

発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2026年2月27日
【発行者の名称】	株式会社プラン・ドゥ (PLAN DO Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 杉山 浩一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田須田町一丁目1番地9
【電話番号】	03-6821-6350
【事務連絡者氏名】	取締役経営企画グループ管掌経営企画グループGM 福岡 清紹
【担当J-Adviserの名称】	株式会社SBI証券
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長 高村 正人
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都港区六本木一丁目6番1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.sbisec.co.jp/
【電話番号】	03-5562-7210 (代表)
【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
【公表されるホームページのアドレス】	株式会社プラン・ドゥ https://www.plan-d.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ら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の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】

(1) 発行者の経営指標等

回次		第23期 (単体)
決算年月		2025年11月
売上高	(千円)	8,875,790
経常利益	(千円)	651,273
当期純利益	(千円)	487,513
持分法を適用した場合の投資利益	(千円)	—
純資産額	(千円)	1,767,996
総資産額	(千円)	8,869,710
1株当たり純資産額	(円)	627.28
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	12.00 (—)
1株当たり当期純利益	(円)	172.97
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	(円)	—
自己資本比率	(%)	19.9
自己資本利益率	(%)	31.7
株価収益率	(倍)	8.0
配当性向	(%)	6.9
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,576,083
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△2,500,700
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	1,113,928
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	1,223,666
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員〕	(名)	50 〔17〕

- (注) 1. 当社は、第23期事業年度より財務諸表を作成しているため、第21期及び第22期の財務諸表は記載しておりません。
2. 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。
3. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。
4. 2025年9月1日付で普通株式1株につき15株の株式分割を行っておりますが、第23期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
5. 第23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、希薄化効果を有していないため記載しておりません。
6. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は平均人員を〔 〕内に外数で記載しております。

(2) (参考情報) 連結経営指標等

回次		第21期	第22期
決算年月		2023年11月	2024年11月
売上高	(千円)	5,667,876	7,809,076
経常利益	(千円)	440,709	447,722
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	288,505	322,083
包括利益	(千円)	288,507	322,082
純資産額	(千円)	1,028,647	1,328,181
総資産額	(千円)	6,045,627	7,232,960
1株当たり純資産額	(円)	364.96	471.24
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額)	(円)	120.00 (-)	120.00 (-)
1株当たり当期純利益金額	(円)	102.36	114.27
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	(円)	-	-
自己資本比率	(%)	17.0	18.4
自己資本利益率	(%)	32.6	27.3
株価収益率	(倍)	-	-
配当性向	(%)	117.2	105.0
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,004,422	480,509
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△2,310,253	△1,065,828
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,281,496	745,357
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	862,779	1,022,816
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員〕	(名)	34 〔13〕	43 〔15〕

- (注) 1. 第21期、第22期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であったため記載しておりません。
2. 株価収益率は当社株式が非上場であったため記載しておりません。
3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は平均人員を〔 〕内に外数で記載しております。
4. 2025年9月1日付で普通株式1株につき15株の株式分割を行っておりますが、第21期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
なお、1株当たり配当額は、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。
5. 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、第22期の連結財務諸表については、PwC Japan有限責任監査法人の監査を受けておりますが、第21期の連結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】

当社の創業者である杉山浩一は、「不動産にかかわる、すべての人に幸せを」という経営理念のもと、「世の中に必要とされる不動産に再生することで、かかわるすべての人を幸せにします。」という使命・目的というビジョンを掲げ2003年4月に、中央区築地に当社を設立いたしました。

当社設立以降に係る経緯は以下のとおりであります。

年月	概要
2003年4月	東京都中央区築地に株式会社プラン・ドゥを設立
2003年9月	宅地建物取引業免許（東京都知事免許）を取得
2005年1月	本店所在地を東京都千代田区麴町に移転
2006年2月	本店所在地を東京都千代田区平河町に移転
2007年7月	中古マンション1棟のリノベーション事業を開始
2007年11月	本店所在地を東京都港区新橋に移転
2008年7月	新ブランド「PLENDY」シリーズの第1号「PLENDY東砂」を販売
2009年1月	業態を個人富裕層向けの1棟物中古RCマンション事業に転換
2010年1月	リノベーションマンションの自社ブランドとして「PLENDY」をシリーズ化
2012年7月	賃貸住宅管理業者に登録
2015年1月	一般建設業の許可を取得
2015年3月	PLENDY 商標登録
2015年11月	本店所在地を東京都中央区八重洲に移転
2015年11月	賃貸住宅管理業者に登録
2018年4月	管理戸数1000戸達成
2018年7月	不動産サブリース業務、賃貸管理等を目的とした株式会社プラン・レジデンシャルリースを設立
2020年9月	「新富裕層のための戦略的不動産投資」を杉山浩一が出版
2021年6月	Pマーク（プライバシーマーク）の認証を取得
2022年11月	決算期を3月末決算から11月末決算へ変更
2022年12月	本店所在地を東京都千代田区神田須田町に移転
2023年1月	管理戸数2000戸達成
2023年11月	PLENDY 中古×郊外×RC投資 商標登録 新富裕層PLENDY owners 商標登録
2024年3月	「新富裕層のための本質的不動産投資」を杉山浩一が出版
2025年2月	株式会社プラン・レジデンシャルリースを吸収合併
2025年11月	東京証券取引所 TOKYO PRO Marketに株式を上場

3 【事業の内容】

当社は、「不動産にかかわる、すべての人に幸せを」という経営理念のもと、「世の中に必要とされる不動産に再生することで、かかわるすべての人を幸せにします。」という使命・目的というビジョンを掲げ、中古マンション1棟物の循環型ワンストップサービスを展開しております。具体的には、資産性と収益性のバランスがとれた、一都三県の郊外エリア（環状八号線と国道16号線にはさまれたエリア：環八×R16）に、バブル期に建設された（中古）、RC造り（鉄筋コンクリート造り）の居住用不動産を主に扱い、不動産販売領域、不動産賃貸領域、不動産管理領域を行っております。当社が扱う不動産に対して、不動産販売領域・不動産賃貸領域・不動産管理領域を循環させることにより、物件のポテンシャルを引出し、利益最大化を目指すサービス体制であるワンストップサービスを展開いたします。（循環型ワンストップサービス）

なお、当社の事業セグメントは不動産ソリューション事業の単一セグメントであります。3つの領域により構成されております。

（1）不動産販売領域

当社は、個人の地主、不動産業者など様々な不動産所有者から、大手不動産仲介会社を通して、当社が扱う不動産に特化した仕入れを行い、リフォーム・リノベーションにより物件の価値を高め、賃貸物件として入居率を高めた上で、新富裕層を中心とした個人投資家等にご購入いただいております。

主な新富裕層を中心とした個人投資家等は、首都圏在住の自らの成果により富裕層となった個人投資家及び収益不動産投資等を目的とした事業法人であります。特に個人の新富裕層は、景気の動向に左右されにくく、収入を得ることが可能な特徴があります。また、不動産販売後も不動産管理領域を通じた、継続的取引関係の構築により、不動産購入のリピート率が高くなっている特徴があります。また、個人又は法人からの問い合わせを受けて、条件に合う不動産物件を仲介する業務も行っております。

（2）不動産賃貸領域

不動産賃貸領域は、当社が扱う不動産を自らが保有し、賃貸物件からの賃料収受を目的として行う業務であります。自らが管理会社との特性を有していることから、効率的な不動産管理を実践し、不動産賃貸領域の高い利益率の獲得を目的としております。

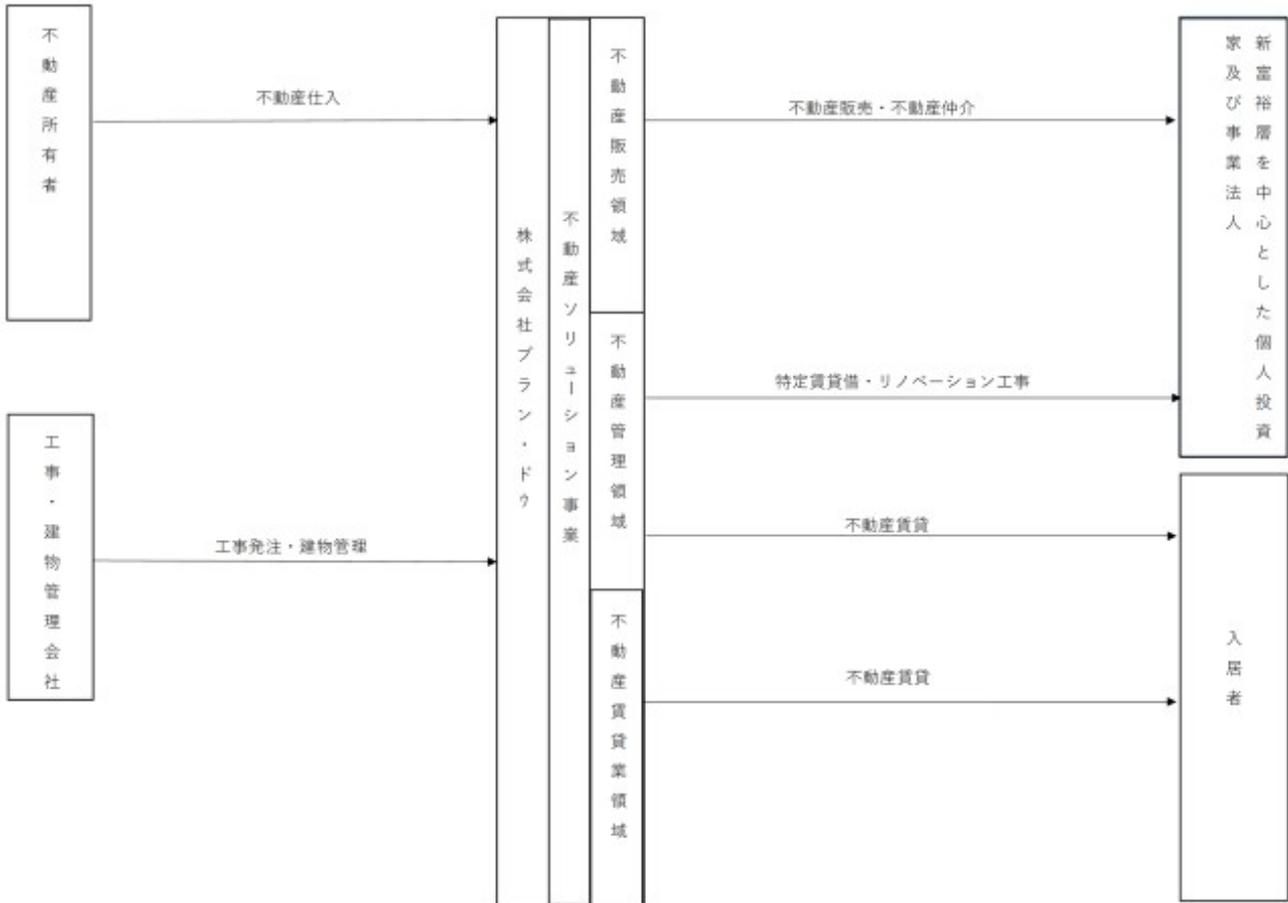
（3）不動産管理領域

不動産管理領域は、主に当社が販売した不動産を保有する投資家等との間で締結した特定賃貸借契約に基づいて、実際の入居者からの入金額の一定率を控除した金額を当該投資家等に賃料として支払う一括借上げ（サブリース方式）による不動産を管理する領域です。当該特定賃貸借契約に基づき、収支管理、入居者の募集・更新、物件の清掃、原状回復工事等の工事発注・リノベーション工事の請負等を行っております。

当社は2025年2月1日付で株式会社プラン・レジデンシャルリースを吸収合併いたしました。

これにより、連結子会社が存在しなくなり、第23期より非連結決算に移行いたしました。

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

2025年11月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
50(17)	32.3	2年10ヶ月	6,333

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員、パートタイマーを含む。)を含んでおりません。また、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. 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「不動産ソリューション事業」の単一セグメントであるため、セグメント別の従業員数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、労使関係は円満であり、特記すべき事項はありません。

第3 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

2025年2月1日付で株式会社プラン・レジデンシャルリースを吸収合併いたしました。これにより、連結子会社が存在しなくなり、第23期より非連結決算に移行しております。

なお、前事業年度については財務諸表を作成していないため、前事業年度に係る比較情報は記載しておりません。

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

当事業年度におけるわが国経済は、賃上げなどによる雇用・所得環境の改善などにより緩やかな回復基調で推移しました。しかしながら、アメリカの通商政策の影響など不安定な国際情勢、原材料・エネルギー価格の高騰、物価上昇の継続等により、依然として先行き不透明な状況が続いております。

当社の属する不動産業界においては、不動産価格の高騰、金利上昇等に対する懸念はありますが、新富裕層の中長期的に安定したリターンが見込まれる収益不動産に対する期待は大きく投資マインドは底堅く推移しております。

このような事業環境下におきまして当社は、今後も根強い賃貸需要が見込める郊外エリアの中古マンションの取得を積極的に進め新富裕層の投資家ニーズに沿う物件の提案を行ってまいりました。

以上の結果、当事業年度の業績は、売上高は8,875,790千円、営業利益は768,271千円、経常利益651,273千円、当期純利益は487,513千円となりました。

なお、当社は、単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

(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(以下「資金」という。)の残高は、前事業年度末に比べて189,312千円増加(合併による増加220,731千円の影響を除く)し、1,223,666千円となりました。各キャッシュ・フローの状況と主な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)

営業活動により獲得した資金は1,576,083千円となりました。これは主に、税引前当期純利益673,723千円、減価償却費110,472千円の計上、販売用不動産の減少額1,052,010千円、前受収益の増加額28,217千円があった一方で、長期前払費用の増加額121,529千円、利息の支払額81,837千円、法人税等の支払額160,464千円があったこと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)

投資活動により使用した資金は2,500,700千円となりました。これは主に、投資不動産の取得による支出2,385,866千円、定期預金の預入による支出137,084千円があったこと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)

財務活動により獲得した資金は1,113,928千円となりました。これは主に、短期借入金の純増加額765,600千円、長期借入れによる収入3,106,700千円あった一方で、長期借入金の返済による支出2,695,123千円、社債の償還による支出40,700千円、配当金の支払額22,548千円があったことによるものであります。

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いないため、該当事項はありません。

(2) 受注状況

当社は受注生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

(3) 販売実績

当事業年度における販売実績は次のとおりであります。

当社は不動産ソリューション事業の単一セグメントのため、領域区分別に記載しております。

領域の名称	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
不動産販売 (千円)	6,461,067
不動産賃貸 (千円)	468,686
不動産管理 (千円)	1,946,036
合計	8,875,790

(注) 1. 当社は2024年11月期においては財務諸表を作成していないため、2024年11月期の数値及び対前期増減比率は記載しておりません。

2. 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	当事業年度	
	販売高(千円)	割合(%)
トーセイ・リート投資法人	1,054,416	11.9

3. 主な相手先別の販売実績のうち、当該販売実績の総販売実績に対する割合が10%未満の相手先につきましては記載を省略しております。

3 【対処すべき課題】

当社といたしましては、当面の対処すべき課題としては以下のとおり認識し、対策に取り組んでおります。
なお、文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において当社が判断したものです。

(1) 事業拡大に対応する人材の確保及び育成

当社にとって最大の資産は、当社の保有する経験・ノウハウを担っていく「人」であり、継続的に企業価値を向上していくためにも優秀な人材を安定的に確保していくことは極めて重要であると考えております。経営資源である人材を十分かつ適時に確保するために、採用力を強化し、人材の獲得に向けて積極的に活動するとともに、労働環境の向上や福利厚生の充実などにより離職率の低減を図ってまいります。また、人員の増加にあわせ、定期的な社内研修の実施等、教育制度の充実に努めてまいります。

(2) 内部管理体制及びコーポレート・ガバナンスの強化

当社の継続的な拡大を支えていくために、内部管理体制及びコーポレート・ガバナンスの強化が重要な課題であると認識しております。法令及び規則の遵守をより確実に実践するために、法令遵守や適正な情報管理を含むリスク管理体制の整備、財務報告の信頼性確保や業務の適正性及び有効性確保のための仕組みづくりを進め、内部統制の強化と適切なガバナンス体制の構築に取り組んでまいります。

(3) 販売用不動産の継続的な確保

当社では、収益性を考慮しながら積極的に販売用不動産の仕入を行っております。現時点において当面の販売物件は確保しているものの、将来的に仕入が難しい状況になる可能性があります。当社では、事業主から相対取引で物件を仕入れており、今後も既存取引先、新規取引先から多くの情報を集め、物件の継続的な確保に努めてまいります。

(4) 事業拡大に伴い増大する資金の調達力の強化

当社が安定的に成長していくために、資金調達力の強化は不可欠であります。現在、調達は間接金融で行っておりますが、今後は直接金融も含めた調達力の強化を図り、より安定した財務基盤の構築に努めてまいります。

4 【事業等のリスク】

以下において、当社の事業展開その他に関してリスク要因と考えられる主な事項を記載しております。当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める方針ですが、当社株式に関する投資判断は、以下の事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

また、文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において当社が判断したものであり、実際の結果とは異なる可能性があります。

(1) 経済動向及び不動産市況について

当社の属する不動産業界は、景気動向、地価動向、空室率の推移、不動産販売価格動向、各種税制や、金利の上昇等の影響を受けやすく、当社においてもこれらの影響を受けやすいため、諸情勢ともなう変化や税制においては見解の相違等があった場合には、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 有利子負債への依存について

当社は、不動産ソリューションにおける不動産の取得資金を主に金融機関からの借入金によって調達しており、2025年11月期末時点において、有利子負債比率は419.6%となっております。そのため、市場金利が上昇する局面や、当社の財務状態が著しく悪化し、信用力が低下して金融機関からの融資が受けられない場合には、支払利息等の増加や事業計画が変更となり、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 借入金にかかる確約条項について

当社の一部の借入契約には財務制限条項が付されております。当該条項に抵触した場合には、期限の利益を喪失し、当該借入金の一括返済を求められること等により当社の財政状況に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 資金繰りリスクについて

当社では、販売用不動産購入資金として金融機関から融資を受ける際、返済期限を1年以内に設定する場合がありますが、当該不動産が販売計画通りに売却できず返済期限を迎えた場合、当社の資金繰りが著しく悪化する可能性があります。また、販売用不動産購入資金としての融資の返済原資は販売用不動産売却代金としており、計画よりも販売価格が大きく下落した場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、資金調達に際しては、特定の金融機関に依存することなく、案件ごとに金融機関に融資を打診しております。しかしながら、何らかの要因により当社が必要とする資金調達に制約を受けた場合には、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。

(5) 棚卸資産の評価及び固定資産の減損損失に関する会計処理の適用等について

当社の不動産ソリューション事業における販売用不動産について、経済情勢や不動産市況の悪化等により当初計画通り販売が進まず販売用不動産としての価値が帳簿価額を下回った場合には、棚卸資産の簿価切下げ処理に伴う損失が発生し、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の投資不動産について、当該保有不動産の生み出す割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回った場合は、減損損失が発生し、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 賃貸借契約について

保有する物件等について、当社は入居者と賃貸借契約を締結しております。しかし賃貸借契約期間満了時に契約が更新される保証はありません。また、入居者が一定期間前に通知を行うことにより賃貸借契約期間中であっても賃貸借契約を解除することができるため、賃貸借契約の解除が増加した場合、新たな入居者がみつかるまでの間は賃貸収入が見込めず、賃貸収入が減少し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。

(7) 物件の売却時期による業績の変動について

当社は、保有物件のリノベーション完了後に不動産投資家に対して売却を行います。当該事業の売上高及び売上原価は物件の引渡時に計上されます。一取引当たりの金額が非常に高額なものもあることから、売却時期による業績

の変動が大きくなる場合があります。高額物件の売却時期により、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 営業エリアについて

当社は、一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）を中心とし経営資源を集中することにより効率的な事業運営を行っております。それらの地域において火災、破裂爆発、落雷、風災、ひょう災、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、テロ等の災害が発生した場合には、当社が保有する販売用不動産や賃貸施設、その他サブリース物件について滅失、劣化又は毀損し、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。さらに、偶然不測の事故・自然災害により不動産に対する投資マインドが冷え込んだ結果、不動産需要が減り、当社の事業が影響を受け、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 販売用不動産及び投資不動産の仕入について

当社で、一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）を中心とし仕入に努めておりますが、当該エリアは競合他社も多く、今後は競争が激化する可能性があります。何らかの事情により十分な不動産関連情報の入手が困難となった場合や、仕入に必要な資金が十分に調達できない場合には、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。

また、当社はリノベーション工事を外注していることから、工事中的事故、外注先の倒産や請負契約の不履行、その他予期せぬ事象が発生した場合、工事の中止又は遅延等が生じる可能性があります。更に、建築資材の価格や建築工事にかかる人件費が想定を上回って上昇した場合、建築コストの上昇等が生じ、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 法的規制について

当社の属する不動産業界は、宅地建物取引業法、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保責任履行法）、不動産の表示に関する公正競争規約、借地借家法、消費者契約法、個人情報保護に関する法律（個人情報保護法）等により、多数の法的規制を受けております。当社では、これらの法的規制に対応した社内体制を構築しており、現在、当該免許及び許認可等が取消されるおそれのある事由は発生しておりません。しかしながら今後、何らかの理由によりこれらの免許、登録、許可の取消し等があった場合には、当社の主要な事業活動に支障をきたし、経営成績や財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。また、今後、これらの規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、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。

（許認可の状況）

許認可の名称	許認可（登録）番号	有効期限	許認可等の取消または更新拒否の事由
宅地建物取引業免許	東京都知事（5）第82283号	2028年9月5日	宅地建物取引業法第66条
一般建設業許可	東京都知事許可（般－6）第142787号	2030年1月19日	建設業法第29条
賃貸住宅管理業	国土交通大臣（02）第005572号	2027年5月30日	賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律第23条

(11) 顧客情報管理について

当社は、多くの顧客（潜在顧客を含みます。）や入居者の個人情報を保有しております。当社では、プライバシーマークを取得しており、個人情報保護に関連する社内諸規程を整備し、社内情報管理システムのセキュリティー強化に取り組むとともに、役職員に対する個人情報保護に関する教育・研修を実施すること等により、情報管理の徹底に努めております。しかしながら、これらの対策にもかかわらず、個人情報が外部に漏えいした場合には、損害賠償請求や信用低下等により、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。

(12) 訴訟の可能性について

当社は、コンプライアンスの重要性を強く認識し、役職員に対して法令遵守を徹底させることにより、法令違反等の発生リスクの低減に努めております。しかしながら、当社及び役職員の法令違反の有無に関わらず、顧客及び取引先等の間で予期せぬトラブルが発生し、訴訟に発展する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、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。

(13) 人材の確保及び育成について

当社は、経営課題の克服及び今後の事業の発展のためには、優秀な人材が必要不可欠であると認識しております。したがって、人事制度の充実を図り、当社の経営理念や経営方針を理解した社員の育成に努めるとともに、必要に応じて、優秀な人材を採用する方針であります。

しかしながら、当社の求める人材が十分に確保できなかった場合や当社の優秀な人材が退職した場合、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 代表取締役への依存について

当社の代表取締役社長である杉山浩一は、当社の経営方針や事業戦略の立案、決定並びに事業の推進において重要な役割を果たしております。当社の事業拡大とともに同氏に過度に依存しない体制の構築を進めておりますが、何らかの事情により同氏の業務遂行が困難になった場合には、当社の業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 災害発生リスクについて

地震等の自然災害及び不測の人災により、景気動向、経済情勢、金利動向等が悪化した場合、顧客の購買意欲の低下や空室の長期化、当社が保有する物件の滅失、劣化、棄損等が発生し、不動産価値に影響を受ける可能性があります。こうした場合には、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。

(16) 委託先への依存について

当社は、不動産管理において、主に管理物件の建築設備保守点検業務や清掃業務、工事を委託会社へ発注しております。委託先や発注先の選定に際して、財務状況や経営状態、品質管理能力、技術力等を総合的に勘案して選定しておりますが、委託先や発注先を十分に確保できず納期遅延が発生した場合や、委託先や発注先の倒産や工事中の事故などが発生した場合、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 内部管理体制について

当社は、本発行情報公表日現在、取締役5名（うち社外取締役1名は2026年3月1日就任予定）、監査役3名（うち社外監査役1名は2026年3月1日就任予定）、従業員50名と比較的小規模な組織であり、業務執行体制及び内部管理体制もこれに応じたものとなっております。今後の業務の拡大に伴って、従業員の育成、人員の採用を行うとともに業務執行体制及び内部管理体制の充実を図っていく方針ですが、これらの施策が適時適切に進捗しなかった場合には、当社の事業展開及び業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(18) ストック・オプションの権利行使による株式価値の希薄化について

当社は、当社の役員、監査役、従業員及び社外協力者等に対し、当社の経営成績向上に関する貢献意欲や士気を高めるとともに株主との価値観の共有による企業価値の向上を図るため、新株予約権を付与しております。本発行情報公表日現在、新株予約権による潜在株式数は175,050株であり、これは発行済株式総数の6.21%に相当しております。今後、これらの新株予約権が行使された場合、当社の1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

(19) J-Adviserとの契約の解除に関するリスクについて

特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第102条の定めにより、TOKYO PRO Market上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当J-Adviserと、株式上場の適格性審査及び株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査等の各種業務を委託する契約（以下、「J-Adviser契約」とします。）を締結する義務があります。本発行情報公表日時点において、当社がJ-Adviser契約を締結しているのは株式会社SBI証券（以下、「同社」とします。）であり、同社とのJ-Adviser契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。

下記の義務の履行を怠り、又は契約に違反した場合、相手方は、相当の期間(特段の事情のない限り1か月)を定めてその義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J-Adviser契約を解除することができる旨の定めがあります。また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する1か月前以上の書面による通知を行うことにより、いつでもJ-Adviser契約を解約することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において、下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、または同社に代わる担当J-Adviserを確保できない場合は、当社普通株式のTOKYO PRO Market上場廃止につながる可能性があります。

<J-Adviser契約上の義務>

- ・ 特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例に定める上場会社の義務を履行するとともに、同社がJ-Adviserの義務を履行するために必要な協力を行うこと
- ・ 取締役会関係資料、株主総会関係資料、経営管理に関する各種資料、その他同社が必要とする資料等を遅滞なく提出すること
- ・ 必要に応じて特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例及び特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例施行規則の内容及びその解釈について、同社から指導及び助言を受け、当社はその指導及び助言に従って行動すること

また、当社において下記の事象が発生した場合には、同社からの催告無しでJ-Adviser契約を解除することができるものと定められております。

(1) 債務超過

当社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(審査対象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年を経過する日が当社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)までの期間をいう。以下、本号において同じ。また「2年以内」も同様。)に債務超過の状態でなくならなかったとき。ただし、当社が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業競争力強化法第2条第21項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生(当該手続が実施された場合における産業競争力強化法第48条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。)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でなくなることを計画している場合(同社が適当と認める場合に限る。)には、2年以内に債務超過の状態でなくならなかったとき。

なお、当社が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、当社が審査対象事業年度に係る決算(上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、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とする。)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経営計画を含む。)を公表している場合を対象とし、当社が提出する当該再建計画並びに次の(a)及び(b)に定める書面に基づき行うものとする。

(a) 次のイからハまでに掲げる場合の区分に従い、当該イからハまでに定める書面

- イ 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
- ロ 産競法第2条第21項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生(当該手続が実施された場合における産競法第48条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。)を行う場合 当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面
- ハ 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) 本号但し書に規定する1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営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

当社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場合。

(3) 破産手続、再生手続又は更生手続

当社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(当社が、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当社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同社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 当社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 当社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 当社が、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 当社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同社が認めた日)
- c 当社が、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。)当社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、当社が次のaからcまでに該当す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。

- 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) 当社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) 当社が前号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) TOKYO PRO Marketに上場する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こと認められるものでないこと。

(5) 事業活動の停止

当社が事業活動を停止した場合(当社及びその連結子会社の事業活動が停止されたと同社が認めた場合)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当社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同社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 当社が、合併により解散する場合のうち、合併に際して当社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) 特例第132条の規定の適用を受け、速やかにTOKYO PRO Marketに上場される見込みのある株券等
- b 当社が、前aに規定する合併以外の合併により解散する場合は、当社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 当社が、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(本条第3号bの規定の適用を受ける場合を除く。)は、当社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

当社が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの(i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、iの2 非上場会社を子会社とする株式交付、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)で定める行為(以下本号において「吸収合併等」という。)を行った場合に、当社が実質的な存続会社でないと同社が認めた場合

(7) 支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により当社の支配株主(当社の親会社又は当社の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者)が異動した場合(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を含む)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同社が認めるとき

(8) 発行者情報等の提出遅延

当社が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令に定める期間内に提出しなかった場合で、当社がその遅延理由が適切でないと同社が判断した場合

(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 当社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同社が認める場合

b 当社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、上場会社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同社が認める場合

(10) 法令違反及び上場規程違反等

当社が重大な法令違反又は特例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

当社が株式事務を特例で定め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

当社がTOKYO PRO Marketに上場す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

当社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

当社が発行する株券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

当社が次のaからgまでのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、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同社が認めた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同社が認めた場合をいう。

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(持株会社である当社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当社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当社に対する買収の実現を困難にする方策であると同社が認めるときは、当社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 TOKYO PRO Marketに上場している株券について、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 TOKYO PRO Marketに上場している株券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TOKYO PRO Marketに上場している株券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。

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

当社がTOKYO PRO Marketに上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

(17) 株式等売渡請求による取得

特別支配株主が当社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

当社が特定の者以外の株主の所有するすべての株式を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

当社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の市場に対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと当社が認めるとき。

(20) その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、同社若しくは東証が上場廃止を適当と認めた場合。

5 【重要な契約等】

金銭消費貸借契約

当社は、財務上の特約が付された金銭消費貸借契約を締結しており、その内容は下記のとおりであります。

契約相手先	契約締結日	期末借入残高	返済期限	担保の内容	財務制限条項
株式会社千葉銀行	2024年8月26日	370,803千円	2045年8月25日	販売用不動産	あり(注)
株式会社千葉銀行	2025年5月29日	943,000千円	2045年5月25日	投資不動産	あり(注)
株式会社みずほ銀行	2025年2月25日	414,000千円	2040年2月28日	投資不動産	あり(注)

(注) 財務制限条項の主な内容は、「第6 経理の状況 1 財務諸表等 (1)財務諸表 注記事項 貸借対照表関係」をご参照ください。

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、本書公表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。この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)

当事業年度末における流動資産は5,401,158千円となりました。この主な内訳は、現金及び預金1,373,669千円、販売用不動産3,840,276千円、前渡金50,835千円、前払費用79,030千円であります。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は、3,468,551千円となりました。この主な内訳は、有形固定資産69,199千円、投資不動産（純額）2,888,727千円、長期前払費用260,555千円、繰延税金資産109,158千円であります。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は、3,084,398千円となりました。この主な内訳は、短期借入金2,179,000千円、1年内返済予定の長期借入金218,068千円、未払金109,612千円、未払法人税等150,025千円、前受収益173,043千円、流動負債その他に含まれる預り保証金84,794千円であります。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は、4,017,315千円となりました。この主な内訳は、社債303,650千円、長期借入金3,705,809千円であります。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は、1,767,996千円となりました。この主な内訳は、資本金10,000千円、利益剰余金1,757,996千円であります。

この結果、自己資本比率は19.9%となりました。

(3) 経営成績の分析

当事業年度における経営成績の概況については、「1 【業績等の概要】（1）業績」に記載のとおりであります。

(4) キャッシュ・フローの分析

第3【事業の状況】「1 【業績等の概要】（2）キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

(5) 経営者の問題認識と今後の方針について

「3 【対処すべき課題】」に記載しております。

第4 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度においては、重要な設備の新設は行っておりません。

なお、当事業年度において重要な設備の除却、売却等はありません。当社の事業は不動産ソリューション事業の単一セグメントであるため、セグメントごとの記載はしていません。

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。

2025年11月30日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)			従業員数 (名)
		建物	工具、器具及び備品	合計	
本社事務所 (東京都千代田区)	事務所設備	57,974	11,225	69,199	50 (17)

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。
2. 従業員数の()は、臨時雇用者数を外書しております。
3. 当社は単一セグメントのため、セグメントごとの記載はしていません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

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)	事業年度末現在発行数(株) (2025年11月30日)	公表日現在発行数(株) (2026年2月27日)	上場金融商品取引所又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	11,000,000	8,181,500	2,818,500	2,818,500	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ます。なお、単元株式数は100株であります。
計	11,000,000	8,181,500	2,818,500	2,818,500	—	—

(注) 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175,050株が含まれております。

(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、次の通りであります

第1回新株予約権 (2025年2月28日定時株主総会及び2025年3月13日取締役会決議)

	最近事業年度末現在 (2025年11月30日)	公表日の前月末現在 (2026年1月31日)
新株予約権の数(個)	9,450	同左
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)	141,750 (注) 1、7	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,467 (注) 2、7	同左
新株予約権の行使期間	自 2027年3月22日 至 2035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 1,467 資本組入額 734 (注) 3、7	同左
新株予約権の行使の条件	(注) 4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の決議による承認を要する。	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) 6	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、15株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、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。

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

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。

$$\text{既発行株式数} + \frac{\text{新株発行(処分)株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{調整後払込金額}}$$

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}{\text{既発行株式数} + \text{新株発行(処分)株式数}}$$

3. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。
4. 新株予約権の行使の条件は以下の通りであります。
- (1) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時において、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
 - (2) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
 - (3) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
 - (4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
 - (5) 新株予約権者は、当社の普通株式が金融証券取引所（特定取引所金融商品市場を除く）に上場した場合にのみ、本新株予約権を行使することができる。但し、当社が取締役会の決定により特に行使を認めた場合はこの限りでない。
 - (6) その他の条件は、取締役会の決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
5. 新株予約権の取得に関する事項
- (1) 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約、株式交付計画もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。
 - (2) 新株予約権者が権利行使をする前に、上記4.に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、行使ができなくなった当該新株予約権を無償で取得することができる。
6. 組織再編行為の際の新株予約権の取扱い
- 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
 - (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1.に準じて決定する。
 - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記2.で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記6.（3）に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記表の「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記表の「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の末日までとする。
 - (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記3.に準じて決定する。
 - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
 - (8) その他新株予約権の行使の条件
上記4.に準じて決定する。
 - (9) 新株予約権の取得事由及び条件
上記5.に準じて決定する。
 - (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。
7. 2025年8月29日開催の取締役会決議により、2025年9月1日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行い、これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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」が調整されております。

第2回新株予約権（2025年7月24日臨時株主総会決議及び2025年8月12日取締役会決議）

	最近事業年度末現在 (2025年11月30日)	公表日の前月末現在 (2026年1月31日)
新株予約権の数(個)	2,220	同左
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)	33,300(注)1、7	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,467(注)2、7	同左
新株予約権の行使期間	自 2027年8月21日 至 2035年7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 1,467 資本組入額 734 (注)3、7	同左
新株予約権の行使の条件	(注)4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の決議による承認を要する。	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)6	同左

(注)1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、15株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により付与株式数を調整、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てる。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、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。

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

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。

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

3. 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金の額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とする。計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本準備金の額は、上記の資本金等増加限度額から、上記に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

4. 新株予約権の行使の条件は以下の通りであります。

- (1) 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時において、当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- (2) 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- (3) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- (4) 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。
- (5) 新株予約権者は、当社の普通株式が金融証券取引所（特定取引所金融商品市場を除く）に上場した場合にのみ、本新株予約権を行使することができる。但し、当社が取締役会の決定により特に行使を認めた場合はこの限りでない。
- (6) その他の条件は、取締役会の決議に基づき、当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。

5. 新株予約権の取得に関する事項

- (1) 当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約、株式交付計画もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

- (2) 新株予約権者が権利行使をする前に、上記4.に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、行使ができなくなった当該新株予約権を無償で取得することができる。
6. 組織再編行為の際の新株予約権の取扱い
当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
 - (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
 - (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1. に準じて決定する。
 - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記2. で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記6.（3）に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
 - (5) 新株予約権を行使することができる期間
上記表の「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記表の「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の末日までとする。
 - (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記3. に準じて決定する。
 - (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
 - (8) その他新株予約権の行使の条件
上記4. に準じて決定する。
 - (9) 新株予約権の取得事由及び条件
上記5. に準じて決定する。
 - (10) その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。
7. 2025年8月29日開催の取締役会決議により、2025年9月1日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行い、これにより「新株予約権の目的となる株式の数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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」が調整されております。

(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9月1日 (注)	2,630,600	2,818,500	—	10,000	—	—

(注) 2025年8月29日開催の取締役会決議により、2025年9月1日付で普通株式1株を15株に株式分割しております。これにより株式数は2,630,600株増加し、2,818,500株となっております。

(6) 【所有者別状況】

2025年11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	—	—	8	9	—
所有株式数 (単元)	—	—	—	19,729	—	—	8,452	28,181	400
所有株式数 の割合(%)	—	—	—	70.0	—	—	30.0	100.0	—

(注) 2025年9月1日付で普通株式1株を15株に株式分割しております。また、2025年8月29日付で定款変更を行い、普通株式100株を1単元とする単元株制度を導入しております。

(7) 【大株主の状況】

2025年11月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式の 総数に対す 所有株式数の 割合(%)
株式会社F401	東京都世田谷区上野毛4丁目4番-17-321号	1,972,950	70.0
杉山 浩一	東京都世田谷区	555,810	19.7
小林 美樹	東京都大田区	116,895	4.1
河合 紘幸	東京都中野区	53,325	1.9
大町 聡	東京都中野区	49,980	1.8
山口 海	東京都江東区	29,685	1.1
甲斐 彰義	東京都世田谷区	17,355	0.6
福岡 清紹	東京都中央区	15,000	0.5
遠藤 実	東京都渋谷区	7,500	0.3
計	—	2,818,500	100.0

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2025年11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 2,818,100	28,181	権利内容に何ら制限のない当社における標準となる株式であります。単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 400	—	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	2,818,500	—	—
総株主の議決権	—	28,181	—

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、新株予約権方式によるストックオプション制度を導入しております。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、以下の通りであります。

第1回新株予約権

決議年月日	2025年2月28日(定時株主総会決議)及び2025年3月13日(取締役会決議)
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 2名 当社監査役 2名 当社従業員 34名 当社契約社員 8名 社外協力者 1名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)【新株予約権等の状況】」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
代用払込みに関する事項	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	同上

第2回新株予約権

決議年月日	2025年7月24日(臨時株主総会決議)及び2025年8月12日(取締役会決議)
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 1名 当社従業員 15名 当社契約社員 1名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)【新株予約権等の状況】」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
代用払込みに関する事項	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	同上

(注) 付与対象者の区分は付与日における区分です。

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、株主への還元を第一として、配当原資確保のための収益力を強化し、継続かつ安定的な配当を行なうことを基本方針としております。

上記方針に基づき、事業の継続的な拡大・発展の実現を図るべく、会社の業績や今後の事業計画に備えた内部留保の充実等を勘案してバランスをとりつつ、業績に応じた配当額を決定してまいります。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回を基本的な方針としております。

これらの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定款に基づき取締役会であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株につき12円の配当を実施することを決議いたしました。この結果当事業年度の配当性向は6.9%となりました。

内部留保資金につきましては、事業の継続的な拡大・発展を実現させるための資金等に充当してまいります。

(注) 基準日が当事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2026年2月26日 定時株主総会決議	33,822	12.00

4 【株価の推移】

(1) 【最近3年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第21期	第22期	第23期
決算年月	2023年11月	2024年11月	2025年11月
最高(円)	—	—	1,387
最低(円)	—	—	1,387

(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. 当社株式は、2025年11月27日から東京証券取引所TOKYO PRO Marketに上場しております。それ以前については、該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2025年6月	2025年7月	2025年8月	2025年9月	2025年10月	2025年11月
最高(円)	—	—	—	—	—	1,387
最低(円)	—	—	—	—	—	1,387

(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. 当社株式は、2025年11月27日から東京証券取引所TOKYO PRO Marketに上場しております。それ以前については、該当事項はありません。

5 【役員状況】

男性5名 女性3名(役員のうち女性の比率38%)

役名	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	杉山 浩一	1966年5月23日生	1989年4月 ファーストファイナンス株式会社入社 1994年1月 日栄興産株式会社入社 1999年4月 個人事業主としてオフィス杉山創業 2001年5月 インテグレーション・マネジメント株式会社取締役副社長就任 2003年4月 当社創業代表取締役就任(現任) 2018年7月 株式会社ブラン・レジデンシャルリース代表取締役就任	(注) 3	(注) 8	2,528,760 (注) 9
取締役	経営企画グループ管掌経営企画グループGM	福岡 清紹	1977年3月18日生	1999年10月 朝日監査法人(現 あずさ監査法)入所 2004年6月 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ入社 2018年2月 未来トラスト株式会社入社 2019年11月 未来サポート信託株式会社転籍 2020年12月 当社入社 2022年3月 当社取締役経営企画グループ管掌経営企画グループGM(現任)	(注) 3	(注) 8	15,000
取締役	不動産ソリューショングループ管掌	河合 紘幸	1984年8月1日生	2010年4月 当社入社 2022年12月 当社取締役不動産ソリューショングループ管掌(現任) 2023年6月 株式会社ブラン・レジデンシャルリース取締役就任	(注) 3	(注) 8	53,325
取締役	カスタマーサポートグループ管掌	泉 佑子	1982年3月15日生	2004年4月 有限会社ダイナマイトアート入社 2007年2月 株式会社大野宗太郎商店入社 2012年1月 美礼企画株式会社入社 2017年4月 株式会社アセットコミュニケーションズ入社 2017年9月 カエツリアルフィールド株式会社入社 2021年6月 当社入社 2025年2月 当社取締役カスタマーサポートグループ管掌(現任)	(注) 3	(注) 8	—
取締役	—	中畑 裕子	1973年9月22日生	1994年4月 株式会社フラッシュ入社 1995年6月 株式会社バックスプロモーション入社(現 株式会社バックスグループ) 1999年4月 株式会社スマート転籍 2002年3月 同社代表取締役社長 2005年3月 株式会社バルティール代表取締役社長 2010年8月 Honor Circle HK Limited 入社 2016年6月 株式会社F.V.G. CAO転籍(Chief Administration Officer) 2018年4月 株式会社アマガサ(現 株式会社ジェリービーンズグループ)社外取締役 2019年6月 株式会社幸楽苑ホールディングス(現 株式会社幸楽苑)社外取締役 2021年6月 サステイナシード株式会社代表取締役社長(現任) 2021年6月 株式会社ナック社外取締役(現任) 2025年6月 タメニー株式会社社外取締役(現任) 2026年3月 当社社外取締役(就任予定)	(注) 3、5	—	—

役名	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	—	中島 清雅	1956年12月11日生	1979年4月 株式会社日本リクルートセンター (現 株式会社リクルートホールディングス)入社 1997年6月 株式会社リクルート人材センター (現 株式会社リクルート)取締役 就任 2001年6月 株式会社リクルートエイブリック (現 株式会社リクルート)常務取 締役就任 2006年7月 株式会社メイテック入社執行役員 2007年6月 同社取締役執行役員 2017年6月 同社特別顧問 2018年9月 中島清雅事務所開業(現任) 2019年6月 株式会社ウェルウィズ設立代表取 締役就任(現任) 2018年9月 ショウワノート株式会社取締 役就任(現任) 2022年3月 当社監査役就任(現任)	(注) 4	(注) 8	—
監査役	—	阿久津 操	1958年1月15日生	1980年4月 株式会社日本リクルートセンター (現 株式会社リクルートホールディングス)入社 1995年7月 株式会社エイブル(現 株式会社エイ ブルホールディングス)入社 1997年8月 株式会社ブラザクリエイト(現 株 式会社ブラザクリエイト本社)入 社 1999年7月 株式会社バックスグループ入社 2002年3月 株式会社アパマンショップネット ワーク(現 APAMAN株式会社)入社 2004年3月 株式会社コブリーズ代表取締 役就任(現任) 2006年2月 株式会社博展監査役就任 2009年3月 株式会社リブセンス監査役就任 2014年6月 弁護士ドットコム株式会社監査役 就任(現任) 2015年5月 BASE株式会社監査役就任 2015年12月 CRGホールディングス株式会 社(現:CRGホールディングス株式会 社)監査役就任 2018年7月 AI inside株式会社監査役就任 2019年11月 株式会社エージェント監査役就任 2021年6月 AIinside株式会社社外取締役(監 査等委員)就任 2022年3月 当社監査役就任(現任) 2022年11月 株式会社ジールアソシエイツ監査 役就任(現任) 2022年12月 株式会社AviC社外取締役(監査等 委員)就任 2024年7月 アジアンブリッジ株式会社監査役 就任	(注) 4	(注) 8	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数 (株)
監査役		飯田 花織	1989年2月23日生	2015年12月	弁護士法人法律事務所オーセン ス入所(現弁護士法人Authense法 律事務所)	(注) 6、7	—
				2019年4月	表参道パートナーズ法律事務所 入所 共同代表パートナー就任 (現任)		
				2019年4月	Hmcomm株式会社社外監査役就任 (現任)		
				2019年11月	株式会社メイキップ社外監査役 就任(現任)		
				2020年6月	株式会社Warranty technology 社外監査役就任		
				2020年9月	SENSY株式会社 社外取締役(監査等委員)就任		
				2021年7月	株式会社フィット(現 株式会社 グリーンエナジー&カンパニ ー)社外取締役就任		
				2022年7月	株式会社フィット(現 株式会社 グリーンエナジー&カンパニ ー)社外取締役(監査等委員)就 任 (現任)		
				2023年11月	株式会社Chairs代表取締役就任 (現任)		
				2026年3月	当社監査役(就任予定)		
計							2,597,085

- (注) 1. 取締役中畑裕子氏は、社外取締役であります。
2. 監査役中島清氏、阿久津操氏及び飯田花織氏は社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、2025年8月29日開催の臨時株主総会終結の時から選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、2025年8月29日開催の臨時株主総会終結の時から選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 2026年2月26日開催の定時株主総会において取締役に選任された中畑裕子氏は、2026年3月1日をもって、当社の取締役に就任予定です。
6. 2026年2月26日開催の定時株主総会において監査役に選任された飯田花織氏は、2026年3月1日をもって、当社の監査役に就任予定です。
7. 監査役飯田花織氏の任期は2026年3月1日から2029年11月期に係る定時株主総会終結の時までです。
8. 2025年11月期における役員報酬の総額については、「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】7. 役員報酬の内容」に記載のとおりであります。
9. 代表取締役杉山浩一氏の所有株式数には、同氏の資産管理会社である株式会社F401が所有する株式数を含めて記載しております。

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】

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、「不動産にかかわる、すべての人に幸せを」という経営理念のもと、企業価値の持続的な成長を実現し、社会に貢献するために、コーポレート・ガバナンスを経営の最重要課題の一つとして認識し、経営の効率化、健全化に努めるとともに、取締役会の意思決定の迅速化及び業務執行の監督機能の強化を図り、株主、投資家へのタイムリーな情報開示に努めることにより、経営の透明性の高い経営体制の確立に取り組んでおります。

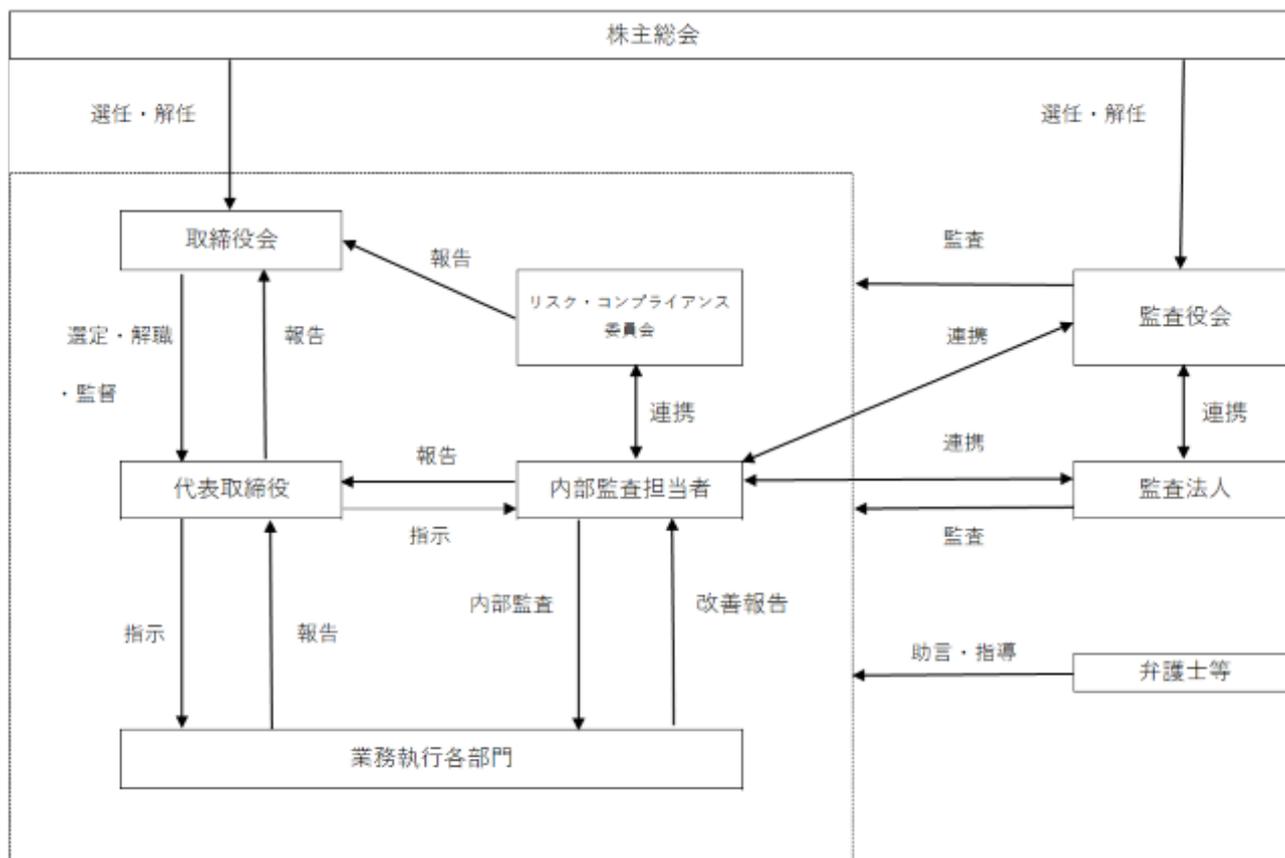
② コーポレート・ガバナンスの体制の概要

1. コーポレート・ガバナンスの概要とその体制を採用する理由

当社は、会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査役会を設置するとともに、日常的に事業を監視する役割として内部監査担当を任命し、対応を行っております。また、外部の視点からの経営監督機能を強化するため、社外取締役1名及び社外監査役3名を選任し、監査法人と監査契約を締結しております。これらの相互連携により、経営の健全性・効率性を確保できるものと認識しているため、現状の企業統治体制を採用しております。

2. 会社の機関の内容

当社のコーポレート・ガバナンス体制は、次のとおりであります。



(参考) 2026年2月26日に開催されました第23回定時株主総会において、必要な定款変更が承認されたことから、2026年3月1日より監査役設置会社から監査役会設置会社へ移行します。上記は移行後の会社の機関、内部統制等を図式化したものとなります。

イ. 取締役会

当社の取締役会は、5名の取締役（うち社外取締役1名は2026年3月1日就任予定）で構成されております。

取締役会は、法令、定款及び株主総会決議に基づき、決裁権限規程、取締役会規程その他の当社諸規程等の会社運営の基礎となる諸基準を整備し、取締役の職務執行の適正性及び効率性を確保しております。

なお、定例取締役会が毎月1回、その他必要に応じて臨時取締役会が開催され、経営に関する重要事項を決定し

ております。

取締役は、会社の業務執行状況を取締役に報告するものとしており、これをもとに、取締役会は取締役の職務執行を監督しております。

ロ. 監査役会

当社の監査役会は、監査役3名（うち社外監査役3名、社外監査役1名は2026年3月1日就任予定）で構成されております。

各監査役は、取締役会に出席し、それぞれ客観的な立場から取締役の職務の執行を監視・検証し、取締役の職務の執行の妥当性、効率性を検証するとともに、適宜必要な意見を述べております。また、適宜会計監査人及び内部監査室と連携し、実効性のある監査役監査を実施しております。

ハ. 会計監査

当社は、PwC Japan有限責任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。

当社の監査を執行した公認会計士は橋本民子氏、立石祐之氏の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、当該監査業務にかかる補助者は公認会計士4名、その他10名であります。

なお、当社と監査に従事する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。

3. 内部統制システムの整備の状況

当社は、企業経営の透明性及び業務の適正性を確保するための体制として、「内部統制システム構築の基本方針」を定め、当該基本方針に基づいた運営を行っております。また、業務分掌規程の遵守により、業務を合理的に分担することで、特定の組織並びに特定の担当者に業務や権限が集中することを回避し、内部牽制機能が適切に働くよう努めています。

4. 内部監査及び監査役の状況

当社の内部監査は、代表取締役が指名する内部監査担当者が実施しており、業務の有効性及び法令遵守状況の評価・検証を行っております。監査結果は、代表取締役及び被監査部門に報告されるとともに、被監査部門に対して改善指示を行い、改善状況を継続的に確認しております。また、監査役は、内部監査担当者より監査実施状況について随時報告を受けるとともに代表取締役及び監査法人と定期的に意見交換を行い、取締役会出席以外の場においても課題・改善事項について情報共有し、監査役監査の実効性を高めることと致しております。

5. リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、取締役経営企画グループGMをリスク管理統括責任者とし、「リスク・コンプライアンス管理規程」に基づき、「リスク・コンプライアンス委員会」を設置し、事業運営上のリスクを効率的に管理する体制を整えております。また、当社は企業経営及び日常の業務に関して、適宜社内法務担当が関与し、更に必要に応じて弁護士等の複数の専門家からアドバイスを受ける体制をとっております。

6. 社外取締役及び社外監査役の状況

当社は社外取締役を1名選任しております。社外取締役は、社内取締役に対する監督及び見識に基づく経営への助言を通じ、取締役会の透明性を担っております。

社外取締役中畑裕子氏は、当社との間には人的関係、資金的関係並びにその他の利害関係はありません。

当社は社外監査役を3名選任しております。社外監査役は、経営に対する監視、監督機能を担っております。

社外監査役中島清雅氏は当社新株予約権300個を付与されておりますが、この他に当社と社外監査役中島清雅氏の間には、人的関係、資金的関係並びにその他の利害関係はありません。

社外監査役阿久津操氏は当社新株予約権300個を付与されておりますが、この他に当社と社外監査役阿久津操氏の間には、人的関係、資金的関係並びにその他の利害関係はありません。

社外監査役飯田花織氏は、当社との間には人的関係、資金的関係並びにその他の利害関係はありません。

また、当社は、社外取締役又は社外監査役の独立性に関する基準または方針について特段の定めはありません。

んが、選任に際しては、客観的、中立の経営管理機能が十分に発揮されるよう、取引関係等を考慮した上で選任しております。

7. 役員報酬の内容

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)			対象となる役員 の員数 (人)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	
取締役 (社外取締役を除く)	74,257	57,105	—	17,152	4
監査役 (社外監査役を除く)	—	—	—	—	—
社外役員	8,400	8,400	—	—	2

(注) 1. 上記支給額その他、使用人兼務役員の使用人給与相当額（賞与を含む）として11,153千円を支給しております。

2. 当事業年度において、取締役3名、監査役2名に対し、ストックオプションとしての新株予約権4,100個を付与しております。新株予約権の内容は、「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】」に記載のとおりです。

3. 役員報酬等の額の決定に関する方針

当社は、役員報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針を定めておりませんが、株主総会で承認された役員報酬の限度内で、取締役報酬については取締役会の決議による委任に基づき、代表取締役社長である杉山浩一氏が、監査役報酬については監査役で協議し、決定しております。

なお、役員報酬限度額は、2025年2月28日開催の定時株主総会の決議により、取締役の報酬等の額を年額120,000千円以内と決議されております。監査役の金銭報酬の額は、2022年3月31日開催の臨時株主総会において、年額15,000千円以内と決議しております。当該株主総会終結時点の取締役の員数は、4名（うち、社外取締役は0名）、監査役の員数は、2名（うち、社外監査役は2名）です。

8. 取締役及び監査役の定数

当社の取締役は7名以内、監査役は5名以内とする旨を定款に定めています。

9. 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、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、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行う旨及び、累積投票によらないものとする旨を定款に定めています。

10. 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項の定める株主総会の特別決議要件について、当該株主総会で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、出席した当該株主の議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めています。

11. 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めています。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

12. 中間配当に関する事項

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、会社法第454条第5項の定めに基づき、取締役会の決議により中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

13. 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、取締役会の決議によって取締役(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)の同法第423条第1項の賠償責任を、法令の限度において免除できる旨を定款に定めています。これは、取締役及び監査役が、職務の遂行にあたって期待される役割を十分発揮できる環境を整備するためであります。

14. 責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低限度額としております。当該定款に基づき、当社は取締役(業務執行取締役等である者を除く。)及び監査役の全員と責任限定契約を締結しております。なお、当該責任限定契約が認められるのは、当該取締役(業務執行取締役等である者を除く。)及び監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

2025年11月30日現在

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	18,000	—
計	18,000	—

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につきましては、監査日数、事業の規模・特性等を勘案した監査法人の見積りに基づき、監査法人と協議した上で、監査役会による同意を得て公正妥当な監査報酬を決定することとしております。

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」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成しております。
- (2) 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（2024年12月1日から2025年11月30日まで）の財務諸表について、PwC Japan有限責任監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表について

当社は、2025年2月1日付で、連結子会社であった株式会社プラン・レジデンシャルリースを吸収合併したことにより、連結子会社が存在しなくなったため、当事業年度より連結財務諸表を作成しておりません。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

当事業年度
(2025年11月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	※1 1,373,669
売掛金	40,350
販売用不動産	※1、7 3,840,276
貯蔵品	1,723
前渡金	50,835
前払費用	79,030
その他	15,273
流動資産合計	5,401,158
固定資産	
有形固定資産	
建物(純額)	※5 57,974
工具、器具及び備品(純額)	※5 11,225
有形固定資産合計	69,199
無形固定資産	
ソフトウェア	293
無形固定資産合計	293
投資その他の資産	
出資金	2,360
長期貸付金	4,513
長期前払費用	260,555
投資不動産(純額)	※1、6、7 2,888,727
繰延税金資産	109,158
その他	133,743
投資その他の資産合計	3,399,058
固定資産合計	3,468,551
資産合計	8,869,710

(単位：千円)

当事業年度
(2025年11月30日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	51,837
短期借入金	※1、2 2,179,000
1年内償還予定の社債	※1 35,700
1年内返済予定の長期借入金	※1、3 218,068
未払金	109,612
未払費用	19,350
未払法人税等	150,025
前受金	※4 3,000
預り金	42,029
前受収益	173,043
その他	102,729
流動負債合計	3,084,398
固定負債	
社債	※1 303,650
長期借入金	※1、3 3,705,809
資産除去債務	7,454
その他	402
固定負債合計	4,017,315
負債合計	7,101,713
純資産の部	
株主資本	
資本金	10,000
利益剰余金	
利益準備金	2,500
その他利益剰余金	
繰越利益剰余金	1,755,496
利益剰余金合計	1,757,996
株主資本合計	1,767,996
純資産合計	1,767,996
負債純資産合計	8,869,710

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
売上高	※1 8,875,790
売上原価	7,014,200
売上総利益	1,861,589
販売費及び一般管理費	※2 1,093,318
営業利益	768,271
営業外収益	
受取利息	1,425
受取配当金	61
保険金収入	1,321
助成金収入	2,075
その他	753
営業外収益合計	5,637
営業外費用	
支払利息	80,478
社債利息	2,519
支払手数料	33,621
支払保証料	6,009
その他	6
営業外費用合計	122,635
経常利益	651,273
特別利益	
抱合せ株式消滅差益	※3 22,450
特別利益合計	22,450
税引前当期純利益	673,723
法人税、住民税及び事業税	231,413
法人税等調整額	△45,203
法人税等合計	186,210
当期純利益	487,513

③ 【株主資本等変動計算書】

当事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11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		
		利益準備金	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	2,500	1,290,531	1,293,031	1,303,031	1,303,031	
当期変動額							
剰余金の配当			△22,548	△22,548	△22,548	△22,548	
当期純利益			487,513	487,513	487,513	487,513	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						—	
当期変動額合計	—	—	464,965	464,965	464,965	464,965	
当期末残高	10,000	2,500	1,755,496	1,757,996	1,767,996	1,767,996	

④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11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	673,723
減価償却費	110,472
抱合せ株式消滅差損益(△は益)	△22,450
受取利息及び受取配当金	△1,487
支払利息	80,478
社債利息	2,519
売上債権の増減額(△は増加)	△12,124
販売用不動産の増減額(△は増加)	1,052,010
前渡金の増減額(△は増加)	26,045
長期前払費用の増減額(△は増加)	△121,529
営業債務の増減額(△は減少)	△71,471
前受収益の増減(△は減少)	28,217
預り保証金の増減額(△は減少)	16,225
その他	56,268
小計	1,816,899
利息及び配当金の受取額	1,487
利息の支払額	△81,837
法人税等の支払額	△160,464
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,576,083
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	△137,084
定期預金の払戻による収入	29,201
有形固定資産の取得による支出	△1,945
投資不動産の取得による支出	△2,385,866
保険積立金による支出	△3,761
差入保証金の差入による支出	△1,564
その他	321
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,500,700
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)	765,600
長期借入れによる収入	3,106,700
長期借入金の返済による支出	△2,695,123
社債の償還による支出	△40,700
配当金の支払額	△22,548
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,113,928
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	189,312
現金及び現金同等物の期首残高	813,622
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	※2 220,731
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,223,666

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額について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）

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法

2 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）

建物 定額法

その他の資産は定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物 8～50年

工具、器具及び備品 4～15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) 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、残存価額を零とする定額法によっております。

(4) 長期前払費用

定額法を採用しております。

(5) 投資不動産

定額法を採用しております。なお、主な耐用年数は6～45年であります。

3 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用処理しております。

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。

なお、貸倒実績がなく、貸倒懸念債権等の特定の債権に該当する債権もないため貸倒引当金を計上しておりません。

(2) 賞与引当金

当社は従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担額を計上しております。なお、期末時点での残高はありません。

5 退職給付に係る会計処理の方法

確定拠出年金制度を採用しており、当該制度に基づく要拠出額をもって費用処理しております。

6 重要な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。

(不動産販売領域)

不動産販売領域は、中古投資用不動産の販売、不動産仲介等を行っております。

不動産の販売は、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う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、当該引渡時点において収益を認識しております。

不動産仲介は、顧客との媒介契約に基づき不動産の売買及び賃貸の契約成立に向けた業務から当該物件の引渡しに至る履行手続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により成立した不動産売買契約又は不動産賃貸借契約に係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

いて収益を認識しております。

(不動産賃貸領域)

不動産賃貸領域は、当社が扱う不動産を自らが保有し、賃貸物件からの賃料収受を目的として行う事業であります。不動産の賃貸収益は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づき、賃貸借契約期間にわたり収益を認識しております。

(不動産管理領域)

不動産管理領域は、主に当社が不動産販売領域により販売した、当社が扱う不動産を保有する投資家等と、特定賃貸借契約を締結し、実際の入居者からの入金額により変動する一括借上げ(サブリース方式)による不動産を管理するサービスであります。

一括借上げによって得られる賃料収入については「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に従い、賃借人である顧客との間に締結した賃貸借契約に基づき、賃貸借期間にわたって収益を認識しております。

7 重要なヘッジ会計の方法

①ヘッジ会計の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

②ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段…金利スワップ

ヘッジ対象…借入金

③ヘッジ方針

借入金の金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っております。

④ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。

8 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的な投資からなっております。

9 その他財務諸表作成のための重要な事項

控除対象外消費税等の会計処理

資産に係る控除対象外消費税等は投資その他の資産の「長期前払費用」に計上し5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

前事業年度は連結財務諸表を作成していましたが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載しておりません。

当事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

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)

	当事業年度
販売用不動産	3,840,276
売上原価(棚卸資産評価損)	—

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

販売用不動産については、正味売却価額が取得原価よりも下落した場合には、正味売却価額を貸借対照表価額としております。

正味売却価額は、販売見込額から販売経費等見込額を控除した額であり、販売見込額は、販売予定価格、又は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額であります。

②重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額の見積りは個別物件ごとに作成された事業計画書若しくは外部の評価専門家による不動産鑑定評価を基礎として行っております。

正味売却価額を算定するのにあたり用いた仮定は、販売予定価格や割引率、過去の販売実績や周辺事例、将来における不動産販売市況や賃料単価、平均単価及び稼働率を考慮しており、継続して見直しております。

③翌事業年度の財務諸表に与える影響

販売用不動産の評価に当たっては、財務諸表作成時点において入手可能な情報に基づいているものの、見積りに用いた仮定は不確実性を伴い、今後の経済情勢等の変化や販売価格の低下などの影響によって、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合には、翌事業計年度の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

2. 固定資産の減損損失

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
有形固定資産	69,199
投資不動産(純額)	2,888,727
減損損失	—

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

固定資産は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失額を控除した価額を貸借対照表価額としております。減損損失額は資産において、営業活動から生ずる損益等の継続的なマイナス、経営環境の著しい悪化、市場価格の著しい下落等を減損の兆候とし、減損の兆候があると認められた場合には、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額(正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額)まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。

正味売却価額は、不動産鑑定士による鑑定評価額等を使用しております。また、使用価値は、将来キャッシュ・フローを割引いて算出しております。

②重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

割引前将来キャッシュ・フロー及び使用価値の見積りにおける主要な仮定は、賃貸収入、賃貸原価及び割引率であります。これらは物件の立地、周辺の取引事例、賃料、入居率、想定利回り等を踏まえて見積もつ

ております。

③翌事業年度の財務諸表に与える影響

固定資産の減損損失の算定に当たっては、財務諸表作成時点において入手可能な情報に基づいているものの、見積りに用いた仮定は不確実性を伴い、今後の経済情勢の変化や想定される賃料の低下などの影響によって、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合には、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

3. 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)

	当事業年度
繰延税金資産	109,158

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

①当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出方法

繰延税金資産については、将来の事業計画に基づく課税所得を合理的に見積り、回収可能性があると判断した将来減算一時差異等について繰延税金資産を計上しております。

②重要な会計上の見積りに用いた主要な仮定

将来の課税所得の見積りにつきましては、翌事業年度以降の予算及び中期経営計画を基礎としており、当該予算及び中期経営計画の算定に当たっては、過去の実績に将来予測を加味して作成しております。

③翌事業年度の財務諸表に与える影響

固定資産の減損損失の算定に当たっては、財務諸表作成時点において入手可能な情報に基づいているものの、見積りに用いた仮定は不確実性を伴い、今後の経済情勢の変化や想定される賃料の低下などの影響によって、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合には、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

(リースに関する会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」(企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会)等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年11月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中でありませ

(貸借対照表関係)

前事業年度は連結財務諸表を作成していましたが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載しておりません。

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	当事業年度 (2025年11月30日)
現金及び預金（定期預金）	50,000千円
販売用不動産	3,840,276千円
投資不動産（純額）	2,888,727千円
計	6,779,004千円

担保付債務は次のとおりであります。

	当事業年度 (2025年11月30日)
短期借入金	2,179,000千円
1年以内償還予定の社債	35,700千円
1年内返済予定の長期借入金	151,690千円
社債	303,650千円
長期借入金	3,524,519千円
計	6,194,559千円

※2 当座貸越契約

当社は、商品仕入のための資金調達を行うため、取引銀行2行と当座貸越契約を締結しております。

この契約に基づく当事業年度末の借入金未実行残高は次のとおりであります。

	当事業年度 (2025年11月30日)
当座貸越極度額	915,000千円
借入金実行残高	915,000千円
計	- 千円

※3 財務制限条項

(1) 当社の借入金のうち、2024年8月26日付で株式会社千葉銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計370,803千円には下記財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、期限の利益を喪失する可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

①2024年11月期以降の各年度の決算日における損益計算書に示される経常損益を2期連続損失としない。

②2024年11月期以降の各年度の決算日における貸借対照表に示される純資産の部の金額を、2023年11月期の純資産の部の金額または直前期の決算期末日における純資産の部の金額のいずれか高い方の金額の75%以上に維持する。

(2) 当社の借入金のうち、2025年5月29日付で株式会社千葉銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計943,000千円には下記財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、期限の利益を喪失する可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

①2025年11月期以降の各年度の決算日における損益計算書に示される経常損益を2期連続損失としない。

②2025年11月期以降の各年度の決算日における貸借対照表に示される純資産の部の金額を、2024年11月期の純資産の部の金額または直前期の決算期末日における純資産の部の金額のいずれか高い方の金額の75%以上に維持する。

(3) 当社の借入金のうち、2025年2月25日付で株式会社みずほ銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計414,000千円には下記財務制限条項が付されており、下記条項に抵触した場合には、期限の利益を喪失する可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

①2025年11月期決算を初回とし以降各年度の決算期の末日における単体の貸借対照表上の純資産の分の金額を直前の事業年度の決算期末日における単体の貸借対照表上の純資産の部金額の75%以上とすること。

②各事業年度の決算期における単体の損益計算書に示される経常損益が、2025年11月期を初回とし、以降の決算期につき2期連続して損失とならないようにすること。なお、最初の判定は、2025年11月期およびその直後の決算を対象として行われる。

※4 前受金のうち、契約負債の金額は、財務諸表「注記事項（収益認識関係）3. (1) 契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

※5 有形固定資産の減価償却累計額

	当事業年度 (2025年11月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	16,054千円

※6 投資その他の資産の減価償却累計額

	当事業年度 (2025年11月30日)
投資不動産の減価償却累計額	167,863千円

※7 資産の保有目的の変更

賃貸用不動産から販売用不動産へ保有目的を変更したことに伴い、「投資不動産（純額）」2,568,829千円を「販売用不動産」に振替えております。

(損益計算書関係)

前事業年度は連結財務諸表を作成していましたが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載しておりません。

※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解した情報」に記載しております。

※2 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。

	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
給料及び手当	274,842千円
退職給付費用	12,854千円
減価償却費	110,472千円
長期前払費用償却費	213,285千円
おおよその割合	
販売費	2.4%
一般管理費	97.6%

※3 抱合せ株式消滅差益22,450千円は、2025年2月1日を効力発生日として、当社を吸収合併存続会社、株式会社プラン・レジデンシャルリースを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行ったことに伴い計上したものであります。

(株主資本等関係)

前事業年度は連結財務諸表を作成していましたが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載しておりません。

当事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30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 (注) 1、2	187,900	2,630,600	—	2,818,500
合計	187,900	2,630,600	—	2,818,500

(注) 1. 当社は、2025年9月1日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式総数の増加2,630,600株は株式分割によるものであります。

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. 新株予約権等に関する事項

内訳	目的となる 株式の種類	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	増加	減少	当事業 年度末	
ストック・オプションとし ての第1回新株予約権	—	—	—	—	—	
ストック・オプションとし ての第2回新株予約権	—	—	—	—	—	
合計		—	—	—	—	

(注) スtock・オプション付与時において、当社は未公開企業であり、付与時における単位当たりの本源的価値は零のため、残高はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年2月28日 定時株主総会	普通株式	22,548	120.00	2024年11月30日	2025年3月3日	利益剰余金

(注) 当社は、2025年9月1日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行っておりますが、「1株当たり配当額」は株式分割前の金額で記載しております。

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

(決議)	株式の種類	配当の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2026年2月26日 定時株主総会	普通株式	33,822	12.00	2025年11月30日	2026年2月27日	利益剰余金

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前事業年度は連結財務諸表を作成していましたが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載しておりません。

※1 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は、次のとおりであります。

	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
現金及び預金	1,373,669千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△150,002千円
現金及び現金同等物	1,223,666千円

※2 重要な非資金取引の内容

2025年2月1日に吸収合併した株式会社プラン・レジデンシャルリースより承継した資産及び負債の主な内訳は、次のとおりであります。

流動資産	243,805千円
固定資産	44,509千円
資産合計	288,314千円
流動負債	260,863千円
負債合計	260,863千円

なお、流動資産には現金及び現金同等物が220,731千円含まれており、キャッシュ・フロー計算書において「合併に伴う現金及び現金同等物の増加額」として表示しております。

(リース取引関係)

前事業年度は連結財務諸表を作成していましたが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載しておりません。

当事業年度 (自2024年12月1日 至2025年11月30日)

(借手側)

1 ファイナンス・リース取引

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2 オペレーティング・リース取引

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)

前事業年度は連結財務諸表を作成していましたが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載しておりません。

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

当社は主に不動産販売事業を行うための事業計画に照らして必要な資金を、主に銀行等金融機関からの借入や社債発行により調達しております。一時的な余資は流動性の高い金融資産で運用し、また短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。なお、デリバティブ取引について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

売掛金は事業活動から生じた債権であり、顧客・取引先の信用リスクが存在します。

長期貸付金は、サブリースのオーナーに対する貸付金であり、支払家賃との相殺により回収しますが、賃貸物件の貸主の信用リスクに晒されております。

未払金は事業活動から生じた営業債務であり、全て1年以内に支払期日が到来します。

未払法人税等は、全て1年内の支払期日となっております。

借入金及び社債は、主に販売用不動産及び投資不動産の取得に必要な資金の調達を目的としたものであり、変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、社内規定に従い、営業債権及び長期貸付金について、担当部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに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。

変動金利の借入金のうち長期のものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しております。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しております。

② 市場リスクの管理

金利変動リスクについては、借入金に係る支払い金利の変動リスクを抑制するために、金融機関より金融商品に関する情報を収集し、定期的に借入先及び契約内容の見直しを実施しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

各部署からの報告に基づき財務・経理チームが適時に資金計画表を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により、流動性リスクを管理しております。

(4) 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ております。金融商品の時価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。

当事業年度(2025年11月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期貸付金(※2)	4,905	4,403	△501
資産計	4,905	4,403	△501
(1) 社債(※2)	339,350	339,350	—
(2) 長期借入金(※2)	3,923,877	3,920,061	△3,816
負債計	4,263,227	4,259,411	△3,816

(※1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「短期貸付金」、「短期借入金」、「未払法人税等」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。

(※2) 1年内回収(返済)予定額を含んでおります。

(注1) 金銭債権の決算日後の償還予定額

当事業年度(2025年11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	1,373,669	—	—	—
売掛金	40,350	—	—	—
長期貸付金 (1年以内回収予定分 を含む)	391	1,632	2,199	681
合計	1,414,410	1,632	2,199	681

(注2) 社債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

当事業年度(2025年11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	2,179,000	—	—	—	—	—
社債 (1年以内償還予定分 を含む)	35,700	35,700	35,700	35,700	35,700	160,850
長期借入金 (1年以内返済予定分 を含む)	218,068	225,060	1,061,091	156,661	151,044	2,111,950
合計	2,432,768	260,760	1,096,791	192,361	186,744	2,272,800

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) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

当事業年度(2025年11月30日)

該当事項はありません。

(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及び金融負債

当事業年度(2025年11月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金(1年内回収予定を含む)	—	4,403	—	4,403
資産計	—	4,403	—	4,403
社債 (1年以内償還予定分を含む)	—	339,350	—	339,350
長期借入金 (1年以内返済予定分を含む)	—	3,920,061	—	3,920,061
負債計	—	4,259,411	—	4,259,411

(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

長期貸付金

長期貸付金の時価については、将来の回収可能価額から国債の利回り等、適切な指標で割り引いた現在価値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。

社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額と、当該社債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。

長期借入金

これらの時価は、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)

当事業年度(2025年11月30日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度は連結財務諸表を作成してはありますが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載していません。

当事業年度(2025年11月30日)

1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(千円)	契約額等のうち1年超(千円)	時価(千円)
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	16,250	—	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定拠出年金制度を採用しております。

2. 確定拠出年金制度

当社の確定拠出年金制度への要拠出額は15,912千円であります。

(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

該当事項はありません。

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

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2名 当社監査役 2名 当社従業員 34名 当社契約社員 8名 社外協力者 1名	当社取締役 1名 当社従業員 15名 当社契約社員 1名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 141,750株	普通株式 33,300株
付与日	2025年3月21日	2025年8月20日
権利確定条件	「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。	「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。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	同左
権利行使期間	自 2027年3月22日 至 2035年2月27日	自 2027年8月21日 至 2035年7月25日

(注) 2025年9月1日付で普通株式1株につき普通株式15株の割合で株式分割を行っておりますが、上記ストックオプションの数は当該分割を反映して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(2025年11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tock・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利確定前 (株)		
前事業年度末	—	—
付与	141,750	33,300
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	141,750	33,300
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	—	—
------	---	---

(注) 2025年9月1日付で普通株式1株につき普通株式15株の割合で株式分割を行っておりますが、上記ストックオプションの数は当該分割を反映して記載しております。

② 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利行使価格 (円)	1,467	1,467
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正な評価単 (円)	—	—

(注) 2025年9月1日に1株を15株とする株式分割を行っているため、当該株式分割後の価格に換算して記載しております。

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日時点において、当社は未公開企業であったため、ストック・オプションの公正な評価単価の本源的価値をもってストック・オプションの評価単価としております。また、単位当たりの本源的価値の算定基礎となる自社の株式価値は、第1回新株予約権、第2回新株予約権ともにエクイティDCF法（ディスカунテッド・キャッシュ・フロー法）に基づき算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数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 | —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 | —千円 |

(税効果会計関係)

前事業年度は連結財務諸表を作成していましたが、当事業年度は財務諸表を作成していません。そのため、前事業年度については記載していません。

当事業年度(2025年11月30日)

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

繰延税金資産	
未払事業税	16,279千円
未払給与	682 "
未払従業員賞与	18,009 "
未払役員賞与	6,433 "
未払社会保険料	2,619 "
未払費用等	684 "
資産除去債務	2,641 "
繰延消費税	55,180 "
減価償却超過額	10,858 "
一括償却資産	815 "
繰延税金資産小計	114,204千円
評価性引当額	△2,641 "
繰延税金資産合計	111,563千円
繰延税金負債	
資産除去債務に対する資産	△2,405千円
繰延税金負債合計	△2,405千円
繰延税金資産純額	109,158千円

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

法定実効税率	34.6%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2%
軽減税率適用による影響額	△0.1%
人材確保等促進税制による税額控除	△5.9%
抱合せ株式消滅差益	△1.2%
その他	0.0%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	27.6%

(企業結合等関係)

当社は、2024年11月12日開催の取締役会において、当社の完全子会社である株式会社プラン・レジデンシャルリースを吸収合併することを決議し、2025年2月1日を効力発生日として吸収合併を実施いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被結合企業の名称及び事業の内容

被結合企業の名称 株式会社プラン・レジデンシャルリース

事業の内容 不動産のサブリース事業

(2) 企業結合日

2025年2月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を存続会社とし、株式会社プラン・レジデンシャルリースを消滅会社とする吸収合併によります。

(4) 結合後企業の名称

株式会社プラン・ドゥ

(5) その他取引の概要に関する事項

不動産管理事業の一体化を図ることを目的として、本合併を行うことといたしました。

2. 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 2019年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 2019年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として会計処理を実施しております。

なお、これにより連結対象の子会社がなくなるため、2025年11月期より非連結決算へ移行いたしました。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

前事業年度は連結財務諸表を作成しておりましたが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載しておりません。

当社は、一都三県の郊外エリア(環状八号線、国道16号線)を中心に、賃貸事業用不動産を所有しております。

2025年11月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸等収入は139,206千円、賃貸費用は74,072千円、賃貸損益は65,134千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価、販売費及び一般管理費に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりであります。

(単位：千円)

貸借対照表計上額	期首残高	3,166,396
	期中増減額	△277,669
	期末残高	2,888,727
期末時価		4,264,000

(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。

2. 期中増減額のうち、主な増加は、賃貸用不動産の取得による増加額2,385,866千円であり、減少は、保有目的の変更による販売用不動産への振替による減少2,568,829千円であります。

3. 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。

(収益認識関係)

前事業年度は連結財務諸表を作成していましたが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載しておりません。

1 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

当社は、不動産ソリューション事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、以下のとおりであります。

(単位：千円)

	不動産ソリューション事業			合計
	不動産販売領域	不動産賃貸領域	不動産管理領域	
顧客との契約から生じる収益	6,461,067	—	415,853	6,876,920
その他の収益	—	468,686	1,530,182	1,998,869
外部顧客への売上高	6,461,067	468,686	1,946,036	8,875,790

(注) 「その他の収益」は、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。

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

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は、財務諸表「注記事項(重要な会計方針)6. 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

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)

	当事業年度
契約負債(期首残高)	—
契約負債(期末残高)	3,000

当社の契約負債については、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の前受金に関するものであり、収益の認識に伴い取り崩されます。

② 残存履行義務に配分した取引額

当社の残存履行義務に配分した取引価格について、当初に予想される契約期間が1年を超える取引はありません。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変動対価の額等はありません。

(セグメント情報等)

前事業年度は連結財務諸表を作成していましたが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載しておりません。

【セグメント情報】

当社は、不動産ソリューション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省略しております。

【関連情報】

当事業年度（自 2024年12月1日 至 2025年11月30日）

1 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産販売領域	不動産賃貸領域	不動産管理領域	合計
外部顧客への売上高	6,461,067	468,686	1,946,036	8,875,790

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

(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
トーセイ・リート投資法人	1,054,416	不動産ソリューション事業

【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】

当事業年度（自 2024年12月1日 至 2025年11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】

当事業年度（自 2024年12月1日 至 2025年11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】

当事業年度（自 2024年12月1日 至 2025年11月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

当事業年度（自 2024年12月1日 至 2025年11月30日）

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前事業年度は連結財務諸表を作成していましたが、当事業年度は財務諸表を作成しております。そのため、前事業年度については記載しておりません。

	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
1株当たり純資産額	627円28銭
1株当たり当期純利益	172円97銭

- (注) 1. 当社は、2025年9月1日付で普通株式1株につき15株の割合で株式分割を行っております。当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株当たり純資産額、1株当たり当期純利益を算定しております。
2. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、希薄化効果を有していないため記載しておりません。
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。

	当事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
当期純利益 (千円)	487,513
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)	487,513
普通株式の期中平均株式数 (株)	2,818,500
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2種類(新株予約権11,670個)。なお、新株予約権の概要【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。

④ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【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	—	—	—	63,042	5,067	2,492	57,974
工具、器具及び備品	—	—	—	22,211	10,986	3,341	11,225
有形固定資産計	—	—	—	85,253	16,054	5,834	69,199
無形固定資産							
ソフトウェア	—	—	—	700	406	80	293
無形固定資産計	—	—	—	700	406	80	293
投資その他の資産							
長期前払費用	139,025	—	—	260,555	—	—	260,555
投資不動産	3,355,416	2,385,866	2,684,692	3,056,591	167,863	94,707	2,888,727

- (注) 1. 有形固定資産の増加額及び減少額がいずれも有形固定資産総額の5%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。
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。
3. 長期前払費用は、費用の期間配分に係るものであり、償却資産とは性格が異なるため、「当期末減価償却累計額又は償却累計額」及び「当期償却額」の算定には含めておりません。
4. 投資不動産の当期増減額の主なものは次のとおりであります。

増加額	賃貸用不動産の取得
減少額	賃貸用不動産から販売用不動産への保有目的変更

【社債明細表】

会社名	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
(株) プラン・ドゥ	第3回期限前償還 条項付無担保社債 (銀行保証付)	2020. 3. 31	5,000	—	0.43	なし	2025. 3. 31
(株) プラン・ドゥ	第4回期限前償還 条項付無担保社債 (銀行保証付)	2021. 2. 25	375,050	339,350 (35,700)	0.85	なし	2035. 2. 22
合計	—	—	380,050	339,350 (35,700)	—	—	—

- (注) 1. () 内書は、1年以内の償還予定額であります。
 2. 第4回期限前償還条項付無担保社債(銀行保証付)は、無担保社債ですが、銀行の保証に対して根抵当権が付されております。
 3. 貸借対照表日後5年内における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)
35,700	35,700	35,700	35,700	35,700

【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	1,413,400	2,179,000	1.35	—
1年以内に返済予定の長期借入金	186,042	218,068	1.58	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	3,326,258	3,705,809	1.54	2026年12月 ～ 2045年8月
合計	4,925,701	6,102,877	—	—

- (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(1年以内に返済予定のものを除く)の決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総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	225,060	1,061,091	156,661	151,044

【引当金明細表】

該当事項はありません。

【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	210
預金	
普通預金	1,223,456
定期預金	140,906
定期積金	9,096
計	1,373,459
合計	1,373,669

ロ. 売掛金

相手先別内訳

区分	金額(千円)
賃貸物件所有者(一般顧客等)	32,811
賃貸物件入居者(一般顧客等)	7,538
合計	40,350

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
28,225	302,335	290,211	40,350	87.8	41.4

ハ. 販売用不動産

品目別内訳

区分	面積(m ²)	金額(千円)
マンション	28,993.04	3,840,276

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であります。

地域別内訳

区分	金額(千円)
東京都	478,817
神奈川県	1,995,820
埼玉県	287,806
千葉県	1,077,831
合計	3,840,276

ニ. 貯蔵品

区分	金額(千円)
切手	82
収入印紙	63
書籍	1,577
合計	1,723

② 投資その他の資産

イ. 投資不動産

品目別内訳

区分	面積 (㎡)	金額 (千円)
マンション	23,047.15	2,888,727

(注) 上記の金額は土地・建物の合計であります。

地域別内訳

区分	金額 (千円)
神奈川県	289,006
埼玉県	1,778,670
千葉県	821,049
合計	2,888,727

③ 流動負債

イ. 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社レイズワン	19,495
株式会社Luxst	9,860
有限会社新栄商会	8,705
株式会社エイチ・エス・ホーム	7,325
京成ビルサービス株式会社	3,616
その他	2,835
合計	51,837

(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12月1日から翌年11月30日まで
定時株主総会	毎年2月
基準日	毎年11月30日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年5月31日 毎年11月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え	
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	—
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることが出来ない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載 URL https://www.plan-d.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨を定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

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。

第三部 【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2026年2月26日

株式会社プラン・ドゥ
取締役会 御中

PwC Japan有限責任監査法人

京都事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

橋本 民子

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

立石 祐之

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定の特例第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プラン・ドゥの2024年12月1日から2025年11月30日までの第23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、株式会社プラン・ドゥの2025年11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、監査役としての責任は、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及び監査役としての責任

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。

監査役としての責任は、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