

## 発行者情報

### 【表紙】

### 【公表書類】

発行者情報

### 【公表日】

2025年12月26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】

<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】

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

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】

連結経営指標等

回次	第34期	第35期	第36期
決算年月	2023年9月	2024年9月	2025年9月
売上高 (千円)	2,384,593	2,924,253	3,463,868
経常利益 (千円)	67,026	189,510	281,107
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	44,021	123,307	180,355
包括利益 (千円)	44,061	123,233	180,408
純資産額 (千円)	752,895	876,129	1,056,538
総資産額 (千円)	2,804,863	3,681,364	3,832,632
1株当たり純資産額 (円)	470.56	547.58	660.34
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	33.00 (—)
1株当たり当期純利益 (円)	27.51	77.07	112.72
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	26.8	23.8	27.6
自己資本利益率 (%)	6.0	15.1	18.7
株価収益率 (倍)	—	5.8	4.0
配当性向 (%)	—	—	29.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△372,977	18,116	167,333
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△300,942	△589,267	△30,587
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	745,592	546,726	△143,672
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,698,702	1,674,277	1,667,350
従業員数 (外、平均臨時雇用者数) (人)	123 (26)	120 (23)	122 (44)

(注) 1. 第34期及び第35期の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期及び第36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。

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34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
2024年9月	東京証券取引所 TOKYO PRO Market に株式を上場
2025年6月	「この街の食堂」を開設

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社バレッグス）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。

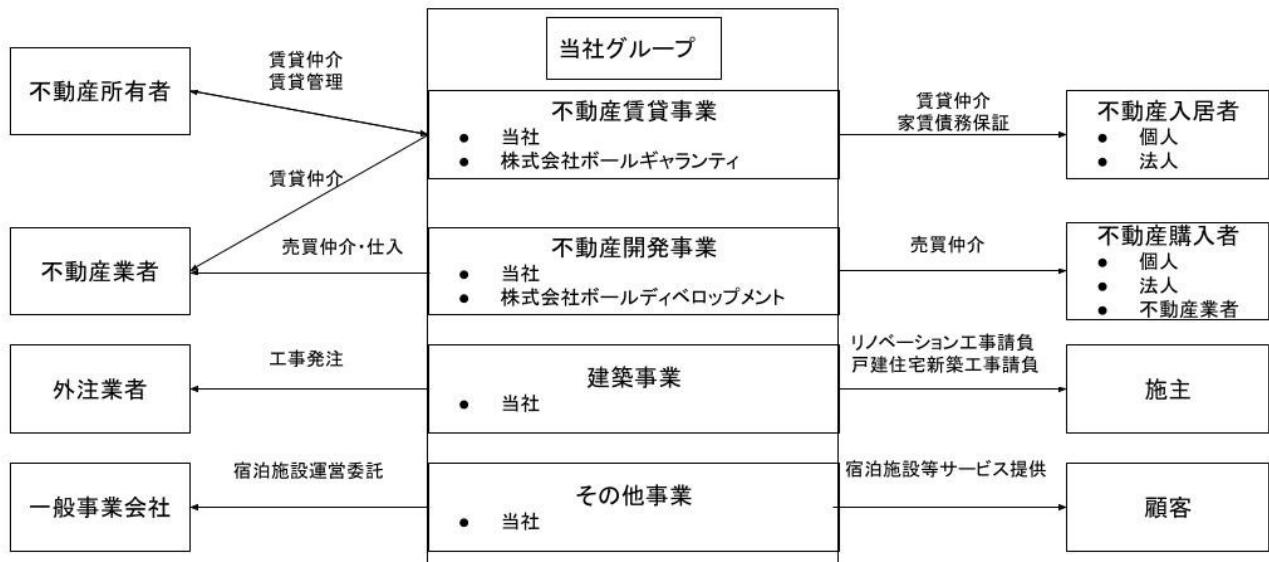
戸建住宅新築工事の請負業務につきましては、東京都目黒区の当社ショールームにて営業活動を行っており、主に戸建住宅新築工事の請負を行っております。なお、当該事業につきましては、グループ会社である株式会社ボールディベロップメントが仕入れた土地等に対し、戸建住宅新築工事を実施しております。

#### (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

2025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	74 (32)
不動産開発事業	9 (3)
建築事業	18 (1)
その他事業	7 (5)
全社 (共通)	14 (3)
合計	122 (44)

(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

2025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)
121 (44)	29.93	4.31	5,297

セグメント名称	従業員数 (人)
不動産賃貸事業	74 (32)
不動産開発事業	8 (3)
建築事業	18 (1)
その他事業	7 (5)
全社 (共通)	14 (3)
合計	121 (44)

(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、企業の設備投資や輸出の回復が継続したことに加え、雇用・所得環境の改善と賃上げの浸透、またインバウンド需要の本格的な回復がさらに進み、緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、国際情勢の不安定化に伴うエネルギーや原材料価格の動向、および為替変動など、依然として先行き不透明な状況が続いております。また、全産業における人手不足の深刻化も、事業活動における大きな課題となりました。

当社グループを取り巻く経営環境においては、首都圏の不動産価格が依然として上昇傾向にあることを背景に、住宅需要を中心に堅調に推移したほか、円安基調の継続に伴い収益不動産に対する国内外投資家の関心も引き続き高い状況でした。しかしながら、事業コスト面では、人件費の上昇に加え、資材価格および外注費の高騰が継続しており、高騰する原価に対する一層の管理徹底が求められる状況となっております。加えて、日本銀行の金融政策転換による金利上昇への警戒感は依然として高く、不動産仕入における資金調達コストの上昇や、住宅ローン金利の先行き不透明感による購入判断への影響等、注視すべき重要な課題があ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、一部案件で高騰が続く原価の管理に苦慮する側面もありましたが、リノベーション事業で新たに戸建リノベーションの受注体制を整え、順調な受注を維持する等、全体的に好調に推移し、利益率を改善するに至りました。また、外国籍向け不動産サービス事業では、多言語対応需要が引き続き高まりをみせている中で、多言語対応人材の継続的な獲得と定着が急務となっております。旅館業については依然として人手不足の影響が継続し、低調な推移が続く状況となりました。

以上の結果、当連結会計年度における売上高は 3,463,868 千円(前連結会計年度比 18.5%増)、営業利益は 297,441 千円(同 44.5%増)、経常利益は 281,107 千円(同 48.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は 180,355 千円(同 46.3%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。当連結会計年度より、従来「不動産賃貸事業」に含まれていた外国籍向け不動産サービスを本格化させるべく組織変更を行ったことから、「その他事業」に移行することとし、セグメント区分を変更いたしました。なお、前年同期比(数値)は前年同期の数値を変更後のセグメントに組み替えたものを用いています。

##### [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、引き続き堅調に推移し、これらの結果、売上高 1,402,333 千円(前連結会計年度比 6.3%増)、セグメント利益 343,309 千円(同 9.6%増)となりました。

##### [不動産開発事業]

不動産開発事業は、依然として上昇傾向が続く首都圏の不動産価格と、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、販売用不動産の売却が順調に進み、売買仲介とともに順調に推移し、これらの結果、売上高 923,195 千円(前連結会計年度比 50.3%増)、セグメント利益 251,146 千円(同 52.6%増)となりました。

##### [建築事業]

建築事業は、一部案件で高騰が続く原価の管理に苦慮する側面もありましたが、リノベーション事業で新たに戸建リノベーションの受注体制を整え、順調な受注を維持する等、全体的に好調に推移し、利益率を改善するに至り、これらの結果、売上高 1,083,755 千円(前連結会計年度比 16.1%増)、セグメント利益 100,190 千円(同 105.7%増)となりました。

##### [その他事業]

不動産における多言語対応需要や、インバウンド需要が引き続き高まりをみせている中で、外国籍向け不動産サービス事業、旅館業ともに人材不足による機会損失が生じているため、早急な人材確保と定着が課題となっており、これらの結果、売上高 54,584 千円(前連結会計年度比 4.3%減)、セグメント損失 7,478 千円(前連結会計年度は 16,246 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 6,927 千円減少し、1,667,350 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 167,333 千円となりました（前連結会計年度比 823.6%増）。これは主に、税金等調整前当期純利益 278,307 千円、仕入債務の増加額 61,414 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 30,587 千円となりました（前連結会計年度比 94.8%減）。これは主として、有形固定資産の取得による支出 33,634 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、使用した資金は 143,672 千円となりました（前連結会計年度は 546,726 千円の資金獲得）。これは主として、長期借入金の返済による支出 261,172 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	426,558	134.8	53,397	189.0
建築事業	1,098,956	113.4	342,676	104.9
合計	1,525,544	118.7	396,073	111.6

(注) 当連結会計年度より、従来「不動産賃貸事業」に含まれていた外国籍向け不動産サービスを本格化させるべく組織変更を行ったことから、「その他事業」に移行することとし、セグメント区分を変更いたしました。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

### (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 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	前年同期比 (%)
不動産賃貸事業 (千円)	1,402,333	106.2
不動産開発事業 (千円)	923,195	150.3
建築事業 (千円)	1,083,755	116.1
その他事業 (千円)	54,584	95.7
合計 (千円)	3,463,868	118.4

(注) 1. 当連結会計年度より、従来「不動産賃貸事業」に含まれていた外国籍向け不動産サービスを本格化させるべく組織変更を行ったことから、「その他事業」に移行することとし、セグメント区分を変更いたしました。なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

2. 「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、1991年3月に創業者である代表取締役社長 大本朋之により創業され、1992年4月に宅地建物取引業の免許を取得いたしました。

宅地建物取引業を始める原点は、必ずしもその土地の事情や価値を熟知しない不動産業者が情報流通システム（レインズ等）を介して形式的に仲介を行う当時の業界慣行に対する疑問にありました。「不動産取引は、真に顧客の利益を考えるならば、その地域を深く理解した専門家が責任を持って対応すべきである。」という強い信念のもと、当社は創業時より城南エリア（東京都目黒区、世田谷区、品川区、大田区、渋谷区、港区）に特化し、地域に深く根差した専門性を追求する事業展開を行ってまいりました。

当社の社名「Balleggs」は、人と人との輪（ball）がつながり、新たな息吹（eggs）を生み出しその輪を広げていくことを意味しています。ロゴマークもまた、2つの球から伸びる軌跡で「つながり」と、それによって描かれる街の豊かな暮らしを表現しています。

この創業以来の信念は、現在掲げる「つながりを大切に、この街の暮らしを豊かに。」という使命の基盤となっております。今後も、不動産のプロフェッショナルであると同時に「この街」のプロフェッショナルとして、人と不動産、人と街との「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

不動産・建築業界は、金利の変動や依然として高止まりしている建築資材価格、そして「2024年問題」に端を発する人手不足の深刻化など、多くの課題に直面しています。さらに、AIの急速な進展により事業の前提を左右する構造的な変化に直面しており、先行きが不透明な状況が続いております。一方で、環境配慮への関心の高まりからZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）などの省エネ住宅への需要が拡大しており、ライフスタイルの多様化に伴い中古住宅をリノベーションによって再生させるニーズも増加傾向にあります。当社グループは、プロフェッショナルとしてお客様の多様化する要望に応えるため、デジタル技術の積極的な活用による業務改革や、社員一人ひとりへの教育を通じた専門性の向上に取組みます。今後も、安定した事業基盤を活かしつつ持続的な成長を遂げる企業を目指し、新たな視点で業務に取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。

##### ①AI（人工知能）の活用及びDX（デジタルトランスフォーメーション）の推進

当社グループが事業を展開する不動産業界においても、AIの活用やDXの推進が急速に進展しており、業務プロセスの効率化のみならず、顧客体験価値（CX）の向上や新たなビジネスモデルの創出が競争優位性を左右する重要な要素となっております。

当社グループにおいては、既存の業務プロセスにデジタル技術を融合させ、生産性を向上させるとともに、各事業で蓄積されるデータを一元的に管理・分析し、経営戦略や営業活動に迅速に活用していくことが喫緊の課題であると認識しております。

この課題に対処するため、AIを活用した市場分析や物件査定の高度化、顧客ニーズの予測による最適な提案、定型業務の自動化を推進してまいります。また、（2）経営戦略等に記載の顧客管理システムを中心としたデータ活用基盤を整備し、人材育成と連動させたデジタル人材の確保・育成にも注力することで、全社的なDXを推進し、企業価値の向上に努めてまいります。

##### 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（買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、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する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する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	特定建設業許可	東京都知事(特-2)第134818号	20250年6月15日～203025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
当社	不動産特定共同事業法第2条第4項第1号に定める事業および同2号	東京都知事第184号	—	不動産特定共同事業法	同法第3条第1項

## 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ます。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 (2024年9月30日)	当連結会計年度末 (2025年9月30日)
有利子負債残高 (a)	2,073,953	1,930,280
総資産額 (b)	3,681,364	3,832,632
有利子負債依存度 (a/b)	56.3%	50.4%

（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

#### 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な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つたとき、すなわち債務超過の状態となつ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つた場合。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**株**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つたとき。

なお、フィリップ証券㈱が適當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つ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つて、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つた場合、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つた場合（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つ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つた場合には、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つた場合

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っては、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「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ありとフィリップ証券㈱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ないとフィリップ証券㈱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る場合を除く。）
- 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 カ月とする。）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つ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 カ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182,554千円増加(前連結会計年度末比6.4%増)し3,047,664千円となりました。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122,381千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31,285千円減少(前連結会計年度末比3.8%減)し784,968千円となりました。これは主として、販売用不動産への保有目的変更により土地並びに建物及び構築物(純額)が48,169千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19,494千円増加(前連結会計年度末比1.4%増)し1,371,278千円となりました。これは主として、期末月における進行中工事の出来高が大きかったことにより買掛金が61,414千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48,634千円減少(前連結会計年度末比3.3%減)し1,404,816千円となりました。これは主として、返済により長期借入金が53,247千円減少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180,355千円の計上等により前連結会計年度末に比べ180,408千円増加(前連結会計年度末比20.6%増)し、1,056,538千円となりました。

### (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33,693千円であり、主な内容は事務所、店舗、倉庫の内装工事等によるものです。

### 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m <sup>2</sup> )	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	141,381	453,355 (155)	8,971	603,707	48
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	14,313	— (—)	7,836	22,150	31
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	17,737	— (—)	1,564	19,302	40
ショールーム等 (東京都目黒区)	建築事業	営業用施設	15,528	— (—)	—	15,528	—
この街の食堂 (東京都目黒区)	全社(共通)	社員食堂	16,593	— (—)	2,543	19,136	3

(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・工業使用権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	4,896
店舗等 (東京都目黒区等)	不動産賃貸事業	営業用施設	51,631
ショールーム等 (東京都目黒区等)	建築事業	営業用施設	3,066
この街の食堂 (東京都目黒区)	全社(共通)	社員食堂	1,294

#### (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) (2025年9月30日)	公表日現在発行数(株) (2025年12月26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】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

名称	第1回新株予約権（有償ストック・オプション）
決議年月日	2025年10月16日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 5名 44,500個 当社従業員 5名 20,500個
新株予約権の数（個）	65,000（注）1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）	普通株式 65,000（注）1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	450（注）2
新株予約権の行使期間	自 2027年1月1日 至 2035年10月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 450 資本組入額 225
新株予約権の行使の条件	（注）3
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の決議による承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）4

(注) 1. 本新株予約権1個当たりの目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は、当社普通株式1株とする。なお、付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき株式分割（当社普通株式の株式無償割当を含む。以下同じ。）又は株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない本新株予約権の付与株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

調整後行使価額 = 調整前行使価額 × 分割（又は併合）の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割、株式交換又は株式交付を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

2. 本新株予約権の割当日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。 1

調整後行使価額 = 調整前行使価額 × 分割（又は併合）の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後 } = \text{ 調整前 } \times \frac{\text{既発行株式数} \times \text{払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たりの時価}}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割、株式交換若しくは株式交付を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

3. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

a. 本新株予約権の割当を受ける者（以下「新株予約権者」という。）は、本新株予約権の目的である当社普通株式が東京証券取引所プライム市場、スタンダード市場又はグロース市場、若しくは名古屋証券取引所メイン市場のいずれかに上場した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。

- b. 新株予約権者は、2026 年 9 月期から 2028 年 9 月期までのいずれかの事業年度において、当社定時株主総会に提出される当社及び当社連結子会社（2025 年 9 月 30 日時点では連結子会社である会社を対象とする。）の連結損益計算書における経常利益の額が 4 億円を一度でも超過した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。なお、上記における経常利益の額の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し、当社の連結損益計算書に記載された実績数値で判定を行うことが適切ではないと当社取締役会が判断した場合には、当社は合理的な範囲内で当該企業買収等の影響を排除し、判定に使用する実績数値の調整を行うことができるものとする。
- c. 本新株予約権は、上記 b. の行使条件を初めて満たした事業年度に関する定時株主総会終結の日の属する月の翌月 1 日（以下、「起算日」という。）から、以下に定める割合ずつ権利行使可能となる（以下、権利行使可能となることを「ベスティング」といい、以下「v」の日においてベスティング割合は 100% となる。）。なお、新株予約権者は、原則として、ベスティングされた本新株予約権のみを行使することができ、ベスティングされる本新株予約権の数については、割当時点において新株予約権者が保有する本新株予約権の数にベスティング割合を乗じて算定するものとし、1 個未満の端数についてはこれを切り捨てる。ただし、本新株予約権の目的である当社普通株式が、名古屋証券取引所メイン市場に上場している期間のベスティング割合は 30% を上限とする。
- |                     |     |
|---------------------|-----|
| i 起算日               | 20% |
| ii 起算日から 1 年が経過した日  | 20% |
| iii 起算日から 2 年が経過した日 | 20% |
| iv 起算日から 3 年が経過した日  | 20% |
| v 起算日から 4 年が経過した日   | 20% |
- d. 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、執行役員又は従業員の地位を有していなければならぬ。ただし、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合は、この限りではない。
- e. 新株予約権者が死亡した場合、その相続人による本新株予約権の権利行使は認めないものとし、当該本新株予約権は会社法第 287 条の規定に基づき消滅するものとする。
- f. 各本新株予約権 1 個未満の行使を行うことはできない。
4. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第 236 条第 1 項第 8 号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- ①交付する再編対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する本新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
  - ②新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類  
再編対象会社の普通株式とする。
  - ③新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数  
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記 1 に準じて決定する。
  - ④新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記②で定められた行使価額を調整して得られる再編後払込金額に、上記 4. ③に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
  - ⑤新株予約権を行使することができる期間  
本新株予約権を行使できる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、本新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
  - ⑥増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計

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

⑦譲渡による新株予約権の取得の制限

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

⑧新株予約権の行使の条件

上記3に準じて決定する。

⑨新株予約権の取得事由及び条件

「第1回新株予約権割当契約書」で定める「新株予約権の取得に関する事項」に準じて決定する。

⑩その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

(3) 【M S C B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】

2025年9月30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		
					個人以外	個人			
株主数(人)	—	—	—	2	—	—	1	3	
所有株式数(単元)	—	—	—	7,681	—	—	8,319	16,000	
所有株式数の割合(%)	—	—	—	48.01	—	—	51.99	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】

2025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	831,900	51.99
株式会社 Duck Blue	東京都品川区小山	768,000	48.00
素数株式会社	東京都渋谷区	100	0.01
計	—	1,600,000	100

(注) 1. 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。

2. 株式会社 Duck Blue は当社代表取締役社長大本朋之氏の資産管理会社です。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025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	—

① 【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】

(2) 【新株予約権等の状況】に記載のとおりです。

(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認識しており、配当につきましては、企業価値の継続的な向上を前提として、将来の成長投資に必要な内部留保水準、財務基盤の健全性、及び連結業績を総合的に勘案しつつ、安定的かつ継続的に配当を実施することを基本方針としております。この方針のもと、2025年9月期の期末配当につきましては、1株当たり33円00銭とすることといたしました。

### 配当の内容

	決 定 額	直近の配当予想 (2025年5月15日公表)	前期実績 (2024年9月期)
基 準 日	2025年9月30日	2025年9月30日	2024年9月30日
1株当たり配当金	33円00銭	0円00銭	0円00銭
配当金総額	52百万円	—	—
効力発生日	2025年12月29日	—	—
配当原資	利益剰余金	—	—

### (参考) 年間配当の内訳

	1株当たり配当金(円)		
基準日	第2四半期末	期 末	合 計
当期実績	0円00銭	33円00銭	33円00銭
前期実績 (2024年9月期)	0円00銭	0円00銭	0円00銭

## 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34期	第35期	第36期
決算年月日	2023年9月期	2024年9月期	2025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	2025年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	—	—	—	—	—	—
最低(円)	—	—	—	—	—	—

(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 ー%)

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 2025年2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) 株式会社ボールギャラント代表取締役(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) 株式会社Duck Blue代表取締役(現任)	(注)1	(注)3	1,599,900
常務取締役	管理本部長	川畠 康成	1963年1月20日生	1985年4月 2020年12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営業統括部専務執行役員 当社入社 当社取締役 管理本部長就任(現任)	(注)1	—	—
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 2023年3月 2023年5月 2024年12月	山田・尾崎法律事務所弁護士 当社社外取締役 薗研坂法律事務所代表 (現任) 当社取締役監査等委員 (現任)	(注) 2	(注) 3	—
計								831,900

- (注)
1. 監査等委員でない取締役の任期は、2025年12月26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26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. 2025年9月期における役員報酬の総額は86,659千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. 大本朋之氏の所有する当社株式の数には、同氏の資産管理会社である株式会社Duck Blueが保有する株式数を含めて記載しております。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

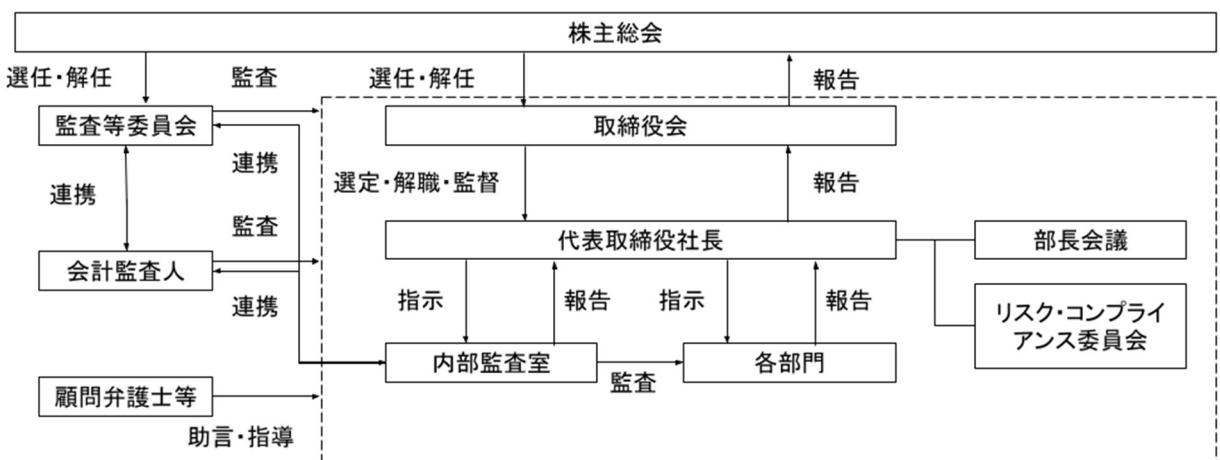
#### ①コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、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。

また、当社グループは、2024年12月27日開催の第35回定時株主総会の決議に基づき、監査等委員会設置会社へ移行いたしました。これにより、当社における企業統治の体制は、取締役会、取締役の監査・監督機能の充実を図るため、監査等委員会設置会社の体制を採用しております。

#### 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、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2025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、倉谷 祐治氏の2名であり、いずれも継続監査年数は7年以内であります。また当該監査業務にかかる補助者は公認会計士6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、リスク管理およびコンプライアンス推進を統括し、実行する機関として、リスク管理に関する業務を行うリスク・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3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、2024年12月27日開催の取締役会において会社法第362条第4項第6号に基づいて当社の内部統制基本システムの構築における基本方針を決議し、遵守すべき基本方針を明確にし、会社法施行規則第100条に定める内部統制システムの体制整備に必要される各条項に関する基本原則を定めました。本基本方針に基づく内部統制システムの構築を速やかに実行し、定期に見直しを行い、改善することにより、適法で効率的な企業体制を目指します。

### 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隨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、資本的関係、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

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(監査等委員を除く) (うち社外取締役)	76,279 (300)	68,260 (300)	8,019 (-)	6 (1)
取締役(監査等委員) (うち社外取締役)	10,080 (3,600)	10,080 (3,600)	- (-)	3 (2)
監査役 (うち社外監査役)	300 (300)	300 (300)	- (-)	1 (1)
合計 (うち社外役員)	86,659 (4,200)	78,640 (4,200)	8,019 (-)	10 (4)

(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。

- 当社は、2024年12月27日に監査役設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。なお、2024年12月27日開催の第35回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役(社外取締役)1名及び監査役(社外監査役)1名は取締役(監査等委員)に就任しており、退任前の在任期間分は取締役(監査等委員を除く)及び監査役に、就任後は取締役(監査等委員)に、それぞれ区分して上記の総額と員数に含めて記載しております。
- 監査等委員会設置会社移行前の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。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。
- 監査等委員会設置会社移行後の取締役(監査等委員を除く)の報酬限度額は、2024年12月27日開催の第35回定時株主総会において、年額100,000千円以内と決議しております(使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。)。当該株主総会終結時点の取締役(監査等委員を除く)の員数は5名であります。取締役(監査等委員)の報酬限度額は、2024年12月27日開催の第35回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取締役(監査等委員)の員数は3名であります。
- 当事業年度末現在の取締役(監査等委員を除く)は5名、取締役(監査等委員)は3名(うち社外取締役は2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名以内とする旨定款に定めております。また、当社の監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。

⑨取締役の選任決議要件

当社の取締役選任は、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して、株主総会において、議決権の行使できる株主の議決権の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定款に定めています。

なお、取締役の選任については、累積投票によらないものとする旨定款に定めています。

⑩株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定によ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議決権の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以上に当たる多数をもって行う旨定款に定めています。

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います。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**

当社は、取締役が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第426条第1項の規定により、取締役会決議をもって、取締役（取締役であった者を含む）の当社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で免除することができる旨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	14,200	—
連結子会社	—	—
計	14,200	—

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（2024年10月1日から2025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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,717,577	1,705,250
売掛金及び契約資産	※1 108,897	※1 166,549
販売用不動産	※3 1,001,408	※3 1,123,790
貯蔵品	2,329	2,678
その他	39,613	54,453
貸倒引当金	△4,716	△5,057
流動資産合計	2,865,110	3,047,664
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	※3 225,660	※3 205,669
土地	※3 476,238	※3 453,355
その他(純額)	10,298	14,033
有形固定資産合計	※2 712,197	※2 673,058
無形固定資産	6,633	8,522
投資その他の資産		
投資有価証券	170	250
繰延税金資産	45,247	54,175
その他	52,005	48,960
投資その他の資産合計	97,423	103,386
固定資産合計	816,254	784,968
資産合計	3,681,364	3,832,632

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	102,457	163,871
短期借入金	※3 478,200	※3 380,500
1年内返済予定の長期借入金	※3 193,018	※3 200,292
契約負債	106,821	124,329
預り金	193,599	214,505
賞与引当金	79,144	99,514
未払法人税等	78,468	62,336
その他	120,073	125,927
<b>流動負債合計</b>	<b>1,351,783</b>	<b>1,371,278</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	※3 1,402,735	※3 1,349,488
資産除去債務	7,768	7,768
その他	42,947	47,559
<b>固定負債合計</b>	<b>1,453,450</b>	<b>1,404,816</b>
<b>負債合計</b>	<b>2,805,234</b>	<b>2,776,094</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	776,162	956,517
<b>株主資本合計</b>	<b>876,162</b>	<b>1,056,517</b>
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	△32	20
<b>その他の包括利益累計額合計</b>	<b>△32</b>	<b>20</b>
<b>純資産合計</b>	<b>876,129</b>	<b>1,056,538</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>3,681,364</b>	<b>3,832,632</b>

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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
売上高	※1 2,924,253	※1 3,463,868
売上原価	1,477,296	1,841,443
売上総利益	1,446,956	1,622,425
販売費及び一般管理費	※2 1,241,096	※2 1,324,983
営業利益	205,860	297,441
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	153	2,368
受取損害賠償金	2,113	1,200
受取手数料	3,152	3,128
預り金取崩益	2,546	1,287
食堂収入	—	5,355
その他	526	1,739
営業外収益合計	8,492	15,078
営業外費用		
支払利息	21,366	24,995
長期前払費用償却	1,389	1,260
食堂費用	—	2,346
その他	2,087	2,810
営業外費用合計	24,842	31,412
経常利益	189,510	281,107
特別損失		
訴訟和解金	—	2,800
特別損失合計	—	2,800
税金等調整前当期純利益	189,510	278,307
法人税、住民税及び事業税	88,411	106,906
法人税等調整額	△22,208	△8,954
法人税等合計	66,203	97,952
当期純利益	123,307	180,355
親会社株主に帰属する当期純利益	123,307	180,355

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
当期純利益	123,307	180,355
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△73	53
その他の包括利益合計	※ △73	※ 53
包括利益	123,233	180,408
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	123,233	180,408
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 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

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025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	776,162	876,162	△32	△32	876,129
当期変動額						
親会社株主に帰属する当期純利益		180,355	180,355			180,355
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)				53	53	53
当期変動額合計	—	180,355	180,355	53	53	180,408
当期末残高	100,000	956,517	1,056,517	20	20	1,056,538

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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025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	189,510	278,307
減価償却費	18,910	22,703
敷金及び保証金償却額	586	580
長期前払費用償却額	1,389	1,260
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△151	340
賞与引当金の増減額(△は減少)	39,695	20,369
受取利息及び受取配当金	△153	△2,368
支払利息	21,366	24,995
売上債権及び契約資産の増減額(△は増加)	636	△57,651
棚卸資産の増減額(△は増加)	△296,305	△74,561
仕入債務の増減額(△は減少)	△815	61,414
契約負債の増減額(△は減少)	46,772	17,508
預り金の増減額(△は減少)	2,929	20,906
その他	36,208	△804
小計	60,579	312,999
利息及び配当金の受取額	153	2,368
利息の支払額	△21,277	△24,995
法人税等の支払額	△21,339	△123,039
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,116	167,333
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	△37,000	△83,600
定期預金の払戻による収入	44,900	89,000
有形固定資産の取得による支出	△601,191	△33,634
無形固定資産の取得による支出	△751	△3,557
その他	4,775	1,203
投資活動によるキャッシュ・フロー	△589,267	△30,587
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)	120,900	△97,700
長期借入れによる収入	637,800	215,200
長期借入金の返済による支出	△201,973	△261,172
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	546,726	△143,672
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△24,424	△6,927
現金及び現金同等物の期首残高	1,698,702	1,674,277
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,674,277	※ 1,667,350

## 【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

株式会社ボーラギヤランティ

株式会社ボーラ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、隨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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025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	1,258,252	1,484,353

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。

#### (会計方針の変更)

##### (「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

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

法人税等の計上区分（その他の包括利益に対する課税）に関する改正については、2022 年改正会計基準第 20-3 項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 28 号 2022 年 10 月 28 日。以下「2022 年改正適用指針」という。）第 65-2 項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

また、連結会社間における子会社株式等の売却に伴い生じた売却損益を税務上繰り延べる場合の連結財務諸表における取扱いの見直しに関する改正については、2022 年改正適用指針を当連結会計年度の期首から適用しております。当該会計方針の変更是、遡及適用され、前連結会計年度については遡及適用後の連結財務諸表となっております。なお、当該会計方針の変更による前連結会計年度の連結財務諸表への影響はありません。

#### (未適用の会計基準等)

##### (リースに関する会計基準等)

- ・「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 号の全ての定めを取り入れるのではなく、主要な定めのみを取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。

#### (追加情報)

##### (資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、固定資産の一部について保有目的を変更したことに伴い、有形固定資産（建物及び構築物 25,286 千円、土地 22,883 千円、その他 0 千円）を販売用不動産へ振替えております。

(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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	160,657千円	137,158千円

※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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
販売用不動産	998,417千円	935,487千円
建物及び構築物	129,539	123,347
土地	476,238	453,355
計	1,604,195	1,512,190

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
短期借入金	478,200千円	380,500千円
1年内返済予定の長期借入金	43,256	43,596
長期借入金	870,239	856,884
計	1,391,695	1,280,980

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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
㈱ボーラーディベロップメント(借入債務)	324,840千円	524,580千円
計	324,840	524,580

(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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
給料手当	452,587千円	434,958千円
広告宣伝費	154,031	190,408
地代家賃	81,164	71,724
貸倒引当金繰入額	17	340
賞与引当金繰入額	99,527	115,127
退職給付費用	2,415	2,340

(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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△110千円	80千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	△110	80
税効果額	36	△26
その他有価証券評価差額金	△73	53
その他の包括利益合計	△73	53

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度（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	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。

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025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)	1,600,000	—	—	1,600,000
合計	1,600,000	—	—	1,600,000

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

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当金の 総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年12月26日 定時株主総会	普通株式	52,800	利益剰余金	33.00	2025年9月30日	2025年12月29日

(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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
現金及び預金勘定	1,717,577千円	1,705,250千円
預入期間が3ヶ月を超える定期 積金	△43,300	△37,900
現金及び現金同等物	1,674,277	1,667,350

(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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
1年内	57,331	38,933
1年超	32,020	18,363
合計	89,351	57,296

## (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、金利動向を隨時把握し、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（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

当連結会計年度（2025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	250	250	—
資産計	250	250	—
(1)長期借入金（1年内返済予定を 含む）	1,549,780	1,534,878	△14,902
負債計	1,549,780	1,534,878	△14,902

(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（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	—	—	—

当連結会計年度（2025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	1,705,250	—	—	—
売掛金（*）	61,826	—	—	—
合計	1,767,077	—	—	—

(\*) 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（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

当連結会計年度（2025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	380,500	—	—	—	—	—
長期借入金	200,292	311,043	154,717	166,708	143,425	573,594
合計	580,792	311,043	154,717	166,708	143,425	573,594

### 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（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

当連結会計年度（2025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	250	—	—	250
資産計	250	—	—	250

#### (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（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

当連結会計年度（2025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）	—	1,534,878	—	1,534,878
負債計	—	1,534,878	—	1,534,878

(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

前連結会計年度（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 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

当連結会計年度（2025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 るもの	(1) 株式	250	220	30
	(2) 債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	250	220	30
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		250	220	30

(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。

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 2,664 千円、当連結会計年度 2,561 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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	6,934千円	5,488千円
未払事業所税	830	891
棚卸資産未実現利益	1,157	3,581
貯蔵品	1,780	1,567
貸倒引当金	1,327	1,353
投資有価証券評価損	1,704	1,704
長期前払費用	296	138
敷金及び保証金	5,485	5,671
繰延資産	497	30
賞与引当金	26,513	33,337
未払法定福利費	4,348	5,584
資産除去債務	2,602	2,673
その他有価証券評価差額金	16	—
その他	—	112
繰延税金資産小計	53,495	62,133
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△7,287	△7,081
評価性引当額小計	△7,287	△7,081
繰延税金資産合計	46,207	55,052
繰延税金負債		
資産除去債務対応資産	△960	△867
その他有価証券評価差額金	—	△10
繰延税金負債合計	△960	△877
繰延税金資産の純額	45,247	54,175

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 (2024年9月30日)	当連結会計年度 (2025年9月30日)
法定実効税率	33.50%	33.50%
(調整)		
住民税均等割	0.55	0.37
未払役員賞与	0.67	0.95
評価性引当額の増減	△0.01	△0.07
軽減税率適用に伴う差異	0.19	0.34
税率変更による期末繰延税金資産の増額修正	—	△0.04
その他	0.04	0.14
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.93	35.20

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

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

これに伴い、2026年10月1日以後開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を33.50%から34.42%に変更して計算しております。

この変更により、当連結会計年度の繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）は98千円増加し、法人税等調整額は98千円減少しております。

(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 2023年10月 1日 至 2024年9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1日 至 2025年9月30日)
期首残高	5,998千円	7,768千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	1,770	—
期末残高	7,768	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 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	992,414	605,704	731	57,018	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	1,317,989	605,704	933,409	57,018	2,914,121
その他の収益	1,800	8,332	—	—	10,132
外部顧客への売上高	1,319,789	614,036	933,409	57,018	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。

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025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	1,000,146	915,193	839	54,584	1,970,763
一定期間にわたり認識する収益	401,436	—	1,082,916	—	1,484,353
顧客との契約から生じる収益	1,401,583	915,193	1,083,755	54,584	3,455,117
その他の収益	750	8,001	—	—	8,751
外部顧客への売上高	1,402,333	923,195	1,083,755	54,584	3,463,868

(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。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当連結会計年度よりセグメントの区分を変更しており、前連結会計年度の顧客との契約から生じる収益の分解情報は、変更後のセグメントの区分にもとづき作成したものを開示しております。

詳細は「注記事項（セグメント情報等）セグメント情報3. 報告セグメントの変更等に関する事項」に記載しております。

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	55,118	48,990	48,990	61,826
契約資産	54,415	59,906	59,906	104,722
契約負債	60,049	106,821	106,821	124,329

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、顧客の工事検査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。

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、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、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、110,839千円であります。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、外国籍向け不動産サービス事業、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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当連結会計年度より、従来「不動産賃貸事業」に含まれていた外国籍向け不動産サービスを本格化させるべく組織変更を行ったことから、「その他事業」に移行することとし、セグメント区分を変更いたしました。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、当連結会計年度の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

4. 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 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	1,319,789	614,036	933,409	57,018	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	1,323,892	615,648	970,622	57,018	2,967,181	△42,927	2,924,253
セグメント利益	313,217	164,529	48,716	16,246	542,710	△336,850	205,860
セグメント資産	727,651	1,062,992	237,754	82,377	2,110,776	1,570,587	3,681,364
その他の項目							
減価償却費	7,025	369	2,566	3,417	13,380	5,530	18,910
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	309,732	—	—	15,541	325,274	280,166	605,441

(注) 1. セグメント利益の調整額△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 2024年10月1日 至 2025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	1,402,333	923,195	1,083,755	54,584	3,463,868	—	3,463,868
セグメント間の内部売上高又は振替高	584	—	61,034	—	61,619	△61,619	—
計	1,402,918	923,195	1,144,789	54,584	3,525,487	△61,619	3,463,868
セグメント利益又は損失(△)	343,309	251,146	100,190	△7,478	687,168	△389,726	297,441
セグメント資産	788,649	1,268,564	303,580	44,113	2,404,907	1,427,724	3,832,632
その他の項目							
減価償却費	8,740	552	2,724	3,499	15,516	7,187	22,703
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	90	—	3,157	—	3,247	30,445	33,693

- (注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△389,726千円は、セグメント間取引消去△5,723千円及び全社費用△384,002千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1,427,724千円は、セグメント間取引消去△22,417千円及び全社資産1,450,142千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 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。

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025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 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024 年 10 月 1 日 至 2025 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 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024 年 10 月 1 日 至 2025 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 2023 年 10 月 1 日 至 2024 年 9 月 30 日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2024 年 10 月 1 日 至 2025 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 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	㈱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。

当連結会計年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

該当事項はありません。

(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 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 9月30日)
1 株当たり純資産額	547.58 円	660.34 円
1 株当たり当期純利益	77.07 円	112.72 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 2023年10月 1 日 至 2024年 9月30日)	当連結会計年度 (自 2024年10月 1 日 至 2025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)	123,307	180,355
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)	123,307	180,355
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)

### (新株予約権 (有償ストックオプション) の付与)

当社は、2025年10月16日開催の当社取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、当社の取締役及び従業員に対し、第1回新株予約権（以下、「本新株予約権」という。）を発行することを決議し、発行いたしました。

なお、本新株予約権は、新株予約権を引き受ける者に対して公正価格にて有償で発行するものであり、特に有利な条件ではないことから、株主総会の承認を得ることなく実施いたしました。また、本新株予約権は付与対象者に対する報酬としてではなく、各者の個別の投資判断に基づき引き受けが行われたものであります。

## I. 新株予約権の募集の目的及び理由

当社の中長期的な業績拡大及び企業価値の増大を目指すにあたり、より一層意欲及び士気を向上させ、当社の結束力をさらに高めることを目的として、当社の取締役及び従業員に対して、有償にて新株予約権を発行するものであります。

なお、本新株予約権がすべて行使された場合に増加する当社普通株式の総数は65,000株であり、発行済株式総数の4.06%に相当します。しかしながら、本新株予約権は、当社普通株式が東京証券取引所プライム市場、スタンダード市場又はグロース市場、若しくは名古屋証券取引所メイン市場のいずれかに上場した場合で、かつ、2026年9月期から2028年9月期までのいずれかの事業年度において、当社定時株主総会に提出される当社及び当社連結子会社の連結損益計算書における経常利益の額が4億円を超過した場合に限り行使することができるとされており、その目標が達成されることは、当社の企業価値・株主価値の向上に資するものと認識しております。このため、本新株予約権発行は、当社の既存株主の皆様の利益に貢献できるものと認識しており、株式の希薄化への影響は合理的なものであると考えております。

## II. 新株予約権の発行要項

### 1. 新株予約権の数

65,000個

なお、本新株予約権を行使することにより交付を受けることができる株式の総数は、当社普通株式65,000株とし、下記3.(2)により本新株予約権に係る付与株式数が調整された場合は、調整後付与株式数に本新株予約権の数を乗じた数とする。

### 2. 新株予約権と引換えに払い込む金銭

本新株予約権1個当たりの発行価額は、5円とする。なお、当該金額は、第三者評価機関である株式会社バリュエーション総合研究所が、当社の株価情報等を考慮して、一般的なオプション価格算定モデルであるモンテカルロ・シミュレーションによって算出した結果を参考に決定したものである。

### 3. 新株予約権の内容

#### (1) 新株予約権の名称

株式会社バレッグス 第1回新株予約権

#### (2) 新株予約権の目的である株式の種類及び数

本新株予約権1個当たりの目的である株式の数（以下、「付与株式数」という。）は、当社普通株式1株とする。

なお、付与株式数は、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき株式分割（当社普通株式の株式無償割当を含む。以下同じ。）又は株式併合を行う場合、次の算式により調整されるものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない本新株予約権の付与株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割（又は併合）の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割、株式交換又は株式交付を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

(3) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又は算定方法

本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、1株当たりの払込金額（以下、「行使価額」という。）に、付与株式数を乗じた金額とする。

行使価額は、金450円とする。

なお、本新株予約権の割当日後、当社が株式分割又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割（又は併合）の比率}}$$

また、本新株予約権の割当日後、当社が当社普通株式につき時価を下回る価額で新株の発行又は自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく新株の発行及び自己株式の処分並びに株式交換による自己株式の移転の場合を除く。）、次の算式により行使価額を調整し、調整による1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後} = \text{調整前} \times \frac{\text{新規発行} \quad 1 \text{株当たり}}{\text{既発行} + \frac{\text{株式数} \times \text{払込金額}}{\text{新規発行前の1株当たりの時価}}}$$
$$\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}$$

なお、上記算式において「既発行株式数」とは、当社普通株式に係る発行済株式総数から当社普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、当社普通株式に係る自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替えるものとする。

さらに、上記のほか、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割、株式交換若しくは株式交付を行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で適切に行使価額の調整を行うものとする。

(4) 新株予約権を行使することができる期間

2027年1月1日から2035年10月31日（ただし、最終日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日）までとする。

(5) 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上記の資本金等増加限度額から上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

(6) 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による本新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要するものとする。

(7) 新株予約権の行使の条件

- a. 本新株予約権の割当を受ける者（以下「新株予約権者」という。）は、本新株予約権の目的である当社普通株式が東京証券取引所プライム市場、スタンダード市場又はグロース市場、若しくは名古屋証券取引所メイン市場のいずれかに上場した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。
- b. 新株予約権者は、2026年9月期から2028年9月期までのいずれかの事業年度において、当社定時株主総会に提出される当社及び当社連結子会社（2025年9月30日時点で連結子会社である会社を対象とする。）の連結損益計算書における経常利益の額が4億円を一度でも超過した場合に限り、本新株予約権を行使することができる。なお、上記における経常利益の額の判

定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し、当社の連結損益計算書に記載された実績数値で判定を行うことが適切ではないと当社取締役会が判断した場合には、当社は合理的な範囲内で当該企業買収等の影響を排除し、判定に使用する実績数値の調整を行うことができるものとする。

c. 本新株予約権は、上記b. の行使条件を初めて満たした事業年度に関する定時株主総会終結の日の属する月の翌月1日（以下、「起算日」という。）から、以下に定める割合ずつ権利行使可能となる（以下、権利行使可能となることを「ベスティング」といい、以下「v」の日においてベスティング割合は100%となる。）。なお、新株予約権者は、原則として、ベスティングされた本新株予約権のみを行使することができ、ベスティングされる本新株予約権の数については、割当時点において新株予約権者が保有する本新株予約権の数にベスティング割合を乗じて算定するものとし、1個未満の端数についてはこれを切り捨てる。ただし、本新株予約権の目的である当社普通株式が、名古屋証券取引所メイン市場に上場している期間のベスティング割合は30%を上限とする。

- i 起算日 20%
- ii 起算日から1年が経過した日 20%
- iii 起算日から2年が経過した日 20%
- iv 起算日から3年が経過した日 20%
- v 起算日から4年が経過した日 20%

d. 新株予約権者は、本新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、執行役員又は従業員の地位を有していなければならぬ。ただし、当社取締役会が正当な理由があると認めた場合は、この限りではない。

e. 新株予約権者が死亡した場合、その相続人による本新株予約権の権利行使は認めないものとし、当該本新株予約権は会社法第287条の規定に基づき消滅するものとする。

f. 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

#### （8）新株予約権の取得に関する事項

a. 新株予約権者が権利行使をする前に、上記（7）に定める規定により本新株予約権の行使ができないとなった場合は、当社は本新株予約権を無償で取得することができる。

b. 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案又は当社が完全子会社となる株式交換契約承認若しくは株式移転計画承認の議案について当社株主総会で承認された場合（株主総会の承認を要しない場合は、当該議案につき当社取締役会で決議された場合）は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

#### （9）組織再編行為を実施する際の新株予約権の取扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

a. 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する本新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

b. 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

c. 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記（2）に準じて決定する。

d. 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘

案のうえ、上記（3）で定められた行使価額を調整して得られる再編後払込金額に、上記（9）  
c. に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

e. 新株予約権を行使することができる期間

上記（4）に定める本新株予約権を行使できる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、上記（4）に定める本新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

f. 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

上記（5）に準じて決定する。

g. 譲渡による新株予約権の取得の制限

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

h. 新株予約権の行使の条件

上記（7）に準じて決定する。

i. 新株予約権の取得事由及び条件

上記（8）に準じて決定する。

j. その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

4. 新株予約権に係る新株予約権証券に関する事項

当社は、本新株予約権に係る新株予約権証券を発行しないものとする。

5. 新株予約権と引換えにする金銭の払込期日

2025年10月31日

6. 新株予約権の割当日

2025年10月31日

7. 新株予約権の割当てを受ける者及び数

当社取締役 5名 44,500個

当社従業員 5名 20,500個

なお、上記人数及び個数は上限数を示したものであり、本新株予約権の引受けの状況等により、割当てを受ける人数及び個数は減少することがある。

（連結子会社間の吸収合併）

当社は、2025年12月18日開催の当社取締役会において、2026年2月1日を効力発生日として、当社の連結子会社である株式会社ボールディベロップメントを存続会社とし、同じく当社連結子会社である株式会社ボールギャランティを消滅会社とする吸収合併を決議いたしました。

1. 取引の概要

（1）結合当事企業の名称及び当該事業の内容

吸収合併存続会社

結合企業の名称 株式会社ボールディベロップメント

事業の内容 不動産の仕入開発事業

吸収合併消滅会社

結合企業の名称 株式会社ボールギャランティ

事業の内容 不動産賃貸借契約の保証事業

（2）企業結合日

2026年2月1日（予定）

（3）企業結合の法的形式

株式会社ボールディベロップメントを存続会社、株式会社ボールギャランティを消滅会社とする吸収合併

（4）結合後企業の名称

## 株式会社ボールディベロップメント

### (5) その他取引の概要に関する事項

当社グループにおける経営資源の集約、組織体制の最適化と事業運営の効率化を推進するため、株式会社ボールディベロップメントによる株式会社ボールギャランティの吸収合併を実施いたします。本合併により、両社の経営資源を効果的に統合し、グループとしての価値最大化を図ってまいります。

## 2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 2019年1月16日）及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日）に基づき、共通支配下の取引として会計処理を行う予定であります。

⑤【連結附属明細表】

【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	478,200	380,500	1.57	—
1年以内に返済予定の長期借入金	193,018	200,292	1.24	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,402,735	1,349,488	1.24	2026年～2049年
合計	2,073,953	1,930,280	—	—

- (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	311,043	154,717	166,708	143,425

【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

2025年12月26日

株式会社バレッグス  
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グスの2024年10月1日から2025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、株式会社バレッグス及び連結子会社の2025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、監査等委員会の責任は、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、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等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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