

## 【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2024年12月26日
【発行者の名称】	株式会社インデックス
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 野崎 雄一
【本店の所在の場所】	東京都新宿区西新宿一丁目14番11号
【電話番号】	(03) 5909-0350 (代表)
【事務連絡者氏名】	専務取締役管理本部長 中村 信二
【担当 J - A d v i s e r の名称】	アイザワ証券株式会社
【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 藍澤 卓弥
【担当 J - A d v i s e r の本店の所在の場所】	東京都港区東新橋一丁目9番1号
【担当 J - A d v i s e r の財務状況が公表される ウェブサイトのアドレス】	<a href="https://www.aizawa-group.jp/ir/">https://www.aizawa-group.jp/ir/</a>
【電話番号】	03-6852-7700

【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  
なお、振替機関の名称及び住所は下記の通りです。  
名称：株式会社証券保管振替機構  
住所：東京都中央区日本橋兜町7番1号

【公表されるホームページのアドレス】 株式会社インデックス  
<https://in-dex.co.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】

- 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。
- 発行者情報を公表した発行者のその公表の時に於ける役員（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。
- 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 - A d v i s e r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（以下「特例」という。）に従って、各上場会社のために行動するJ - A d v i s e rを選任する必要があります。J - A d v i s e r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。
- 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】

回次		第22期	第23期	第24期
決算年月		2022年9月	2023年9月	2024年9月
売上高	(千円)	4,133,445	4,224,599	4,443,717
経常利益	(千円)	120,151	91,836	68,974
当期純利益	(千円)	125,035	70,086	42,183
資本金	(千円)	50,000	50,000	50,000
発行済株式総数	(株)	1,000,000	1,000,000	1,000,000
純資産額	(千円)	580,978	651,477	693,424
総資産額	(千円)	2,223,106	2,275,518	2,333,978
1株当たり純資産額	(円)	580.98	651.48	693.42
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	－(－)	－(－)	－(－)
1株当たり当期純利益	(円)	125.04	70.09	42.18
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	－	－	－
自己資本比率	(%)	26.13	28.63	29.71
自己資本利益率	(%)	24.12	11.37	6.27
株価収益率	(倍)	－	－	－
配当性向	(%)	－	－	－
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	168,213	△53,452	228,287
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△56,006	64,243	△43,026
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△107,215	17,748	△87,989
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	945,739	974,279	1,071,550
従業員数	(人)	81	78	75

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については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、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
3. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため、記載しておりません。
4. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用者数は従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。
5. 第24期に至るまで配当を行っていないため、配当性向は記載しておりません。
6. 第23期の財務諸表については、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第5項の規定に基づき、東陽監査法人の監査を受けており、第24期の財務諸表については、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、東陽監査法人による監査を受けておりますが、第22期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。

## 2 【沿革】

野崎雄一がインテリア販売事業を目的として、創業を検討していたところ、既に設立済みであったエスティ・キャピタル株式会社の全株式を第三者より取得することにより、当社の事業を開始いたしました。以下においては、同社の株式取得以降の沿革を記載いたします。

年 月	沿 革
2005年3月	野崎雄一がインテリア販売における信販会社提携ローンの必要性から、エスティ・キャピタル株式会社（資本金50,000千円 現当社）の全株式を取得し創業
2005年5月	株式会社エコノテックに商号変更 千代田区外神田へ本社移転
2006年9月	株式会社L'sクリエイションに商号変更 豊島区西池袋へ本社移転
2007年10月	千代田区麴町へ本社移転
2010年5月	宅地建物取引業者免許を取得し、不動産関連事業を開始 [東京都知事（1）第91730号]
2010年7月	新宿区西新宿7丁目へ本社移転
2011年4月	株式会社インデックスに商号変更
2014年3月	現在の新宿区西新宿1丁目へ本社移転
2014年7月	宅地建物取引業者免許取得[国土交通大臣（1）第8650号]
2015年3月	一般建設業許可取得[東京都知事許可（般-26）第143056号]
2015年7月	一般建設業許可取得[国土交通大臣許可（般-27）第25844号]
2016年6月	名古屋支店設置
2016年10月	当社営業部門を分社化し完全子会社として株式会社ウィルライズを設立
2019年5月	株式会社ウィルライズを解散（同2019年9月清算終了）
2021年3月	一般建設業許可取得[東京都知事許可（般-2）第153368号]
2023年11月	福岡支店設置

### 3【事業の内容】

当社は、「ライフプランニングを通して、最高の選択を提供する」という経営理念のもと、お客様に最適な住宅を提案する、中古不動産販売事業を行っております。不動産の購入を検討している方へのご提案ではなく、ライフプランニングにより、家計収支改善や資産形成に興味のある方へ持ち家の購入をご提案し、不動産の購入を考えていなかったお客様の潜在的なニーズを掘り起こすビジネスモデルとなります。販売については、当社が直接販売する場合と不動産販売会社を通じ販売する場合があります。不動産販売会社を通じ販売するケースでは、当社が購入した不動産にリノベーションを施し、不動産販売会社に販売をしております。

このような経営理念のもと、当社は、主に(1)不動産関連事業、(2)インテリア販売及びリノベーション事業を営んでおり、お客様のご要望に合わせた中古住宅の仕入れとリノベーション及び販売、インテリアや家具等の販売、住戸内装のリノベーションを提供しております。

なお、「不動産関連事業」、「インテリア販売及びリノベーション事業」の2区分は「第6 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

#### (1) 不動産関連事業

お客様のご要望に合わせて中古マンションを仕入れ、内装や設備に工事を施して快適な住戸にリノベーションし、提供します。立地に優れた良質安価なマンションをオーソドックスなリノベーションで仕上げ、若い方でも不動産を購入できるようにするのが、当社事業の特徴です。

現在の販売エリアは関東圏、中京圏、九州圏であり、中でも郊外に立地する物件を手掛けております。東京23区や名古屋市といった企業の集積地からはやや離れた場所の物件をコアターゲットである20代から30代の若年層に提案、販売しております。

#### (2) インテリア販売及びリノベーション事業

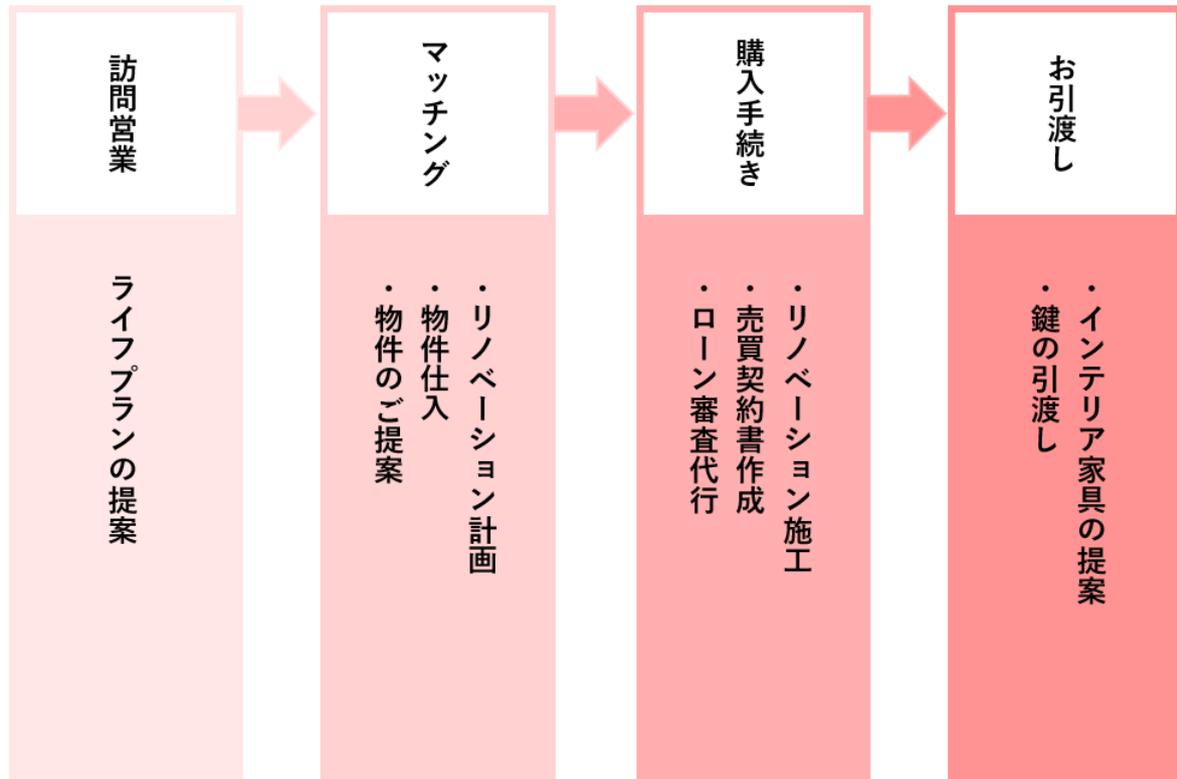
新居での生活を始めるにあたり、同時にインテリアや家具も新しいものを揃えたい、というお客様のご要望にお応えします。お客様のこだわり家具を当社で探すこともあります。おおすすめの定番商品を一式でご提案することもあります。他に床材を長期に保護するコーティングサービス、浄水器等をご提案しております。

また過去に当社から物件をご購入いただいたお客様から、ライフスタイルの変化に合わせて、リノベーション工事のご相談をいただきます。給排水衛生設備や建具等をグレードアップする内容の工事をご注文いただいております。

当社がお客様に提案する際は、賃貸ではなく持ち家を持つこと、独身でも買うこと、若いうちに買うこと、中でも中古リノベーションマンションをお勧めします。中古マンションを購入の際は、お客様の好みの空間にするリノベーションを施します。当社がリノベーション工事を行うので、お客様はリフォームローン（金利が高く返済期間が短い）ではなく、その部分も含め住宅ローンを組むことにより、住宅ローン返済金額を抑えられます。また、お客様は外部業者と交渉する必要なく、当社から良質な住戸の提供を受けることができます。これらをご納得していただき、安心して購入していただくのが当社の営業メソッドです。



[営業活動の流れ]



訪問営業

若い方や単身者が住んでいると思われるアパートを中心に、訪問します。当社は、ライフプランを提案し、賃貸マンションに住み続けるよりも、中古リノベーションマンションを購入した方が有利な点が多いので、4つのメリットの説明をします。4つのメリットは、1. 住宅ローンの返済額（毎月）が家賃よりも低く抑えられる場合がある、2. 不動産を持てる、3. リノベーションで自分好みの空間にできる、4. 税制優遇が受けられることがあることです。また、デメリットとしては、管理費や修繕積立金なども別途かかります。また経済や不動産の市況によって、購入時よりも資産価値（価格）が下がる可能性がある事も説明します。

マッチング

現在の不動産市況などをお話ししながら、立地や価格帯、キャッシュ・フロー計画書、こだわりの条件等をお伺いして、仕入候補を選定します。新築戸建をご選択いただくことも可能です。

購入手続き

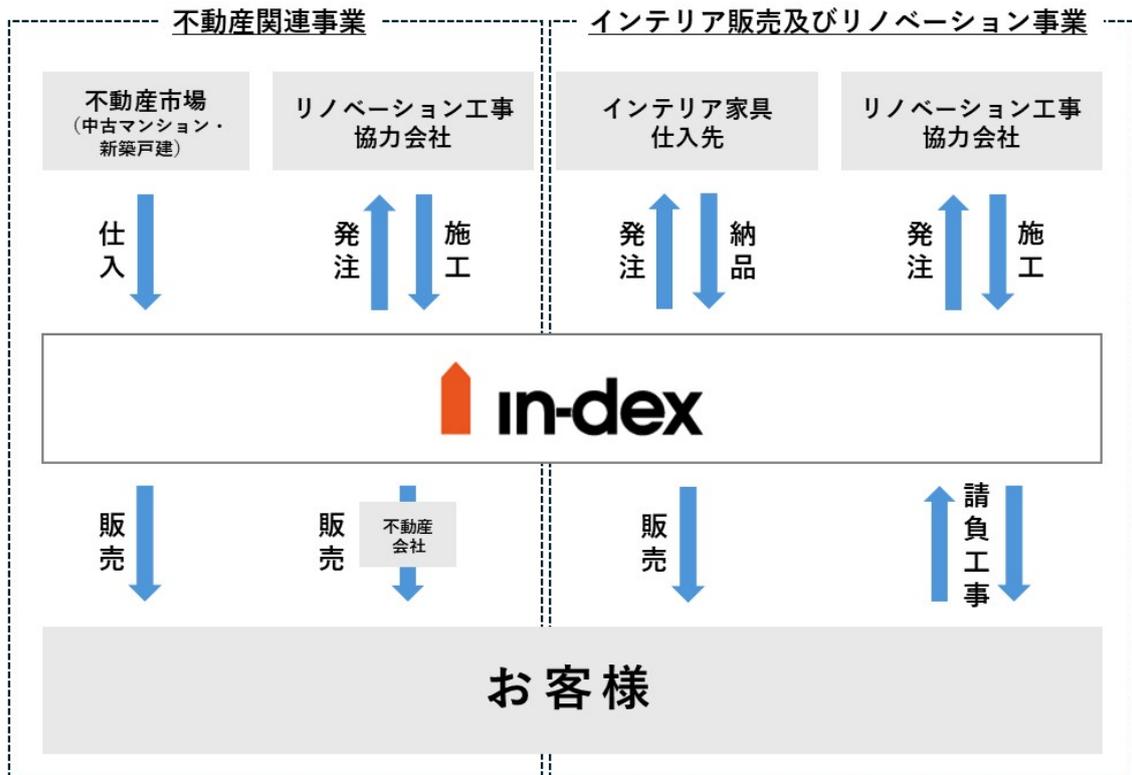
住宅ローンを申請し、売買契約を締結して、リノベーション工事に着工します。

お引渡し

お客様へ物件をお引渡しする際に、インテリア家具等の購入をご提案します。

[事業系統図]

事業の系統図は次のとおりであります。



#### 4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

## 5 【従業員の状況】

### (1) 発行者の状況

2024年9月30日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
75	35.3	6.0	5,349,753

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産関連事業	41
インテリア販売及びリノベーション事業	16
報告セグメント計	57
全社（共通）	18
合計	75

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であります。  
2. 臨時雇用者数は従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。  
3. 平均年間給与は基準外給与及び賞与を含んでおります。  
4. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

### (2) 労働組合の状況

当社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

当事業年度におけるわが国経済は、円安を背景に企業業績は好調を持続した結果、賃上げ率は5.33%で33年ぶりの高い伸び率となりました。また新型コロナウイルス感染症の5類移行とインバウンドの回復もあり経済活動の正常化が進みました。その結果、物価は第2次オイルショック以来41年ぶりの上昇率となり、日銀は大規模金融緩和の解除を決定、17年ぶりに政策金利の引き上げを行いました。物価高を上回る所得の増加に向け、景気好循環の第一歩を踏み出し、四半世紀以上続いたデフレからの脱却がようやく現実味を帯びつつあります。

当社が属する不動産業界におきましては、住宅価格の上昇、世帯数の減少に伴い、新築住宅着工戸数は漸減となりました。新築マンション市場は戸建以上に建築費高騰の影響を受けて販売価格は高止まりが続いており、立地等による売れ行きの差が鮮明になりました。中古マンション市場につきましても価格の上昇が続く中、手頃な価格と自分好みの空間にできる中古リノベーションに対する需要が増加しました。またリモートワークの普及に伴い、都市部から郊外への関心も高まっており、エリアごとの需給動向に注視しながら事業を展開しています。

このような事業環境のもと、当社は着実な成長を果たしていくために2026年9月期を最終年度とする中期経営計画（renewed2023）を策定しました。基本方針に、営業力の強化による不動産関連事業の拡大、インテリアオプションとの事業シナジー強化を掲げ、物件を販売するという単なる取引を超え、お客様の人生に寄り添い、最適な住環境を提供するため、下記の分野で事業を展開し、地域社会やお客様のニーズに応じた事業を展開いたしました。

##### (市場動向の把握と事業計画)

###### 1. 不動産関連事業

当事業年度は、コロナ禍以降のライフスタイルの変化や住宅取得に対する価値観の多様化により、郊外エリアでの中古リノベーションマンションと新築戸建住宅の需要が拡大しました。当社はこれに応じ、重点エリアを関東圏、中京圏の郊外から、福岡支店の開設により新たに九州圏の郊外を設定し、物件の確保および販売戦略の見直しを行いました。またリモートワークの普及等に伴う広めのリビングやワークスペースへの需要に対応するため、各地域の調査結果をもとに新築戸建の販売強化も実施しました。

###### 2. インテリア販売及びリノベーション事業

自分好みの空間にできるリノベーションの需要が増加していることを受け、リノベーションサービスの体制を強化しました。物件購入後のインテリアオプション品販売の強化や、予算に応じたリフォーム提案等も行い、顧客満足度の向上を図りました。

##### (事業の成果)

当事業年度の事業活動の成果は以下の通りです。

###### 1. 売上の増加（4,443,717千円、前事業年度比 5.2%増）

不動産関連事業の不動産売上戸数が各エリアでの不動産販売戦略の見直しにより前事業年度比9戸増加し、売上は前事業年度比5%増加しました。特に郊外エリアでの新築戸建と中古マンションの販売が好調であり、主に若年層の需要を取り込むことができました。また、インテリア・リノベーション事業では地道な営業活動により、過去最高額の売上計上となりました。

なお、セグメント別の売上高は以下のとおりです。

事業区分	第23期 (2023年9月期) (前事業年度)		第24期 (2024年9月期) (当事業年度)	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
不動産関連事業	3,500,600	82.9	3,675,007	82.7
インテリア販売・ リノベーション事業	723,999	17.1	768,710	17.3
合計	4,224,599	100.0	4,443,717	100.0

###### 2. 当期純利益の減少（42,183千円、前事業年度比 39.8%減）

不動産販売等が増加したことで、販売手数料が増加し、新卒・中途採用を積極的に行ったことにより人材募集費が増加しました。人材への投資は、当社の長期的な成長と利益増加を見据えた先行投資として位置づけています。優秀な人材の確保・育成に注力することで、組織のスキルと専門性を高め、業務の効率化の推進が期待されます。その結果短期的には販管費が増加し利益が減少しましたが、長期的な成長と事業の拡大に繋がると確信しております。

(次事業年度に向けた課題と展望)

当事業年度の成果を踏まえ、更なる成長を目指し、2027年9月期を最終年度とする「中期経営計画」(renewed2024)を策定しました。次事業年度においては、以下の点に注力していきます。

1. エリア別ニーズへの対応

需要が変化するエリアごとのニーズを的確に把握し、適切な物件供給を実現するため、地域ごとの市場調査を継続強化します。また必要があればエリア開拓を進めていきます。

2. リノベーション事業の拡大

環境への配慮や、自分好みの空間にでき住み心地を追求したリノベーションプランの充実により、持続可能な社会の実現に貢献しつつ、顧客層の拡大を図ります。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物は、前事業年度に比べて97,271千円増加し、1,071,550千円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における営業活動によるキャッシュ・フローは、228,287千円の収入(前年同期は53,452千円の支出)となりました。主な増加要因は、棚卸資産の減少額75,341千円、税引前当期純利益の計上70,356千円及び前受金の増加額55,306千円などであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは、43,026千円の支出(前年同期は64,243千円の収入)となりました。主な減少要因は、定期預金の預入による支出30,050千円及び有形固定資産の取得による支出14,365千円などであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における財務活動によるキャッシュ・フローは、87,989千円の支出(前年同期は17,748千円の収入)となりました。主な減少要因は、長期借入れによる収入288,000千円があったものの、長期借入金の返済による支出187,145千円、社債の償還による支出84,000千円、短期借入金の減少68,997千円及び支払手数料による支出33,137千円などであります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

生産に該当する事項がありませんので、生産実績に関する記載はしていません。

### (2) 受注実績

(不動産関連事業)

提供するサービスの性格上、受注実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

(インテリア販売及びリノベーション事業)

受注から役務提供の開始までの期間が短いため、当該記載を省略しております。

### (3) 販売実績

当事業年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	前年同期比 (%)
不動産関連 (千円)	3,675,007	105.0
インテリア販売及びリノベーション (千円)	768,710	106.2
報告セグメント計 (千円)	4,443,717	105.2
合計 (千円)	4,443,717	105.2

(注) 1. 最近2事業年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
株式会社エニシード	1,117,059	26.4	973,839	21.9
株式会社ラッセルエステート	—	—	735,539	16.6
株式会社フルベース	446,238	10.6	422,430	9.5

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

### 3 【対処すべき課題】

当社は、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 不動産市況の動向

当社の主要事業である不動産販売事業（中古リノベーションマンション販売、新築戸建販売）においては、経済環境が悪化し不動産市況が低迷した場合には、不動産販売価格の引下げが必要となるリスクが生じます。その反面、不動産市況が好調の際には、在庫不動産の回転率が高まることや販売価格が上昇する等のメリットが生じる一方、不動産の仕入価格が高騰する可能性があります。

#### ② 販売用不動産の在庫回転率の向上

当社の不動産販売は、お客様のニーズに合わせた物件を原則取得します。不動産販売の情報件数等が不足し、成約までの期間が長期化する可能性があります。また不動産市況の悪化等によって物件の販売が滞った場合や、リノベーション資材の流通が不安定になり、リノベーション工事に遅延が発生し早期の販売活動ができなくなった場合には、販売用不動産保有期間の長期化に繋がり、販売用不動産の在庫回転率が下がる可能性があります。

#### ③ 事業エリアの拡充

当社は、関東圏・中京圏・九州圏の郊外を中心に、中古リノベーションマンション、新築戸建を販売し事業を展開しております。当社は事業エリアを拡大することで、顧客層の拡充と収益向上を図ることを目指しています。事業エリアが拡大すると、地域ごとの顧客ニーズが多様化し、各地域の特性に合った物件やサービス提供が求められます。各地域に特化した商品企画等を行い、エリアごとの顧客層に最適化された提案を行うことで、顧客満足度の向上と差別化を図ります。

#### ④ リノベーション工事及び資材の調達について

当社では、中古住宅のリノベーション工事を外注することによって、人件費等の増加を抑制し、経費の軽減効果を見込んでおります。しかしながら外注先の人手不足等で工事の遅延が発生する場合があります。当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。リノベーション資材は、物価等の動向により原材料・資材の価格が上昇し、価格転嫁が難しくなる場合があります。また人手不足等で物流が滞るような事態となり、資材の供給に遅延が発生することにより工期が遅れることとなった場合も、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ⑤ 財務体質健全性の向上及び資金調達力の強化

当社の事業は、主に中古マンションや新築戸建てを対象として、不動産取得を行うための資金を必要とするビジネスモデルになります。手元資金の他、銀行等からの借入により物件購入資金を調達しております。今後も不動産購入を継続していく方針であるため、安定的な資金調達を行うために財務基盤の強化が必要となります。また、資金調達力の強化については、定期的に金融機関へ業績説明等を行い、金融機関との関係構築に努め、資金調達が円滑にできるよう進めてまいります。株式上場を実現させることにより、信用力向上による調達金利の抑制も見込まれるため、今後想定される金利上昇局面においても、金利負担軽減を図ることができると考えております。

#### ⑥ 組織・ガバナンス体制の強化

当社は、宅地建物取引業免許、一般建設業許可といった許認可に基づき事業を行っております。業法違反等による事業活動の停止や資格はく奪、建設業による事故や損害賠償の発生などが生じた場合は、事業に多大な影響を及ぼします。それに対処するため、規定上必要とされる有資格者の設置、コンプライアンス研修等の社員教育の実施、社外役員等からの牽制体制を通じたガバナンス体制を強化することで、リスクを限りなく低減することが重要であると認識しております。

#### ⑦ 内部統制及びコンプライアンス体制の強化

当社は、会社の継続的発展を図るために、内部統制の行き届いた管理体制を高水準に維持していく必要があると認識しております。その一環としてコンプライアンス最優先の企業経営に努めてまいります。

#### ⑧ 人材採用・育成・組織力の強化

当社が継続的に成長するためには、企業の成長を牽引する人材の確保や、育成により組織力を強化することが重要であると認識しております。採用面では新卒・キャリア両面の採用強化に取り組むとともに、多様な人材が活躍できる職場風土の構築を通じて、競争力を強化しています。育成面では、OJTを活用し専門知識スキルに長けた中核人材の育成、能力に応じた人事制度の確立、専門スキルの取得を推奨しています。また、社員総会の開催、個別面談の実施、ストレスチェックの実施等により、組織の活性化、エンゲージメントの向上に努めております。当社のミッショ

ンを共通の価値観とし、人的資本及び組織としての能力の底上げをしております。

#### 4【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資家の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、次のようなものがあります。当社事業への影響が僅少と思われるリスクについても、投資判断をするうえで有用な事項については、情報開示の観点から併せて記載しております。リスクの発生に対しては可能な限り未然に対処し、発生の回避に努める所存であります。当社株式への投資判断は慎重に検討していただく必要があると考えております。

なお、文中の将来に関する事項は当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

##### (1) 外部環境に関するリスクについて

###### ① 市況悪化による利益の圧迫

当社は顧客のニーズに応じて物件を仕入れ販売しております。そのため、不動産市況の悪化により利益が圧迫する可能性があります。その時期については住宅ローンの変動金利の上昇、金融引締め時です。その場合、不動産の仕入対象地域を広げ仕入れ価格を下げる、仕入物件の面積を小さくし販売価格（グロス）を下げる等の対策をしておりますが、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性はあります。

###### ② 棚卸資産評価損リスク

当社は、販売用不動産の仕入れ価格について、可能な限り低廉を心掛けております。しかしながら、市況悪化による不動産評価額の下落により、在庫として保有している販売用不動産の評価損が発生する可能性があります。その時期は住宅ローンの変動金利の上昇や金融引締め、不動産の市場価格が低下した時です。当社としては、長期在庫を増やさないよう、経営会議で対策を議論し、取締役会において長期在庫の状況について、役員間で情報を共有する等、評価損リスクの低減に努めております。しかしながら、在庫処分として、値引、評価損計上等をまとめて実施した場合、又は災害等が発生し、棚卸資産が毀損滅失した場合には、当社の業績、財政状態及び事業の展開に影響を与える可能性があります。

###### ③ 住宅ローンの金利動向と住宅需要

日本銀行の「マイナス金利政策」の解除により、今後、住宅ローン金利についても徐々に上昇するものと考えられます。当社は住宅ローン金利の動向に注視し、顧客に住宅購入を提案しております。しかしながら、住宅ローン金利上昇の影響から、購入者の需要動向が悪化した場合、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

###### ④ 不動産関連の税制優遇措置について

住宅ローン控除、不動産取得税や登録免許税の減税など、住宅取得に係る優遇制度は様々なものが存在します。これら政策は日本社会の時勢を鑑みて日本政府当局が施行するものであります。当社はそれら不動産関連の税制優遇措置の動向について注視しております。日本政府も住宅取得を促進しており、短期的に優遇措置がなくなるとは考えていませんが、将来的に改廃される可能性はあります。その場合、当社の事業展開及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

###### ⑤ 法的規制や行政当局からの監督について

当社の属する不動産業界は宅地建物取引業法、民法、不動産登記法、建物の区分所有等に関する法律など、多くの法令による制約を受けます。現在においては事業の許認可や行政処分等に係る問題はなく、これまでどおり法令遵守に努める所存であります。今後の法改正によっては事業活動に支障をきたす可能性があります。

今後何らかの理由により免許や許認可の取消等があった場合、当社の事業活動に支障をきたし、財政状態及び経営成績に重大な影響を与える可能性があります。

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
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣免許 (3) 第8650号	2024年7月23日～ 2029年7月22日	宅地建物取引業法	同法第66条
一般建設業許可	東京都知事許可 (般-2) 第153368号	2021年3月30日～ 2026年3月29日	建設業法	同法第29条

⑥ 契約不適合責任（改正前民法の瑕疵担保責任）について

契約不適合責任とは、売主が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない目的物を引き渡した場合の売主の責任をいいます。契約不適合責任は、2020年4月に施行された改正民法において、改正前民法における瑕疵担保責任その他の担保責任に代わるものとして規定されました。原始的瑕疵に限らず、引渡の履行までに発生した問題についても法的な責任の基礎となり、また当事者双方の善意や過失の有無は問題にならなくなった等、売主責任が定められております。当社においては、リノベーション工事の品質管理等に万全を期しておりますが、想定範囲を超える責任が生じた場合は、瑕疵の補修等による費用負担や信用低下等により業績に影響を与える可能性があります。

⑦ 偶然不測の事故・自然災害等について

火災、破裂爆発、落雷、風災、雹災、雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等の災害により、当社が保有する在庫物件及び営業施設が滅失、劣化又は毀損等する可能性があります。また従業員が被災した場合は、業務への従事が一時的に困難になる可能性も考えられます。当社の販売するマンションは新耐震基準のRC造(注1)やSRC造(注2)で、自然災害が起こった場合、被災の可能性は低いと考えられます。またBCPを周知徹底し従業員の安全を図ってまいります。災害が想定を超える規模の場合は、当社の事業展開及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(注1) 鉄筋コンクリート造(Reinforced Concrete Construction)の略

(注2) 鉄骨鉄筋コンクリート造(Steel Reinforced Concrete)の略

⑧ 感染症について

2020年に急拡大した新型コロナウイルス感染症により、日本を含めた感染拡大国において、経済活動だけでなく、日常生活においても大きな制約が発生しました。当社業績においても、新型コロナウイルス感染症による影響が生じました。今後、新たな感染症が発生、拡大した場合には、国内外において深刻な経済的影響が生じ、当社の営業活動も制限された場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 中古不動産の流動性

当社の顧客は20代から30代の独身者が多くを占めており、今後の日本社会は当該年齢人口が減少すると考えられます。半面、中古不動産は供給増加が予想されることから、当社としては売上拡大の好機と捉えておりますが、当社の思惑どおりに中古マンションの市場流動性が高まらない場合には、当社の経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(2) ビジネスモデルに関するリスクについて

① 金融機関の住宅ローンの融資動向について

持ち家を購入する層は、一般的に既婚者やファミリー層、また40歳前後の年齢層で、多くの金融機関も、住宅ローンの貸出先として同じ対象を顧客と捉えております。当社が顧客対象とする20代から30代、単身者については、勤続年数や年収水準、頭金の抛出可能額などにより、住宅ローン審査が厳格にされる傾向にあります。当社は現在多くの金融機関で、当社のビジネスモデルにご理解をいただくよう努めており、住宅ローンの審査は通過する傾向にありますが、今後住宅ローンの審査の厳格化が起きた場合、当社の経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 中古住宅市場の動向について

当社のビジネスモデルは、お客様のニーズに合致した主に中古マンションを仕入れることが重要になります。しかしながら近年は中古住宅の人気の高まっており、仕入価格が上昇しています。当社は、最新の中古住宅情報の入手に努めておりますが、仕入価格の上昇を販売価格に転嫁できない場合は、当社の経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

③ リノベーション工事の工期

当社はおお客様の要望により、リノベーション工事を施した上で販売します。工事は協力会社と共に行います。現在の建築設備業界は人手不足が続いており、協力会社の手配に時間がかかり工期が延びることが考えられます。当社は、協力会社の新規開拓、また施工時期を調整し発注規模の平準化に努めております。しかし建築市況が更に逼迫する場合は、当社の経営成績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

④ 個人情報や機密情報の管理について

当社は、事業活動により名前、住所、年収や金融属性などプライバシーに係る個人情報を多数収集保管しています。個人情報保護規程を制定し同趣旨の法令（個人情報の保護に関する法律）を遵守するため、IT資産管理ツールによる情報漏洩防止、社外持出PCの暗号化、システムセキュリティ規程の制定と運用など、体制の確立と従業員の意識向上に努めております。このように十全の対策を講じているところではあります。不測の事態により、個人情報が外部へ漏洩するような事態となった場合、当社の信用失墜による売上の減少及び損害賠償による費用発生が考えられ、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 競合他社の参入について

当社の属する不動産業界は、宅地建物取引業免許を有していれば参入できる、参入障壁が低い業界です。しかし、当社の顧客は20代から30代の独身者が多くを占めており、他の不動産業者は営業対象とすることが少ないと考えられますが、当社よりも知名度や資金力等の経営資源に優れた競合他社が参入した場合、当社の優位性が低下して、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 不動産関連事業が実質的に唯一の事業リソースであることについて

当社の売上高は不動産関連事業、インテリア販売及びリノベーション事業の二つの事業で構成されております。当社の不動産購入顧客が、同時にインテリア販売やリノベーション事業の顧客でもありますので、売上の相乗効果や高い利益率が期待できます。しかしながら、不動産市況が下振れした場合は、当社の全事業（不動産関連事業、インテリア販売及びリノベーション事業の二つの事業）に波及することが予想され、当社の業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 風評被害について

当社は事業の性質上、顧客より、顧客対応、品質、納期並びにサービス等に対する意見、指摘、クレーム等を受ける可能性があります。当社としては、上記リスクを回避するため、法令順守、品質管理に努めるとともに、風評が生じる行動を慎むよう全役職員に指導等行っておりますが、これらの発生により、当社のブランドイメージの毀損及び社会的信用の低下が生じた場合、当社の業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 組織管理体制に関するリスクについて

① 特定経営者への依存について

当社の代表取締役である野崎雄一は、当社の経営方針、経営戦略、事業戦略、投資判断等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担っております。当社では、上記リスクに対し、監査役会の設置、社外取締役の配置等のガバナンス体制の強化を図るとともに、取締役及び幹部社員への権限移譲により職務権限を明確化し、特定の個人に過度に依存しない経営体制構築を進め、役職員の質的レベルの向上に注力しております。しかしながら、何らかの理由で、同氏の業務執行が困難となるような不測の事態が生じた場合、当社の業績や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

② 小規模組織であることについて

当社の組織体制は従業員75名（2024年9月30日現在）と未だ小規模な組織であり、業務執行体制、内部管理体制ともに、それに準じたものになっております。また、事業活動の在り方は人材に大きく依存しております。今後の事業の拡大発展のためには、継続して優秀な人材を確保し育成していくことが必要不可欠であり、業務の属人化の解消が必須であると考えております。人材の確保と育成が想定どおりに進まない場合は、今後の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

③ 従業員の平均年齢が若いことについて

当社従業員の平均年齢は35.3歳であり、20代が全社員の4割程度を占めます。当社は、若手社員の指導育成に努めておりますが、想定どおりに人材育成が進まない場合は、今後の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 財政・資本に関するリスクについて

① 配当政策について

当社は、株主への利益配分については経営の最重要課題であると認識しております。しかしながら、現在は成長過程にあると考えており、将来的に安定した配当を継続して実現していくにあたって、経営基盤の長期安定に向けた財務体質の強化及び事業の継続的な拡大発展を実現させるために内部留保資金を充実させることが重要であると考え、会社設立以来配当は実施しておりません。

将来的には、経営成績及び財政状態を勘案しながら株主への利益還元を検討していく方針であります。現時点において配当実施の可能性及びその実施時期等については未定であります。

② 新株予約権発行による既存の株主利益の希薄化について

当社は業績向上の動機付けと業務貢献への対価として、常勤取締役及び使用人に対してストック・オプションを付与しております。また今後においても優秀な人材を確保すべく、ストック・オプションの付与を拡大する予定であります。現在付与されている新株予約権及び今後付与される新株予約権が行使されることにより、既存株式の価値が希薄化する可能性があります。なお提出日時点での潜在株式数は81,700株であり、発行済株式総数の8.2%に相当します。

③ 在庫滞留期間と資金効率

当社はおお客様のご要望に合わせて物件を仕入れますが、キャンセル等により、買主が離れる場合があります。滞留在庫の管理については、滞留期間が長期化しないよう出口戦略を経営会議で議論し、取締役会で報告され、役員間で情報を共有しております。しかしながら、在庫対応が計画どおり進捗しなかった場合には、当社の事業展開や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 担当J-Adviser との契約について

TOKYO PRO Market市場においては、当社(以下、「甲」という)が上場適格性を維持しているかどうかの確認を担当J-AdviserがJ-Adviser業務として実施します。当社は、担当J-Adviserであるアイザワ証券株式会社(以下、「乙」という)との間でJ-Adviser契約(以下、「本契約」という)を締結していますが、本契約がその定めにより解除又は解約され、別のJ-Adviserとの間で新たにJ-Adviser契約を締結できなかった場合には、当社は上場廃止となります。

まず、甲及び乙は、相手方に対して1ヶ月以上前に書面でその旨を通知することにより、本契約を解約することができます。また、甲又は乙が、本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、その相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り1ヶ月とする)を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができます。さらに、甲が以下の無催告解除事由のいずれかに該当する場合は、乙は、本契約を、甲に対する何らの通知又は催告を要せず、即時に本契約の全部又は一部を解除することができます。

本契約を解除又は解約する場合、特段の事情の無い限り、乙は予め本契約を解除又は解約する旨を東京証券取引所に通知することになっております。このほか、株主総会の特別決議を経て、甲が東証へ「上場廃止申請書」を提出した場合にも上場廃止となります。

なお、本書提出日現在において、本契約の解除につながる可能性のある要因は発生しておりません。

<J-Adviser 契約に関する即日無催告解除事由>

① 債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、1年以内に債務超過の状態から脱却しえなかったとき、すなわち債務超過の状態となった事業年度の末日の翌日から起算して1年を経過する日(当該1年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日)までの期間(以下この項において「猶予期間」という)において債務超過の状態から脱却しえなかった場合。但し、甲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(乙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年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日後最初に到来する事業年度の末日)までの期間内)に債務超過の状態から脱却しえなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、猶予期間の最終日の属する連結会計年度(甲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)を公表している甲を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次のa及びbに定める書類に基づき行う。

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

(a) 法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証する書面

(b) 私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面

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

② 銀行取引の停止

甲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

甲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(甲が、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甲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乙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. 甲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甲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. 甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することの取締役会の決議を行った場合、甲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乙が認めた日)

c. 甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合(当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の100分の10に相当する額以上である場合に限り)甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日。

④ 前号に該当することとなった場合においても、以下に定める再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。

再建計画とは次のaないしcの全てに該当するものをいう。

a. 次の(a)又は(b)に定める場合に従い、当該(a)又は(b)に定める事項に該当すること。

(a) 甲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。

(b) 甲が前号cに規定する合意を行った場合当該再建計画が、前号cに規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。

b. 当該再建計画に次の(a)及び(b)に掲げる事項が記載されていること。

(a) 当該上場有価証券の全部を消却するものでないこと。

(b) 前aの(a)に規定する見込みがある旨及びその理由又は同(b)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思われるものでないこと。

⑤ 事業活動の停止

甲が事業活動を停止した場合(甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙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甲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乙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. 甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲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(a)又は(b)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

(a) TOKYO PRO Market の上場株券等

(b) 上場株券等が、その発行者である甲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. 甲が、前 a に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会(普通出資者総会を含む)の決議についての書面による報告を受けた日(当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議(委員会設置会社にあつては、執行役の決定を含む)についての書面による報告を受けた日)

c. 甲が、前 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、甲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 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又はこれら i から vii 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、当該上場会社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乙が認めるとき。

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

甲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、乙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. 甲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乙が認める場合。

b. 甲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、「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨(天災地変等、甲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)が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合。

⑩ 法令違反及び上場規程違反等

甲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

甲が株式事務を(株)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

甲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

甲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

甲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、甲が次の a から g までのいずれかに掲げる行為を行っているとして乙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大きいと乙が認める場合、その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合。

a. 買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策(以下「ライツプラン」という)のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入(実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点

において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く)。

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

c. 拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定(持株会社である甲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甲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甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。)

d. 上場株券等について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。

e. 上場株券等より議決権の多い株式(取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等が上場株券等より低い株式をいう)の発行に係る決議又は決定。

f. 議決権の比率が300%を超える第三者割当に係る決議又は決定。ただし、株主及び投資者の利益を侵害するおそれが少ないと乙が認める場合は、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

甲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

甲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乙が認めるとき。

⑱ その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙もしくは㈱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。

<J-Adviser 契約解除に係る事前催告に関する事項>

1. いずれかの当事者が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り1ヵ月とする)を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。

2. 前項の定めにかかわらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、いずれかの当事者から相手方に対し、1ヵ月前に書面で通知することにより本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乙は、あらかじめ本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】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社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

当社の財務諸表は、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。当社の財務諸表を作成するにあたって採用している重要な会計方針は「第6 経理の状況 【財務諸表等】【注記事項】(重要な会計方針)」に記載のとおりであります。また財務諸表の作成にあたっては、経営成績に影響を与えるような経営者による会計方針の選択と、見積りや予測を必要としております。これらの見積りや予測については、過去の実績や状況を勘案して合理的に判断しておりますが、不確実性を確実に排除することができないため、実際の結果はこれらと異なることがあります。

### (2) 財政状態の分析

#### (資産)

当事業年度末における流動資産は2,199,578千円となり、前事業年度末に比べ25,361千円増加いたしました。これは主に仕掛販売用不動産が171,135千円減少したものの、現金及び預金が117,272千円、販売用不動産が92,435千円増加したことによるものであります。固定資産は134,399千円となり、前事業年度末に比べ33,098千円増加いたしました。これは主に建物が11,326千円、リース資産が4,849千円、長期前払費用が6,309千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は、2,333,978千円となり、前事業年度末に比べ58,460千円増加いたしました。

#### (負債)

当事業年度末における流動負債は875,456千円となり、前事業年度末に比べ41,792千円減少いたしました。これは主に前受金が55,306千円増加したものの、短期借入金が68,997千円、1年内償還予定の社債が44,000千円減少したことによるものであります。固定負債は765,097千円となり、前事業年度末に比べ58,306千円増加いたしました。これは主に社債が40,000千円減少したものの、長期借入金が94,102千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は、1,640,554千円となり、前事業年度末に比べ16,513千円増加いたしました。

#### (純資産)

当事業年度末における純資産合計は693,424千円となり、前事業年度末に比べ41,946千円増加いたしました。これは主に当期純利益の計上により利益剰余金が42,183千円増加したことによるものであります。

### (3) 経営成績の分析

「1【業績等の概要】(1)業績」に記載のとおりであります。

### (4) 経営成績に重要な影響を与える要因

「4【事業等のリスク】」をご参照ください。

### (5) キャッシュ・フローの状況の分析

「1【業績等の概要】(2)キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

### (6) 資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当社の資金需要のうち主なものは、販売用不動産の購入資金及び運転資金であります。当社は事業活動の資金については、事業運営上必要な流動性を確保するため金融機関からの借入による資金調達のほか、自己資金を活用しており、経済・金融環境の変化に備えた十分な手元資金の確保により、安定した財務基盤の維持に努めております。

### (7) 運転資本

当事業年度末から12か月間の運転資本は、自己資金及び借入による資金調達が可能であることから十分であると認識しております。

## 第4【設備の状況】

### 1【設備投資等の概要】

当事業年度における設備投資は、福岡支店の開設工事費用2,825千円、名古屋支店の移転設備費用11,540千円及びサーバー費用8,600千円となります。

また、名古屋支店の移転に伴う建物附属設備等の除却1,878千円を行いました。

なお、当事業年度において重要な設備の売却はありません。

## 2【主要な設備の状況】

当事業年度末における主要な設備は、次のとおりであります。

2024年9月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)	
			建物 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	リース資産 (千円)	ソフト ウェア (千円)	リース資産 (無形) (千円)		合計 (千円)
本社 (東京都新宿区)	不動産関連事業 インテリア販売及び リノベーション事業	統括 業務施設	918	0	6,305	1,288	1,236	9,748	69
名古屋支店 (愛知県名古屋市)	不動産関連事業 インテリア販売及び リノベーション事業	業務施設	11,144	0	—	—	—	11,144	4
福岡支店 (福岡県福岡市)	不動産関連事業 インテリア販売及び リノベーション事業	業務施設	2,649	—	—	—	—	2,649	2
神戸研修センター (兵庫県神戸市)	不動産関連事業	業務施設	517	—	—	—	—	517	—

(注) 1. 金額には消費税等を含めておりません。

2. 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時雇用者数は従業員数の100分の10未満であるため記載を省略しております。

3. 本社は賃借しているものであり、年間賃借料は65,134千円であります。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修、除却等の計画はありません。

## 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)	事業年度末現在発行数(株) (2024年9月30日)	公表日現在発行数(株) (2024年12月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	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	東京証券取引所 TOKYO PRO Market (公表日現在)	権利内容に何ら限定の無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	4,000,000	3,000,000	1,000,000	1,000,000	—	—

- (注) 1. 未発行株式数には新株予約権の行使により発行される予定の普通株式81,700株があります。  
2. 2024年12月25日をもって、当社株式は東京証券取引所 TOKYO PRO Marketへ上場しております。

(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。

2015年2月27日取締役会決議

区分	最近事業年度末現在 (2024年9月30日)	公表日の前月末現在 (2024年11月30日)
新株予約権の数(個)	2	2
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	200	200
新株予約権の行使時の払込金額(円)	121(注1)	121(注1)
新株予約権の行使期間	自 2017年3月1日 至 2025年2月27日	同左
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 121 資本組入額 60.5	発行価格 121 資本組入額 60.5
新株予約権の行使の条件	(注2)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
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)	同左

2016年3月31日取締役会決議

区分	最近事業年度末現在 (2024年9月30日)	公表日の前月末現在 (2024年11月30日)
新株予約権の数(個)	75	75
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	7,500	7,500
新株予約権の行使時の払込金額(円)	125.75(注1)	125.75(注1)
新株予約権の行使期間	自 2018年4月1日 至 2025年6月29日	同左
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 125.75 資本組入額 62.875	発行価格 125.75 資本組入額 62.87
新株予約権の行使の条件	(注2)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
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)	同左

2017年2月16日取締役会決議

区分	最近事業年度末現在 (2024年9月30日)	公表日の前月末現在 (2024年11月30日)
新株予約権の数(個)	172	172
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	17,200	17,200
新株予約権の行使時の払込金額(円)	201(注1)	201(注1)
新株予約権の行使期間	自 2019年2月20日 至 2027年2月14日	同左
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 201 資本組入額 100.5	発行価格 201 資本組入額 100.5
新株予約権の行使の条件	(注3)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
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)	同左

2018年3月12日取締役会決議

区分	最近事業年度末現在 (2024年9月30日)	公表日の前月末現在 (2024年11月30日)
新株予約権の数(個)	125	125
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	12,500	12,500
新株予約権の行使時の払込金額(円)	239(注1)	239(注1)
新株予約権の行使期間	自 2020年3月13日 至 2027年12月15日	同左
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 239 資本組入額 119.5	発行価格 239 資本組入額 119.5
新株予約権の行使の条件	(注2)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
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)	同左

## 2019年3月11日取締役会決議

区分	最近事業年度末現在 (2024年9月30日)	公表日の前月末現在 (2024年11月30日)
新株予約権の数(個)	130	130
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	13,000	13,000
新株予約権の行使時の払込金額(円)	378(注1)	378(注1)
新株予約権の行使期間	自 2021年3月12日 至 2029年3月11日	同左
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 378 資本組入額 189	発行価格 378 資本組入額 189
新株予約権の行使の条件	(注2)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
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)	同左

## 2020年12月25日取締役会決議

区分	最近事業年度末現在 (2024年9月30日)	公表日の前月末現在 (2024年11月30日)
新株予約権の数(個)	108	108
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	10,800	10,800
新株予約権の行使時の払込金額(円)	615(注1)	615(注1)
新株予約権の行使期間	自 2022年12月26日 至 2030年12月25日	同左
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 615 資本組入額 307.5	発行価格 615 資本組入額 307.5
新株予約権の行使の条件	(注3)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
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)	同左

## 2021年12月20日取締役会決議

区分	最近事業年度末現在 (2024年9月30日)	公表日の前月末現在 (2024年11月30日)
新株予約権の数(個)	205	205
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	20,500	20,500
新株予約権の行使時の払込金額(円)	456(注1)	456(注1)
新株予約権の行使期間	自 2023年12月21日 至 2031年12月20日	同左
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 456 資本組入額 228	発行価格 456 資本組入額 228
新株予約権の行使の条件	(注3)	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、取締役会の承認を要する。	同左
代用払込みに関する事項	—	—
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)	同左

(注1) 新株予約権の割当日後、当社が株式分割または株式併合を行う場合、それぞれの効力発生の時をもって次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生ずる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

(注2) 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の役員又は従業員の地位であることを要する。但し、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合ならびに相続により本新株予約権を取得した場合は、この限りでない。また、外部支援者はこの限りではない。

当社株式が国内の証券取引所に上場されることを要する。

(注3) 新株予約権の割当てを受けた者は、権利行使時においても、当社又は当社の子会社の役員又は従業員の地位であることを要する。但し、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合ならびに相続により本新株予約権を取得した場合は、この限りでない。また、当社株式が国内の証券取引所に上場されることを要する。

(注4) 当社が完全子会社となる株式交換又は株式移転を行う場合は、本新株予約権にかかる義務を当該株式交換又は株式移転による完全親会社となる会社に承継させる。承継される新株予約権の内容の決定の方針は次のとおりとする。

① 目的たる完全親会社の株式の種類

完全親会社の同種の株式

② 目的たる完全親会社の株式の数

株式交換又は株式移転の比率に応じて調整する。

調整後の1株未満の端数は切り捨てる。

③ 権利行使に際して払い込むべき額

株式交換又は株式移転の比率に応じて調整する。

調整後の1円未満の端数は切り捨てる。

④ 権利行使期間、その他の権利行使の条件、消却事由等

株式交換又は株式移転に際して、当社の取締役が決定する。

⑤ 取締役会による譲渡承認

新株予約権の譲渡について、完全親会社の取締役会の承認を要するものとする。

(3) 【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数 (株)	発行済株式総 数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額 (千円)	資本準備金残 高 (千円)
2014年3月24日 (注)	999,000	1,000,000	—	50,000	—	—

(注) 株式分割 (1 : 1,000) によるものであります。

## (6) 【所有者別状況】

2024年9月30日現在

区分	株式の状況 (1単元の株式数100株)								単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	—	—	1	—	—	16	17	—
所有株式数 (単元)	—	—	—	6,000	—	—	4,000	10,000	—
所有株式数の割 合 (%)	—	—	—	60.00	—	—	40.00	100.00	—

(注) 従業員持株会が所有する当社株式79,100株は「個人その他」に791単元を含めて記載しております。

## (7) 【大株主の状況】

2024年9月30日

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 (%)
株式会社Y u i M	東京都新宿区西新宿1-14-11	600,000	60.00%
野崎 雄一	東京都渋谷区	223,500	22.35%
インデックス従業員持株会	東京都新宿区西新宿1-14-11	79,100	7.91%
河野 有子	東京都渋谷区	49,700	4.97%
野崎 満美	東京都渋谷区	20,000	2.00%
菊田 寛康	東京都中央区	20,000	2.00%
野崎 誠二	愛知県名古屋市	1,000	0.10%
高橋 豊	東京都江戸川区	1,000	0.10%
寺島 健就	東京都文京区	1,000	0.10%
澤 弥由	東京都杉並区	1,000	0.10%
計	—	996,300	99.63%

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2024年9月30日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 1,000,000	10,000	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	1,000,000	—	—
総株主の議決権	—	10,000	—

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

決議年月日	2015年2月27日	2016年3月31日	2017年2月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 1 当社従業員 10	当社従業員 28	当社取締役 1 当社従業員 21
新株予約権の目的となる株式の種類	(2)【新株予約権の状況】に記載しております。		
株式の数(株)	同上		
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上		
新株予約権の行使期間	同上		
新株予約権の行使の条件	同上		
新株予約権の譲渡に関する事項	同上		
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1)		

決議年月日	2018年3月12日	2019年3月11日	2020年12月25日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 1 当社従業員 27	当社取締役 2 当社従業員 24	当社取締役 2 当社従業員 23
新株予約権の目的となる株式の種類	(2)【新株予約権の状況】に記載しております。		
株式の数(株)	同上		
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上		
新株予約権の行使期間	同上		
新株予約権の行使の条件	同上		
新株予約権の譲渡に関する事項	同上		
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1)		

決議年月日	2021年12月20日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 2 当社従業員 24
新株予約権の目的となる株式の種類	(2)【新株予約権の状況】に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
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1)

(注1) 当社が完全子会社となる株式交換又は株式移転を行う場合は、本新株予約権にかかる義務を当該株式交換又は株式移転による完全親会社となる会社に承継させる。承継される新株予約権の内容の決定の方針は次のとおりとする。

- ① 目的たる完全親会社の株式の種類  
完全親会社の同種の株式
- ② 目的たる完全親会社の株式の数  
株式交換又は株式移転の比率に応じて調整する。  
調整後の1株未満の端数は切り捨てる。
- ③ 権利行使に際して払い込むべき額  
株式交換又は株式移転の比率に応じて調整する。  
調整後の1円未満の端数は切り捨てる。
- ④ 権利行使期間、その他の権利行使の条件、消却事由等  
株式交換又は株式移転に際して、当社の取締役が決定する。
- ⑤ 取締役会による譲渡承認  
新株予約権の譲渡について、完全親会社の取締役会の承認を要するものとする。

(10) 【従業員株式所有制度の内容】

従業員持株会を運営しており、一定の基準のもと、任意で入退会ができるようになっております。本発行者情報公表日現在の従業員持株会の当社株式所有数は79,100株となっております。

## 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、株主還元を適切に行っていくことが重要であると認識しており、剰余金の配当については、内部留保とのバランスを考慮して適切な配当を実施していくことを基本方針としております。このことから、創業以来配当は行っておらず、今後においても当面の間は内部留保の充実を図る方針であります。なお、内部留保につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、企業体質の強化及び将来の事業展開の財源として利用していく予定であります。

将来的には、収益力の強化や事業の基盤を整備しつつ、内部留保の充実状況及び当社を取り巻く事業環境を勘案したうえで、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施する方針であります。現時点において配当実施の可能性及びその実施時期等については未定であります。

剰余金の配当を実施する場合、剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

#### 4 【株価の推移】

当社株式は非上場でありましたので、該当事項はありません。

なお、当社株式は2024年12月25日付で東京証券取引所 TOKYO PRO Marketに上場いたしました。

## 5【役員の状況】

### ① 役員一覧

男性7名 女性1名 (役員のうち女性の比率12.5%)

役職名	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	野崎 雄一	1974年6月21日	1994年1月 神田㈱入社 1998年12月 ㈱メディアプロモーション入社 2003年5月 ㈱アネスタ設立 代表取締役 2005年5月 ㈱エコノテック (現㈱インデックス) 入社 2010年2月 ㈱L'sクリエイション(現㈱インデックス) 代表取締役社長 (現任)	(注) 4	(注) 6	823,500
専務取締役 管理本部長	中村 信二	1964年7月28日	1987年4月 ニチモ㈱入社 1997年4月 同社 経営企画室長 2007年8月 ㈱マジスティック・ライズ経営管理部副部長 2008年4月 ㈱リーテック管理部長 2014年9月 フォーライフ㈱執行役員経営管理部長 2017年2月 当社取締役管理部長 2018年9月 当社常務取締役管理本部長 2020年12月 当社専務取締役管理本部長 (現任)	(注) 4	(注) 6	—
常務取締役 不動産営業 本部長	小林 祥雄	1975年3月2日	1994年4月 中嶋自動車工業㈱入社 1998年3月 ダイードリンク㈱入社 2006年3月 ㈱アサヒリフレ入社 2007年3月 ㈱L'sクリエイション (現㈱インデックス) 入社 2015年5月 不動産営業部長 2018年9月 取締役不動産営業本部長 2020年12月 常務取締役不動産営業本部長 (現任)	(注) 4	(注) 6	—
取締役	河野 初	1948年4月1日	1970年4月 ㈱宮建設設計事務所入社 1974年10月 一級建築士登録 1975年10月 ㈱江陽設計設立代表取締役 2012年11月 ㈱アリエッタ代表取締役 (現任) 2013年9月 当社社外取締役 (現任) 2017年1月 ㈱シティ・プランナーズ取締役 (現任) 2017年10月 東京ビッグハウス㈱社外取締役 2017年11月 ㈱ルネッサンス代表取締役 (現任) 2020年7月 クヴェルアカデミー㈱代表取締役 (現任) 2021年2月 ㈱空間設計代表取締役 (現任)	(注) 4	(注) 6	—
取締役	木下 和彦	1953年1月21日	1975年4月 ㈱三和銀行 (現㈱三菱UFJ銀行) 入行 1998年4月 同行 川崎支店長 2000年4月 同行 東京法人営業第1部部长 2002年5月 ㈱UFJ銀行 ロンドン支店長 2006年4月 東洋カーマックス㈱執行役員総務部長 2009年4月 同社常務取締役 2011年10月 同社専務取締役 2013年7月 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構 監事 2019年2月 丸八倉庫㈱社外監査役 2019年8月 当社社外取締役 (現任) 2023年2月 丸八倉庫㈱補欠監査役 (現任)	(注) 4	(注) 6	—

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有株式数 (株)
常勤監査役	村元 康明	1954年10月23日	1973年4月 2002年4月 2003年7月 2007年1月 2009年6月 2014年6月 2017年12月	(株)三和銀行(現(株)三菱UFJ銀行) 入行 (株)UFJ銀行 事務企画部付部長 同行 永福町支店長兼鳥山法人営業部長 (株)三菱東京UFJ銀行 事務企画部支店事務移行 サポート室室長 三菱UFJスタッフサービス(株)常務取締役 エム・ユー・コミュニケーションズ(株)社外常 勤監査役 当社社外常勤監査役(現任)	(注)5	(注)6	—
監査役	白川 有希	1974年5月9日	2006年9月 2007年12月 2015年1月 2018年12月	司法試験合格 船橋法律事務所入所 横浜あゆみ法律事務所開業 同所パートナー弁護士(現任) 当社社外監査役(現任)	(注)5	(注)6	—
監査役	井出 彰	1987年7月30日	2010年4月 2013年8月 2015年4月 2018年8月 2018年10月 2019年11月 2019年12月 2021年11月 2024年10月	有限責任あずさ監査法人入社 フロンティア・マネジメント(株)入社 (株)うるる入社(財務経理部長) 井出公認会計士事務所代表就任(現任) プレミアアンチエイジング(株)社外監査役(現 任) (株)WACUL社外取締役(監査等委員)(現 任) AIコーポレートアドバイザー(株)代表取締 役(現任) (株)wevnal社外監査役(現任) 当社社外監査役(現任)	(注)5	(注)6	—
計							823,500

- (注) 1. 取締役河野初及び木下和彦は、社外取締役であります。
2. 監査役村元康明、白川有希及び井出彰は、社外監査役であります。
3. 代表取締役社長野崎雄一の所有株式数に、同人により総株主等の議決権の過半数を所有されている会社の所有株式数を合計しております。
4. 2024年10月30日開催の臨時株主総会終結の時から、2026年9月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
5. 2024年10月30日開催の臨時株主総会終結の時から、2028年9月期に係る定時株主総会の終結の時までであります。
6. 2024年9月期における役員報酬の総額は、137,947千円を支給しております。

## ② 社外役員の状況

当社では、社外取締役2名と社外監査役3名を選任しております。

社外取締役河野初氏は長年にわたりホテルの代表者を務める経営者であります。豊富な経験と見識から、当社に対して公正で客観的な経営の監督を遂行いただけるものと判断し、社外取締役に選任しております。

社外取締役木下和彦氏は長年にわたり都市銀行の職務を経験した専門家であります。豊富な経験と見識から、当社に対して公正で客観的な経営の監督を遂行いただけるものと判断し、社外取締役に選任しております。当社と同氏との間には、人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役村元康明氏は金融機関における長年の経験・知識を有し、公正中立な立場から経営を監査いただけるものと判断し、社外監査役に選任しております。当社と同氏との間には、人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役白川有希氏は弁護士であり、企業法務に明るく、弁護士としての高度な専門的知識に基づき、当社の業務執行に関する意思決定において妥当性及び適正性の見地から適切な提言をいただく目的で選任しております。当社と同氏との間には、人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

社外監査役井出彰氏は公認会計士として、財務及び会計に関する豊富な知識を有しており、上場会社の社外監査役・監査等委員としての実務経験を備えており、客観的な視点による監査機能の強化を期待し、社外監査役に選任しております。当社と同氏との間には、人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針は定めておりませんが、株式会社東京証券取引所に定める独立役員に関する判断基準をもとに選任しています。なお、木下和彦氏を独立役員として指定しております。

③ 社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は取締役会に出席し、決議事項に関する審議や決定への参加、業務執行等の報告を受け、取締役会の意思決定の妥当性・適正性を確保するため、それぞれが客観的な視点から活発に発言し、経営の監督を行っております。

社外監査役は取締役会に出席し、経営に対する監視及び取締役の業務執行の監査を行っております。重要な会議には常勤監査役が出席し、取締役の職務執行を監視する機能として、中立的な立場から意見を述べるなど有効に機能しております。

また、会計監査人と随時情報交換や意見交換を行うとともに、定期的に三者によるミーティングを行い監査機能の向上を図っております。監査役は、内部監査報告等の情報共有、意見交換を行うなど、監査の実効性の強化に努めております。

## 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】

当社は、事業環境の変化に対応した迅速な意思決定を重視し、経営の効率を高めると共に、継続的な事業発展を目指します。また持続的な企業価値の向上に資するようコーポレート・ガバナンスの充実に取組むと共に、ステークホルダーに公正な経営情報を開示し、その適正性を確保してまいります。

また、内部統制システムを整備・運用し経営の健全性、透明性の確保並びにコンプライアンスの徹底に努めてまいります。

#### ① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、変化の激しい時代を乗り切るために迅速な意思決定を重視し、持続的な企業価値の向上に資するようコーポレート・ガバナンスの充実に取組むと共に、ステークホルダーから信頼される企業の実現のために、公正な経営情報の開示及びその適正性を確保してまいります。また、内部統制システム及びリスクマネジメントシステムを整備・運用し、コンプライアンスの徹底に努めてまいります。

#### ② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

##### イ. 企業統治の体制

###### a. 取締役会

当社の取締役会は、取締役5名により構成され、社外取締役2名を選任しております。運営につきましては、毎月1回の定例取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、法定事項の決議、経営に関する重要事項の決定及び業務執行の監督等を行っております。

取締役会の構成員は、代表取締役社長を議長として、次のとおりであります。

代表取締役社長 野崎 雄一

専務取締役 中村 信二

常務取締役 小林 祥雄

取締役（社外） 河野 初

取締役（社外） 木下 和彦

常勤監査役（社外） 村元 康明

監査役（社外） 白川 有希

監査役（社外） 井出 彰

###### b. 監査役及び監査役会

当社は監査役会を設置しており、社外監査役3名（うち常勤監査役1名）で構成しています。監査役会は、毎月1回定期的に開催し、取締役会の意思決定の適法性について意見交換する等、コーポレート・ガバナンスの実効性を高めるよう努めております。監査役全員が取締役会に出席し、取締役の執行状況の監査を行っています。また、監査役全員が経営者コンプライアンス委員会にも出席し、コンプライアンス徹底の検証を行い、常勤監査役は経営会議にも出席しています。

監査役及び監査役会の構成員は、常勤監査役を監査役会の議長として、次のとおりであります。

常勤監査役（社外） 村元 康明

監査役（社外） 白川 有希

監査役（社外） 井出 彰

###### c. 経営会議

経営会議は、常勤取締役、常勤監査役、経営企画室等で構成されており、原則毎月1回開催しております。経営計画の達成及び業務の円滑な運営を図ることを目的とし、重要な検討事項、月次の各部門の業務執行状況の報告等、経営に関する重要事項について対策を講じております。

経営会議の主な構成員は、代表取締役社長を議長として、次のとおりであります。

代表取締役社長 野崎 雄一

専務取締役 中村 信二

常務取締役 小林 祥雄

常勤監査役（社外） 村元 康明

オプション営業課長 森戸 淳平

ライフプランニング課長 岡崎 大造

人事総務部長 下庄 満美

経営企画室長 吉田 幸世

人事総務課長 滋野 顕治

d. 経営者コンプライアンス委員会

当社は、経営の最重要課題のひとつにコンプライアンス経営の推進を掲げております。コンプライアンスの最終責任機関として、コンプライアンスリスクを管理し、適宜指示を行い、コンプライアンス経営を推進することを目的として、経営者コンプライアンス委員会を設置し、月1回の頻度で定期開催しております。当該委員会は人事総務部を統括部門として、常勤取締役及び独立役員及び全監査役が出席しております。

経営者コンプライアンス委員会の構成員は、代表取締役社長を委員長として、次のとおりであります。

代表取締役社長 野崎 雄一

専務取締役 中村 信二

常務取締役 小林 祥雄

取締役（社外）木下 和彦

常勤監査役（社外）村元 康明

監査役（社外）白川 有希

監査役（社外）井出 彰

e. 全社コンプライアンス連絡会

当社は、実務レベルのコンプライアンスリスクについて、社員への周知や意見の集約、論議を行うことを目的として、全社コンプライアンス連絡会を設置し、月1回の頻度で定期開催しております。その内容を経営者コンプライアンス委員会に報告しております。当該委員会は人事総務部長を統括として、各部署の課長クラス、常勤監査役が出席しております。

f. 会計監査

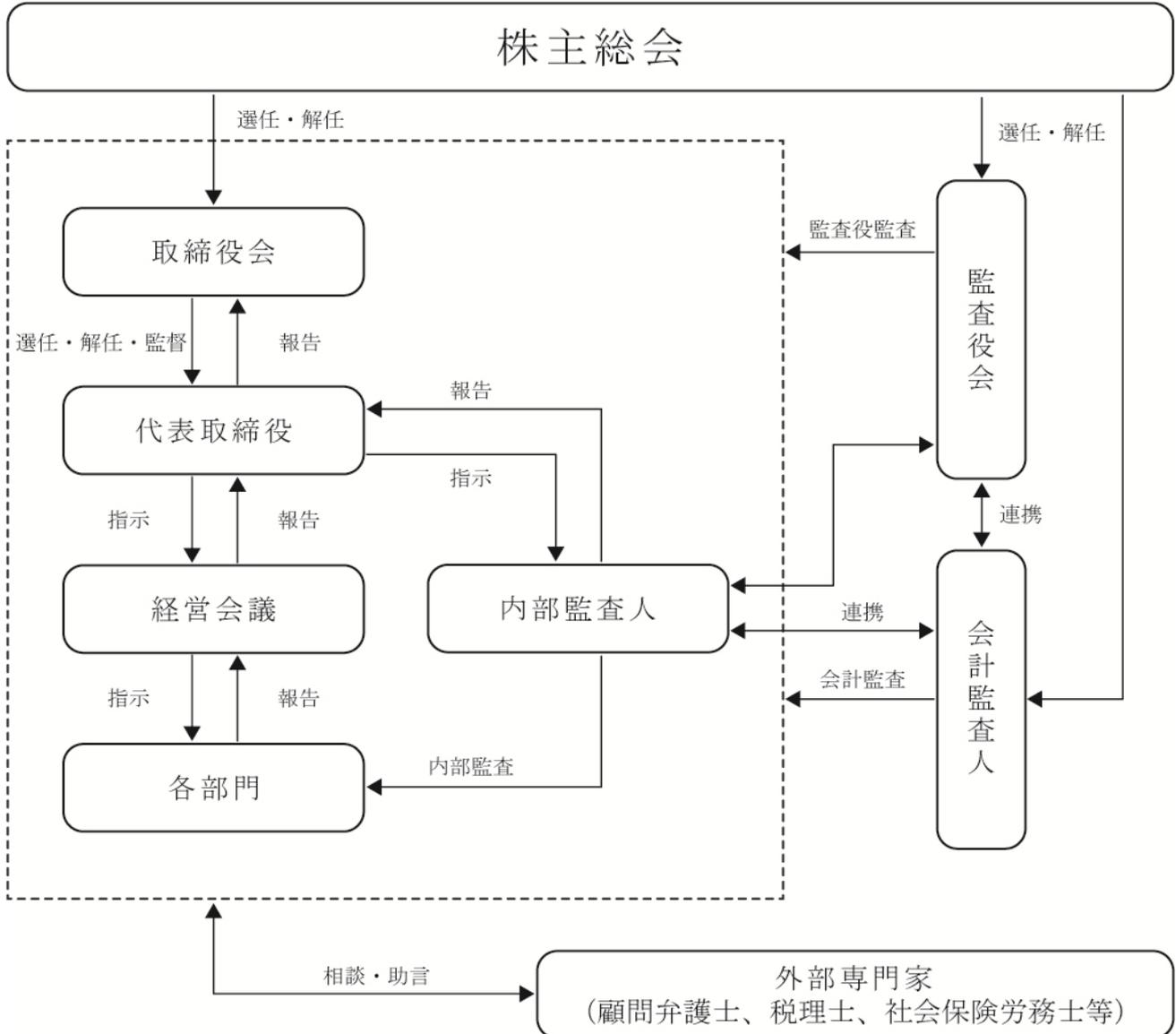
当社は、東陽監査法人と監査契約を締結し、独立した立場から「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき監査を受けております。なお、2024年9月期において監査を執行した公認会計士は山田嗣也氏、松本直也氏の2名であり、いずれも継続監査年数は7年以内であります。また、当該監査業務に係る補助者は公認会計士5名およびその他2名の合計7名であります。なお、当社と監査に従事する監査法人、公認会計士及びその補助者との間には特別の利害関係はありません。

ロ. 当該体制を採用する理由

当社は監査役会設置会社を選択しており、独立性を有する社外監査役3名体制により、適正な業務執行、迅速な意思決定、監査の実効性確保の観点からガバナンス機能を十分に機能させることが可能と判断しております。社外取締役は、会社経営や金融機関での幅広い知見から、経営課題に対する提言を行うと共に、監査役会と適宜、取締役会の意思決定の適法性について意見を交わし、経営監督の実効性を高めております。

ハ、会社の機関・内部統制の関係

当社の会社の機関・内部統制の関係は、次のとおりであります。



③ 企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

当社は、取締役会で下記のとおり「内部統制システム構築の基本方針」について決議し、全社的な統制環境の一層の整備と、統制活動の円滑な推進に努めております。

- 1) 従業員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制  
従業員がとるべき行動の規範を示した「企業規範」を制定し、従業員が法令・定款等を遵守することを徹底する。
- 2) 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制  
取締役会が取締役の職務の執行を監督するため、取締役は会社の業務執行状況を取締役会規程に則り取締役会に報告すると共に、他の取締役の職務執行を相互に監視・監督する。
- 3) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制  
取締役の職務の執行に係る情報については、法令及び文書取扱いに係る規定に基づき作成・保存する。
- 4) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
  - ①取締役会はリスク管理に係る規程を制定すると共に、組織横断的リスクを管理する。各部門所管業務に付随するリスク管理は各部門の担当役員が行うこととする。
  - ②各部門の担当役員は、コンプライアンス、環境、災害、品質、情報セキュリティ及び関係諸法令に係るリスクについて、規則・ガイドラインの制定、研修の実施、マニュアルの作成・配布等を行うものとする。尚、取締役会は新たに生じたリスクについては、速やかに対応責任者となる担当役員を定める。

- 5) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ①取締役会は、経営目標・予算を策定し、代表取締役社長以下取締役はその達成に向けて職務を遂行し、取締役会がその実績管理を行う。
  - ②代表取締役社長は、役員規程に則り取締役会から委任された会社の業務執行の決定を行う。
- 6) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項
- ①監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合、取締役会は監査役と協議のうえ、監査を補助すべき使用人を指名することができる。
  - ②監査役が指定する補助すべき期間中は、指名された使用人への指揮権は監査役に委譲されたものとし、取締役の指揮命令は受けないものとする。
- 7) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- 取締役及び使用人は、監査役の求めに応じて会社の業務執行状況を報告及び必要な情報提供を行う。
- ①重要な社内会議で決議された事項
  - ②会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事項
  - ③毎月の経営状況として重要な事項
  - ④内部監査状況及びリスク管理に関する重要な事項
  - ⑤重大な法令・定款違反
  - ⑥重要な会計方針、会計基準及びその変更
- 8) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ①監査役は代表取締役と定期的に会合を持ち、監査上の重要課題について情報・意見交換を行う。
  - ②監査役は必要に応じて、重要な社内会議に出席することができる。
  - ③監査役は内部監査部門、会計監査人と定期的に会合を持ち、情報・意見交換を行うと共に、必要に応じて会計監査人に報告を求める。
- 9) 反社会的勢力の排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況
- ①反社会的勢力とは一切の関係を持たないこと、不当要求については謝絶することを基本方針とし、これを社内規程において明文化する。また、取引先が反社会的勢力と関わる個人、企業、団体等であることが判明した場合には速やかに取引を解消する。
  - ②管理本部を反社会的勢力対応部署と位置付け、情報の一元管理・蓄積等を行う。また、役員及び従業員が基本方針を遵守するよう教育体制を構築すると共に、反社会的勢力による被害を防止するための対応方針等を整備し周知を図る。
  - ③反社会的勢力による不当要求が発生した場合には、警察及び顧問法律事務所等の外部専門機関と連携し有事の際の協力体制を構築する。
- b. リスク管理体制の整備の状況
- 当社は、不測の事態に迅速に対応し、損失を最小限に止めるため、リスク管理に係る規程等を整備すると共に、リスク管理統括責任者を設置しております。また、経営や業績に影響を及ぼす恐れのある事象について、取締役会、経営者コンプライアンス委員会又は経営会議等の毎月開催される会議において情報を共有し、早期に是正することができるよう努めております。
- c. 内部監査の状況
- 当社は監査責任者が使命する内部監査担当者によって、内部監査を実施しております。監査責任者は、内部監査方針及び監査計画を立案し、その計画に基づき、社内各部門の業務執行の法令、定款及び社内規定の順守性について監査を行っております。内部監査担当者は監査結果について内部監査報告書を作成し、代表取締役、取締役会及び監査役会に対し報告しております。被監査部門の責任者は、監査報告書に基づき指摘事項を適切に処理し、その改善実施の可否・改善計画等、措置の状況を記載した回答書を作成・提出することで業務改善を図る体制をとっております。また、監査責任者は、指摘・助言・改善提案事項等の措置・実行状況につき、適時、調査・確認を行うこととしております。
- d. 責任限定契約の概要
- 当社は、定款において会社法第427条第1項の規定により、取締役（業務執行取締役を除く）又は監査役との間に同法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結することができる旨定めております。
- なお、当社と社外取締役及び社外監査役は、同規定に基づき賠償責任を限定する契約を締結しております。当該社外取締役又は社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がない場合、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が規定する額としております。

e. 役員報酬の内容

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の額 (千円)			対象となる役員の 員数 (名)
		基本報酬	業績連動報酬 等	非金銭報酬 等	
取締役 (社外取締役を除く)	121,147	115,800	5,347	—	4
監査役 (社外監査役を除く)	—	—	—	—	—
社外役員	16,800	16,800	—	—	5

(注) 取締役の報酬限度額は、2020年12月20日開催の第20期定時株主総会において年額200,000千円以内と決議されております。

また、監査役の報酬限度額は、2020年12月20日開催の第20期定時株主総会において年額20,000千円以内と決議されております。

f. 取締役の定数

当社の取締役数は、7名以内とする旨定款に定めております。

g. 取締役の選任及び解任の決議要件

取締役を選任する株主総会の決議について、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、その議決権の過半数をもって行う旨、また取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。取締役の解任については、取締役会にて解任決議を行うための株主総会を招集することを決議し、株主総会決議によって決定します。

h. 取締役会で決議できる株主総会決議事項

①中間配当

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年3月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

②取締役及び監査役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって同法第423条第1項の行為に関する取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の責任を法令の限度において免除することができる旨、定款に定めております。これは取締役及び監査役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。

i. 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の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以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(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	最近事業年度	
	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	20,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

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】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査法人に対する報酬の決定に関する方針は、監査計画の内容について有効性・効率性の観点から監査法人と協議のうえ、監査法人が必要な監査を行うことができる監査日数及び報酬となっているかどうかを検証し、監査役会の同意を得て決定しております。

## 第6【経理の状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1963年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、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の施行規則」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作成しております。

### 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、当事業年度（2023年10月1日から2024年9月30日まで）の財務諸表について、東陽監査法人の監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※ <sup>1</sup> 1,027,881	※ <sup>1</sup> 1,145,153
売掛金	68,609	56,002
商品	772	4,438
販売用不動産	※ <sup>1</sup> 704,406	※ <sup>1</sup> 796,841
仕掛販売用不動産	※ <sup>1</sup> 335,813	※ <sup>1</sup> 164,678
原材料及び貯蔵品	726	419
前渡金	17,958	9,553
前払費用	14,792	17,761
その他	3,438	4,904
貸倒引当金	△181	△173
流動資産合計	2,174,217	2,199,578
固定資産		
有形固定資産		
建物	20,465	29,412
減価償却累計額	△16,562	△14,182
建物（純額）	3,903	15,229
工具、器具及び備品	2,549	2,099
減価償却累計額	△2,499	△2,099
工具、器具及び備品（純額）	50	0
リース資産	8,571	15,625
減価償却累計額	△7,115	△9,320
リース資産（純額）	1,456	6,305
有形固定資産合計	5,409	21,534
無形固定資産		
ソフトウェア	1,733	1,288
リース資産	—	1,236
無形固定資産合計	1,733	2,524
投資その他の資産		
投資有価証券	3,900	3,897
出資金	210	210
従業員に対する長期貸付金	330	1,020
長期前払費用	16,615	22,925
繰延税金資産	12,753	14,893
その他	60,348	67,394
投資その他の資産合計	94,157	110,340
固定資産合計	101,300	134,399
資産合計	2,275,518	2,333,978

(単位：千円)

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	59,351	44,051
短期借入金	※1 387,597	※1 318,600
1年内償還予定の社債	84,000	40,000
1年内返済予定の長期借入金	175,873	182,626
リース債務	891	2,612
未払金	55,446	76,389
未払費用	32,352	28,734
未払法人税等	25,365	29,886
未払消費税等	20,632	22,908
前受金	32,510	87,816
預り金	16,113	10,428
前受収益	125	—
賞与引当金	18,170	26,054
役員賞与引当金	8,820	5,347
流動負債合計	917,249	875,456
固定負債		
社債	110,000	70,000
長期借入金	594,251	※1 688,353
リース債務	752	5,838
資産除去債務	749	755
その他	1,037	150
固定負債合計	706,791	765,097
負債合計	1,624,040	1,640,554
純資産の部		
株主資本		
資本金	50,000	50,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	600,640	642,823
利益剰余金合計	600,640	642,823
株主資本合計	650,640	692,823
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	837	600
評価・換算差額等合計	837	600
純資産合計	651,477	693,424
負債純資産合計	2,275,518	2,333,978

## ②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
売上高	※ <sup>1</sup> 4,224,599	※ <sup>1</sup> 4,443,717
売上原価	3,122,970	3,308,322
売上総利益	1,101,628	1,135,394
販売費及び一般管理費	※ <sup>2</sup> 989,167	※ <sup>2</sup> 1,041,301
営業利益	112,461	94,093
営業外収益		
受取利息	139	77
受取配当金	4	5
受取立退料	—	14,356
不動産取得税還付金	14,422	6,377
協賛金収入	3,222	845
その他	426	1,025
営業外収益合計	18,214	22,687
営業外費用		
支払利息	22,447	21,619
社債利息	583	468
支払手数料	13,999	25,718
社債発行費	1,809	—
営業外費用合計	38,839	47,805
経常利益	91,836	68,974
特別利益		
固定資産売却益	※ <sup>3</sup> 10,792	—
受取補償金	—	1,382
特別利益合計	10,792	1,382
税引前当期純利益	102,628	70,356
法人税、住民税及び事業税	28,265	30,187
法人税等調整額	4,276	△2,014
法人税等合計	32,542	28,173
当期純利益	70,086	42,183

## 【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)		当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I		2,831,294	90.7	3,014,104	91.1
II		284,762	9.1	288,607	8.7
III		6,914	0.2	5,610	0.2
合計		3,122,970	100.0	3,308,322	100.0

(原価計算の方法) 当社の原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本			株主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	利益剰余金			その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
		その他利益剰余金	繰越利益剰余金				
当期首残高	50,000	530,553	530,553	580,553	424	424	580,978
当期変動額							
当期純利益		70,086	70,086	70,086			70,086
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					412	412	412
当期変動額合計	—	70,086	70,086	70,086	412	412	70,499
当期末残高	50,000	600,640	600,640	650,640	837	837	651,477

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本			株主資本合計	評価・換算差額等		純資産合計
	資本金	利益剰余金			その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
		その他利益剰余金	繰越利益剰余金				
当期首残高	50,000	600,640	600,640	650,640	837	837	651,477
当期変動額							
当期純利益		42,183	42,183	42,183			42,183
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					△236	△236	△236
当期変動額合計	—	42,183	42,183	42,183	△236	△236	41,946
当期末残高	50,000	642,823	642,823	692,823	600	600	693,424

## ④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	102,628	70,356
減価償却費	4,324	4,170
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△287	△7
受取利息及び受取配当金	△143	△82
支払利息	22,447	21,619
社債利息	583	468
社債発行費	1,809	—
支払手数料	13,999	25,718
有形固定資産売却損益 (△は益)	△10,792	—
受取補償金	—	△1,382
売上債権の増減額 (△は増加)	△23,246	12,606
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△8,573	7,884
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	△3,114	△3,472
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△64,705	75,341
仕入債務の増減額 (△は減少)	△66,022	△15,300
前受金の増減額 (△は減少)	△14,569	55,306
未払消費税等の増減額 (△は減少)	2,346	2,275
その他	21,160	20,330
小計	△22,155	275,832
利息及び配当金の受取額	143	82
利息の支払額	△22,746	△23,343
補償金の受取額	—	1,382
法人税等の支払額	△8,694	△25,666
営業活動によるキャッシュ・フロー	△53,452	228,287
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	△2,700	△30,050
定期預金の払戻による収入	5,400	3,800
有形固定資産の取得による支出	△9,970	△14,365
有形固定資産の売却による収入	72,971	—
無形固定資産の取得による支出	△1,840	—
投資有価証券の取得による支出	△360	△360
その他	743	△2,050
投資活動によるキャッシュ・フロー	64,243	△43,026
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)	△20,535	△68,997
長期借入れによる収入	220,000	288,000
長期借入金の返済による支出	△192,374	△187,145
社債の発行による収入	98,190	—
社債の償還による支出	△70,000	△84,000
支払手数料による支出	△15,711	△33,137
その他	△1,821	△2,709
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,748	△87,989
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	28,539	97,271
現金及び現金同等物の期首残高	945,739	974,279
現金及び現金同等物の期末残高	*974,279	*1,071,550

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1. 有価証券の評価基準及び評価方法

##### (1) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（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。

#### 2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

##### (1) 商品、原材料及び貯蔵品

主に移動平均法に基づく原価法（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。

##### (2) 販売用不動産、仕掛販売用不動産

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。

#### 3. 固定資産の減価償却の方法

##### (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、建物（建物附属設備を除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。

また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 6～18年

工具、器具及び備品 5～8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

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価格を零とする定額法を採用しております。

##### (4) 長期前払費用

均等償却しております。

#### 4. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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検討し、回収不能見込額を計上しております。

##### (2) 賞与引当金

従業員賞与の支払に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

##### (3) 役員賞与引当金

役員賞与の支払に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業におけ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) 不動産関連事業

不動産関連事業においては、顧客との不動産売買契約に基づき、自社で中古マンション等を仕入れ、リノベーションを施した物件を顧客に引き渡す履行義務を負っております。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

(2) インテリア販売及びリノベーション事業

① インテリア販売

インテリア販売においては、顧客との物品販売契約に基づき、家具等のインテリア商品を顧客に引き渡す履行義務を負っています。当該履行義務はインテリア商品が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を認識しております。

② リノベーション事業

リノベーション事業においては、顧客との工事請負契約に基づき、マンション等のリノベーションを行って完了させる履行義務を負っております。当該履行義務は工事期間がごく短いため、工事完了の一時点において収益を認識しております。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の発生費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	704,406	796,841
仕掛販売用不動産	335,813	164,678

(2) 識別した項目に対する重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産等について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として計上しております。正味売却価額の算定における主要な仮定は、将来の販売見込額であり、市場の動向、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案し反映させております。なお、上記の主要な仮定に変動があった場合、翌事業年度において評価損が計上される可能性があります。

2. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産（純額）	12,753	14,893
繰延税金負債と相殺前の金額	13,301	15,300

(2) 識別した項目に対する重要な会計上の見積りの内容に関する情報

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 2018年2月16日）に従い、判定された分類及び将来の合理的な見積可能期間の課税所得に基づき、繰延税金資産を計上しております。

将来の課税所得の見積りは、中期業績予測を基礎としております。特に、不動産関連事業及びインテリア販売及びリノベーション事業の成長を主要な仮定として織り込んでおります。

課税所得が生じる時期及び金額は、将来の不確実な経済状況の変動によって影響を受ける可能性があり、実際に生じた時期及び金額が見積りと異なった場合、翌事業年度以降の財務諸表において繰延税金資産を認識する金額に重要な影響を与える可能性があります。このため、今後の経済動向によって、事後的な結果と乖離が生じる可能性があります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(貸借対照表関係)

※1 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。

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
販売用不動産	168,109千円	303,229千円
仕掛販売用不動産	149,649	92,734
定期預金	50,000	50,002
計	367,759	445,967

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
短期借入金	291,600千円	318,600千円
長期借入金	—	23,000
計	291,600	341,600

(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、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析した情報」に記載しております。

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度59%、当事業年度62%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度41%、当事業年度38%であります。

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。

	前事業年度 (自2022年10月1日 至2023年9月30日)	当事業年度 (自2023年10月1日 至2024年9月30日)
貸倒引当金繰入額	△257千円	△7千円
役員報酬	133,000	132,600
給料及び手当	344,678	333,635
賞与引当金繰入額	15,825	22,187
役員賞与引当金繰入額	8,820	5,347
減価償却費	4,324	4,170
販売手数料	106,988	129,138

※3 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自2022年10月1日 至2023年9月30日)	当事業年度 (自2023年10月1日 至2024年9月30日)
建物、土地	10,412千円	一千円
船舶	380	—

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自2022年10月1日 至2023年9月30日)

1. 発行済株式に関する事項

	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	1,000,000	—	—	1,000,000
合計	1,000,000	—	—	1,000,000

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当事業年度末残高 (千円)
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	2014年ストック・オプションとしての 新株予約権(第1回)	—	—	—	—	—	(注)
	2015年ストック・オプションとしての 新株予約権(第2回)	—	—	—	—	—	(注)
	2016年ストック・オプションとしての 新株予約権(第3回)	—	—	—	—	—	(注)
	2017年ストック・オプションとしての 新株予約権(第4回)	—	—	—	—	—	(注)
	2018年ストック・オプションとしての 新株予約権(第5回)	—	—	—	—	—	(注)
	2019年ストック・オプションとしての 新株予約権(第6回)	—	—	—	—	—	(注)
	2020年ストック・オプションとしての 新株予約権(第7回)	—	—	—	—	—	(注)
	2021年ストック・オプションとしての 新株予約権(第8回)	—	—	—	—	—	(注)
合計	—	—	—	—	—	—	

(注) スtock・オプション付与時において、当社は非上場会社であり、付与時の単位当たりの本源的価値は0円であったため、当事業年度末残高はありません。また、第8回新株予約権は権利行使期間の初日が到来していません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度（自2023年10月1日 至2024年9月30日）

1. 発行済株式に関する事項

	当事業年度期首株式数（株）	当事業年度増加株式数（株）	当事業年度減少株式数（株）	当事業年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	1,000,000	—	—	1,000,000
合計	1,000,000	—	—	1,000,000

2. 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当事業年度末残高（千円）
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	2014年ストック・オプションとしての 新株予約権(第1回)	—	—	—	—	—	(注)
	2015年ストック・オプションとしての 新株予約権(第2回)	—	—	—	—	—	(注)
	2016年ストック・オプションとしての 新株予約権(第3回)	—	—	—	—	—	(注)
	2017年ストック・オプションとしての 新株予約権(第4回)	—	—	—	—	—	(注)
	2018年ストック・オプションとしての 新株予約権(第5回)	—	—	—	—	—	(注)
	2019年ストック・オプションとしての 新株予約権(第6回)	—	—	—	—	—	(注)
	2020年ストック・オプションとしての 新株予約権(第7回)	—	—	—	—	—	(注)
	2021年ストック・オプションとしての 新株予約権(第8回)	—	—	—	—	—	(注)
	合計	—	—	—	—	—	—

(注) スtock・オプション付与時において、当社は非上場会社であり、付与時の単位当たりの本源的価値は0円であったため、当事業年度末残高はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

(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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)	当事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)
現金及び預金勘定	1,027,881千円	1,145,153千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△53,601	△73,602
現金及び現金同等物	974,279	1,071,550

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

主として、当社にて利用する事務機器（工具、器具及び備品）であります。

② リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「3. 固定資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

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については重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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

当社は、一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用しております。また必要な資金については、主に銀行借入により調達しております。なお、デリバティブ取引は、行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びに管理体制

営業債権である売掛金は、顧客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、管理本部が経理規程等に従い、取引先ごとの期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

投資有価証券は、株式及び投資信託であり、市場価格の変動リスクに晒されておりますが、管理本部が四半期ごとに時価の把握を行っております。

営業債務である買掛金、未払金は、1年以内の支払期日であります。借入金は、営業活動及び運転資金にかかる資金調達であり、社債は運転資金であります。リース債務は、複合機の取得を目的としたものであります。これらは、流動性リスクに晒されておりますが、管理本部が適時に資金繰り計画を作成する等の方法により管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれます。当該価額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、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。

前事業年度（2023年9月30日）

	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	3,900	3,900	—
資産計	3,900	3,900	—
(1) 社債(1年内償還予定を含む)	194,000	194,186	186
(2) 長期借入金(1年内返済予定を含む)	770,124	770,701	577
(3) リース債務(1年内返済予定を含む)	1,644	1,642	△2
負債計	965,768	966,530	761

(\*1)現金は現金であることから注記を省略しており、預金、売掛金、買掛金、短期借入金、未払金、未払法人税等は、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、注記を省略しております。

当事業年度（2024年9月30日）

	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	3,897	3,897	—
資産計	3,897	3,897	—
(1) 社債(1年内償還予定を含む)	110,000	110,075	75
(2) 長期借入金(1年内返済予定を含む)	870,979	863,577	△7,401
(3) リース債務(1年内返済予定を含む)	8,451	7,816	△635
負債計	989,430	981,469	△7,961

(\*1)現金は現金であることから注記を省略しており、預金、売掛金、買掛金、短期借入金、未払金、未払法人税等は、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、注記を省略しております。

(注) 1. 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額  
前事業年度 (2023年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,027,881	—	—	—
売掛金	68,609	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
その他	—	1,152	—	2,747
合計	1,096,490	1,152	—	2,747

当事業年度 (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	1,145,153	—	—	—
売掛金	56,002	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
その他	—	1,291	—	2,606
合計	1,201,155	1,291	—	2,606

(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決算日後の返済予定額  
前事業年度 (2023年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	387,597	—	—	—	—	—
社債	84,000	40,000	30,000	20,000	20,000	—
長期借入金	175,873	139,786	98,623	84,744	84,744	186,354
リース債務	891	752	—	—	—	—
合計	648,361	180,538	128,623	104,744	104,744	186,354

当事業年度 (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	318,600	—	—	—	—	—
社債	40,000	30,000	20,000	20,000	—	—
長期借入金	182,626	164,463	127,580	125,916	116,375	154,019
リース債務	2,612	1,902	1,945	1,990	—	—
合計	543,838	196,365	149,525	147,906	116,375	154,019

### 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、時価の算定に用いた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) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度（2023年9月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	1,765	—	—	1,765
その他	—	2,134	—	2,134
資産計	1,765	2,134	—	3,900

当事業年度（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	1,458	—	—	1,458
その他	—	2,439	—	2,439
資産計	1,458	2,439	—	3,897

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品  
前事業年度 (2023年9月30日)

	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	194,186	—	194,186
長期借入金	—	770,701	—	770,701
リース債務	—	1,642	—	1,642
負債計	—	966,530	—	966,530

当事業年度 (2024年9月30日)

	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	110,075	—	110,075
長期借入金	—	863,577	—	863,577
リース債務	—	7,816	—	7,816
負債計	—	981,469	—	981,469

(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。一方、投資信託は公表された相場価格を用いていたとしても市場が活発でないため、レベル2の時価に分類しております。

社債、長期借入金、リース債務

これらの時価は、元利金の合計額を同様の新規借入等を行った場合に想定される利率を基に、割引現在価値法により算定して、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

前事業年度 (2023年9月30日)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

当事業年度 (2024年9月30日)

重要性が乏しいため記載を省略しております。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

前事業年度(自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

当社は付与日において未公開企業であり、ストック・オプション等の単位当たりの本源的価値は0円であるため、費用計上はしていません。

当事業年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

当社は付与日において未公開企業であり、ストック・オプション等の単位当たりの本源的価値は0円であるため、費用計上はしていません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	2014年 ストック・オプション	2015年 ストック・オプション	2016年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役2名 従業員20名	取締役1名 従業員10名	従業員28名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1.	普通株式 31,700株	普通株式 11,500株	普通株式 19,400株
付与日	2014年3月25日	2015年2月27日	2016年3月31日
権利確定条件	(注)2.	(注)3.	
対象勤務期間	対象期間の定めはありません。		
権利行使期間	自 2016年3月25日 至 2024年3月24日	自 2017年3月1日 至 2025年2月27日	自 2018年4月1日 至 2025年6月29日

	2017年 ストック・オプション	2018年 ストック・オプション	2019年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役1名 従業員21名	取締役1名 従業員27名	取締役2名 従業員24名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1.	普通株式 38,100株	普通株式 34,200株	普通株式 29,000株
付与日	2017年2月20日	2018年3月12日	2019年3月11日
権利確定条件	(注)4.	(注)3.	
対象勤務期間	対象期間の定めはありません。		
権利行使期間	自 2019年2月20日 至 2027年2月14日	自 2020年3月13日 至 2027年12月15日	自 2021年3月12日 至 2029年3月11日

	2020年 ストック・オプション	2021年 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	取締役2名 従業員23名	取締役2名 従業員24名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）1.	普通株式 21,500株	普通株式 29,000株
付与日	2020年12月25日	2021年12月20日
権利確定条件	（注）4.	
対象勤務期間	対象期間の定めはありません。	
権利行使期間	自 2022年12月26日 至 2030年12月25日	自 2023年12月21日 至 2031年12月20日

※最近事業年度の末日（2024年9月30日）における内容を記載しております。

（注）1. 株式数に換算して記載しております。

2. 本新株予約権の行使時において、当社又は当社子会社の取締役、監査役又は従業員であることを要する。但し、取締役又は監査役が任期満了により退任した場合、従業員が定年で退職した場合、その他正当な理由がある場合は、この限りではない。また、当社株式が国内の証券取引所に上場されることを要する。
3. 本新株予約権の行使時において、当社又は当社の子会社の役員又は従業員であることを要する。但し、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合ならびに相続により本新株予約権を取得した場合はこの限りではない。また、外部支援者はこの限りではない。当社株式が国内の証券取引所に上場されることを要する。
4. 本新株予約権の行使時において、当社又は当社の子会社の役員又は従業員であることを要する。但し、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由のある場合ならびに相続により本新株予約権を取得した場合はこの限りではない。また、当社株式が国内の証券取引所に上場されることを要する。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（2024年9月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① ストック・オプションの数

	2014年ストック・オプション	2015年ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	8,400	600
付与	—	—
失効	8,400	400
権利確定	—	—
未確定残	—	200
権利確定後 (株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

	2016年ストック・オプション	2017年ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	8,000	18,300
付与	—	—
失効	500	1,100
権利確定	—	—
未確定残	7,500	17,200
権利確定後 (株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

	2018年ストック・オプション	2019年ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	14,500	15,500
付与	—	—
失効	2,000	2,500
権利確定	—	—
未確定残	12,500	13,000
権利確定後 (株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

	2020年ストック・オプション	2021年ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前事業年度末	13,300	23,500
付与	—	—
失効	2,500	3,000
権利確定	—	—
未確定残	10,800	20,500
権利確定後 (株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

② 単価情報

	2014年ストック・オプション	2015年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	100	121
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—	—

	2016年ストック・オプション	2017年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	125.75	201
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—	—

	2018年ストック・オプション	2019年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	239	378
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—	—

	2020年ストック・オプション	2021年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	615	456
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—	—

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した時点において、当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価は、単位当たりの本源的価値より算定しております。

また、単位当たりの本源的価値の見積方法は、純資産価額法、DCF法の併用方式によっております。なお、算定の結果、株式の評価額が新株予約権の行使時の払込価額以下のため、単位当たりの本源的価値はゼロとなり、ストック・オプションの公正な評価単価もゼロと算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

① 当事業年度末における本源的価値の合計額

28,336千円

② 当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

一千円

(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

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
繰延税金資産		
賞与引当金	6,285千円	9,012千円
役員賞与引当金	3,050	1,849
未払事業税	2,727	2,761
未払法定福利費	1,238	1,569
敷金償却	2,080	1,764
資産除去債務	259	261
その他	258	687
繰延税金資産小計	15,899	17,906
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△2,597	△2,606
評価性引当額小計	△2,597	△2,606
繰延税金資産合計	13,301	15,300
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△442	△317
資産除去債務対応固定資産	△105	△89
繰延税金負債合計	△548	△406
繰延税金資産の純額	12,753	14,893

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2023年9月30日)	当事業年度 (2024年9月30日)
法定実効税率	34.6%	34.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.0	5.9
住民税均等割	0.5	0.8
評価性引当額の増減	0.3	0.0
法人税額の特別控除	△3.9	—
適用税率との差異	△1.2	△1.3
その他	△0.7	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.7	40.0

(資産除去債務関係)

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

当社は、神戸支店の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、一部については資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借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、そのうち当事業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。

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

当社は、神戸支店の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、一部については資産除去債務の負債計上に代えて、不動産賃貸借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、そのうち当事業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。

(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

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

2. 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

「注記事項（重要な会計方針） 5. 収益及び費用の計上基準」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。

なお、当社の顧客との契約における支払条件は、通常短期のうちに支払期日が到来し、契約に重要な金融要素は含まれておりません。

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事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業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)

	前事業年度	当事業年度
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	45,363	68,609
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	68,609	56,002
契約負債(期首残高)	47,079	32,510
契約負債(期末残高)	32,510	87,816

契約負債は主に、不動産売買契約に基づいて顧客から受け取った手付金等であり、収益認識に伴い取り崩されます。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、32,510千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。

(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あります。

当社は、営業部門ごとに取り扱う商品・サービスについて包括的な戦略を立案し、事業活動を展開しております。従って、当社は営業部門を基礎とした商品・サービス別のセグメントから構成されており、「不動産関連事業」「インテリア販売及びリノベーション事業」の2事業を報告セグメントとしております。「不動産関連事業」は、中古住宅の再販を行っております。「インテリア販売及びリノベーション事業」は、インテリア商品の販売やコーティングサービス、内装工事の請負を行っております。

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、「重要な会計方針」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値であります。

一部の固定資産等については、報告セグメントに配分しておりませんが、関連する費用については該当するセグメントに配分しております。

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

前事業年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産関連事業	インテリア販売及 びリノベーション 事業	計		
売上高					
一時点で移転される 財又はサービス	3,493,685	723,999	4,217,684	—	4,217,684
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	—	—	—
顧客との契約から 生じる収益	3,493,685	723,999	4,217,684	—	4,217,684
その他の収益	6,914	—	6,914	—	6,914
外部顧客への売上高	3,500,600	723,999	4,224,599	—	4,224,599
セグメント間の内部売 上又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,500,600	723,999	4,224,599	—	4,224,599
セグメント利益	106,190	404,214	510,405	△397,943	112,461
セグメント資産	1,065,368	69,463	1,134,831	1,140,686	2,275,518
減価償却費	2,494	831	3,326	997	4,324

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

2. セグメント利益の額は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（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			調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産関連事業	インテリア販売及 びリノベーション 事業	計		
売上高					
一時点で移転される 財又はサービス	3,668,896	768,710	4,437,606	—	4,437,606
一定の期間にわたり 移転される財又はサ ービス	—	—	—	—	—
顧客との契約から生じ る収益	3,668,896	768,710	4,437,606	—	4,437,606
その他の収益	6,110	—	6,110	—	6,110
外部顧客への売上高	3,675,007	768,710	4,443,717	—	4,443,717
セグメント間の内部売 上又は振替高	—	—	—	—	—
計	3,675,007	768,710	4,443,717	—	4,443,717
セグメント利益	77,547	410,623	488,170	△394,077	94,093
セグメント資産	989,900	60,471	1,050,372	1,283,605	2,333,978
減価償却費	2,280	889	3,169	1,000	4,170

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各セグメントに帰属しない全社費用であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない管理部門に係る一般管理費であります。

2. セグメント利益の額は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

#### 【関連情報】

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

##### 2. 地域ごとの情報

###### (1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

###### (2) 有形固定資産

本邦以外に所在する有形固定資産がないため、該当事項はありません。

##### 3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社エニシード	1,117,059	不動産関連事業
株式会社フル・ベース	446,238	不動産関連事業

当事業年度（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

本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。

### (2) 有形固定資産

本邦以外に所在する有形固定資産がないため、該当事項はありません。

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社エニシード	973,839	不動産関連事業
株式会社ラッセルエステート	735,539	不動産関連事業

### 【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】

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

### 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

### 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度（自 2022年10月1日 至 2023年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

前事業年度（自2022年10月1日 至2023年9月30日）

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

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	野崎 雄一	—	—	代表取締役社長	(被所有) 直接 22.4% 間接 60.0%	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 (注) 3	460,453	—	—

(注) 1. 当社は、金融機関等からの借入に対して、代表取締役野崎雄一から債務保証を受けております。取引金額は借入金残高を記載しております。なお、当社は当該債務保証について保証料の支払及び担保提供を行っておりません。

2. 野崎雄一の間接所有は、同氏とその近親者が100%の議決権を有する株式会社Y u i Mの所有によるものであります。

当事業年度（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

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

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	野崎 雄一	—	—	代表取締役社長	(被所有) 直接 22.4% 間接 60.0%	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証 (注) 3	388,808	—	—

(注) 1. 当社は、金融機関等からの借入に対して、代表取締役野崎雄一から債務保証を受けております。取引金額は借入金残高を記載しております。なお、当社は当該債務保証について保証料の支払及び担保提供を行っておりません。

2. 野崎雄一の間接所有は、同氏とその近親者が100%の議決権を有する株式会社Y u i Mの所有によるものであります。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自2022年10月1日 至2023年9月30日)	当事業年度 (自2023年10月1日 至2024年9月30日)
1株当たり純資産額	651.48円	693.42円
1株当たり当期純利益	70.09円	42.18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、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。

2. 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。

	前事業年度 (自2022年10月1日 至2023年9月30日)	当事業年度 (自2023年10月1日 至2024年9月30日)
当期純利益(千円)	70,086	42,183
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	70,086	42,183
普通株式の期中平均株式数(株)	1,000,000	1,000,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権8種類(新株予約権の数1,021個) なお、新株予約権の概要は「第5【発行者の状況】1【株式等の状況】(2)【新株予約権等の状況】」に記載のとおりであります。	新株予約権8種類(新株予約権の数817個) なお、新株予約権の概要は「第5【発行者の状況】1【株式等の状況】(2)【新株予約権等の状況】」に記載のとおりであります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規程により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	20,465	14,365	5,418	29,412	14,182	1,160	15,229
工具、器具及び備品	2,549	—	450	2,099	2,099	50	0
リース資産	8,571	7,054	—	15,625	9,320	2,205	6,305
有形固定資産計	31,586	21,420	5,868	47,137	25,602	3,416	21,534
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	6,875	5,587	445	1,288
リース資産	—	—	—	1,545	309	309	1,236
無形固定資産計	—	—	—	8,421	5,896	754	2,524
長期前払費用	28,187	11,006	3,837	35,357	12,432	4,696	22,925

(注) 1. 当期増減額のうち主なものは次のとおりです。

名古屋支店の移転に伴う設備	増加額 (千円)	建物	11,540
	減少額 (千円)	建物	5,418
福岡支店開設に伴う設備	増加額 (千円)	建物	2,825
サーバー	増加額 (千円)	リース資産	7,054

2. 無形固定資産の金額が資産総額の1%以下であるため「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第5回無担保社債	2019年8月30日	20,000 (20,000)	— (—)	0.13	なし	2024年8月28日
第6回無担保社債	2021年3月25日	50,000 (20,000)	30,000 (20,000)	0.22	なし	2026年3月25日
第7回無担保社債	2021年5月7日	24,000 (24,000)	— (—)	0.87	なし	2024年5月7日
第8回無担保社債	2023年4月25日	100,000 (20,000)	80,000 (20,000)	0.30	なし	2028年4月25日
合計	—	194,000 (84,000)	110,000 (40,000)	—	—	—

(注) 1. (内書)は、1年以内の償還予定額であります。

2. 貸借対照表日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額

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)
40,000	30,000	20,000	20,000	—

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	387,597	318,600	3.27	—
1年以内に返済予定の長期借入金	175,873	182,626	1.62	—
1年以内に返済予定のリース債務	891	2,612	2.25	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	594,251	688,353	1.57	2025年～2034年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	752	5,838	2.52	2025年～2028年
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	1,159,365	1,198,030	—	—

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	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	164,463	127,580	125,916	116,375
リース債務	1,902	1,945	1,990	—

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	181	143	—	151	173
賞与引当金	18,170	26,054	18,170	—	26,054
役員賞与引当金	8,820	5,347	8,820	—	5,347

(注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額及び債権の回収によるものであります。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業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、財務諸表等規則第125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】

① 流動資産

イ. 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	161
預金	
普通預金	1,071,389
定期預金	73,602
小計	1,144,992
合計	1,145,153

ロ. 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
一般顧客	55,897
その他	104
合計	56,002

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率 (%)	滞留期間 (日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{\quad}{(B)}$ 365
68,609	848,154	860,761	56,002	93.9	26.8

(注) 上記金額には消費税等が含まれております。

ハ. 商品

区分	金額 (千円)
商品	
インテリア販売商品	4,438
合計	4,438

ニ. 販売用不動産

区分	土地 (㎡)	建物 (㎡)	金額 (千円)
新築一戸建て	4,129.9	2,598.1	543,827
中古マンション	478.9	885.8	253,013
合計	4,608.8	3,483.9	796,841

(注) 販売用不動産の地域別内訳

地域別	県別	土地 (㎡)	建物 (㎡)	金額 (千円)
関東地方	東京都	20.2	57.8	23,556
	埼玉県	1,160.5	1,076.8	258,534
	千葉県	40.2	65.2	19,556
中部地方	長野県	386.3	187.1	49,425
	静岡県	163.9	101.7	19,386
	愛知県	632.0	573.4	140,725
	岐阜県	772.7	402.6	79,997
近畿地方	大阪府	281.4	203.3	41,382
	兵庫県	133.9	148.2	34,871
	三重県	207.6	107.7	22,136
中国地方	岡山県	774.0	497.6	93,622
九州地方	福岡県	36.2	62.5	13,645
合計		4,608.8	3,483.9	796,841

ホ. 仕掛販売用不動産

区分	土地 (㎡)	建物 (㎡)	金額 (千円)
中古マンション	425.4	584.5	136,806
土地	331.3	—	27,871
合計	756.7	584.5	164,678

(注) 仕掛販売用不動産の地域別内訳

地域別	県別	土地 (㎡)	建物 (㎡)	金額 (千円)
関東地方	神奈川県	33.9	59.2	14,853
	埼玉県	395.8	57.2	43,406
	千葉県	90.4	119.9	30,423
中部地方	愛知県	109.3	140.0	31,342
近畿地方	大阪府	38.6	57.9	10,036
九州地方	福岡県	88.7	150.3	34,616
合計		756.7	584.5	164,678

へ. 原材料及び貯蔵品

区分	金額 (千円)
原材料及び貯蔵品	
収入印紙	252
その他	166
合計	419

② 流動負債

イ. 買掛金

相手先	金額 (千円)
ハウジングステーション株式会社	5,860
株式会社ジャスト	4,686
株式会社富士通ゼネラル	4,566
株式会社エスケー住建	3,983
株式会社佐川工務店	2,940
その他	22,015
合計	44,051

ロ. 短期借入金

相手先	金額 (千円)
株式会社セゾンファンデックス	122,400
三井住友トラスト・L&F	87,300
群馬銀行	55,300
徳島大正銀行	38,600
京葉銀行	15,000
合計	318,600

ハ. 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額 (千円)
愛知銀行	79,354
京葉銀行	33,324
きらぼし銀行	22,680
東和銀行	19,680
日本政策金融公庫	10,080
その他	17,508
合計	182,626

ニ. 1年内償還予定の社債

相手先	金額 (千円)
愛知銀行	40,000
合計	40,000

ホ. 前受金

相手先	金額 (千円)
一般顧客 (不動産販売の手付金等)	87,816
合計	87,816

③ 固定負債

イ. 社債

相手先	金額 (千円)
愛知銀行	70,000
合計	70,000

ロ. 長期借入金

相手先	金額 (千円)
愛知銀行	425,750
東和銀行	79,969
武蔵野銀行	49,960
日本政策金融公庫	47,920
きらぼし銀行	29,020
その他	55,734
合計	688,353

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第7【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

## 第8【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年10月1日から翌年9月30日まで
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から3カ月以内
基準日	毎年9月30日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年3月31日、毎年9月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え（注）1.  取扱場所  株主名簿管理人  取次所  名義書換手数料  新券交付手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社  三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店  無料  —
単元未満株式の買取り  取扱場所  株主名簿管理人  取次所  買取手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社  三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店（注）1.  —（注）2.
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、官報に掲載して行う。 <u>公告掲載URL</u> <a href="https://in-dex.co.jp/">https://in-dex.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

- （注）1. 当社株式は、TOKYO PRO Marketへの上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第1項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定です。
2. 単元未満株式の買取手数料は、当該株式がTOKYO PRO Marketに上場された日から、「株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額」に変更されます。
3. 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利を行使することができない旨、定款に定めております。
- (1) 株主総会において議決権を行使する権利  
(2) 会社法第303条ないし305条に規定する株主提案権  
(3) 株主総会に出席する権利

- (4) 株主総会招集通知を受ける権利
- (5) 株主総会において質問をする権利
- (6) 株主総会の決議取消を求める訴権

## 第二部【特別情報】

### 第1【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書

2024年12月26日

株式会社インデックス  
取締役会 御中

東陽監査法人  
東京事務所

指定社員 公認会計士 山田 嗣也  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 松本 直也  
業務執行社員

## 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インデックスの2023年10月1日から2024年9月30日までの第24期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、株式会社インデックスの2024年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業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、「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、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、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。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と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。

## 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

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

監査役及び監査役会の責任は、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。

#### 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、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。
- ・ 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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、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。
- ・ 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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに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。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、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、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

#### 利害関係

会社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

---

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（発行者情報提出会社）が別途保管しております。