

2025 年9月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

2025 年 11 月 14 日

上 場 会 社 名 株式会社バレッジス 上場取引所 東
コ ー ド 番 号 239A URL https://balleogs.jp/
代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 大本 朋之
問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 取締役 管理副本部長 (氏名) 菊地 紘宗 (TEL) 03-3794-1115
定時株主総会開催予定日 2025 年 12 月 26 日 配当支払開始予定日 2025 年 12 月 29 日
発行者情報提出予定日 2025 年 12 月 26 日
決算補足説明資料作成の有無 :無
決算説明会開催の有無 :無

(百万円未満切捨て)

1. 2025 年9月期の連結業績(2024 年 10 月 1 日～2025 年9月 30 日)

(1)連結経営成績

(%表示は、対前期増減率)

	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025 年9月期	3,463	18.5	297	44.5	281	48.3	180	46.3
2024 年9月期	2,924	22.6	205	208.5	189	182.7	123	180.1

(注) 包括利益 2025 年9月期 180 百万円(46.4%) 2024 年9月期 123 百万円(179.7%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2025 年9月期	112.72	—	18.7	7.5	8.6
2024 年9月期	77.07	—	15.1	5.8	7.0

(参考)持分法投資損益 2025 年9月期 ー百万円 2024 年9月期 ー百万円

- (注) 1. 当社は、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、2024 年 9 月期の期首に当
該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。
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。

(2)連結財政状態

	総 資 産	純 資 産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
2025 年9月期	3,832	1,056	27.6	660.34
2024 年9月期	3,681	876	23.8	547.58

(参考)自己資本 2025 年9月期 1,056 百万円 2024 年9月期 876 百万円

(3)連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025 年9月期	167	△30	△143	1,667
2024 年9月期	18	△589	546	1,674

2. 配当の状況

	年間配当金			配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当率 (連結)
	中間	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
2024 年9月期	0.00	0.00	0.00	—	—	—
2025 年9月期	0.00	33.00	33.00	52	29.3	5.0
2026 年9月期(予想)	0.00	33.00	33.00		22.2	

3. 2026 年9月期の連結業績予想(2025 年 10 月 1 日～2026 年9月 30 日)

(%表示は、対前期増減率)

通 期	売 上 高		営 業 利 益		経 常 利 益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
	4,208	21.5	400	34.7	360	28.2	237	31.6	148.38

※ 注記事項

(1)期中における連結範囲の重要な変更 :無
新規 一社 (社名) 、除外 一社 (社名)

(2)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 :有
② ①以外の会計方針の変更 :無
③ 会計上の見積りの変更 :無
④ 修正再表示 :無

(注)詳細は添付資料 P.11「3. 連結財務諸表及び主な注記(5)連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更に関する注記)」をご覧ください。

(3)発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	2025 年9月期	1,600,000 株	2024 年9月期	1,600,000 株
② 期末自己株式数	2025 年9月期	—株	2024 年9月期	—株
③ 期中平均株式数	2025 年9月期	1,600,000 株	2024 年9月期	1,600,000 株

(注)当社は、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、2024 年 9 月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して株式数を記載しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況.....	2
(1) 当期の経営成績の概況.....	2
(2) 当期の財政状態の概況.....	3
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況.....	3
(4) 今後の見通し.....	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方.....	4
3. 連結財務諸表及び主な注記.....	5
(1) 連結貸借対照表.....	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書.....	7
(3) 連結株主資本等変動計算書.....	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書.....	10
(5) 連結財務諸表に関する注記事項.....	11
(継続企業の前提に関する注記).....	11
(会計方針の変更に関する注記).....	11
(セグメント情報).....	11
(1株当たり情報).....	13
(重要な後発事象).....	13

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

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も依然として高く、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) 当期の財政状態の概況

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 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。

(オ) 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) 当期のキャッシュ・フローの概況

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。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、不動産賃貸事業、不動産開発事業では、首都圏の不動産価格の上昇傾向と、東京城南エリアの安定した不動産需要が引き続き継続していくと見込まれております。また、建築事業においては、材料価格や外注費の高騰傾向が依然として懸念されるものの、適正価格での工事受注推進とコスト管理の一層の徹底により対応して参ります。

また、外国籍向け不動産サービスにおいても引き続き高い需要が見込まれており、多言語対応人材の継続的な獲得と定着に注力していく方針です。

これらを踏まえ、2026年9月期の連結業績予想につきましては、売上高4,208,724千円(前連結会計年度比21.5%増)、営業利益400,508千円(同34.7%増)、経常利益360,432千円(同28.2%増)、親会社株主に帰属する当期純利益237,408千円(同31.6%増)を見込んでおります。

なお、上記の業績予想は本資料の公表日現在において、当社グループが把握している情報を基に算出しておりますが、実際の業績は今後の様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があり、修正の必要が生じた場合には、速やかに開示する予定であります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、現在、日本国内において事業を展開していることなどから、当面は日本基準に基づいて連結財務諸表を作成する方針であります。なお、国際財務報告基準(IFRS)の適用につきましては、今後の事業展開や国内外の動向などを踏まえた上で検討を進めていく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(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)
資産の部		
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	108,897	166,549
販売用不動産	1,001,408	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)	225,660	205,669
土地	476,238	453,355
その他(純額)	10,298	14,033
有形固定資産合計	712,197	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

	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)
負債の部		
流動負債		
買掛金	102,457	163,871
短期借入金	478,200	380,500
1年内返済予定の長期借入金	193,018	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
流動負債合計	1,351,783	1,371,278
固定負債		
長期借入金	1,402,735	1,349,488
資産除去債務	7,768	7,768
その他	42,947	47,559
固定負債合計	1,453,450	1,404,816
負債合計	2,805,234	2,776,094
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金	776,162	956,517
株主資本合計	876,162	1,056,517
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△32	20
その他の包括利益累計額合計	△32	20
純資産合計	876,129	1,056,538
負債純資産合計	3,681,364	3,832,632

(2)連結損益計算書及び連結包括利益計算書

①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	2,924,253	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	1,241,096	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

②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

(5)連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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連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は、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。

(セグメント情報)

【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、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に採用される会計方針に準拠した方法となっております。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。

(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、2024年9月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。
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。

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

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。