

2025年9月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

2025年11月14日

上場会社名 株式会社ゼン・ランド 上場取引所 東
コード番号 358A URL <https://zenland.jp/>
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 藤井 善英
問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 嘉味元 義人 TEL 03 (5457) 7825
定時株主総会開催予定日 2025年12月25日 配当支払開始予定日 —
発行者情報提出予定日 2025年12月25日
決算補足説明資料作成の有無：無
決算説明会開催の有無：無

（百万円未満切捨て）

1. 2025年9月期の業績（2024年10月1日～2025年9月30日）

（1）経営成績

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2025年9月期	475	10.5	49	△6.6	49	△1.3	26	△26.0
2024年9月期	429	△10.7	52	394.3	50	207.3	35	—

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	％	％	％
2025年9月期	25.87	—	22.8	17.2	10.4
2024年9月期	36.34	—	65.5	17.5	12.3

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

- （注）1. 2024年9月期の当期純利益の対前期増減率は、1,000％を超えるため、「—」と記載しております。
2. 2025年2月7日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。2024年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算出してしております。
3. 2024年9月期の潜在株式調整後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ませんので記載しておりません。また、2025年9月期の潜在株式調整後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、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。

（2）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	％	円 銭
2025年9月期	288	158	54.9	149.20
2024年9月期	289	71	24.9	71.89

（参考）自己資本 2025年9月期 158百万円 2024年9月期 71百万円

（3）キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年9月期	60	△1	△39	219
2024年9月期	63	△21	△47	199

2. 配当の状況

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

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

（％表示は対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円 銭
通期	659	38.7	14	△69.9	12	△74.7	1	△96.4	0.88

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2025年9月期	1,060,000株	2024年9月期	1,000,000株
② 期末自己株式数	2025年9月期	一株	2024年9月期	一株
③ 期中平均株式数	2025年9月期	1,015,123株	2024年9月期	976,503株

(注) 当社は、2025年2月7日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、「期末発行済株式数」、「期末自己株式数」及び「期中平均株式数」を算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	P. 2
(1) 当期の経営成績の概況	P. 2
(2) 当期の財政状態の概況	P. 2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	P. 3
(4) 今後の見通し	P. 3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	P. 3
3. 財務諸表及び主な注記	P. 4
(1) 貸借対照表	P. 4
(2) 損益計算書	P. 6
(3) 株主資本等変動計算書	P. 7
(4) キャッシュ・フロー計算書	P. 8
(5) 財務諸表に関する注記事項	P. 9
(継続企業の前提に関する注記)	P. 9
(会計方針の変更に関する注記の注記)	P. 9
(持分法損益等の注記)	P. 9
(セグメント情報等の注記)	P. 9
(1株当たり情報の注記)	P. 9
(重要な後発事象の注記)	P. 10

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度における我が国経済は、輸出関連企業が円安による好業績の維持をはじめ、設備投資も緩やかに増加しており企業収益の改善が見られます。また、個人消費も雇用・所得環境の改善を背景として物価上昇の影響を受けつつも底堅く推移しております。このように前向きな動きが見られる一方で、欧米では高い金利水準が継続しており、米国の通商政策や関税措置等の影響もあり、物価上昇の継続が今後の個人消費にどのような影響を及ぼすか等、依然として景気の先行きが不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界においては、インバウンド消費の回復が継続しており、都内の店舗賃料はインバウンド需要の高いエリアで賃料上昇の流れが継続していることが見受けられます。引き続きインバウンドの増加による賃料上昇の傾向は継続するものと思われます。

このような事業環境のもと、当社は安定した収益の確保並びに事業規模の継続的拡大のため、通期を通じた人材採用及び社内外の講師による社員教育を実施すると共に、集客力強化のためにタクシー広告をはじめSNS広告にも積極的に広告宣伝費用を投じることに努めてまいりました。

これらの結果、売上高は475,099千円（前年同期比10.5%増）、営業利益は49,475千円（前年同期比6.6%減）、経常利益は49,503千円（前年同期比1.3%減）、当期純利益は26,266千円（前年同期比26.0%減）となりました。

なお、当社は商業用不動産事業の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) 当期の財政状態の概況

当事業年度末の総資産は288,000千円となり、前事業年度末に比べ1,154千円減少いたしました。その主な原因は以下のとおりであります。

(流動資産)

当事業年度末における流動資産は245,502千円となり、前事業年度末に比べ5,814千円増加いたしました。これは主に現金及び預金が19,469千円増加したものの、販売用不動産が12,656千円減少したことによるものであります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産は42,498千円となり、前事業年度末に比べ6,969千円減少いたしました。これは主に、繰延税金資産が1,169千円増加したものの、有形固定資産が5,456千円、ソフトウェアが1,090千円及び長期前払費用が1,427千円減少したことによるものであります。

この結果、総資産は、288,000千円となり、前事業年度末に比べ1,154千円減少いたしました。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債は95,554千円となり、前事業年度末に比べ61,919千円減少いたしました。これは主に、未払消費税等が3,296千円増加したものの、1年内償還予定の転換社債型新株予約権付社債が70,000千円減少したことによるものであります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債は34,293千円となり、前事業年度末に比べ25,501千円減少いたしました。これは主に、長期借入金が25,078千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は、129,847千円となり、前事業年度末に比べ87,420千円減少いたしました。

(純資産)

当事業年度末における純資産は158,153千円となり、前事業年度末に比べ86,266千円増加いたしました。これは主に、転換社債型新株予約権付社債の転換により資本金が60,000千円増加したことに加え、当期純利益の計上により利益剰余金が26,266千円増加したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は54.9%（前事業年度末は24.9%）となりました。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、税引前当期純利益が49,503千円（前年同期比6.1%減）と減少したものの、転換社債型新株予約権付社債の償還による支出、長期借入金の返済による支出等に留まったことにより、前事業年度末に比べ19,469千円増加し、当事業年度末には219,150千円となりました。

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）

営業活動の結果得られた資金は60,276千円（同4.6%減）となりました。主な増加要因は、税引前当期純利益49,503千円、減価償却費7,255千円、棚卸資産の減少額12,656千円、未払金の増加額5,606千円等であり、主な減少要因は、法人税等の支払額23,520千円等によるものであります。

（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1,015千円（同95.2%減）となりました。減少要因は、有形固定資産の取得による支出707千円、長期前払費用の取得による支出308千円によるものであります。

（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39,791千円（同17.0%減）となりました。減少要因は、転換社債型新株予約権付社債の償還による支出10,000千円、長期借入金の返済による支出29,791千円によるものであります。

(4) 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、当社は引き続き、1都3県（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を中心とした商業用不動産事業に注力し安定した収益基盤の構築を行ってまいります。併せて通期を通じた人材採用及び社内外の講師による社員教育も継続して実施してまいります。継続的な事業規模の拡大のため、当面は積極的に人員への先行投資を継続していく計画であります。また、人員増加に伴い渋谷区内での本社移転も計画しております。加えて今後、不動産特定共同事業に参入すべく、不動産特定共同事業法1号2号の事業許可取得に向けた準備も進めてまいります。

各利益率の減少は、今後取り組むこれらの経費の増加を見越して保守的に計上したものであり、今後の進捗に応じて見直しを行ってまいります。

次期の業績予想につきましては売上高659百万円（前年同期比38.7%増）、営業利益14百万円（前年同期比69.9%減）、経常利益12百万円（前年同期比74.7%減）、当期純利益1百万円（前年同期比96.4%減）を見込んでおります。

上記の業績予想は本資料の発表日現在において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因によって予想数値と異なる結果となる可能性があります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	199,680	219,150
売掛金	362	727
販売用不動産	31,241	18,585
前払金	1,069	1,148
前払費用	7,305	5,685
その他	27	205
流動資産合計	239,687	245,502
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	14,929	13,707
車両運搬具（純額）	17,041	12,856
工具、器具及び備品（純額）	1,144	1,094
有形固定資産合計	33,115	27,659
無形固定資産		
ソフトウェア	2,113	1,022
無形固定資産合計	2,113	1,022
投資その他の資産		
投資有価証券	6,966	6,986
出資金	30	30
長期前払費用	1,801	374
敷金及び保証金	4,140	3,956
繰延税金資産	1,300	2,469
投資その他の資産合計	14,238	13,816
固定資産合計	49,467	42,498
資産合計	289,155	288,000

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内償還予定の転換社債型新株予約権付社債	70,000	—
1年内返済予定の長期借入金	29,791	25,078
未払金	7,307	12,914
未払費用	15,213	17,442
未払法人税等	14,345	15,231
未払消費税等	9,347	12,643
預り金	10,743	11,820
その他	726	423
流動負債合計	157,474	95,554
固定負債		
長期借入金	59,371	34,293
その他	423	—
固定負債合計	59,794	34,293
負債合計	217,268	129,847
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	100,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	61,886	58,153
利益剰余金合計	61,886	58,153
株主資本合計	71,886	158,153
純資産合計	71,886	158,153
負債純資産合計	289,155	288,000

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
売上高	429,854	475,099
売上原価	97,422	16,778
売上総利益	332,432	458,320
販売費及び一般管理費	279,450	408,844
営業利益	52,981	49,475
営業外収益		
受取利息	17	331
受取配当金	0	0
投資有価証券運用益	189	304
補助金収入	302	726
受取手数料	98	—
保険解約返戻金	48	—
祝金受取額	—	1,190
その他	27	21
営業外収益合計	684	2,575
営業外費用		
支払利息	3,493	2,538
その他	12	7
営業外費用合計	3,506	2,546
経常利益	50,160	49,503
特別利益		
固定資産売却益	2,559	—
特別利益合計	2,559	—
税引前当期純利益	52,719	49,503
法人税、住民税及び事業税	18,351	24,407
法人税等調整額	△1,113	△1,169
法人税等合計	17,237	23,237
当期純利益	35,482	26,266

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位: 千円)

	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金		株主資本合計	
		その他利益剰余金	利益剰余金合計		
		繰越利益剰余金			
当期首残高	10,000	26,404	26,404	36,404	36,404
当期変動額					
当期純利益	—	35,482	35,482	35,482	35,482
当期変動額合計	—	35,482	35,482	35,482	35,482
当期末残高	10,000	61,886	61,886	71,886	71,886

当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)

(単位: 千円)

	株主資本						純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本合計	
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他 利益剰余金	利益剰余金 合計		
				繰越 利益剰余金			
当期首残高	10,000	—	—	61,886	61,886	71,886	71,886
当期変動額							
新株の発行 (新株予約権の行使)	30,000	30,000	30,000	—	—	60,000	60,000
当期純利益	—	—	—	26,266	26,266	26,266	26,266
準備金から 資本金への振替	30,000	△30,000	△30,000	—	—	—	—
利益剰余金から 資本金への振替	30,000	—	—	△30,000	△30,000	—	—
当期変動額合計	90,000	—	—	△3,733	△3,733	86,266	86,266
当期末残高	100,000	—	—	58,153	58,153	158,153	158,153

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	52,719	49,503
減価償却費	6,539	7,255
受取利息及び受取配当金	△18	△332
支払利息	3,493	2,538
固定資産売却損益 (△は益)	△2,559	—
投資有価証券運用損益 (△は益)	△189	△304
売上債権の増減額 (△は増加)	△362	△364
棚卸資産の増減額 (△は増加)	—	12,656
前払費用の増減額 (△は増加)	△6,322	1,620
未払金の増減額 (△は減少)	△6,011	5,606
未払費用の増減額 (△は減少)	2,958	2,229
預り金の増減額 (△は減少)	2,909	1,076
長期未払金の増減額 (△は減少)	△3,040	—
その他	18,832	4,233
小計	68,948	85,718
利息及び配当金の受取額	241	617
利息の支払額	△3,604	△2,538
法人税等の支払額	△5,395	△23,520
法人税等の還付額	2,987	—
営業活動によるキャッシュ・フロー	63,176	60,276
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△16,385	△707
有形固定資産の売却による収入	4,909	—
無形固定資産の取得による支出	△454	—
投資有価証券の取得による支出	△3,000	—
敷金及び保証金の差入による支出	△1,556	—
敷金及び保証金の回収による収入	14	—
預り保証金の返還による支出	△960	—
長期前払費用の取得による支出	△3,881	△308
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,315	△1,015
財務活動によるキャッシュ・フロー		
転換社債型新株予約権付社債の償還による支出	—	△10,000
長期借入金の返済による支出	△47,968	△29,791
財務活動によるキャッシュ・フロー	△47,968	△39,791
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△6,106	19,469
現金及び現金同等物の期首残高	205,787	199,680
現金及び現金同等物の期末残高	199,680	219,150

(5) 財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更に関する注記)

(法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準等の適用)

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

なお、当該会計方針の変更が財務諸表に与える影響はありません。

(持分法損益等の注記)

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

(セグメント情報等の注記)

当社は、商業用不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(1株当たり情報の注記)

	前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
1株当たり純資産額	71.89円	149.20円
1株当たり当期純利益	36.34円	25.87円

- (注) 1. 前事業年度の潜在株式調整後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ませんので記載しておりません。また、当事業年度の潜在株式調整後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、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。
2. 2025年2月7日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行いました。2024年9月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算出しております。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	35,482	26,266
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)	35,482	26,266
普通株式の期中平均株式数(株)	976,503	1,015,123

(重要な後発事象の注記)

(多額な資金の借入)

当社は、2025年11月4日開催の臨時取締役会及び2025年11月14日開催の取締役会において、下記のとおり資金の借入について決議し、実行いたしました。

1. 資金の借入の理由

当社は、財務基盤の一層の強化および安定した資金繰りの確保を目的として、本件借入を実行いたしました。これにより、健全な財務体制の維持と持続的な事業運営の安定化を図ってまいります。

2. 借入の概要

(1)	借入先	興産信用金庫
(2)	借入金額	30,000千円
(3)	借入実行日	2025年11月4日
(4)	借入期間	7年
(5)	金利	1.85% (固定金利)
(6)	担保の有無	なし
(1)	借入先	興産信用金庫
(2)	借入金額	30,000千円
(3)	借入実行日	2025年11月4日
(4)	借入期間	5年
(5)	金利	3.00% (固定金利)
(6)	担保の有無	なし
(1)	借入先	株式会社日本政策金融公庫
(2)	借入金額	30,000千円
(3)	借入実行日	2025年11月10日
(4)	借入期間	5年
(5)	金利	3.10% (固定金利)
(6)	担保の有無	なし
(1)	借入先	株式会社商工組合中央金庫
(2)	借入金額	50,000千円
(3)	借入実行日	2025年11月14日
(4)	借入期間	1年
(5)	金利	2.40% (固定金利)
(6)	担保の有無	なし