

発行者情報

【表紙】

【公表書類】

【公表日】

【発行者の名称】

【代表者の役職氏名】

【本店の所在の場所】

【電話番号】

【事務連絡者氏名】

【担当J-Adviserの名称】

【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】

【担当J-Adviserの本店の所在の場所】

【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】

【電話番号】

【取引所金融商品市場等に関する事項】

【公表されるホームページのアドレス】

発行者情報

2026年6月29日

株式会社ゼン・ランド
(ZENLAND, INC.)

代表取締役社長 藤井 善英

東京都渋谷区道玄坂一丁目17番11号

(03)5457-7825 (代表)

取締役管理本部長 嘉味元 義人

フィリップ証券株式会社

代表取締役社長 永堀 真

東京都中央区日本橋兜町4番2号

<https://www.phillip.co.jp/>

(03)3666-2321

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とおりです。

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

株式会社ゼン・ランド

<https://www.zenland.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13期中	第14期中	第12期	第13期
決算年月	2025年3月	2026年3月	2024年9月	2025年9月
売上高 (千円)	240,830	216,639	429,854	475,099
経常利益 (千円)	70,868	8,737	50,160	49,503
中間（当期）純利益 (千円)	42,887	4,824	35,482	26,266
資本金 (千円)	10,000	100,000	10,000	100,000
発行済株式総数 (株)	1,000,000	1,060,000	10,000	1,060,000
純資産額 (千円)	114,774	162,977	71,886	158,153
総資産額 (千円)	340,679	498,121	289,155	288,000
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)	42.89	4.55	36.34	25.87
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 (%)	33.7	32.7	24.9	54.9
自己資本利益率 (%)	46.0	3.0	65.5	22.8
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)	67,951	△41,991	63,176	60,276
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△707	△175,035	△21,315	△1,015
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△15,241	223,510	△47,968	△39,791
現金及び現金同等物の中間期末 （期末）残高 (千円)	251,683	225,634	199,680	219,150
従業員数 (人)	17	15	14	14

（注）1．当社は、中間連結財務諸表を作成しておりませんので、中間連結会計期間等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．当社は、第13期中間会計期間より中間財務諸表を作成しているため、第12期の中間会計期間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。

3．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おりません。

4．第12期及び第13期中間会計期間の潜在株式調整後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。また、第13期及び第14期中間会計期間の潜在株式調整後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おりません。

5．第12期及び第13期中間会計期間の株価収益率については、当社株式は非上場であるため、第13期及び第14期中間会計期間の株価収益率については、取引所における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おりません。

6．1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おりません。

7. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数については、その総数が従業員の100分の10未満であるため記載を省略しております。
8. 第12期の財務諸表については、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、監査法人コスモスの監査を受けております。第13期中の中間財務諸表及び第13期の財務諸表については、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、それぞれ監査法人コスモスの中間監査又は監査を受けております。第14期中の中間財務諸表については、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、監査法人コスモスの期中レビューを受けております。
9. 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。第12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株当たり中間（当期）純利益を算定しております。

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3月31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（千円）
15	37.5	3.2	5,404

- （注） 1. 従業員数は就業人員であります。なお、臨時雇用者数は、その総数が従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 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）労働組合の状況

当社の労働組合は、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

当中間会計期間(2025年10月1日から2026年3月31日まで)における我が国経済は、企業収益が高水準で推移し、設備投資の増加基調や個人消費の底堅さに支えられた一方、中東情勢の緊迫化に伴う原油価格の上昇を背景に、物価面では上振れ圧力が強まる展開となりました。

当社が属する不動産業界におきましては、最新の地価公示において全国・全用途平均の地価がバブル崩壊以降で最も高い上昇率を記録いたしました。特に商業地は、大都市圏を中心に旺盛な需要やインバウンド回復、再開発の進展を背景に力強い上昇が継続する一方、金利上昇局面への移行や建築費の高止まりなど、市場環境には留意すべき要素も増しております。

このような事業環境のもと、当社は安定的な収益基盤の拡大と持続的な企業価値の向上を目的として、石川県七尾市に所在するホテルを取得いたしました。当該物件の取得は、能登地域における震災復興への貢献という社会的意義に加え、当社の保有資産の多様化及び収益機会の拡充にも資するものと考えております。また、今後の事業規模の拡大に備え、各部門において人材採用を積極的に推進しており、人件費を中心とした販売費及び一般管理費は、引き続き高い水準で推移する見込みであります。当該費用は、将来の成長に向けた先行投資と位置づけております。

以上の結果、当中間会計期間の経営成績は、前中間会計期間に大型の不動産売買仲介案件があった反動により、売上高216,639千円（前年中間期比10.0%減）、人件費をはじめとする販売費及び一般管理費が前中間会計期間に比べて増加したことから、営業利益9,544千円（前年中間期比86.7%減）、経常利益8,737千円（前年中間期比87.7%減）、中間純利益4,824千円（前年中間期比88.7%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) キャッシュ・フロー

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」といいます。）は225,634千円となり、前事業年度末に比べ6,483千円増加いたしました。各キャッシュ・フローの状況と主な要因は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果使用した資金は41,991千円（前年同期は67,951千円の獲得）となりました。これは主に、税引前中間純利益の計上8,737千円があったものの、棚卸資産の増加額32,528千円、法人税等の支払額15,231千円等によるものです。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は175,035千円（前年同期は707千円の使用）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出165,320千円に加え、無形固定資産の取得による支出4,600千円によるものです。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果獲得した資金は223,510千円（前年同期は15,241千円の使用）となりました。これは主に、長期借入れによる収入145,000千円に加え、短期借入金の純増加額109,000千円によるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

（1）生産実績

当社は生産活動を行っておりませんので、該当事項はありません。

（2）受注状況

当社は受注生産を行っておりませんので、該当事項はありません。

（3）販売実績

当中間会計期間の販売実績は、次のとおりであります。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、事業区分別に記載しております。

事業区分	当中間会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)	前年同期比 (%)
商業用不動産仲介業務 (千円)	209,696	△10.9
商業用不動産売買業務 (千円)	—	—
商業用不動産物件管理業務 (千円)	6,943	25.0
合計 (千円)	216,639	△10.0

3 【対処すべき課題】

当中間会計期間において、当社の対処すべき課題について、重要な変更はありません。

4【事業等のリスク】

当中間会計期間において、本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、または2025年12月25日に公表した発行者情報に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありませんが、当社株式の株式会社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。

(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なっております証券市場TOKYO PRO Marketに上場しております。

当社では、フィリップ証券(株)を担当J-Adviserに指定することについての取締役会決議に基づき、フィリップ証券(株)との間で、担当J-Adviser契約（以下「当該契約」という。）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とおりです。

なお、本発行者情報の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。ただし、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（本号ただし書に定める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 本号ただし書に定める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等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等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等、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並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並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意見については「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なっていると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（持株会社である甲の主要な事業を行な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株式売渡請求による取得

特別支配株主が甲の当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合。

⑱株式併合

甲が特定の者以外の株主の所有する全ての株式を1株に満たない端数となる割合で株式併合を行う場合。

⑲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。

⑳その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは㈱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ヶ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。

第4【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当中間会計期間に実施した設備投資（建設仮勘定含む）の総額は、165,320千円であります。その主要なものは、ホテル施設等の取得であります。

2【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

2026年3月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
		建物 (千円)	車両運搬具 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都渋谷区)	本社事務所	7,327	10,764	885	5,077	24,054	15
支店 (石川県七尾市)	ホテル施設等	—	—	—	165,123	165,123	—
セントラルパークタワー (福岡県福岡市中央区)	賃貸用不動産	5,786	—	—	—	5,786	—

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、「建設仮勘定」、「ソフトウェア」及び「ソフトウェア仮勘定」の合計額であります。

2. 本社の建物は賃借物件であり、年間賃借料は12,620千円であります。

3. セントラルパークタワーの建物は賃借物件であり、年間賃借料は2,290千円であります。

4. 建物は、賃借建物に施した建物附属設備の金額であります。

5. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は従業員数の100分の10未満であるため、記載しておりません。

6. 当社の事業セグメントは、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はしておりません。

3【設備の新設、除却等の計画】

当社の設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を総合的に勘案して策定しております。

なお、当中間会計期間末現在における重要な設備の新設計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設等

事業所名 (所在地)	設備の内容	投資予定額		資金調達 方法	着手及び 完了予定	
		総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了
支店 (石川県七尾市)	ホテル施設等	609,840	165,123	自己資金 及び借入金	2026年 3月	2026年 12月

(注) 当社の事業セグメントは、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はしておりません。

(2) 重要な除去等

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3月31日)	公表日現在発行数(株) (2026年6月29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	2,940,000	1,060,000	1,060,000	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	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。
計	4,000,000	2,940,000	1,060,000	1,060,000	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【MS C B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)
2023年12月25日 (注) 1	普通株式 1,000 A種類株式 △1,000	普通株式 10,000	—	10,000	—	—
2025年2月7日 (注) 2	普通株式 990,000	普通株式 1,000,000	—	10,000	—	—
2025年6月30日 (注) 3	普通株式 60,000	普通株式 1,060,000	30,000	40,000	30,000	30,000
2025年7月30日 (注) 4	—	普通株式 1,060,000	60,000	100,000	△30,000	—

- (注) 1. 2023年12月25日開催の定時株主総会決議により、種類株式を発行する旨の定款の定めを廃止しております。
2. 株式分割(1:100)によるものであります。
3. 第1回無担保転換社債型新株予約権付社債の転換による増加であります。
4. 資本準備金及び利益剰余金の資本金組入れによるものであります。

(6) 【大株主の状況】

2026年3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 (%)
藤井 善英	東京都港区	859,900	81.12
矢野 拓也	東京都渋谷区	135,000	12.74
川島 勇之介	東京都港区	12,000	1.13
中山 俊士	東京都目黒区	12,000	1.13
霞ヶ関キャピタル株式会社	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号	10,000	0.94
末永 照雄	東京都江戸川区	8,000	0.75
田中 大祐	東京都国立市	5,000	0.47
株式会社アンデム	東京都新宿区新宿一丁目9番5号新宿御苑 さくらビル5階	4,000	0.38
中里 奈々	東京都新宿区	4,000	0.38
石津 大輔	東京都東村山市	2,000	0.19
井上 和重	東京都三鷹市	2,000	0.19
小林 真弓	東京都渋谷区	2,000	0.19
佐藤 泰道	東京都西東京市	2,000	0.19
安田 広幸	東京都中野区	2,000	0.19
計	—	1,059,900	99.99

(注) 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年3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 1,060,000	10,600	—
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	1,060,000	—	—
総株主の議決権	—	10,600	—

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10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月
最高（円）	—	—	—	—	—	—
最低（円）	—	—	—	—	—	—

（注） 1． 最高・最低株価は、東京証券取引所 TOKYO PRO Marketにおけるものであります。

2． 2025年10月から2026年3月について売買実績はありません。

3 【役員の状況】

前事業年度の発行者情報提出後、本中間発行者情報提出までの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」（昭和38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一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10月1日から2026年3月31日まで）の中間財務諸表について、監査法人コスモスにより期中レビューを受けております。

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9月30日)	当中間会計期間 (2026年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	219,150	225,634
売掛金	727	498
販売用不動産	18,585	51,113
その他	7,038	7,885
流動資産合計	245,502	285,131
固定資産		
有形固定資産		
建設仮勘定	—	165,123
その他	27,659	24,763
有形固定資産合計	27,659	189,887
無形固定資産	1,022	5,077
投資その他の資産	13,816	18,025
固定資産合計	42,498	212,990
資産合計	288,000	498,121
負債の部		
流動負債		
短期借入金	—	109,000
1年内返済予定の長期借入金	25,078	31,608
未払法人税等	15,231	3,912
賞与引当金	—	5,392
その他	55,244	42,957
流動負債合計	95,554	192,870
固定負債		
長期借入金	34,293	142,273
固定負債合計	34,293	142,273
負債合計	129,847	335,143
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	58,153	62,977
利益剰余金合計	58,153	62,977
株主資本合計	158,153	162,977
純資産合計	158,153	162,977
負債純資産合計	288,000	498,121

②【中間損益計算書】

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日)	当中間会計期間 (自 2025年10月 1 日 至 2026年 3 月31日)
売上高	240,830	216,639
売上原価	500	1,077
売上総利益	240,330	215,562
販売費及び一般管理費	※ 168,594	※ 206,018
営業利益	71,735	9,544
営業外収益		
受取利息	139	306
投資有価証券運用益	174	179
補助金収入	363	363
その他	2	0
営業外収益合計	679	849
営業外費用		
支払利息	1,539	1,656
その他	7	—
営業外費用合計	1,546	1,656
経常利益	70,868	8,737
税引前中間純利益	70,868	8,737
法人税、住民税及び事業税	27,981	3,912
中間純利益	42,887	4,824

③【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10月1日 至 2025年3月31日)	当中間会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3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	70,868	8,737
減価償却費	3,639	3,637
受取利息及び受取配当金	△139	△306
支払利息	1,539	1,656
投資有価証券運用損益 (△は益)	△174	△179
売上債権の増減額 (△は増加)	△997	229
棚卸資産の増減額 (△は増加)	—	△32,528
前払費用の増減額 (△は増加)	△2,611	△1,439
未払金の増減額 (△は減少)	768	△3,908
未払費用の増減額 (△は減少)	△4,593	△2,791
賞与引当金の増減額 (△は減少)	3,915	5,392
預り金の増減額 (△は減少)	5,812	△159
その他	4,455	△3,692
小計	82,483	△25,352
利息及び配当金の受取額	302	306
利息の支払額	△489	△1,713
法人税等の支払額	△14,345	△15,231
営業活動によるキャッシュ・フロー	67,951	△41,991
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	△707	△165,320
無形固定資産の取得による支出	—	△4,600
投資有価証券の償還による収入	—	162
出資金の払込による支出	—	△110
敷金及び保証金の差入による支出	—	△3,220
敷金及び保証金の回収による収入	—	13
長期前払費用の取得による支出	—	△1,960
投資活動によるキャッシュ・フロー	△707	△175,035
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)	—	109,000
長期借入れによる収入	—	145,000
長期借入金の返済による支出	△15,241	△30,490
財務活動によるキャッシュ・フロー	△15,241	223,510
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	52,002	6,483
現金及び現金同等物の期首残高	199,680	219,150
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 251,683	※ 225,634

【注記事項】

(中間財務諸表の作成に特有の会計処理に関する注記)

税金費用については、当中間会計期間を含む事業年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前当期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(中間損益計算書関係)

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。

	前中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
役員報酬及び従業員給料手当	87,381 千円	101,902 千円
賞与引当金繰入額	8,305	9,535

(中間株主資本等変動計算書関係)

前中間会計期間 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日)

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。

3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

当中間会計期間 (自 2025年10月 1 日 至 2026年 3 月31日)

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。

3. 株主資本の著しい変動

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期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係は、次の
とおりであります。

	当中間会計期間 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 3 月31日)	当中間会計期間 (自 2025年10月 1 日 至 2026年 3 月31日)
現金及び預金勘定	251,683千円	225,634千円
現金及び現金同等物	251,683千円	225,634千円

(収益認識関係)

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の内訳は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
商業用不動産仲介業務	235,275	209,696
商業用不動産売買業務	—	—
商業用不動産物件管理業務	2,991	3,933
顧客との契約から生じる収益	238,267	213,630
その他の収益 (注)	2,562	3,009
外部顧客への売上高	240,830	216,639

(注) 「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃料収入等であります。

(セグメント情報等)

当社のセグメントは、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)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間会計期間 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当中間会計期間 (自 2025年10月1日 至 2026年3月31日)
1株当たり中間純利益	42円89銭	4円55銭
(算定上の基礎)		
中間純利益(千円)	42,887	4,824
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)	42,887	4,824
普通株式の期中平均株式数(株)	1,000,000	1,060,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	第1回無担保転換社債型新株予約権付社債 新株予約権の数 35個 (普通株式数 70,000株)	—

- (注) 1. 当社は2025年1月15日開催の当社取締役会の決議に基づき、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。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、1株当たり中間純利益を算定しております。
2. 前中間会計期間の潜在株式調整後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。また、当中間会計期間の潜在株式調整後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おりません。

(重要な後発事象)

(多額な資金の借入)

当社は、2026年6月1日開催の臨時取締役会及び2026年6月24日開催の臨時取締役会において、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。

2026年6月1日開催の臨時取締役会決議

1. 資金の借入の目的

当社は、2026年3月16日付「固定資産の取得及び資金の借入に関するお知らせ」において公表いたしましたとおり、取得済みの宿泊施設(石川県七尾市和倉町所在)につきまして、被災により損なわれた施設機能の回復・再生を図るとともに、サウナ設備の新設をはじめ客室等の改装を行い、新たな宿泊施設として開業するための改修工事を実施いたします。本件借入は、当該改修工事に要する資金を調達することを目的とするものであります。

改修に係る所要資金につきましては、本件借入金に加えて自己資金を充当することにより賄う方針であります。当社といたしましては、健全な財務体質を維持しつつ、同施設の着実な開業準備を進めることで、能登地域の復興と新たな街文化の創生に寄与するとともに、安定的な収益の確保と持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

2. 借入の概要

(1)	借入先	のと共栄信用金庫
(2)	借入金額	200,000千円
(3)	借入実行日	2026年6月5日
(4)	借入期間	15年
(5)	金利	1.80%(変動金利)
(6)	担保の有無	あり

(1)	借入先	のと共栄信用金庫
(2)	借入金額	200,000千円
(3)	借入実行日	2026年6月5日
(4)	借入期間	25年
(5)	金利	2.65%(変動金利)
(6)	担保の有無	あり

(1)	借入先	のと共栄信用金庫
(2)	借入金額	60,000千円
(3)	借入実行日	2026年6月5日
(4)	借入期間	10年
(5)	金利	1.50%(変動金利)
(6)	担保の有無	あり

2026年6月24日開催の臨時取締役会決議

1. 資金の借入の目的

販売用不動産の取得を目的としております。

なお、対象物件としては、東京都足立区の物件を予定しております。

2. 借入の概要

(1)	借入先	株式会社群馬銀行
(2)	借入金額	52,000千円
(3)	借入実行日	2026年6月25日
(4)	借入期間	1年
(5)	金利	変動金利(1ヶ月TIBOR+スプレッド)
(6)	担保の有無	あり

(2) 【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。

2026年 6 月 29 日

株式会社ゼン・ランド
取締役会 御中

監査法人 コスモス
愛知県名古屋市

指 定 社 員 公認会計士 寺島 洋希
業務執行社員

指 定 社 員 公認会計士 櫻井 真由美
業務執行社員

監査人の結論

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項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社ゼン・ランドの2025年10月1日から2026年9月30日までの第14期事業年度の中間会計期間（2025年10月1日から2026年3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、中間キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、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企業会計の基準に準拠して、株式会社ゼン・ランドの2026年3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の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表の期中レビュー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、結論の表明の基礎となる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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

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。

中間財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー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限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、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を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。監査人は、監査役に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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) 上記は期中レビュー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。