,021
普通株式の期中平均株式数(株)	1,600,000	1,600,000

(重要な後発事象)

(株式分割)

2023年12月15日開催の取締役会決議に基づき、2023年12月26日付をもって発行可能株式総数の変更に伴う定款変更及び株式分割を行っております。また、2023年12月25日開催の定時株主総会決議に基づき、2023年12月26日付をもって単元株制度導入に伴う定款変更を行い、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(1) 株式分割、単元株制度導入の目的

申請会社株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、1単元を100株とすることで、株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

(2) 単元株制度の概要

普通株式の単元株式数を100株といたしました。

(3) 株式分割の概要

① 分割の方法

2023年12月25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1,000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 1,598,400株

③ 株式分割後の発行済株式総数

普通株式 1,600,000株

④ 株式分割後の発行可能株式総数

普通株式 6,400,000株

⑤ 株式分割の効力発生日

2023年12月26日

【注記事項】

第 35 期中間連結会計期間（自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日）
（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

1. 連結の範囲に関する事項

- (1) 連結子会社の数 2 社
主要な連結子会社の名称
㈱ボールギャランティ
㈱ボールディベロップメント
- (2) 主要な非連結子会社の名称等
該当事項はありません。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の中間決算日等に関する事項

すべての連結子会社の中間会計期間の末日は、中間連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）を採用しております。

② 棚卸資産

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。

貯蔵品

最終仕入原価法による原価法を採用しております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却方法

① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法を採用しております。ただし、1998 年 4 月 1 日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに 2016 年 4 月 1 日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 4～39 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

該当事項はありません。

(3) 重要な引当金の計上方法

① 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、一般債権について過去の貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

従業員に対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計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、確定拠出年金制度を採用しております。確定拠出年金制度の退職給付に係る費用は、拠出時に費用として認識しております。

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

当社グループの主要な事業における、収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 工事契約

不動産開発事業におけるリノベーション工事・戸建住宅の新築工事及び不動産賃貸事業における営繕工事は、顧客との請負工事契約等に基づき工事を行う義務を負っております。

当該履行義務は工事の進捗に応じて充足されると判断し、履行義務を充足するにつれて、一定の期間にわたり収益を認識しております。履行義務の充足に係る進捗度の見積りの方法は、主として発生原価に基づくインプット法によっております。

② 不動産売買・売買仲介

不動産開発事業における不動産売買は、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う履行義務を負っております。また同事業における不動産売買仲介は、顧客との媒介契約に基づき不動産売買契約成立に向けての一連の業務に関する義務を負っております。

不動産売買及び不動産売買仲介に係る履行義務は契約に関する物件の引渡しをもって充足されることから、当該引渡し時点で収益を認識しております。

③ 賃貸仲介・賃貸管理・その他のサービス

不動産賃貸事業における賃貸仲介は、顧客との媒介契約に基づき不動産賃貸借契約成立に向けての一連の業務に関する義務を負っております。同事業における賃貸管理は、顧客との管理委託契約等に基づき対象不動産の設備管理や賃料収納代行、入居者募集などのサービスを提供する義務を負っております。その他事業においては顧客に対して宿泊等のサービスを提供する義務を負っております。

賃貸仲介・賃貸管理及びその他のサービスに係る履行義務は、対象となるサービスの提供が完了した時点において収益を認識しております。

(6) 中間連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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) その他中間連結財務諸表作成のための重要な事項

該当事項はありません。

(中間連結貸借対照表関係)

※1 有形固定資産の減価償却累計額

	当中間連結会計期間 (2024年3月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	151,299千円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (2024年3月31日)
販売用不動産	1,026,563千円
建物及び構築物	132,230
土地	476,404
計	1,635,198

担保付債務は、次のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (2024年3月31日)
短期借入金	671,300千円
1年内返済予定の長期借入金	43,914
長期借入金	777,577
計	1,492,792

(中間連結損益計算書関係)

※ 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。

	当中間連結会計期間 (自2023年10月1日 至2024年3月31日)
給料手当	224,344千円
広告宣伝費	76,951
地代家賃	44,892
貸倒引当金繰入額	△436
賞与引当金繰入額	29,294
退職給付費用	1,212

(中間連結株主資本等変動計算書関係)

当中間連結会計期間(自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当中間連結会計期間 増加株式数(株)	当中間連結会計期間 減少株式数(株)	当中間連結会計期間 末株式数(株)
発行済株式 普通株式(注)	1,600	1,598,400	—	1,600,000
合計	1,600	1,598,400	—	1,600,000

(注) 当中間連結会計期間増加株式数 1,598,400 株は、株式分割によるものであります。

2. 自己株式の種類及び株式に関する事項

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

該当事項はありません。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係

	当中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
現金及び預金勘定	1,622,155 千円
預入期間が3ヶ月を超える定期 積金	△45,900
現金及び現金同等物	1,576,255

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

該当事項はありません。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料
(単位：千円)

	当中間連結会計期間 (2024年3月31日)
1年内	60,452
1年超	44,299
合計	104,751

(金融商品関係)

1. 金融商品の時価等に関する事項

中間連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「短期借入金」、「預り金」及び「未払法人税等」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。

当中間連結会計期間（2024年3月31日）

	中間連結貸借 対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券 その他有価証券	206	206	—
資産計	206	206	—
(1) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	1,567,163	1,559,618	△7,544
負債計	1,567,163	1,559,618	△7,544

2. 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) 時価で中間連結貸借対照表に計上している金融商品

当中間連結会計期間（2024年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券 その他有価証券 株式	206	—	—	206
資産計	206	—	—	206

(2) 時価で中間連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

当中間連結会計期間（2024年3月31日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	1,559,618	—	1,559,618
負債計	—	1,559,618	—	1,559,618

(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

・投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

・長期借入金（1年内返済予定を含む）

長期借入金のうち、変動金利によるものは、市場金利に基づいて利率を見直しており、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、レベル2の時価に分類しております。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて現在価値を算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

その他有価証券

当中間連結会計期間（2024年3月31日）

	種類	中間連結貸借 対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
中間連結貸借 対照表計上額 が取得原価を 超えるもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
中間連結貸借 対照表計上額 が取得原価を 超えないもの	(1) 株式	206	220	△13
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	206	220	△13
合計	206	220	△13	

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち中間連結貸借対照表に計上しているもの

当該資産除去債務の総額の増減

当中間連結会計期間
(自 2023年10月1日
至 2024年3月31日)

期首残高	5,998千円
中間期末残高	5,998

(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

当中間連結会計期間（自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 3 月 31 日）

(単位：千円)

	報告セグメント				合計
	不動産賃貸 事業	不動産開発 事業	建築事業	その他事業	
収益の認識時期					
一時点で認識する収益	519,187	111,217	631	5,408	636,445
一定期間にわたり認識する収益	152,789	—	451,739	—	604,529
顧客との契約から生じる収益	671,977	111,217	452,371	5,408	1,240,974
その他の収益	900	4,052	—	—	4,952
外部顧客への売上高	672,877	115,269	452,371	5,408	1,245,927

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

2. 収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）4. 会計方針に関する事項(5)重要な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中間連結会計期間末において存在する顧客との契約から当中間連結会計期間の末日後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

(単位：千円)

	当中間連結会計期間	
	期首残高	中間期末残高
顧客との契約から生じた債権	55,118	59,145
契約資産	54,415	58,326
契約負債	60,049	77,695

契約資産は、請負工事において、進捗度の測定に基づき一定期間にわたり認識した収益に係る未請求売掛金であります。契約資産は、顧客の工事検収時に売上債権に振り替えられます。当該工事に関する対価は、請負工事契約に定められた条件にしたがい、工事完了時までに請求し、工事完了後概ね 1 ヶ月以内に対価を受領しております。

契約負債は、主に請負工事契約及び賃貸契約等において、顧客から受領した前受金であります。請負工事における前受金は、工事開始時や工事期間中に顧客へ請求して受領した着手金、着工金及び中間金等であります。賃貸契約における前受金は、翌月分以降の賃料であります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

当中間連結会計期間に認識された収益のうち、期首現在の契約負債の残高が含まれていたものは、59,128 千円であります。契約負債の期首残高には、工事契約に係る前受金が含まれており、当中間連結会計期間において収益として認識したことから減少しております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループにおいては、個別の予想契約期間が 1 年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を使用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。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】

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものです。

当社グループは不動産、建築、及びその他に関するセグメントによって構成されており、「不動産賃貸事業」「不動産開発事業」「建築事業」「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

「不動産賃貸事業」は、賃貸仲介、賃貸管理のサービス提供をしております。

「不動産開発事業」は、売買仲介のサービス提供、及び仕入再販、仕入開発分譲をしております。

「建築事業」は、既設建築物のリノベーション工事、及び戸建住宅新築工事の請負をしております。

「その他事業」は、上記セグメントに属さない事業で、宿泊施設の運営等を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の資産の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一となっております。報告セグメントの利益は、営業利益ベースでの数値です。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の資産の項目の金額に関する情報

当中間連結会計期間（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				合計	調整額 (注) 1、 2	中間連結 財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産賃 貸事業	不動産開 発事業	建築 事業	その他 事業			
売上高							
外部顧客への売上 高	672,877	115,269	452,371	5,408	1,245,927	—	1,245,927
セグメント間の内部売 上高又は振替高	1,442	897	27,278	—	29,618	△29,618	—
計	674,319	116,167	479,650	5,408	1,275,545	△29,618	1,245,927
セグメント利益	180,528	40,854	15,158	△3,708	232,833	△161,559	71,274
セグメント資産	815,876	1,088,364	316,636	108,253	2,329,131	1,302,576	3,631,707
その他の項目							
減価償却費	3,009	144	1,243	1,481	5,878	2,540	8,418
有形固定資産及び無形 固定資産の増加額	312,099	—	—	—	312,099	278,939	591,039

(注) 1. セグメント利益の調整額△161,559千円は、セグメント間取引消去△4,518千円及び全社費用 △157,040千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント資産の調整額1,302,576千円は、セグメント間取引消去△6,962千円及び全社資産1,309,539千円が含まれております。全社資産は、主に、余資運用資金（預金）であります。

3. セグメント利益の合計額は、中間連結財務諸表の営業利益と一致しております。

【関連情報】

当中間連結会計期間（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報**(1) 売上高**

本邦外部顧客への売上高が中間連結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中間連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

当中間連結会計期間（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）

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】

当中間連結会計期間（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）

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】

当中間連結会計期間（自 2023年10月1日 至 2024年3月31日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

項目	当中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり純資産額	497.09円
1株当たり中間純利益	26.56円

(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、記載していません。

2. 2023年12月26日付で普通株式1株につき1,000株の株式分割を行っておりますが、当中間連結会計期間の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり中間純利益を算定しております。

3. 1株当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間連結会計期間 (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)
1株当たり中間純利益	
親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	42,501
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する中間純利益(千円)	42,501
普通株式の期中平均株式数(株)	1,600,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
㈱バレッジス	第1回無担保社債	2019年3月25日	30,000 (20,000)	10,000 (10,000)	0.26	なし	2024年3月25日
合計	—	—	30,000 (20,000)	10,000 (10,000)	—	—	—

(注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
10,000	—	—	—	—

【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	—	357,300	1.00	—
1年以内に返済予定の長期借入金	77,964	191,067	0.82	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	673,671	968,860	0.82	2024年～2038年
合計	751,635	1,517,227	—	—

(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(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	171,898	160,520	128,870	118,704

【資産除去債務明細表】

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

(2)【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3)【その他】

該当事項はありません。

第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	毎事業年度末日の翌日から3か月以内
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3月31日 毎年9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	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号 株式会社SMB C信託銀行
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号 株式会社SMB C信託銀行
取次所	—
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3番2号 株式会社SMB C信託銀行
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号 株式会社SMB C信託銀行
取次所	—
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によっ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://balleggs.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 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- ③ 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第二部【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】 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)	株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
大本 朋之 (注) 1. 2.	東京都目黒区	1,600,000	100.00
計	—	1,600,000	100.00

(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. 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

独立監査人の監査報告書

2024年8月8日

株式会社バレッジス
取締役会 御中

興亜監査法人
東京都千代田区

指 定 社 員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

柿原佳孝

指 定 社 員
業 務 執 行 社 員 公認会計士

倉谷祐治

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バレッジスの2022年10月1日から2023年9月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社バレッジス及び連結子会社の2023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連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の事項

会社の2022年9月30日をもって終了した前連結会計年度の連結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、連結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。

当監査法人の連結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。

連結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連結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。

連結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連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役の責任は、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。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表

示しているかどうかを評価する。

- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役に対して、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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以 上

独立監査人の中間監査報告書

2024年8月8日

株式会社バレッジス
取締役会 御中

興亜監査法人
東京都千代田区

指定社員
業務執行社員 公認会計士

柿原佳孝

指定社員
業務執行社員 公認会計士

倉谷祐治

中間監査意見

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バレッジスの2023年10月1日から2024年9月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2023年10月1日から2024年3月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結株主資本等変動計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書、中間連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社バレッジス及び連結子会社の2024年3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連結会計期間（2023年10月1日から2024年3月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、中間監査の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。

中間連結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中間連結財務諸表の作成基準に準拠して中間連結財務諸表を作成し有用な情報を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連結財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成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。

中間連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間連結財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、中間連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に従って、中間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中間連結財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間連結財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的な手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
- ・ 中間連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間連結財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、中間監査報告書において中間連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、中間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。
- ・ 中間連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間連結財務諸表の作成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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。
- ・ 中間連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の中間監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で中間監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役に対して、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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

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

以 上