

貸 借 対 照 表

(2025年 9 月 30 日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資産の部		負債の部	
流動資産	2, 352, 607	流動負債	929, 570
現金及び預金	1, 567, 450	買掛金	163, 871
売掛金	78, 183	1 年内返済予定の長期借入金	199, 332
契約資産	104, 722	未払金	986
販売用不動産	556, 087	未払費用	87, 964
貯蔵品	2, 658	契約負債	93, 329
前払費用	44, 288	預り金	213, 922
その他	4, 274	賞与引当金	99, 514
貸倒引当金	△5, 057	未払法人税等	32, 467
固定資産	789, 022	未払消費税等	33, 324
有形固定資産	673, 058	その他	4, 856
建物	205, 276	固定負債	1, 260, 022
構築物	392	長期借入金	1, 206, 368
機械及び装置	3, 059	資産除去債務	7, 768
車両運搬具	2, 322	その他	45, 885
工具、器具及び備品	8, 651		
土地	453, 355	負債合計	2, 189, 592
無形固定資産	8, 522	純資産の部	
ソフトウェア	3, 442	株主資本	952, 017
その他	5, 080	資本金	100, 000
投資その他の資産	107, 441	利益剰余金	852, 017
投資有価証券	250	その他利益剰余金	852, 017
関係会社株式	11, 000	繰越利益剰余金	852, 017
敷金及び保証金	37, 159	評価・換算差額等	20
繰延税金資産	47, 979	その他有価証券評価差額金	20
その他	11, 051	純資産合計	952, 037
資産合計	3, 141, 630	負債純資産合計	3, 141, 630

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(2024年10月 1 日から)
(2025年 9 月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	2,903,191
売上原価	1,405,301
売上総利益	1,497,890
販売費及び一般管理費	1,308,542
営業利益	189,347
営業外収益	
受取利息	2,381
受取配当金	5
受取損害賠償金	1,200
受取手数料	3,150
預り金取崩益	1,287
食堂収入	5,355
受取出向料	2,439
その他	2,103
営業外費用	
支払利息	18,524
長期前払費用償却	1,260
食堂費用	2,346
その他	2,714
経常利益	182,423
特別損失	
訴訟和解金	2,800
税引前当期純利益	179,623
法人税、住民税及び事業税	70,126
法人税等調整額	△5,509
当期純利益	115,006

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(2024年10月 1 日から)
(2025年 9 月30日まで)

(単位：千円)

	株主資本				評価・換算差額等		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	評価・換算 差額等計	
		その他利益剰余金	利益剰余金合計				
		繰越利益剰余金					
当期首残高	100,000	737,010	737,010	837,010	△32	△32	836,977
当期変動額							
当期純利益		115,006	115,006	115,006			115,006
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	—	115,006	115,006	115,006	53	53	115,060
当期末残高	100,000	852,017	852,017	952,017	20	20	952,037

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個 別 注 記 表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

- | | |
|------------|--|
| ・子会社株式 | 移動平均法による原価法を採用しております。 |
| ・その他有価証券 | |
| 市場価格のない株式等 | 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。 |
| 以外のもの | |

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) 減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産（リース資産除く）

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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	4年～39年
構築物	20年
機械及び装置	4年～17年
車両運搬具	2年～6年
工具、器具及び備品	3年～15年

② 無形固定資産（リース資産除く）

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）に基づく定額法を採用しております。

③ リース資産

該当事項はありません。

(3) 引当金の計上基準

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、一般債権については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) 収益及び費用の計上基準

当社は、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。

(5) その他計算書類作成のための基本となる重要な事項

該当事項はありません。

2. 会計方針の変更に関する注記

(「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。)等を当事業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計算書類への影響はありません。

3. 会計上の見積りに関する注記

工事契約における収益認識

① 当事業年度に係る計算書類に計上した金額

	当事業年度
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	1,545,394千円

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

連結計算書類の連結注記表「(会計上の見積りに関する注記) 工事契約における収益認識 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」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

4. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額 137,158千円

(2) 担保に供している資産及び担保に係る債務

① 担保に供している資産

販売用不動産	357,100千円
建物	123,347千円
土地	453,355千円

計	933,803千円
---	-----------

② 担保に係る債務

1年内返済予定の長期借入金	42,636千円
長期借入金	713,764千円

計	756,400千円
---	-----------

(3) 関係会社に対する金銭債権、債務(区分掲記したものを除く)は次のとおりであります。

① 短期金銭債権 17,513千円

② 短期金銭債務 1,261千円

(4) 保証債務

関係会社の金融機関からの借入金に対する債務保証 524,580千円

5. 損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高 87,603千円

営業費用 49,908千円

営業取引以外の取引高 3,195千円

6. 株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度の末日における自己株式の種類及び数

株 式 の 種 類	当 事 業 年 度 期 首 の 株 式 数	当 事 業 年 度 増 加 株 式 数	当 事 業 年 度 減 少 株 式 数	当 事 業 年 度 末 の 株 式 数
普 通 株 式	一株	一株	一株	一株

7. 税効果会計に関する注記

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

繰延税金資産

未払事業税 2,865千円

未払事業所税 891

貯蔵品 1,567

貸倒引当金 1,353

投資有価証券評価損 1,704

長期前払費用 138

敷金及び保証金 5,671

繰延資産 30

賞与引当金 33,337

未払法定福利費 5,584

資産除去債務 2,673

その他 112

繰延税金資産小計 55,930

将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額 △7,073

評価性引当額小計 △7,073

繰延税金資産合計 48,856

繰延税金負債

資産除去債務対応資産 △867

その他有価証券評価差額金 △10

繰延税金負債合計 △877

繰延税金資産の純額 47,979

8. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 子会社及び関連会社等

種 類	会社等の名称又は氏名	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者 との関係	取 引 内 容	取 引 金 額 (千 円)	科 目	期 末 残 高 (千 円)
子会社	㈱ボールディベロップメント	所有 直接100%	債務の保証 資金の貸付 資金の回収 役員の兼務	債務の保証	524,580	-	-
				資金の貸付 資金の回収	- 27,000	-	-
				利息の受取り	128	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 債務保証は、㈱ボールディベロップメントの金融機関からの借入金に対し債務の保証を行ったものであります。債務保証の取引金額は、当事業年度の末日現在の債務残高によっております。

2. 資金の貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

(2) 役員及び主要株主

該当事項はありません。

9. 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

個別注記表「1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記 (4) 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

10. 1株当たり情報に関する注記

- | | |
|----------------|---------|
| (1) 1株当たり純資産額 | 595円02銭 |
| (2) 1株当たり当期純利益 | 71円88銭 |

11. 重要な後発事象に関する注記

(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

株式会社バレッジス 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。

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

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。

$$\begin{aligned} \text{調整後} &= \text{調整前} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{ 株当たり払込金額}}{\text{新規発行前の 1 株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}} \\ \text{行使価額} &= \text{行使価額} \end{aligned}$$

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。

(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ない。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くなった場合は、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。

12. その他の注記

(追加情報)

(資産の保有目的の変更)

当事業年度において、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23,723千円、構築物1,562千円、土地22,883千円、工具、器具及び備品0千円)を販売用不動産へ振替えております。