

発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2026年8月31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】	03-6821-7270
【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23期 中間会計期間	第24期 中間会計期間	第23期
決算年月	自2024年12月1日 至2025年5月31日	自2025年12月1日 至2026年5月31日	自2024年12月1日 至2025年11月30日
売上高 (千円)	4,010,630	5,792,637	8,875,790
経常利益 (千円)	395,744	522,120	651,273
中間(当期)純利益 (千円)	281,172	339,056	487,513
資本金 (千円)	10,000	10,000	10,000
純資産額 (千円)	1,561,656	2,073,231	1,767,996
総資産額 (千円)	8,304,898	9,754,705	8,869,710
1株当たり純資産額 (円)	554.07	735.58	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株当たり中間 (当期)純利益 (円)	99.76	120.30	172.97
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 (%)	18.8	21.3	19.9
自己資本利益率 (%)	19.6	17.7	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)	951,748	663,688	1,576,083
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△1,521,978	△305,671	△2,500,700
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	788,466	334,897	1,113,928
現金及び現金同等物の 中間期末(期末)残高 (千円)	1,252,590	1,916,581	1,223,666
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人 員〕 (名)	47 〔17〕	63 〔8〕	50 〔17〕

- (注) 1. 当社は、第23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22期中間会計期間及び第22期については記載しておりません。
2. 当社には子会社がないため、中間連結財務諸表を作成しておりませんので、連結経営指標等の推移については、記載しておりません。
3. 第23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、潜在株式は存在するものの、当社株式が非上場であったため記載しておりません。
4. 第23期・第24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。
5. 第23期中間会計期間の株価収益率は、当社株式が非上場であったため記載しておりません。
6. 第24期中間会計期間の株価収益率は、当社株式の売買実績がなく株価を把握できないため、記載しておりません。
7. 第23期・第24期中間会計期間の1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため記載しておりません。

8. 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株当たり中間（当期）純利益を算定しております。
9. 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 【事業の内容】

当中間会計期間において、当社が営んでいる事業の内容に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5月31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)
63(8)	33.0	2年8カ月	6,894

- (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()内に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

当社において労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満であり、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

当中間会計期間（2025年12月1日～2026年5月31日）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、円安を背景としたインバウンド需要の増加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や中東情勢等による地政学リスクの長期化などの不安定な国際情勢、原材料・エネルギー価格の高騰、物価上昇の継続による実質所得の伸び悩み、金融政策に伴う金利動向等、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、建築資材の高騰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、当中間会計期間の業績は、売上高は5,792,637千円（前年同期比44.4%増）、営業利益は597,699千円（前年同期比31.4%増）、経常利益は522,120千円（前年同期比31.9%増）、中間純利益は339,056千円（前年同期比20.6%増）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

当中間会計期間末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という）は前事業年度末に比べて692,914千円増加し、1,916,581千円となりました。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）

当中間会計期間における営業活動の結果、663,688千円の収入（前年同期は951,748千円の収入）となりました。これは主に、税引前中間純利益522,120千円、減価償却費54,829千円の計上、販売用不動産の減少額175,309千円、営業債務の増加額124,812千円があった一方で、利息の支払額59,691千円、法人税等の支払額150,246千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）

当中間会計期間における投資活動の結果、305,671千円の支出（前年同期は1,521,978千円の支出）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入122,510千円があった一方で、投資不動産の取得による支出419,034千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）

当中間会計期間における財務活動の結果、334,897千円の収入（前年同期は788,466千円の収入）となりました。これは主に、短期借入金の純増加額1,713,000千円、長期借入れによる収入1,072,000千円があった一方で、長期借入金の返済による支出2,398,430千円、社債の償還による支出17,850千円、配当金の支払額33,822千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

当中間会計期間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であるため、領域区分別に記載しております。

領域の名称	当中間会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)	前年同期比(%)
不動産販売(千円)	4,294,245	144.6
不動産賃貸(千円)	265,677	109.8
不動産管理(千円)	1,232,714	154.2
合計	5,792,637	144.4

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す。

相手先	前中間会計期間		当中間会計期間	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
株式会社アドバ	—	—	1,200,277	20.7
株式会社MKアセットマネジメント	—	—	746,672	12.9
株式会社園田製作所	—	—	586,769	10.1
株式会社フォーシーズン	750,656	18.7	—	—
TYコンサルティング株式会社	543,794	13.6	—	—
株式会社ヘリテージ	511,870	12.8	—	—
東京建物不動産販売株式会社	448,628	11.2	—	—
株式会社左兵衛	399,844	10.0	—	—

(注)．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】

当中間会計期間において、対処すべき課題等について、重要な変更はありません。

4 【事業等のリスク】

当中間会計期間において、本中間発行者情報に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある新たな事業等のリスクの発生、又は 2026年2月27日に提出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。

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。文中の将来に関する事項は、当中間会計期間の末日現在において当社が判断したものであり、実際の結果とは異なる可能性があります。

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。本発行者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、当社が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、同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) 本号ただし書に規定する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当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当社が認めた日）
 - 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当社が認めた場合）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当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、同社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 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とが事実となった場合。

（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同社が認めるとき。

(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

当中間会計期間における、財務上の特約が付された金銭消費貸借契約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
株式会社みずほ銀行	2025年2月25日	416,379千円	2040年2月28日	投資不動産	あり(注)
株式会社千葉銀行	2026年4月13日	615,000千円	2027年9月30日	販売用不動産	あり(注)

(注) 財務制限条項の主な内容は、「第6 経理の状況 中間財務諸表等 (1) 中間財務諸表 注記事項 中間貸借対照表関係」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)

当中間会計期間末における流動資産は、前事業年度末に比べ1,341,370千円増加し、6,742,528千円となりました。これは主に、現金及び預金576,050千円、販売用不動産664,672千円及び流動資産その他に含まれる前渡金56,504千円、流動資産その他に含まれる前払費用58,533千円が増加した事等によるものであります。

(固定資産)

当中間会計期間末における固定資産は、前事業年度末に比べ456,374千円減少し、3,012,176千円となりました。これは主に、投資不動産472,922千円が減少したことによるものであります。

(流動負債)

当中間会計期間末における流動負債は、前事業年度末に比べ1,859,685千円増加し、4,944,084千円となりました。この主な内訳は、買掛金が124,812千円、短期借入金1,713,000千円及び未払法人税等65,222千円が増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金64,669千円が減少した事等によるものであります。

(固定負債)

当中間会計期間末における固定負債は、前事業年度末に比べ1,279,925千円減少し、2,737,389千円となりました。これは主に、社債が17,850千円、長期借入金が1,261,761千円減少した事によるものです。

(純資産)

当中間会計期間末における純資産の残高は、前事業年度末に比べ305,234千円増加し、2,073,231千円となりました。これは中間純利益計上による利益剰余金339,056千円の増加があった一方で、配当の支払いによる利益剰余金33,822千円の減少があった事によるものです。

この結果、自己資本比率は21.3%（前事業年度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、第3【事業の状況】「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。

第4 【設備の状況】

1 【主要な設備の状況】

当中間会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

2 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

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)	中間会計期間末現在発行数(株) (2026年5月31日)	公表日現在発行数(株) (2026年8月31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	11,000,000	8,181,500	2,818,500	2,818,500	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	権利内容になん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174,900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以下のとおりであります。

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）

	中間会計期間末現在 (2026年5月31日)	公表日の前月末現在 (2026年7月31日)
新株予約権の数(個)	9,440	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)	141,600(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。

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。

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

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。

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

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）

	中間会計期間末現在 (2026年5月31日)	公表日の前月末現在 (2026年7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12月1日～ 2026年5月31日	—	2,818,500	—	10,000	—	—

(6) 【大株主の状況】

2026年5月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式の 総数に対する 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	555,310	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
NKコンサルティング株式会社	千葉県市川市市川1丁目7-6	500	0.0
計	—	2,818,500	100.0

(7) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年5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。

2 【株価の推移】

【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	2025年12月	2026年 1 月	2026年 2 月	2026年 3 月	2026年 4 月	2026年 5 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12月から2026年5月においては売買実績がありません。

3 【役員の状況】

前事業年度の発行者情報提出日後、当中間会計期間において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。
- (2) 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、当中間会計期間(2025年12月1日から2026年5月31日まで)の中間財務諸表について、PwC Japan有限責任監査法人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11月30日)	当中間会計期間 (2026年5月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,373,669	※1 1,949,719
売掛金	40,350	26,460
販売用不動産	※1、2、3 3,840,276	※1、2、3 4,504,949
その他	146,862	261,399
流動資産合計	5,401,158	6,742,528
固定資産		
有形固定資産	69,199	66,384
無形固定資産	293	253
投資その他の資産		
投資不動産（純額）	※2、3 2,888,727	※2、3 2,415,804
その他	510,331	529,733
投資その他の資産合計	3,399,058	2,945,538
固定資産合計	3,468,551	3,012,176
資産合計	8,869,710	9,754,705
負債の部		
流動負債		
買掛金	51,837	176,650
短期借入金	※1 2,179,000	※1 3,892,000
1年内償還予定の社債	35,700	35,700
1年内返済予定の長期借入金	※2 218,068	※2 153,399
未払法人税等	150,025	215,248
賞与引当金	—	26,391
その他	449,765	444,694
流動負債合計	3,084,398	4,944,084
固定負債		
社債	303,650	285,800
長期借入金	※2 3,705,809	※2 2,444,047
資産除去債務	7,454	7,542
その他	402	—
固定負債合計	4,017,315	2,737,389
負債合計	7,101,713	7,681,474
純資産の部		
株主資本		
資本金	10,000	10,000
利益剰余金	1,757,996	2,063,231
株主資本合計	1,767,996	2,073,231
純資産合計	1,767,996	2,073,231
負債純資産合計	8,869,710	9,754,705

② 【中間損益計算書】

(単位：千円)

	前中間会計期間 (自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31 日)	当中間会計期間 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31 日)
売上高	4,010,630	5,792,637
売上原価	3,049,552	4,584,983
売上総利益	961,078	1,207,654
販売費及び一般管理費	※ 506,148	※ 609,954
営業利益	454,929	597,699
営業外収益		
受取利息	425	1,482
保険金収入	—	2,428
助成金収入	2,075	—
その他	246	237
営業外収益合計	2,747	4,148
営業外費用		
支払利息	38,322	54,742
社債利息	1,105	2,158
支払手数料	19,687	21,305
支払保証料	2,817	1,516
その他	—	5
営業外費用合計	61,932	79,727
経常利益	395,744	522,120
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	22,450	—
特別利益合計	22,450	—
税引前中間純利益	418,195	522,120
法人税、住民税及び事業税	150,246	215,469
法人税等調整額	△13,223	△32,405
法人税等合計	137,022	183,063
中間純利益	281,172	339,056

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12月 1 日 至 2025年 5 月31日)	当中間会計期間 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 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	418,195	522,120
減価償却費	51,057	54,829
抱合せ株式消滅差益	△22,450	—
賞与引当金の増減額 (△は減少)	22,719	26,391
受取利息及び受取配当金	△425	△1,482
支払利息	38,322	54,742
社債利息	1,105	2,158
販売用不動産の増減額 (△は増加)	729,561	175,309
前渡金の増減額 (△は増加)	△67,919	△52,985
前払費用の増減額 (△は増加)	23,805	△55,734
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△85,419	16,501
営業債務の増減額 (△は減少)	△45,999	124,812
未払消費税等の増減額 (△は減少)	4,490	13,911
預り保証金の増減額 (△は減少)	△2,350	23,558
その他	5,717	△31,989
小計	1,070,409	872,143
利息及び配当金の受取額	425	1,482
利息の支払額	△39,948	△59,691
法人税等の支払額	△79,137	△150,246
営業活動によるキャッシュ・フロー	951,748	663,688
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	△16,640	△5,645
定期預金の払戻による収入	1,200	122,510
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	△1,499,581	△419,034
保険積立金による支出	△3,761	△3,761
差入保証金の差入による支出	△1,377	—
差入保証金の回収による収入	—	65
その他	127	194
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,521,978	△305,671
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)	△534,450	1,713,000
長期借入れによる収入	2,046,000	1,072,000
長期借入金の返済による支出	△677,685	△2,398,430
社債の償還による支出	△22,850	△17,850
配当金の支払額	△22,548	△33,822
財務活動によるキャッシュ・フロー	788,466	334,897
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	218,236	692,914
現金及び現金同等物の期首残高	813,622	1,223,666
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	220,731	—
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 1,252,590	※ 1,916,581

【注記事項】

(中間貸借対照表関係)

※1 当座貸越契約

当社は、販売用不動産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。この契約に基づく借入金実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年11月30日)	当中間会計期間 (2026年5月31日)
当座貸越極度額	915,000千円	1,260,000千円
借入金実行残高	915,000千円	1,260,000千円
差引額	－千円	－千円

※2 財務制限条項

前事業年度(2025年11月30日)

- (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部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。

当中間会計期間(2026年5月31日)

- (1) 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416,379千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、当中間会計期間末において、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部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こと。

(2) 当社の借入金のうち、2026年4月13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615,000千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、当中間会計期間末において、当該財務制限条項を遵守しております。

①2026年11月期以降の各年度の決算期末日における損益計算書に示される経常損益を、2期連続で損失としないこと。

②2026年11月期以降の各年度の決算期末日における貸借対照表に示される純資産の部の金額を、2025年11月期における純資産の部の金額、または当該決算期の直前の各決算期末日における純資産の部の金額のうち、いずれか大きい方の金額の75%以上に維持すること。

※3 資産の保有目的の変更

前事業年度（2025年11月30日）

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。

当中間会計期間（2026年5月31日）

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）」850,056千円を「販売用不動産」に振替えております。

（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12月1日 至 2025年5月31日）	当中間会計期間 （自 2025年12月1日 至 2026年5月31日）
給料及び手当	132,707千円	158,699千円
賞与引当金繰入額	22,719千円	26,391千円
退職給付費用	6,168千円	8,911千円
長期前払費用償却	92,999千円	197,611千円

(株主資本等関係)

前中間会計期間(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (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. 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間の末日後となるもの
該当事項はありません。

当中間会計期間(自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (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

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

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前中間会計期間 (自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日)	当中間会計期間 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)
現金及び預金	1,310,151千円	1,949,719千円
預入期間が 3 か月を超える定期預金	△57,560千円	△33,138千円
現金及び現金同等物	1,252,590千円	1,916,581千円

(セグメント情報等)

【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。

(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

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。

前中間会計期間(自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月31日)

(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	2,968,952	—	219,235	3,188,188
その他の収益	—	242,045	580,397	822,442
外部顧客への売上高	2,968,952	242,045	799,632	4,010,630

当中間会計期間(自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)

(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	4,294,245	—	208,653	4,502,898
その他の収益	—	265,677	1,024,060	1,289,738
外部顧客への売上高	4,294,245	265,677	1,232,714	5,792,637

(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12月1日 至 2025年5月31日)	当中間会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
1株当たり中間純利益	99円76銭	120円30銭
(算定上の基礎)		
中間純利益(千円)	281,172	339,056
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)	281,172	339,056
普通株式の期中平均株式数(株)	2,818,500	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 中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年 度末から重要な変動があったものの概要	—	—

- (注) 1. 当中間会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの、希薄化効果を有していないため、記載しておりません。
2. 前中間会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
3. 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。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。

(重要な後発事象)

(財務上の特約が付された金銭消費貸借契約の締結)

当社は、決算日後の2026年6月25日に、以下のとおり取引金融機関と財務上の特約が付された金銭消費貸借契約を締結し、2026年6月30日に第1回目の借入、2026年7月30日に第2回目の借入を実行いたしました。

1. 財務上の特約が付された金銭消費貸借契約の締結を行う理由

本資金の借入は、2026年3月17日に公表いたしました「固定資産（信託受益権）の取得に関するお知らせ」の購入資金の調達を目的としております。

2. 借入の概要

(1) 借入先	株式会社みずほ銀行
(2) 借入金額 第1回	525百万円
借入金額 第2回	975百万円
(3) 契約締結日 第1回、第2回	2026年6月25日
(4) 借入実行日 第1回	2026年6月30日
借入実行日 第2回	2026年7月30日
(5) 借入期間	10年
(6) 借入利率	変動金利
(7) 担保の有無	有

3. 金銭消費貸借契約に付される財務上の特約の内容

- (1) 2026年11月期決算を初回とし、以降各事業年度の決算期の末日における当社の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前の事業年度の決算期末日における当社の貸借対照表における純資産の部の金額の75%以上とすること。
- (2) 各事業年度の決算期における当社の損益計算書に示される経常損益が、2026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。

(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。

独立監査人の中間財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026 年 8 月 28 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プラン・ドゥの 2025 年 12 月 1 日から 2026 年 11 月 30 日までの第 24 期事業年度の中間会計期間（2025 年 12 月 1 日から 2026 年 5 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、株式会社プラン・ドゥの 2026 年 5 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並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して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。

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

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

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上