

## 発行者情報

【表紙】	
【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2024年12月27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 管理副本部長 菊地紘宗
【担当 J - A d v i s e r の名称】	フィリップ証券株式会社
【担当 J - A d v i s e r の代表者の役職氏名】	代表取締役社長 永堀 真
【担当 J - A d v i s e r の本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町4番2号
【担当 J - A d v i s e r の財務状況が公表されるウェブサイトのアドレス】	<a href="https://www.phillip.co.jp/">https://www.phillip.co.jp/</a>
【電話番号】	(03)3666-2312
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所 TOKYO PRO Market 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 <a href="https://balleggs.jp/">https://balleggs.jp/</a> 株式会社東京証券取引所 <a href="https://www.jpx.co.jp/">https://www.jpx.co.jp/</a>

## 【投資者に対する注意事項】

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

## 第一部【企業情報】

### 第1【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

### 第2【企業の概況】

#### 1【主要な経営指標等の推移】

##### 連結経営指標等

回次		第33期	第34期	第35期
決算年月		2022年9月	2023年9月	2024年9月
売上高	(千円)	2,628,555	2,384,593	2,924,253
経常利益	(千円)	47,382	67,026	189,510
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	11,953	44,021	123,307
包括利益	(千円)	11,927	44,061	123,233
純資産額	(千円)	708,834	752,895	876,129
総資産額	(千円)	2,073,279	2,804,863	3,681,364
1株当たり純資産額	(円)	443.02	470.56	547.58
1株当たり配当額	(円)	—	—	—
(うち1株当たり中間配当額)	(円)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益	(円)	7.47	27.51	77.07
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	—	—	—
自己資本比率	(%)	34.2	26.8	23.8
自己資本利益率	(%)	1.7	6.0	15.1
株価収益率	(倍)	—	—	5.8
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	18,116
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△51,867	△300,942	△589,267
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△34,200	745,592	546,726
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	1,627,029	1,698,702	1,674,277
従業員数	(人)	149	123	120
(外、平均臨時雇用者数)		(44)	(26)	(23)

- (注) 1. 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。  
2. 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。  
3. 第33期及び第34期の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。  
4. 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。  
5. 第34期の連結財務諸表については、「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期の連結財務諸表については、「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、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。  
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株当たり当期純利益を算定しております。

## 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ッジスを設立
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
2024年9月	東京証券取引所 TOKYO PRO Market に株式を上場

### 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。

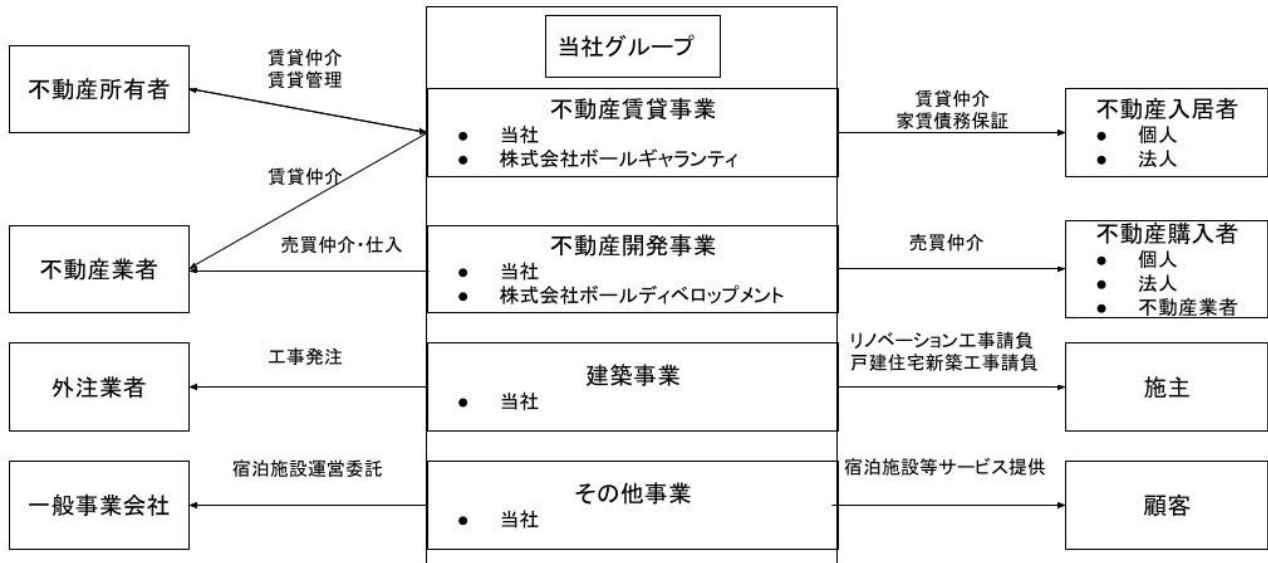
戸建住宅新築工事の請負業務につきましては、東京都目黒区の当社ショールームにて営業活動を行っており、主に戸建住宅新築工事の請負を行っております。なお、当該事業につきましては、グループ会社である株式会社ボールディベロップメントが仕入れた土地等に対し、戸建住宅新築工事を実施しております。

#### (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9月30日現在

セグメント名称	従業員数 (人)
不動産賃貸事業	78 (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)	19 (3)
合計	120 (23)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、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。  
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9月30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)
119 (23)	30.13	6.02	4,695

セグメント名称	従業員数 (人)
不動産賃貸事業	78 (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)	19 (3)
合計	119 (23)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、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。  
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

当連結会計年度におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善や、インバウンド需要の回復によるサービス消費の拡大に加え、輸出関連を中心とした企業の好業績を背景に、緩やかな回復基調で推移しました。一方で、長期化するウクライナ侵攻や中東地域での緊張の高まりといった、不安定な国際情勢による原材料価格の高騰、長期的な円安による物価上昇等、依然として先行きが不透明な状況が継続しております。

当社グループを取り巻く経営環境は、東京都内を中心に、依然として上昇傾向が続く首都圏の不動産価格を背景として、活況な市況が維持された一方、建築業においては、材料価格の高騰や現場に係る人件費、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、不動産賃貸事業及び不動産開発事業は共に好調に推移し、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たものの、前連結会計年度比で微増となりました。また、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。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は 2,924,253 千円(前連結会計年度比 22.6%増)、営業利益は 205,860 千円(同 208.5%増)、経常利益は 189,510 千円(同 182.7%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は 123,307 千円(同 180.1%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と賃料相場の上昇を背景に、賃貸仲介、賃貸管理共に順調に推移したこと、及び DX による業務の効率化と人員配置の適正化を推進し、これらの結果、売上高 1,364,353 千円(前連結会計年度比 5.9%増)、セグメント利益 335,412 千円(同 34.1%増)となりました。

##### [不動産開発事業]

不動産開発事業は、依然として活況な首都圏の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、売買仲介は順調に業績を伸ばし、仕入再販においても、子会社のボールディベロップメントにベテラン従業員を配置して営業活動を活発化させ、これらの結果、売上高 614,036 千円(前連結会計年度比 222.9%増)、セグメント利益 164,529 千円(同 91.9%増)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が続く中、経験豊富な中途採用者の複数補強と人員配置の適正化推進により、複数現場を常時進行させる体制の整備と、並行して DX による業務の効率化を推進し、これらの結果、売上高 933,409 千円(前連結会計年度比 5.2%増)、セグメント利益 48,716 千円(同 0.3%増)となりました。

##### [その他事業]

その他事業は、前期試験運営したダイビングスクール事業を当期は行っていないこと、及び旅館業において、時給相場の全国的な上昇により運営スタッフの確保に苦慮する状況が続き、これらの結果、売上高 12,454 千円(前連結会計年度比 33.8%減)、セグメント損失 5,947 千円(前連結会計年度は 408 千円のセグメント利益)となりました。

##### (2) キャッシュ・フローの状況

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 24,424 千円減少し、1,674,277 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、獲得した資金は 18,116 千円となりました(前連結会計年度は 372,977 千円の資金使用)。これは主に、税金等調整前当期純利益 189,510 千円、契約負債の増加額 46,772 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 589,267 千円となりました（前連結会計年度比 95.8%増）。これは主として、有形固定資産の取得による支出 601,191 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 546,726 千円となりました（前連結会計年度比 26.7%減）。これは主として、長期借入れによる収入 637,800 千円、短期借入金純増加額 120,900 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

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	316,449	116.6	28,245	97.6
建築事業	969,180	100.2	326,636	109.4
合計	1,285,629	103.8	354,882	108.4

### (3) 販売実績

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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	前年同期比 (%)
不動産賃貸事業 (千円)	1,364,353	105.9
不動産開発事業 (千円)	614,036	322.9
建築事業 (千円)	933,409	105.2
その他事業 (千円)	12,454	66.2
合計 (千円)	2,924,253	122.6

(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。

### 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為替の急激な変動など、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、当社グループ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	賃貸住宅管理業者登録	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4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 (2023年9月30日)	当連結会計年度末 (2024年9月30日)
有利子負債残高 (a)	1,527,227	2,073,953
総資産額 (b)	2,804,863	3,681,364
有利子負債依存度 (a/b)	54.4%	56.3%

(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 に上場しております。

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ておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く。）

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

c 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である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㈱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、これらと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

#### (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 265,765 千円増加(前連結会計年度末比 10.2%増)し 2,865,110 千円となりました。これは主として、子会社での取得等により販売用不動産が 295,581 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 610,858 千円増加(前連結会計年度末比 297.4%増)し 816,254 千円となりました。これは主として、本社ビルの購入と本店の改装等により土地並びに建物及び構築物(純額)が 589,834 千円増加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 313,462 千円増加(前連結会計年度末比 30.2%増)し 1,351,783 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等により短期借入金が 120,900 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 439,804 千円増加(前連結会計年度末比 43.4%増)し 1,453,450 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等により長期借入金が 433,875 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 123,307 千円の計上等により前連結会計年度末に比べ 123,233 千円増加(前連結会計年度末比 16.4%増)し、876,129 千円となりました。

### (3) 経営成績の分析

「1【業績等の概要】(1)業績」に記載しております。

### (4) キャッシュ・フローの分析

「1【業績等の概要】(2)キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

### (5) 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】

当連結会計年度における当社グループの設備投資は612,524千円であり、主な内容は発行者の本社として利用する建物及び土地の取得によるもので、不動産賃貸において312,010千円、全社（共通）において273,502千円であります。

##### 2【主要な設備の状況】

###### (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	146,048	453,355 (155)	11,090	610,494	46
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	15,220	— (—)	1,289	16,510	27
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	19,480	— (—)	2,973	22,454	47
ショールーム等 (東京都目黒区)	建築事業	営業用施設	16,721	— (—)	—	16,721	—
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	28,188	22,883 (1,331)	0	51,071	—

(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・工業使用权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	6,120
店舗等 (東京都目黒区等)	不動産賃貸事業	営業用施設	54,421
ショールーム等 (東京都目黒区等)	建築事業	営業用施設	4,190

###### (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) (2024年9月30日)	公表日現在発行数(株) (2024年12月27日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	6,400,000	4,800,000	1,600,000	1,600,000	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	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。
計	6,400,000	4,800,000	1,600,000	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9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							計	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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	—	—	1	—	—	1	2	—
所有株式数(単元)	—	—	—	1	—	—	15,999	16,000	—
所有株式数の割合(%)	—	—	—	0.01	—	—	99.99	100	—

(注) 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。

## (7) 【大株主の状況】

2024年9月30日現在

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	東京都目黒区	1,599,900	99.99
素数株式会社	東京都渋谷区	100	0.01
計	—	1,600,000	100

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

## (8) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2024年9月30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、配当を実施していません。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】

### (1) 【最近3年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第33期	第34期	第35期
決算年月日	2022年9月期	2023年9月期	2024年9月期
最高(円)	—	—	450
最低(円)	—	—	450

- (注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所 TOKYO PRO Market におけるものであります。  
2. 当社株式は2024年9月6日から東京証券取引所 TOKYO PRO Market に上場しております。  
それ以前については、該当事項はありません。

### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2024年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	—	—	—	—	—	450
最低(円)	—	—	—	—	—	450

- (注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所 TOKYO PRO Market におけるものであります。  
2. 当社株式は2024年9月6日から東京証券取引所 TOKYO PRO Market に上場しております。  
それ以前については、該当事項はありません。



5【役員 の 状 況】

男性 8名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 12.5%)

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 2015年4月 2018年10月 2019年1月 2023年12月	当社設立 代表取締役社長就任 株式会社O A C I T Y代 表取締役就任(現任) 株式会社ボールギャラン ティ代表取締役(現任) 代表取締役会長就任 株式会社ボールディベロ ップメント代表取締役 (現任) 代表取締役社長就任 (現任)	(注) 1	(注) 3	1,599,900
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	川畑 康成	1963年 1月20日生	1985年4月 2019年6月 2024年5月 2024年12月	株式会社ときわ相互銀行 (現株式会社東日本銀行) 入行 株式会社東日本銀行取締 役営業統括部担当 当社入社 顧問 当社取締役 管理本部長就任(現任)	(注) 1	—	—
取締役	管理 副 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 2024年12 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 当社取締役 管理副本部長就任(現任)	(注) 1	(注) 3	—
取締役 常勤 監査等 委員	—	岡田 忠裕	1976年 12月29日	2004年8月 2020年10月 2024年12月	当社入社 当社執行役員 当社取締役常勤監査等委 員就任(現任)	(注) 2	—	—
取締役 監査等 委員	—	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6月 2018年12月 2022年11月 2024年6月 2024年12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 和田公認会計士事務所代 表(現任) ブリッジインターナショ ナル株式会社監査役(非常 勤)(現任) 株式会社助太刀監査役(非 常勤)(現任) 当社社外監査役 株式会社ピーアイコーポ レーション監査役(非常 勤)(現任) 当社取締役監査等委員(現 任)	(注) 2	(注) 3	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有 株式数 (株)
取締役 監査等 委員	—	厚井 久弥	1979年 4月10日生	2014年12月	山田・尾崎法律事務所弁 護士	(注) 2	(注) 3	—
			2023年3月	当社社外取締役				
			2023年5月	薬研坂法律事務所代表 (現任)				
			2024年12月	当社取締役監査等委員 (現任)				
計								1,599,900

- (注)
1. 監査等委員でない取締役の任期は、2024年12月27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. 監査等委員である取締役の任期は、2024年12月27日開催の定時株主総会終結の時から選任後2年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
  3. 2024年9月期における役員報酬の総額は60,206千円を支給しております。
  4. 和田 隆志氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。
  5. 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。

## 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

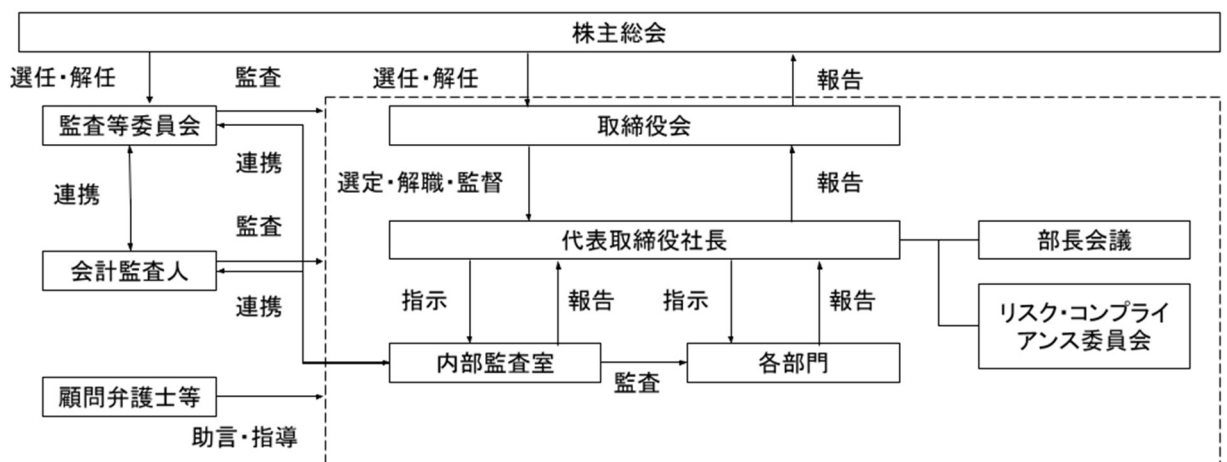
当社グループは、経営の透明性の向上とコンプライアンスを重視した経営を徹底するため、コーポレート・ガバナンスの充実を図りながら、経営環境の変化に迅速かつ柔軟に対応できる組織体制を構築することが重要な課題と位置付けた上で、組織改革を継続的に実施しております。

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。

なお、さらなる経営の透明化により社会的責任を果たすため、2024年12月27日開催の第35回定時株主総会において、監査等委員会設置会社及び会計監査人設置会社への移行に関する定款変更決議を行い承認されました。

#### 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、取締役（監査等委員である取締役を除く。）5名及び監査等委員である取締役3名（うち、社外取締役2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. 監査等委員会

当社は、監査等委員会設置会社を採用し、監査等委員会は、常勤取締役1名、非常勤取締役2名で構成されており、非常勤取締役2名は社外取締役です。常勤取締役は、会社の業務執行に精通し、取締役の職務執行を含む日常業務の監視・監督を行っております。非常勤取締役は、それぞれ弁護士、公認会計士として高い専門的な知見を有し、独立した立場から経営監視をすることとしております。監査等委員は、株主総会・取締役会への出席、及び社内での重要な会議への出席を通して取締役の職務執行を監督し、監査等委員会で課題を共有・協議しております。また、会計監査人による会計監査や内部監査室との監査連携により、監査の有効性・効率性を図ることとしております。

#### ハ. 会計監査人

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128条第3項の規定に基づき監査を受けております。なお2024年9月期において監査を執行した公認会計士は柿原 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5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. 内部監査室

当社グループの内部監査は、内部監査室（1名）が担当しております。内部監査計画に基づき、各部署及び各子会社に対して業務監査等を実施し、監査終了後に内部監査報告書を代表取締役社長に提出して、適宜業務の改善を行っております。

## ホ. 部長会議

当社グループの部長会議は、代表取締役、社内取締役及び各部長にて月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。部長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。

## ヘ. 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進める体制を推進・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、ステークホルダーの信頼を得られる誠実で透明性の高い経営の実現のため、会社法および会社法施行規則に基づき、当会社およびグループ企業からなる業務の適正を確保するための体制の整備に関する基本方針を以下のとおり定めております。

- a) 当社及び当社子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
  - ① 当社は、コンプライアンスを経営上の最重要課題と位置付け、当社グループの取締役及び使用人が法令及び定款を遵守し、健全な社会規範の下にその職務を遂行するための行動規範として、就業規則及びその他の規程を制定する。
  - ② 当社の内部監査部門は、コンプライアンス担当部署と連携のうえ、当社及び当社子会社に対する内部監査を実施する。
  - ③ 当社は、当社及び当社子会社の取締役及び使用人が、当社総務人事部長又は外部の弁護士に対して直接通報を行うことができる内部通報制度を設置する。
- b) 当社の取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制  
当社は、取締役会等の重要な会議の議事録のほか、各取締役が職務権限規程に基づいて決裁した文書等、取締役の職務の執行に係る情報は、文書管理規程に基づき、文書又は電磁的媒体に記録し、保存する。当社の取締役及び監査等委員は、文書管理規程に従い、常時、これらの文書等を閲覧できるものとする。
- c) 当社及び当社子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制  
当社は、当社及び当社子会社のリスク管理について、取締役会の諮問機関としてのリスク・コンプライアンス委員会を設置し、リスク対応に必要な規程を定める等して、当社及び当社子会社のリスクを網羅的・統括的に管理する。
- d) 当社及び当社子会社の取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
  - ① 当社は、毎事業年度ごとの当社及び当社子会社の事業計画及び予算配分等を定める。
  - ② 当社は、取締役の職務権限と担当業務を明確にするために、取締役会規程のほか、組織規程、業務分掌規程、職務権限規程、稟議規程を制定する。当社子会社においても、その規模等に応じ、当社の規程等に準じた組織規程・業務分掌規程等の整備を行わせるものとする。
- e) 当社及び当社子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
  - ① 当社は、子会社の内部統制を担当する部署を定め、子会社における内部統制の実効性を高める施策を実施すると共に、必要な指導・支援を実施する。
  - ② 当社は、関係会社管理規程において、当社子会社に対し、一定の経営上の重要事項について、定期的に当社に報告させることとし、子会社の経営上重要な事項に関しては、原則として当社の取締役会報告事項とする。
- f) 当社の監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項  
当社は、常勤の監査等委員がいる場合は、適切な情報の伝達、十分な情報の収集、会計監査人や

内部監査室との緊密な連携を実現できるものと判断し、監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人を原則として置かないが、監査等委員会より求めがあった場合には、必要な使用人を置くことで監査等委員会の職務遂行を補助する体制を確保する。

- g) 当社の監査等委員会の職務を補助すべき使用人の取締役(監査等委員である取締役を除く。)からの独立性及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項  
当社の監査等委員会の職務を補助すべき使用人の人事異動・人事評価等については、あらかじめ監査等委員会の同意を要することとする。
- h) 当社の監査等委員会への報告に関する体制
- ① 当社及び当社子会社の取締役及び使用人は、法令等の違反行為等、当社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実については、発見次第、直ちに当社の監査等委員会に対して報告を行うこととする。
  - ② 当社又は当社子会社の内部通報制度の担当部署は、当社及び当社子会社の役員及び使用人からの内部通報の状況について、定期的に監査等委員会に対して報告を行う。
- i) 当社の監査等委員会に報告した者が当該報告したことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制  
当社は、監査等委員会へ報告を行った当社及び当社子会社の取締役及び使用人に対し、当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを行うことを禁止し、その旨を当社及び当社子会社の取締役及び使用人に周知徹底する。
- j) 当社の監査等委員の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項  
当社は、監査等委員がその職務の執行について当社に対して会社法第399条の2第4項に基づく費用の前払い等の請求をしたときは、担当部署において審議の上、当該請求に係る費用又は債務が当該監査等委員の職務の執行に必要なと認められた場合を除き、速やかにこれに応じるものとする。
- k) その他当社の監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ① 代表取締役社長は、監査等委員会と定期的に会合を持ち、会社が対処すべき課題、監査等委員会の環境整備の状況、監査等委員会の監査上の重要課題等について意見交換を行う。
  - ② 当社は、監査等委員会が、必要に応じて専門の弁護士、公認会計士の助言を受ける機会を保証する。

#### ④ 内部監査及び監査等委員(会)の状況

当社グループの内部監査は、内部監査室(1名)が主管部署として業務を監査しております。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、内部監査室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。

監査等委員(会)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、代表取締役及び会計監査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、監査等委員(会)による監査の実効性を高めることとしております。

また、内部監査室による監査、監査等委員(会)による監査、会計監査人による監査、それぞれの実効性や効率を高めるため、内部監査室・監査等委員(会)・会計監査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 社外取締役の状況

当社の社外取締役(監査等委員)は2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視・監督機能、及び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す。

社外取締役(監査等委員)和田隆志氏、厚井久弥氏は、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	業績連動報酬	
取締役（社外取締役を除く）	57,806	54,000	3,806	4
監査役（社外監査役を除く）	—	—	—	—
社外役員	2,400	2,400	—	2

- (注) 1. 取締役の報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役の報酬限度額は、2022年12月21日開催の第33期定時株主総会において、年額100,000千円以内（ただし、使用人分給与は含まない。）と決議いただいております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、3名（うち、社外取締役は2名）です。
3. 監査役の報酬限度額は、2022年12月21日開催の第33期定時株主総会において、年額3,000千円以内と決議いただいております。当該株主総会終結時点の監査役の員数は、1名です。
4. 当事業年度末現在の取締役は5名（うち社外取締役は1名）、監査役は1名（うち社外監査役は1名）であります。

⑧ 取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は7名以内とし、監査等委員である取締役は5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）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	11,000	—
連結子会社	—	—
計	11,000	—

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116条第3項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しております。

### 2. 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、当連結会計年度（2023年10月1日から2024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。



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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,749,902	1,717,577
売掛金及び契約資産	※1 109,533	※1 108,897
販売用不動産	※3 705,827	※3 1,001,408
貯蔵品	1,604	2,329
その他	37,345	39,613
貸倒引当金	△4,868	△4,716
流動資産合計	2,599,344	2,865,110
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	※3 89,181	※3 225,660
土地	※3 22,883	※3 476,238
その他(純額)	10,486	10,298
有形固定資産合計	※2 122,550	※2 712,197
無形固定資産	8,443	6,633
投資その他の資産		
投資有価証券	280	170
繰延税金資産	23,002	45,247
その他	51,117	52,005
投資その他の資産合計	74,400	97,423
固定資産合計	205,395	816,254
繰延資産	123	—
資産合計	2,804,863	3,681,364

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	103,272	102,457
短期借入金	※3 357,300	※3 478,200
1年内償還予定の社債	10,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※3 191,067	※3 193,018
契約負債	60,049	106,821
預り金	190,670	193,599
賞与引当金	39,448	79,144
未払法人税等	11,396	78,468
その他	75,117	120,073
流動負債合計	1,038,321	1,351,783
固定負債		
長期借入金	※3 968,860	※3 1,402,735
資産除去債務	5,998	7,768
その他	38,788	42,947
固定負債合計	1,013,646	1,453,450
負債合計	2,051,967	2,805,234
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	652,855	776,162
株主資本合計	752,855	876,162
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	40	△32
その他の包括利益累計額合計	40	△32
純資産合計	752,895	876,129
負債純資産合計	2,804,863	3,681,364

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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	※1 2,384,593	※1 2,924,253
売上原価	1,084,423	1,477,296
売上総利益	1,300,169	1,446,956
販売費及び一般管理費	※2 1,233,442	※2 1,241,096
営業利益	66,726	205,860
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	162	153
受取損害賠償金	1,298	2,113
受取手数料	—	3,152
助成金収入	3,044	—
還付消費税等	2,902	—
預り金取崩益	2,393	2,546
受取保険金	3,649	—
その他	1,234	526
営業外収益合計	14,684	8,492
営業外費用		
支払利息	9,546	21,366
長期前払費用償却	2,047	1,389
その他	2,791	2,087
営業外費用合計	14,385	24,842
経常利益	67,026	189,510
特別利益		
投資有価証券売却益	3,506	—
特別利益合計	3,506	—
特別損失		
固定資産除却損	※3 5,891	—
特別損失合計	5,891	—
税金等調整前当期純利益	64,641	189,510
法人税、住民税及び事業税	19,965	88,411
法人税等調整額	654	△22,208
法人税等合計	20,620	66,203
当期純利益	44,021	123,307
親会社株主に帰属する当期純利益	44,021	123,307

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2022 年 10 月 1 日 至 2023 年 9 月 30 日)	当連結会計年度 (自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 日)
当期純利益	44,021	123,307
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	40	△73
その他の包括利益合計	※ 40	※ △73
包括利益	44,061	123,233
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	44,061	123,233
非支配株主に係る包括利益	—	—

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 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

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024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	100,000	652,855	752,855	40	40	752,895
当期変動額						
親会社株主に帰属する当期純利益		123,307	123,307			123,307
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△73	△73	△73
当期変動額合計	—	123,307	123,307	△73	△73	123,233
当期末残高	100,000	776,162	876,162	△32	△32	876,129

## 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	64,641	189,510
減価償却費	18,736	18,910
敷金及び保証金償却額	3,298	586
長期前払費用償却額	2,047	1,389
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3,388	△151
賞与引当金の増減額(△は減少)	1,107	39,695
受取利息及び受取配当金	△162	△153
支払利息	9,546	21,366
固定資産除却損	5,891	—
投資有価証券売却損益	△3,506	—
売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)	△14,329	636
棚卸資産の増減額(△は増加)	△371,522	△296,305
仕入債務の増減額(△は減少)	2,066	△815
契約負債の増減額(△は減少)	△46,292	46,772
預り金の増減額(△は減少)	39,407	2,929
その他	△63,255	36,208
小計	△348,937	60,579
利息及び配当金の受取額	162	153
利息の支払額	△9,405	△21,277
法人税等の支払額	△14,796	△21,339
営業活動によるキャッシュ・フロー	△372,977	18,116
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	△36,500	△37,000
定期預金の払戻による収入	25,200	44,900
有形固定資産の取得による支出	△309,286	△601,191
有形固定資産の売却による収入	6,404	—
無形固定資産の取得による支出	△4,777	△751
投資有価証券の売却による収入	7,006	—
その他	11,011	4,775
投資活動によるキャッシュ・フロー	△300,942	△589,267
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)	357,300	120,900
長期借入れによる収入	707,000	637,800
長期借入金の返済による支出	△298,708	△201,973
社債の償還による支出	△20,000	△10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	745,592	546,726
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	71,672	△24,424
現金及び現金同等物の期首残高	1,627,029	1,698,702
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,698,702	※ 1,674,277

## 【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)

### 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

#### (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年～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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024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	1,151,237	1,258,252

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います（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。



(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。

(リースに関する会計基準等)

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2028 年 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

「リースに関する会計基準」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。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「受取損害賠償金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた2,532千円は、「受取損害賠償金」1,298千円、「その他」1,234千円として組み替えております。

(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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	143,844千円	160,657千円

※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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
販売用不動産	672,246千円	998,417千円
建物及び構築物	1,001	129,539
土地	22,883	476,238
計	696,131	1,604,195

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
短期借入金	357,300千円	478,200千円
1年内返済予定の長期借入金	25,424	43,256
長期借入金	308,780	870,239
計	691,504	1,391,695

4 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入に対し債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
—	一千円 (株)ボールディベロップ メント(借入債務)	324,840千円
計	—	計 324,840

(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おりません。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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
給料手当	482,870千円	452,587千円
広告宣伝費	143,845	154,031
地代家賃	99,169	81,164
貸倒引当金繰入額	3,388	17
賞与引当金繰入額	71,940	99,527
退職給付費用	1,099	2,415

※3 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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
建物及び構築物	5,891千円	—千円
有形固定資産「その他」	0	—
計	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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	60 千円	△110 千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	60	△110
税効果額	△20	36
その他有価証券評価差額金	40	△73
その他の包括利益合計	40	△73

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (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。

当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当連結会計年度 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(注)	1,600	1,598,400	—	1,600,000
合計	1,600	1,598,400	—	1,600,000

(注) 当連結会計年度増加株式数 1,598,400 株は、株式分割によるものです。

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。

(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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	1,749,902千円	1,717,577千円
預入期間が3ヶ月を超える定期 積金	△51,200	△43,300
現金及び現金同等物	1,698,702	1,674,277

(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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
1年内	65,485	57,331
1年超	46,777	32,020
合計	112,263	89,351

(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。

前連結会計年度(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

当連結会計年度（2024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	170	170	—
資産計	170	170	—
(1) 長期借入金（1年内返済予定を 含む）	1,595,753	1,586,616	△9,136
負債計	1,595,753	1,586,616	△9,136

(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（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	—	—	—

当連結会計年度（2024年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,717,577	—	—	—
売掛金 (*)	48,990	—	—	—
合計	1,766,568	—	—	—

(\*) 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（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

当連結会計年度（2024年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	478,200	—	—	—	—	—
長期借入金	193,018	246,684	197,442	137,856	148,322	672,428
合計	671,218	246,684	197,442	137,856	148,322	672,428



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

前連結会計年度（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

当連結会計年度（2024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	170	—	—	170
資産計	170	—	—	170

(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

前連結会計年度（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

当連結会計年度（2024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
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	1,586,616	—	1,586,616
負債計	—	1,586,616	—	1,586,616

(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（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

当連結会計年度（2024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	—	—	—
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
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	170	220	△49
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	170	220	△49
合計		170	220	△49

（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、前連結会計年度1,233千円、当連結会計年度2,664千円です。

(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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	810 千円	6,934 千円
未払事業所税	819	830
棚卸資産未実現利益	280	1,157
貯蔵品	1,780	1,780
貸倒引当金	1,340	1,327
投資有価証券評価損	1,704	1,704
長期前払費用	454	296
敷金及び保証金	5,342	5,485
繰延資産	1,562	497
賞与引当金	13,215	26,513
未払法定福利費	2,077	4,348
資産除去債務	2,009	2,602
その他有価証券評価差額金	—	16
繰延税金資産小計	31,398	53,495
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△7,321	△7,287
評価性引当額小計	△7,321	△7,287
繰延税金資産合計	24,076	46,207
繰延税金負債		
資産除去債務対応資産	△1,053	△960
その他有価証券評価差額金	△20	—
繰延税金負債合計	△1,073	△960
繰延税金資産の純額	23,002	45,247

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 (2023年9月30日)	当連結会計年度 (2024年9月30日)
法定実効税率 (調整)	33.50%	33.50%
住民税均等割	1.79	0.55
未払役員賞与	—	0.67
評価性引当額の増減	△2.11	△0.01
軽減税率適用に伴う差異	△1.57	0.19
所得税額控除	0.01	—
過年度法人税等	0.02	—
その他	0.28	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.90	34.93

(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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
期首残高	5,998千円	5,998千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	1,770
期末残高	5,998	7,768

(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 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。

当連結会計年度 (自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 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	1,036,978	605,704	731	12,454	1,655,868
一定期間にわたり認識する収益	325,574	—	932,677	—	1,258,252
顧客との契約から生じる収益	1,362,553	605,704	933,409	12,454	2,914,121
その他の収益	1,800	8,332	—	—	10,132
外部顧客への売上高	1,364,353	614,036	933,409	12,454	2,924,253

(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

(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	70,807	55,118	55,118	48,990
契約資産	24,397	54,415	54,415	59,906
契約負債	106,341	60,049	60,049	106,821

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、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、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、59,712千円であります。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売上高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、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度（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 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	1,288,676	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。



当連結会計年度（自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 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	1,364,353	614,036	933,409	12,454	2,924,253	—	2,924,253
セグメント間の内部 売上高又は振替高	4,103	1,611	37,212	—	42,927	△42,927	—
計	1,368,456	615,648	970,622	12,454	2,967,181	△42,927	2,924,253
セグメント利益又は 損失(△)	335,412	164,529	48,716	△5,947	542,710	△336,850	205,860
セグメント資産	747,064	1,062,992	237,754	62,965	2,110,776	1,570,587	3,681,364
その他の項目							
減価償却費	7,496	369	2,566	2,947	13,380	5,530	18,910
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	325,274	—	—	—	325,274	280,166	605,441

- (注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△336,850千円は、セグメント間取引消去525千円及び全社費用△337,375千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1,570,587千円は、セグメント間取引消去△4,543千円及び全社資産1,575,131千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. セグメント利益又は損失(△)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 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。

当連結会計年度（自 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 日）

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

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 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

**【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 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

**【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 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

【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 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。

当連結会計年度（自 2023年10月1日 至 2024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、土地建物の取得等 役員の兼務	賃借料の支払 (注1)	10,886	—	—
							本社土地の取得 (注2)	453,355	—	—
							本社建物の取得 (注2)	132,158	—	—

(注) 1. 取引条件については、双方協議の上、合理的に決定しております。

2. 本社の土地建物の購入価額については、不動産鑑定士の鑑定価格を参考に決定しております。

(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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
1株当たり純資産額	470.56円	547.58円
1株当たり当期純利益	27.51円	77.07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、記載しておりません。
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 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024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)	44,021	123,307
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)	44,021	123,307
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)

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	10,000 (10,000)	— (—)	0.26	なし	2024年3月25日
合計	—	—	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ありません。

【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	478,200	1.22	—
1年以内に返済予定の長期借入金	191,067	193,018	1.30	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	968,860	1,402,735	1.30	2025年～2049年
合計	1,517,227	2,073,953	—	—

- (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	246,684	197,442	137,856	148,322

【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
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 <a href="https://balleggs.jp/">https://balleggs.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 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。



# 独立監査人の監査報告書

2024年12月27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128条第3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2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する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、継続企業的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、継続企業的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。継続企業的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、監査役及び監査役会に対して、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