

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2026年4月28日
【発行者の名称】	株式会社翔栄 (SHOEI co., ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役 木村 鉄三
【本店の所在の場所】	東京都港区元麻布三丁目2番13号
【電話番号】	(03) 6447-1500 (代表)
【事務連絡者氏名】	取締役総務管理部長 鈴木 友理
【担当 J-Adviser の名称】	フィリップ証券株式会社
【担当 J-Adviser の代表者の役職氏名】	代表取締役 永堀 真
【担当 J-Adviser の本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋兜町4番2号
【担当 J-Adviser の財務状況が公表される ウェブサイトのアドレス】	https://www.phillip.co.jp/
【電話番号】	(03) 3666-2101
【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】	株式会社翔栄 https://www.shoeigroup.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】	
1	TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、第一部 第3 4【事業等のリスク】において公表された情報を慎重に検討する必要があります。
2	発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員（金融商品取引法（以下「法」という。）第21条第1項第1号に規定する役員（取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者）をいう。）は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。
3	TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例（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-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。
4	東京証券取引所は、発行者情報の内容（発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません。）について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部【企業情報】

第1【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第2【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第30期中	第31期中	第32期中	第30期	第31期
会計期間	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	自 2025年8月1日 至 2026年1月31日	自 2023年8月1日 至 2024年7月31日	自 2024年8月1日 至 2025年7月31日
売上高 (千円)	1,787,994	1,910,002	3,035,094	2,271,349	3,567,732
経常利益 (千円)	307,537	272,342	867,303	247,283	673,949
中間(当期)純利益 (千円)	193,641	342,199	618,595	144,525	592,442
資本金 (千円)	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
発行済株式総数 (株)	475,000	475,000	475,000	475,000	475,000
純資産額 (千円)	1,835,763	2,140,300	2,983,359	1,819,397	2,425,066
総資産額 (千円)	15,096,545	14,779,247	15,759,342	15,683,880	15,603,410
1株当たり純資産額 (円)	3,864.76	4,505.90	6,280.76	3,830.31	5,105.40
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	407.67	720.42	1,302.31	304.26	1,247.25
潜在株式調整後1株当たり中間 (当期)純利益 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	12.2	14.5	18.9	11.6	15.5
自己資本利益率 (%)	11.1	17.3	22.9	8.3	27.9
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)	1,593,715	1,448,865	2,185,425	1,611,935	2,585,484
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△802,398	528,893	△973,635	△1,822,170	△784,646
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△16,538	△1,300,388	△421,833	554,506	△867,568
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (千円)	1,007,608	1,254,789	2,300,606	577,251	1,510,451
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	5 (3)	6 (3)	7 (3)	4 (3)	5 (3)

(注1) 当社は中間連結財務諸表を作成していないため、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いません。

(注2) 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載していません。

(注3) 潜在株式調整後1株当たり中間(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いません。

(注4) 株価収益率については、当社株式の売買実績がなく株価を把握できないため、記載していません。

(注5) 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため記載していません。

(注6) 従業員数は就業人員(兼務役員を含む)であり、臨時雇用者数は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

2 【事業の内容】

当中間会計期間において、当社が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

3 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

4 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2026年1月31日現在

従業員数（名）	7 (3)
---------	-------

(注1) 従業員数は就業人員（兼務役員を含む）であり、臨時雇用者数は、当中間会計期間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

(注2) 当社は不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

(2) 労働組合の状況

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

当社は不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントで事業活動を展開しております。

当中間会計期間における日本経済は、米国の通商政策や中国経済の減速、地政学リスク等に伴う為替レートの影響、物価高・賃金上昇・金利上昇の継続など、外部環境の不透明感が続いておりますが、雇用・所得環境の改善等により個人消費は全体として底堅く、国内の消費市場は緩やかな回復基調で推移しております。

当社が属する不動産業界においては、在宅勤務の浸透などライフスタイルの多様化に伴う消費者の住宅に対する関心の高さを背景に、利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要が牽引する形で住宅需要は引き続き堅調に推移しております。また、働き方改革等を背景とした企業の底堅いオフィス需要等の支えもあり、オフィス賃貸市場も総じて堅調に推移しております。投資用不動産市場においては、引き続き積極的な投資姿勢が継続しており、「主要都市の高度利用地地価動向報告」（国土交通省2026年2月公表）によれば、2025年第4四半期の主要都市・高度利用地80地区の地価動向は、直近四半期に比べて80地区全てが上昇となるなど、中長期的にも安定したリターンが見込まれる不動産投資商品への期待は大きいと考えられます。

このような市場環境の中で、当中間会計期間の売上高は3,035,094千円（前年同期比58.9%増加）、営業利益は1,044,019千円（同147.7%増加）、経常利益は867,303千円（同218.5%増加）、中間純利益は618,595千円（同80.8%増加）となりました。

[事業別の業績の概要]

イ. 不動産賃貸事業

不動産賃貸事業の売上高は463,418千円（前年同期比15.9%減少）となりました。これは自社所有物件の増加等によるものであります。

ロ. 不動産投資開発事業

不動産投資開発事業の売上高は2,549,393千円（前年同期比90.8%増加）となりました。大型物件の件数は前年同期と概ね同水準で推移しております。

ハ. 不動産仲介・コンサルティング事業

不動産仲介・コンサルティング事業の売上高は10,548千円（前年同期比32.3%増加）となりました。

ニ. その他事業

その他事業の売上高は11,735千円（前年同期比18.7%減少）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当中間会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という）の残高は2,300,606千円（前事業年度末比790,154千円増加）となりました。各キャッシュ・フローの状況とその主な要因は以下の通りであります。

(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2,185,425千円（前年同期は1,448,865千円の獲得）となりました。主な増加要因は有形固定資産から販売用不動産への振替額1,863,282千円、税引前中間純利益の計上957,862千円等、主な減少要因は販売用不動産の増加額368,794千円、法人税等の支払額216,373千円、未払消費税等の減少額113,510千円等であります。

(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973,635千円（前年同期は528,893千円の獲得）となりました。主な減少要因は有形固定資産の取得による支出1,151,012千円等、主な増加要因は投資有価証券の売却による収入179,778千円等であります。

(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421,833千円（前年同期は1,300,388千円の使用）となりました。主な減少要因は長期借入金の返済による支出1,863,333千円等、増加要因は長期借入れによる収入1,504,500千円であります。

2【生産、受注及び販売の状況】

当社は不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、セグメント別の記載に代えて事業別に記載しております。

(1) 生産実績

不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業は生産の形態をとらないため、該当事項はありません。

(2) 受注実績

不動産賃貸事業、不動産仲介・コンサルティング事業は受注の形態をとらないため、該当事項はありません。不動産投資開発事業は受注から販売までの所要日数が短く、常に受注残高は僅少であります。また、期中の受注高と販売実績がほぼ対応するため、記載を省略しております。

(3) 販売実績

当中間会計期間の販売実績を示すと、次の通りであります。

事業の名称	当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	前年同期比 (%)
不動産賃貸事業 (千円)	463,418	84.1
不動産投資開発事業 (千円)	2,549,393	190.8
不動産仲介・コンサルティング事業 (千円)	10,548	132.3
その他事業 (千円)	11,735	81.4
合計 (千円)	3,035,094	158.9

(注1) 「その他事業」は飲食事業であります。

(注2) 前中間会計期間及び当中間会計期間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通りであります。

相手先	前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)		当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
㈱大地不動産 (注3)	490,490	25.7	—	—
㈱繫かけはし (注3)	362,259	19.0	—	—
㈱オープンハウス・リアルエステート (注3)	298,382	15.6	—	—
個人 (注4) (注5)	—	—	1,589,084	52.4
神奈川電力㈱ (注5)	—	—	730,635	24.1

(注3) 当中間会計期間は、割合が10%未満のため、記載を省略しております。

(注4) 相手先の個人氏名は、金融商品取引法第25条第4項の規定による承認を受けて非縦覧としております。

(注5) 前中間会計期間は、割合が10%未満のため、記載を省略しております。

3【対処すべき課題】

前事業年度の発行者情報を公表した2025年10月24日以降、本中間発行者情報提出日までにおいて、当社の対処すべき課題等について、重要な変更はありません。

4【事業等のリスク】

前事業年度の発行者情報を公表した2025年10月24日以降、本中間発行者情報提出日までにおいて、本中間発行者情報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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある新たな事業等のリスクの発生はありません。なお、当社株式の(株)東京証券取引所が運営を行っております証券市場TOKYO PRO Marketの上場維持の前提となる契約に関し、以下に記載いたします。

なお、文中の将来に関する事項は、当中間会計期間の末日現在において当社が判断したものであります。

(1) J-Adviserとの契約について

当社は、(株)東京証券取引所が運営を行っております証券市場TOKYO PRO Marketの上場企業です。当社では、2016年9月30日にフィリップ証券(株)との間で、担当J-Adviser契約（以下「当該契約」といいます。）を締結しております。当該契約は、TOKYO PRO Marketにおける当社株式の新規上場及び上場維持の前提となる契約であり、当該契約を解除し、かつ、他の担当J-Adviserを確保できない場合、当社株式はTOKYO PRO Marketから上場廃止となります。当該契約における契約解除に関する条項及び契約解除に係る事前催告に関する事項は以下の通りであります。

なお、当発行者情報公表日現在において、当該契約の解除条項に該当する事象は生じておりません。

＜J-Adviser契約解除に関する条項＞（当該契約より一部抜粋）

当社（以下「甲」という。）が次のいずれかに該当する場合には、フィリップ証券(株)（以下「乙」という。）はJ-Adviser契約（以下「本契約」という。）を即日無催告解除することができる。

① 債務超過

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る。)
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認めら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(③b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 非上場会社を子会社化する株式交付、iii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iv 非上場会社からの事業の譲受け、v 会社分割による他の者への事業の承継、vi 他の者への事業の譲渡、vii 非上場会社との業務上の提携、viii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、ix その他非上場会社の吸収合併又はこれらiからviiiまでと同等の効果をもたらすと認められる行為)を行った場合で、甲が実質的な存続会社でないことと乙が認めた場合
- 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、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨(天災地変等、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事実となった場合。
- 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が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(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た場合。
- 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(株)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(株)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、当中間会計期間の末日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

当社の中間財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この中間財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

(流動資産)

当中間会計期間末における流動資産の残高は3,800,738千円で、前事業年度末に比べ1,167,521千円増加しております。現金及び預金の増加794,762千円、販売用不動産の増加368,794千円が主な変動要因であります。

(固定資産)

当中間会計期間末における固定資産の残高は11,958,603千円で、前事業年度末に比べ1,011,588千円減少しております。土地の減少1,048,922千円、建物（純額）の減少347,092千円、投資有価証券の減少179,071千円、建設仮勘定の増加512,150千円が主な変動要因であります。

(流動負債)

当中間会計期間末における流動負債の残高は1,365,800千円で、前事業年度末に比べ213,542千円減少しております。1年内返済予定の長期借入金の減少217,285千円、未払消費税等の減少113,510千円、未払法人税等の増加135,940千円、短期借入金の減少63,000千円が主な変動要因であります。

(固定負債)

当中間会計期間末における固定負債の残高は11,410,181千円で、前事業年度末に比べ188,818千円減少しております。長期借入金の減少141,547千円、預り保証金の減少33,515千円が主な変動要因であります。

(純資産)

当中間会計期間末における純資産の残高は2,983,359千円で、前事業年度末に比べ558,293千円増加しております。中間純利益の計上による利益剰余金の増加618,595千円、その他有価証券評価差額金の減少60,302千円がその変動要因であります。

(3) 経営成績の分析

(売上高)

当中間会計期間における売上高は3,035,094千円（前年同期比58.9%増加）となりました。不動産賃貸事業が好調に推移し、全体として増収となっております。

(売上総利益)

当中間会計期間における売上総利益は1,339,535千円（前年同期比107.2%増加）となりました。不動産投資開発事業及び不動産賃貸事業における売上原価率の増加が主な減少要因であります。

(販売費及び一般管理費)

当中間会計期間における販売費及び一般管理費は295,516千円（前年同期比31.3%増加）となりました。租税公課の減少が主な減少要因であります。

(営業利益)

売上総利益の減少等により、当中間会計期間における営業利益は1,044,019千円（前年同期比147.7%増加）となりました。

(経常利益)

営業利益の減少等により、当中間会計期間における経常利益は867,303千円（前年同期比218.5%増加）となりました。

(中間純利益)

当中間会計期間における税引前中間純利益は957,862千円（前年同期比86.3%増加）、中間純利益は618,595千円（同80.8%増加）となりました。

(4) キャッシュ・フローの分析

「1 業績等の概要（2）キャッシュ・フローの状況」に記載の通りであります。

第4【設備の状況】

1【主要な設備の状況】

当中間会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

2【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第5【発行者の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	中間会計期間末現在発行数(株) (2026年1月31日)	公表日現在発行数(株) (2026年4月28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	1,900,000	1,425,000	475,000	475,000	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	単元株式数 100株
計	1,900,000	1,425,000	475,000	475,000	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【MSCB等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
2025年8月1日～ 2026年1月31日	—	475,000	—	50,000	—	—

(6)【大株主の状況】

2026年1月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	株式総数に対する所有株式数の割合(%)
木村 鉄三	東京都港区	299,900	63.14
(株)ウッドビレッジ	名古屋市中区丸の内2-9-24	175,000	36.84
(株)ティープラン	名古屋市中区新道2-15-11	100	0.02
計	—	475,000	100.00

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年1月31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 475,000	4,750	権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	475,000	—	—
総株主の議決権	—	4,750	—

② 【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【株価の推移】

【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2025年8月	9月	10月	11月	12月	2026年1月
最高(円)	—	—	—	—	—	—
最低(円)	—	—	—	—	—	—

(注1) 最高、最低の株価は東京証券取引所TOKYO PRO Marketにおける取引価格であります。

(注2) 2025年8月から2026年1月まで売買実績がないため記載しておりません。

3 【役員の状況】

前事業年度の発行者情報を公表した2025年10月24日以降、当中間発行者情報提出日までにおいて、重要な役員の異動はありません。

第6【経理の状況】

1. 中間財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の中間財務諸表は、「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。当社の中間財務諸表は、第2種中間財務諸表であります。
- (2) 当社の中間財務諸表は、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、当中間会計期間（2025年8月1日から2026年1月31日まで）の中間財務諸表について、興亜監査法人により中間監査を受けております。

3. 中間連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、中間連結財務諸表を作成しておりません。

【中間財務諸表等】

(1) 【中間財務諸表】

① 【中間貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年7月31日)	当中間会計期間 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,709,977	2,504,739
売掛金	4,094	2,646
販売用不動産	※1 863,686	※1 1,232,480
貯蔵品	20,675	18,730
前払費用	33,871	39,755
未収入金	705	2,384
その他	206	—
流動資産合計	2,633,217	3,800,738
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1 3,871,574	※1 3,524,481
車両運搬具（純額）	21,165	17,572
工具、器具及び備品（純額）	3,702	6,171
土地	※1 7,425,854	※1 6,376,931
建設仮勘定	※1 1,259,376	※1 1,771,527
有形固定資産合計	※2 12,581,673	※2 11,696,684
投資その他の資産		
投資有価証券	179,071	—
出資金	66,320	66,320
長期前払費用	36,353	56,775
繰延税金資産	—	32,881
その他	※1 106,774	※1 105,941
投資その他の資産合計	388,519	261,918
固定資産合計	12,970,192	11,958,603
資産合計	15,603,410	15,759,342

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年7月31日)		当中間会計期間 (2026年1月31日)	
負債の部				
流動負債				
短期借入金	※1	63,000		—
1年内返済予定の長期借入金	※1	1,088,482	※1	871,196
未払金		1,819		5,243
未払費用		11,005		24,205
未払法人税等		216,373		352,313
未払消費税等		179,774		66,263
前受金	※3	15,355	※3	39,435
その他		3,533		7,142
流動負債合計		1,579,343		1,365,800
固定負債				
長期借入金	※1	11,382,001	※1	11,240,454
預り保証金		203,243		169,727
繰延税金負債		13,754		—
固定負債合計		11,599,000		11,410,181
負債合計		13,178,343		12,775,982
純資産の部				
株主資本				
資本金		50,000		50,000
利益剰余金				
利益準備金		8,075		8,075
その他利益剰余金				
繰越利益剰余金		2,306,688		2,925,284
利益剰余金合計		2,314,763		2,933,359
株主資本合計		2,364,763		2,983,359
評価・換算差額等				
その他有価証券評価差額金		60,302		—
評価・換算差額等合計		60,302		—
純資産合計		2,425,066		2,983,359
負債純資産合計		15,603,410		15,759,342

②【中間損益計算書】

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)		当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	
売上高		1,910,002		3,035,094
売上原価		1,263,493		1,695,558
売上総利益		646,509		1,339,535
販売費及び一般管理費	※1	225,042	※1	295,516
営業利益		421,466		1,044,019
営業外収益				
受取利息		11,518		594
受取配当金		3,877		2,784
受取賃借料		2,276		1,891
その他		1,013		595
営業外収益合計		18,686		5,865
営業外費用				
支払利息		167,810		177,192
その他		—		5,388
営業外費用合計		167,810		182,581
経常利益		272,342		867,303
特別利益				
固定資産売却益	※3	180,592	※3	4,393
投資有価証券売却益		—		94,098
貸倒引当金戻入益		85,000		—
特別利益合計		265,592		98,491
特別損失				
固定資産処分損	※4	23,847	※4	7,932
特別損失合計		23,847		7,932
税引前中間純利益		514,086		957,862
法人税、住民税及び事業税		173,720		352,814
法人税等調整額		△1,833		△13,547
法人税等合計		171,886		339,266
中間純利益		342,199		618,595

【中間売上原価明細書】

区分	注記 番号	前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)		当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 不動産事業売上原価		1,042,430	82.5	1,546,013	91.2
II 経費	(注2)	221,062	17.5	149,544	8.8
合計		1,263,493	100.0	1,695,558	100.0

(注1) 原価計算の方法は、個別原価計算であります。

(注2) 内訳は次の通りであります。

項目		前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)		当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)	
		(千円)		(千円)	
支払報酬管理費	(千円)	160,529		96,068	
減価償却費	(千円)	60,533		53,475	
合計	(千円)	221,062		149,544	

③【中間株主資本等変動計算書】

前中間会計期間（自 2024年8月1日 至 2025年1月31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				株主資本 合計	その他有価証 券評価差額金		評価・換算差 額等合計
		利益 準備金	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計					
当期首残高	50,000	8,075	1,714,246	1,722,321	1,772,321	47,076	47,076	1,819,397	
当中間期変動額									
中間純利益			342,199	342,199	342,199			342,199	
株主資本以外の項目の当 中間期変動額（純額）						△21,296	△21,296	△21,296	
当中間期変動額合計	—	—	342,199	342,199	342,199	△21,296	△21,296	320,903	
当中間期末残高	50,000	8,075	2,056,445	2,064,520	2,114,520	25,779	25,779	2,140,300	

当中間会計期間（自 2025年8月1日 至 2026年1月31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				株主資本 合計	その他有価証 券評価差額金		評価・換算差 額等合計
		利益 準備金	その他利益 剰余金	利益剰余金 合計					
当期首残高	50,000	8,075	2,306,688	2,314,763	2,364,763	60,302	60,302	2,425,066	
当中間期変動額									
中間純利益			618,595	618,595	618,595			618,595	
株主資本以外の項目の当 中間期変動額（純額）						△60,302	△60,302	△60,302	
当中間期変動額合計	—	—	618,595	618,595	618,595	△60,302	△60,302	558,293	
当中間期末残高	50,000	8,075	2,925,284	2,933,359	2,983,359	—	—	2,983,359	

④【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	514,086	957,862
減価償却費	68,200	58,596
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△85,000	—
受取利息及び受取配当金	△15,396	△3,379
固定資産処分損益 (△は益)	△156,744	3,539
支払利息	167,810	177,192
販売用不動産の増減額 (△は増加)	250,738	△368,794
有形固定資産から販売用不動産への振替額	773,701	1,863,282
未収入金の増減額 (△は増加)	114,121	△1,679
長期前払費用の増減額 (△は増加)	8,620	△20,422
未払消費税等の増減額 (△は減少)	131,485	△113,510
前受金の増減額 (△は減少)	△100,804	24,080
その他	33,024	△16,710
小計	1,703,845	2,560,058
利息及び配当金の受取額	15,363	3,271
利息の支払額	△163,409	△161,530
法人税等の支払額	△106,933	△216,373
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,448,865	2,185,425
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	526,634	34,782
有形固定資産の取得による支出	△155,800	△1,151,012
投資有価証券の売却による収入	—	179,778
貸付金の回収による収入	170,000	—
預り保証金の受入による収入	34,320	11,572
預り保証金の返還による支出	△39,993	△45,088
その他	△6,266	△3,666
投資活動によるキャッシュ・フロー	528,893	△973,635
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	—	△63,000
長期借入れによる収入	94,000	1,504,500
長期借入金の返済による支出	△1,394,388	△1,863,333
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,300,388	△421,833
現金及び現金同等物に係る換算差額	166	198
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	677,537	790,154
現金及び現金同等物の期首残高	577,251	1,510,451
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 1,254,789	※ 2,300,606

【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

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの：時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等：主として移動平均法による原価法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

販売用不動産

個別法による原価法（中間貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切り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

定率法を採用しております。

ただし、建物（2016年3月31日以前に取得した建物附属設備を除く）及び2016年4月1日以後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。

なお、主な耐用年数は以下の通りであります。

建物 5～47年

車両運搬具 3～6年

工具、器具及び備品 3～8年

(2) 長期前払費用

均等償却を採用しております。

4. 引当金の計上基準

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勘案し、回収不能見込額を計上しております。

5. 重要な収益及び費用の計上基準

当社は、「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）及び「収益認識に関する会計基準等の適用指針」（企業会計適用指針第30号 2021年3月26日）を適用しており、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識しております。

6. 外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

中間会計期間末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

7. 中間キャッシュ・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。

8. その他中間財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税等は、長期前払費用として計上し、5年間で均等償却を行っております。

(追加情報)

(保有目的の変更)

固定資産として計上されていた「建物」642,792千円、「土地」1,192,924千円及び「建設仮勘定」27,565千円を保有目的の変更により、当中間会計期間に「販売用不動産」に振替えております。

(表示方法の変更)

(中間キャッシュ・フロー計算書)

前中間会計期間において「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「長期前払費用の増減額」については、金額的重要性が増したため、当中間会計期間より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前中間会計期間の中間財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間会計期間の中間キャッシュ・フロー計算書において「営業活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「その他」41,645千円は、「長期前払費用の増減額」8,620千円及び「その他」33,024千円として組み替えております。

また、前中間会計期間において独立掲記しておりました「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「定期預金の預入による支出」は、金額的重要性が乏しくなったため、当中間会計期間より「その他」に含めて表示しております。これらの表示方法を変更させるため、前中間会計期間の中間財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前中間会計期間の中間キャッシュ・フロー計算書において「投資活動によるキャッシュ・フロー」に表示していた「定期預金の預入による支出」△5,900千円及び「その他」△366千円は、「その他」△6,266千円として組み替えております。

(中間貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次の通りであります。

	前事業年度 (2025年7月31日)	当中間会計期間 (2026年1月31日)
販売用不動産	863,686千円	1,232,480千円
建物	3,861,037	3,514,113
土地	7,425,854	6,376,931
建設仮勘定	1,259,376	1,771,527
長期預金(投資その他の資産その他)	3,037	3,037
計	13,412,991	12,898,090

担保付債務は、次の通りであります。

	前事業年度 (2025年7月31日)	当中間会計期間 (2026年1月31日)
短期借入金	63,000千円	—千円
1年内返済予定の長期借入金	1,053,670	800,159
長期借入金	11,002,550	10,811,733
計	12,119,221	11,611,892

※2 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2025年7月31日)	当中間会計期間 (2026年1月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	532,883千円	501,378千円

※3 前受金のうち、契約負債の金額は、以下の通りであります。

	前事業年度 (2025年7月31日)	当中間会計期間 (2026年1月31日)
契約負債	15,355千円	39,435千円

(中間損益計算書関係)

※1 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通りであります。

	前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
給料及び賞与	13,508千円	19,323千円
役員報酬	60,337	65,660
租税公課	51,634	81,271
支払手数料	13,335	20,946
減価償却費	7,667	5,120

2 減価償却実施額

	前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
有形固定資産	68,200千円	58,596千円

※3 固定資産売却益の内容は次の通りであります。

	前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
建物	9,866千円	2,257千円
土地	170,725	2,135

※4 固定資産処分損の内容は次の通りであります。

	前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
建物	23,847千円	7,932千円

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数 (株)	当中間会計期間 増加株式数 (株)	当中間会計期間 減少株式数 (株)	当中間会計期間末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	475,000	—	—	475,000
合計	475,000	—	—	475,000

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度 期首株式数 (株)	当中間会計期間 増加株式数 (株)	当中間会計期間 減少株式数 (株)	当中間会計期間末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	475,000	—	—	475,000
合計	475,000	—	—	475,000

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
現金及び預金勘定	1,449,736千円	2,504,739千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△194,946	△204,133
現金及び現金同等物	1,254,789	2,300,606

(金融商品関係)

1. 金融商品の時価等に関する事項

中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）、時価及びこれらの差額については、次の通りであります。
前事業年度（2025年7月31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	179,071	179,071	—
資産計	179,071	179,071	—
(1) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	12,470,484	12,429,225	△41,258
負債計	12,470,484	12,429,225	△41,258

当中間会計期間（2026年1月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	12,111,650	12,035,709	△75,941
負債計	12,111,650	12,035,709	△75,941

(注1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金が短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

(注2) 「売掛金」については、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、記載を省略しております。

(注3) 市場価格のない株式等は、前表には含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下の通りであります。

区分	前事業年度 (2025年7月31日)	当中間会計期間 (2026年1月31日)
出資金（千円）	66,320	66,320

2. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で中間貸借対照表（貸借対照表）に計上している金融商品
前事業年度（2025年7月31日）

	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	179,071	—	—	179,071
資産計	179,071	—	—	179,071

当中間会計期間（2026年1月31日）

該当事項はありません。

(2) 時価で中間貸借対照表（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（2025年7月31日）

	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	12,429,225	—	12,429,225
負債計	—	12,429,225	—	12,429,225

当中間会計期間（2026年1月31日）

	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	12,035,709	—	12,035,709
負債計	—	12,035,709	—	12,035,709

(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

長期借入金（1年内返済予定を含む）

長期借入金（1年内返済予定を含む）の時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前事業年度（2025年7月31日）

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価（千円）	差額（千円）
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	179,071	85,680	93,391
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	179,071	85,680	93,391
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	—	—	—
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		179,071	85,680	93,391

当中間会計期間（2026年1月31日）

該当事項はありません。

2. 減損処理を行った有価証券

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社では、首都圏及び愛知県を中心に、賃貸用の建物・土地を有しております。前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は586,899千円（賃貸収益は売上、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上）です。当中間会計期間における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は317,474千円（賃貸収益は売上、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上）です。

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
中間貸借対照表（貸借対照表）計上額		
期首残高	12,240,708	11,286,891
期中増減額	△953,816	△1,395,845
中間期末（期末）残高	11,286,891	9,891,045
中間期末（期末）時価	12,215,441	10,767,433

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

(注2) 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は不動産取得（775,904千円）であります。当事業年度の主な増加額は不動産取得（532,068千円）であります。

(注3) 期末の時価は、主要な物件については第三者からの取得時点から、一定の評価額や適切に市場価額を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じておらず、時価の変動が軽微であると考えられるため、貸借対照表計上額に指標を用いて調整した金額をもって時価としております。

(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

前中間会計期間（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント		その他事業	合計
	不動産事業	計		
(1) 不動産投資開発事業	1,336,279	1,336,279	—	1,336,279
(2) 不動産仲介・コンサルティング事業	7,972	7,972	—	7,972
(3) その他事業	—	—	14,425	14,425
顧客との契約から生じる収益	1,344,251	1,344,251	14,425	1,358,676
その他の収益	551,325	551,325	—	551,325
外部顧客への売上高	1,895,576	1,895,576	14,425	1,910,002

当中間会計期間（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント		その他事業	合計
	不動産事業	計		
(1) 不動産投資開発事業	2,549,393	2,549,393	—	2,549,393
(2) 不動産仲介・コンサルティング事業	10,548	10,548	—	10,548
(3) その他事業	—	—	11,735	11,735
顧客との契約から生じる収益	2,559,941	2,559,941	11,735	2,571,676
その他の収益	463,418	463,418	—	463,418
外部顧客への売上高	3,023,359	3,023,359	11,735	3,035,094

(注) 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃貸料収入を含んでおります

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

(1) 不動産投資開発事業

分譲地の選定・取得・宅地造成・販売及びレジデンス・オフィスビル・商業ビルの用地等を選定・取得し、物件企画を行っております。顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っており、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、当該引渡時点において収益を計上しております。

(2) 不動産仲介・コンサルティング事業

賃貸物件の入居者仲介及び不動産に関するコンサルティングを行っております。不動産仲介は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち、売買契約を成立させる業務であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続への関与等の一連の業務に関する義務を負っております。当該履行義務は媒介契約により成立した不動産売買契約に関する物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を計上しております。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当中間会計期末において存在する顧客との契約から当中間会計期間の末日後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) 顧客との契約から生じた債権及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前事業年度		当中間会計期間	
	期首残高	期末残高	期首残高	中間期末残高
顧客との契約から生じた債権	3,946	4,094	4,094	2,646
契約負債	106,159	15,355	15,355	39,435

契約負債は、主にマンション等の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の前受金に関するものであり、貸借対照表上、前受金に含まれております。契約負債は、収益の認識に伴って取り崩されます。

前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100,804千円であり、当中間会計期間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10,000千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社においては、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な取引はないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報の記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、不動産賃貸事業、不動産投資開発事業、不動産仲介・コンサルティング事業を主体とする不動産事業を行っており、単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前中間会計期間（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

中間損益計算書の売上高に占める不動産事業の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が中間損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）	関連するセグメント名
大地不動産	490,490	不動産事業
㈱繫かけはし	362,259	不動産事業
㈱オープンハウス・リアルエステート	298,382	不動産事業

当中間会計期間（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

中間損益計算書の売上高に占める不動産事業の割合が90%を超えているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が中間損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）	関連するセグメント名
個人	1,589,084	不動産事業
神奈川電力㈱	730,635	不動産事業

【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】

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】

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】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1株当たり純資産額及び算定上の基礎並びに1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は次の通りです

	前事業年度 (2025年7月31日)	当中間会計期間 (2026年1月31日)
1株当たり純資産額	5,105.40円	6,280.76円
(算定上の基礎)		
純資産の部の合計額 (千円)	2,425,066	2,983,359
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	—	—
普通株式に係る中間期末(期末)の純資産額 (千円)	2,425,066	2,983,359
1株当たり純資産額の算定に用いられた中間期末(期末)の普通株式の数 (株)	475,000	475,000

	前中間会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当中間会計期間 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
1株当たり中間純利益	720.42円	1,302.31円
(算定上の基礎)		
中間純利益 (千円)	342,199	618,595
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る中間純利益 (千円)	342,199	618,595
普通株式の期中平均株式数 (株)	475,000	475,000

(注) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

(資金の借入)

当社は、以下の通り、取締役会決議に基づき、販売用不動産の取得資金の借入を実行いたしました。

借入の内容

(1) 取締役会決議日	2026年3月27日	2026年4月15日
(2) 借入先	横浜幸銀信用組合	横浜幸銀信用組合
(3) 借入金額	1,250百万円	1,250百万円
(4) 借入金利	変動金利 基準金利 (1.825%) +0.925%	変動金利 基準金利 (1.825%) +0.925%
(5) 借入実行日	2026年3月27日	2026年4月15日
(6) 借入期間	3年	3年
(7) 担保の有無	有	有

第7【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第二部【特別情報】

第1【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

独立監査人の中間監査報告書

2026年4月28日

株式会社翔栄
取締役会 御中

興亜監査法人
東京都千代田区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 柿原 佳孝

指定社員
業務執行社員 公認会計士 横山 良智

中間監査意見

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翔栄の2025年8月1日から2026年7月31日までの第32期事業年度の中間会計期間（2025年8月1日から2026年1月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間株主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針及びその他の注記について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社翔栄の2026年1月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（2025年8月1日から2026年1月31日まで）の経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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、中間監査の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。

中間財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間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中間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中間財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的

続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。

- ・ 中間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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間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、中間監査報告書において中間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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。
- ・ 中間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中間財務諸表の作成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中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役に対して、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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、中間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。