

発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2026年2月26日
【発行者の名称】	株式会社京橋アートレジデンス (Kyobashi Art Residence Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役 西谷 明久
【本店の所在の場所】	東京都中央区京橋二丁目7番19号
【電話番号】	03-6228-6615
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員管理本部長 江野澤 健明
【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
【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】	株式会社京橋アートレジデンス https://www.kyo-resi.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の役員(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】

連結経営指標等

回次	第29期	第30期	第31期
決算年月	2023年11月	2024年11月	2025年11月
売上高 (千円)	4,574,634	6,567,568	8,318,727
経常利益 (千円)	630,792	739,806	1,219,741
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	418,417	510,984	849,270
包括利益 (千円)	426,198	524,883	795,990
純資産額 (千円)	1,255,661	1,780,545	2,477,652
総資産額 (千円)	8,640,736	10,591,226	15,398,900
1株当たり純資産額 (円)	313.92	445.14	619.13
1株当たり配当額 (円)	—	25.00	42.50
1株当たり当期純利益 (円)	104.60	127.75	212.32
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)	103.13	125.95	209.34
自己資本比率 (%)	14.5	16.8	16.1
自己資本利益率 (%)	40.1	33.7	39.9
株価収益率 (倍)	3.4	2.8	1.7
配当性向 (%)	—	19.6	20.0
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△1,066,924	△1,169,570	△3,105,584
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△318,691	△114,760	△496,492
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	1,521,938	1,372,675	3,854,116
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	739,790	828,246	1,080,462
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人員〕 (名)	18 〔—〕	22 〔—〕	22 〔—〕

- (注) 1. 第29期の1株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。
2. 従業員数は就業人員数であり、使用人兼務役員を含めております。臨時雇用者数は、従業員の総数の100分の10未満であるため記載を省略しております。

2 【沿革】

年 月	沿 革
1996年3月	株式会社新日本建物のグループ会社として、株式会社新日本ホーム（前身）設立
1996年4月	宅地建物取引業免許（東京都知事）取得
2001年9月	商号を株式会社アスリートに変更
2010年10月	現代表取締役西谷明久がMBOにより株式会社アスリートの全株式を取得、新日本建物グループより独立
2010年12月	事業用地販売及び不動産仲介等を主な目的として、新体制での営業開始
2011年1月	本社を東京都中央区京橋二丁目7番14号へ移転
2011年2月	一般不動産投資顧問業登録 事業用地販売事業開始 企画コンサルティング事業開始
2011年5月	一級建築士事務所登録
2011年11月	新築戸建て分譲事業開始
2012年11月	リノベーション再販事業開始
2013年4月	大型宅地開発事業開始
2013年5月	太陽光発電所の開発、保有事業開始
2014年1月	賃貸テラスハウス開発事業開始
2018年1月	新築マンション開発事業開始
2019年11月	資本金8,000万円に増資
2020年2月	集合住宅・戸建住宅等の企画デザイン監修等を目的として、株式会社京橋建築デザイン工房（連結子会社）設立 太陽光発電施設や生活関連施設の保有・運営を目的として、株式会社SQUARES（連結子会社）設立
2022年2月	資本金1億円に増資
2022年4月	株式会社アスリートから株式会社京橋アートレジデンスに社名変更 本社を東京都中央区京橋二丁目7番19号へ移転 株式会社京橋建築デザイン工房を株式会社L-CUBEに社名変更
2023年9月	株式会社L-CUBEが株式会社SQUARESを吸収合併
2023年11月	東京証券取引所 TOKYO PRO Marketへ上場

3 【事業の内容】

当社グループは、当社（株式会社京橋アートレジデンス）及び連結子会社1社（株式会社L-CUBE）により構成されております。

当社は、常に変化していく社会の中で不動産の持つポテンシャルを向上させるための努力に労を惜しまず「無から有を生み出す不動産創造企業」を経営ビジョンとし、東京23区を中心に収益性の高い不動産の企画・開発事業を行っております。

事業セグメントは、賃貸マンションや戸建て住宅等を企画・開発する「不動産開発創造事業」と太陽光発電施設の保有運営や住宅等の賃貸資産の保有運営を行う「ESG関連事業」の2つであり、各事業内容は以下のとおりです。株式会社L-CUBEは、主に「不動産開発創造事業」の集合住宅・戸建住宅等の企画デザイン監修及び工事監理等を行っております。

《不動産開発創造事業》

1. 新築マンション開発事業

東京23区内の住環境や生活利便性の高い立地を厳選のうえ事業用地を取得しています。取得した事業用地の形状や特性に合わせ、当社建築企画部が中心となり企画を立て、設計施工を外部の協力会社に発注し、「CASA：カーサ」シリーズの賃貸マンションを供給しています。同マンションシリーズは、仲介会社等を通じて資産家や投資家、その他一般法人等の様々なお客様に販売しています。

「CASA：カーサ」シリーズは賃貸需要の高い立地にこだわりながら、耐火性や遮音性、耐震性、耐久性に優れた鉄筋コンクリート造を採用しています。建物の規模は、4～5階建の中層マンションとし、戸数を8～14戸と小規模とすることで供給価格を抑え、一棟賃貸マンションを初めて取得されるお客様に検討しやすい企画としています。また、賃貸管理、設計、建築それぞれの専門家と連携をとり賃貸需要者のニーズを常に意識した住戸プランや設備仕様、付加価値を持つ資産性の高い賃貸マンションの供給を行っています。



2. 新築戸建・宅地開発事業

東京23区を中心に駅至近の住宅エリアで都市型戸建住宅「ブライト」シリーズを供給しています。ファミリー層の子育て環境に適した立地、都心部での生活利便性に優れた立地等、それぞれの立地特性を調査、厳選して事業用地を取得しています。建物の居住性と品質にこだわり機能的でデザイン性の高い住宅を当社建築企画部が中心となり企画を立て、設計施工を外部の協力会社に発注、同戸建シリーズは、仲介会社等を通じて初めてマイホームを持たれる方を中心に販売を行っています。設計、建築、販売会社等他社との共同事業も数多く行い、互いに共感、共有しながらお客様が笑顔で暮らせる住まいづくりと人々の心が通い合うコミュニティのある街づくりの提供を行っています。



3. その他事業

その他として、新築テラスハウスの開発や事業用地の販売、リノベーション再販、土地活用のコンサルティング、保有不動産及び保有施設の販売なども行っています。

《ESG関連事業》

1. 再生可能エネルギー事業

東日本大震災以降、原子力発電所に依存しない電力確保が望まれる中、CO2を排出することがない「太陽光発電」は環境に優しく安全でクリーンなエネルギーとして普及が急がれています。

当社では、社会への安定した電力供給を目指し、千葉県・茨城県を中心に全国24ヶ所の太陽光発電施設を保有運営しています。

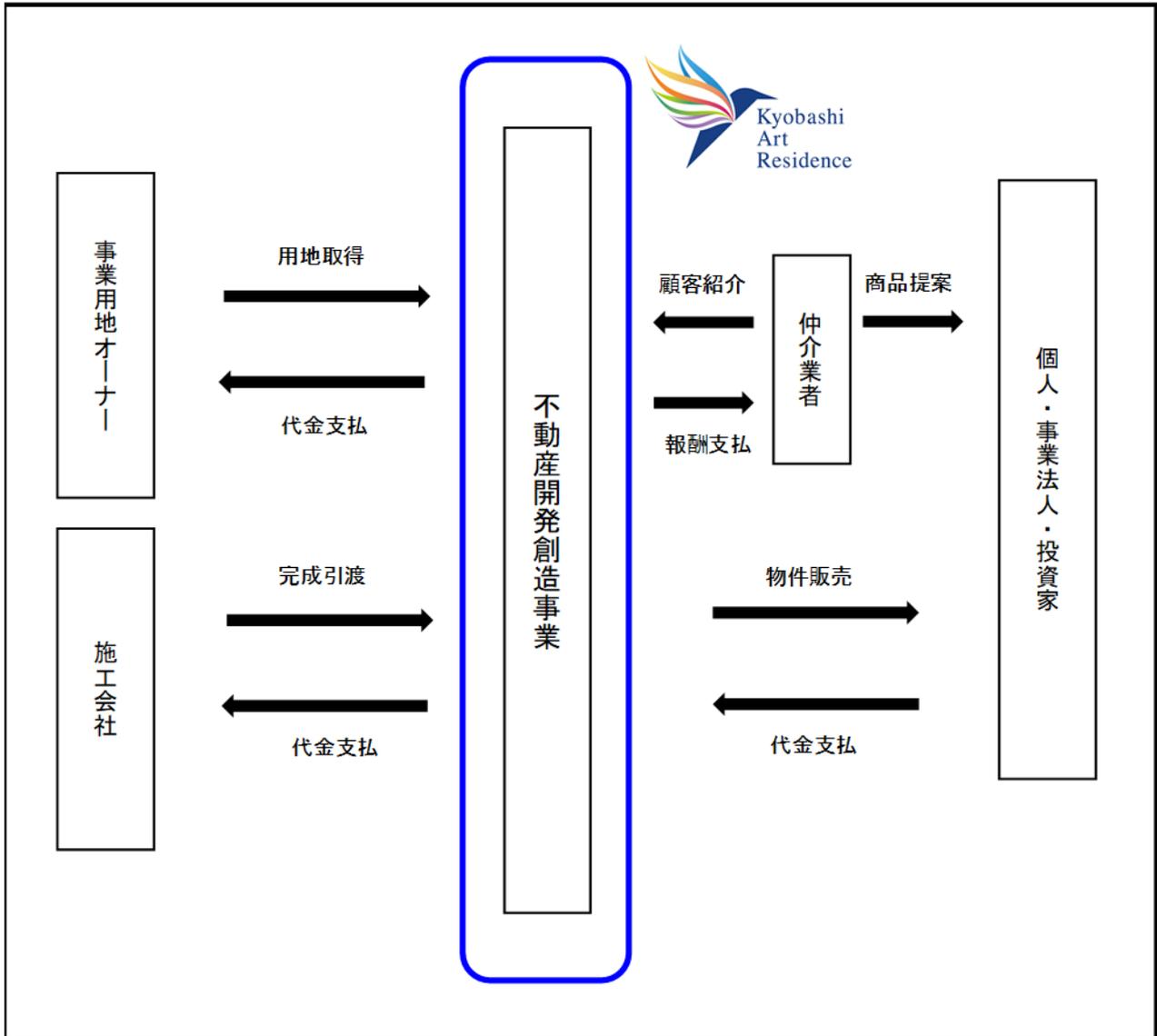


2. 不動産保有事業

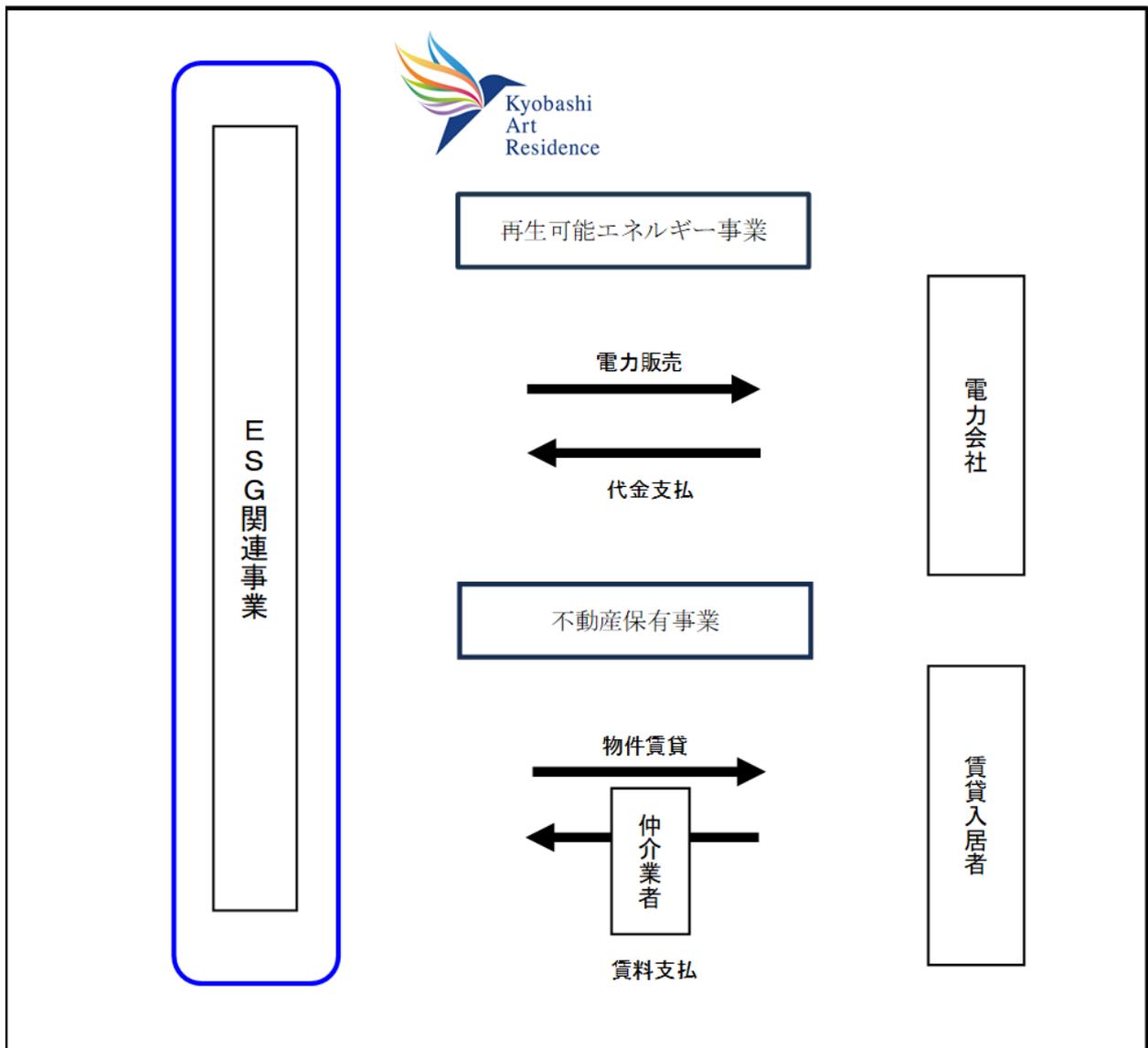
首都圏を中心において不動産保有事業としてマンション・戸建て等の住宅や、トランクルーム・調剤薬局等の生活関連施設を保有運用しています。安定した資産を保有し企業活動の安定を図るとともにポートフォリオを広げるにより今後の事業展開に活かしていきます。

以上の説明を事業系統図によって示すと次のようになります。

(事業系統図) 不動産開発創造事業



(事業系統図) ESG関連事業



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業 の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社L-CUBE	東京都中央区	3,000	不動産開発 創造事業	100	企画設計、工事監理 役員の兼任5名

- (注) 1. 主要な事業の内容の欄には、事業セグメントの名称を記載しております。
 2. 特定子会社に該当する会社はありません。
 3. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2025年11月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発創造事業	15
E S G 関連事業	—
全社 (共通)	7
合計	22

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数については、従業員の100分の10未満であるため記載を省略しております。
 2. E S G 関連事業の業務については専属者はおらず、不動産開発創造事業に所属する従業員が兼務して対応しているため、従業員数の記載を行っておりません。
 3. 全社 (共通) として記載されている従業員数は、主に管理部門などに所属しているものであります。

(2) 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)
22	43.0	2.5	9,283

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産開発創造事業	15
E S G 関連事業	—
全社 (共通)	7
合計	22

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者はおられません。
 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. E S G 関連事業の業務については専属者はおらず、不動産開発創造事業に所属する従業員が兼務して対応しているため、従業員数の記載を行っておりません。
 4. 全社 (共通) として記載されている従業員数は、主に管理部門などに所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

当社グループにおいて労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第3 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における我が国経済は、雇用・所得環境に改善の動きがみられるなど、緩やかな回復基調が続く一方で、物価上昇や不安定な国際情勢による地政学リスク、金融資本市場の変動等の影響もあり、先行きは不透明な状況が続いております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、建築費の上昇、日銀の政策金利引き上げによる金利上昇等に留意する必要がありますが、都区部を中心とした高い賃貸需要や賃料上昇が継続していることから、国内外投資家による一棟収益マンションへの需要は継続して高い水準にあります。

「東京都の人口（推計）」によると、2025年10月時点の都人口は1,427万人で前年同月から8.0万人増加（内、都区部が7.3万人増加）、転入超過数を年齢階級別にみると20～24歳が最も多く、次いで25～29歳（総務省「2024年人口移動報告」）となっており、当社グループが開発する賃貸マンションのターゲットである単身者やDINKS層の都心回帰の動きが継続しています。賃貸需要の強さは賃料上昇に表れており、2025年10月時点の東京23区のシングル向き（30㎡以下）賃貸マンションの平均募集家賃は前年同月比10.6%上昇、DINKS向き（30～50㎡）においては前年同月比11.7%上昇（民間調査機関調べ）となるなど、継続的な都心部への人口流入数増加や分譲マンション価格の高騰などが賃貸需要を増加させている状況であります。

このような環境下において、当社グループは、東京23区内において一棟収益マンションの開発に注力してまいりました。

この結果、当連結会計年度の売上高は8,318,727千円（前年同期比26.7%増）、営業利益は1,512,376千円（同59.7%増）、経常利益は1,219,741千円（同64.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は849,270千円（同66.2%増）となりました。

セグメント別の業績は、次のとおりです。

（不動産開発創造事業）

一棟収益マンション開発においては、東京23区内を中心に主要ブランドである「CASA：カーサ」シリーズ15棟の引渡しを行いました。

リノベーション再販においては、東京都豊島区のバリューアップ一棟収益マンション1棟、千葉県山武市11区画及び茨城県坂東市3区画の太陽光発電施設の引渡しを行いました。

この結果、売上高は8,067,639千円（前年同期比27.6%増）、セグメント利益は1,959,416千円（同52.9%増）となりました。

（ESG関連事業）

生活関連施設の保有事業においては、千葉県八街市のトランクルーム、東京都練馬区の賃貸マンションCASAラシクラス練馬春日町（12戸）及び台東区のアパートメントホテル9STAY上野入谷（9室）を取得いたしました。

この結果、売上高は251,088千円（同2.6%増）、セグメント利益は70,064千円（同21.1%増）となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」といいます。）の残高は1,080,462千円（前期末比252,216千円増）となりました。各キャッシュ・フローの状況と主な要因は以下のとおりです。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果、使用した資金は3,105,584千円となりました。主な資金の増加要因は、税金等調整前当期純利益1,282,726千円によるものです。主な資金の減少要因は、棚卸資産の増加額4,113,108千円によるものです。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果、使用した資金は496,492千円となりました。主な資金の増加要因は、定期預金の払戻による収入152,993千円によるものです。主な資金の減少要因は、定期預金の預入による支出225,669千円及び有形固定資産の取得による支出409,815千円によるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果、獲得した資金は3,854,116千円となりました。主な資金の増加要因は、短期借入金の純増額623,221千円、長期借入れによる収入6,306,290千円によるものです。主な資金の減少要因は、長期借入金の返済による支出2,935,394千円によるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注実績

該当事項はありません。

(3) 販売実績

当連結会計年度における販売実績を示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	販売高(千円)	前年同期比(%)
不動産開発創造事業	8,067,639	127.6
ESG関連事業	251,088	102.6
合計	8,318,727	126.7

(注) 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	前連結会計年度		当連結会計年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
(株)プロバスト	920,840	14.0	—	—
合同会社ホワイトニンフェア	747,987	11.4	940,269	11.3
Trivito合同会社	—	—	1,194,896	14.4

3 【対処すべき課題】

当社グループが対処すべき主な課題は以下のとおりです。

(1) 人材の確保及び育成

当社グループでは、人材が重要な経営資源であると考えており、事業の継続的な成長のための優秀な人材の確保・育成を重要な課題と認識しております。事業規模に見合った適正な人員配置を行うため、即戦力の中途社員を中心に採用を行ってまいります。

(2) 販売用不動産の仕入の安定化

不動産開発創造事業の要となる販売用不動産の仕入に関しては、土地情報の入手先を拡大し、さまざまな土地情報の集積を行っております。現時点において当面の販売物件は確保しておりますが、引き続き多くの情報を収集して物件の継続的な確保に努めてまいります。

(3) 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、金融機関からの借入金によって調達しておりますが、今後は特定の金融機関に依存することなく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) 内部統制、リスク管理体制の整備・強化及びコンプライアンスの徹底

当社の継続的な拡大を支えていくために、当社としては業況推移を常時正確に把握し、適時・適切に経営判断へ反映させていくことが重要であると考えております。また、企業の社会的責任を積極的かつ十分に果たしていくためには、コンプライアンス体制のさらなる充実・強化が重要であると認識しております。社会環境と安全性を重視し、法令及び規則の遵守をより確実に実践するために、取締役会の機能強化と社内の徹底した情報共有化のための施策に取り組んでまいります。

4 【事業等のリスク】

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があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、本中の将来に関する事項は、本書公表日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 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、個人情報の保護に関する法律（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、当社グループ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／京橋アートレジデンス）

許認可等の名称	許認可番号等	有効期限	免許取消条項等
宅地建物取引業者免許	東京都知事（6）第73925号	自 2021年4月20日 至 2026年4月19日	宅地建物取引業法第5条、第66条
一級建築士事務所登録	東京都知事登録第57023号	自 2021年5月5日 至 2026年5月4日	建築士法第26条
一般不動産投資顧問業	国土交通大臣一般第1104号	自 2021年2月16日 至 2026年2月15日	不動産投資顧問業登録規程第30条
旅館業営業許可 （旅館・ホテル営業）	2025文文生環き第501号	—	旅館業法第8条
旅館業営業許可 （旅館・ホテル営業）	7台台健生環き第10127号	—	旅館業法第8条

(2) 自然災害、感染症のリスク

地震、風水害などの自然災害により社屋・従業員等とその家族及び取引先などに被害が発生した場合、営業活動の停止、システム障害、交通網の混乱により事業活動に支障が生じ、当社に直接的又は間接的な影響を及ぼす可能性があります。また、ウイルスなどの感染症等につきましては、新型インフルエンザやコロナウイルス等の感染症の蔓延等の要因による、投資用不動産の購買意欲の後退等により、当社グループ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。

(3) 在庫リスクについて

当社グループは、不動産開発創造事業をおこなっており、土地をはじめ物件の在庫を抱えております。今後、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等の急激な変化に伴う金融機関の融資動向や消費者動向次第で、当社の計画遂行が困難となり、完成在庫の増加、造成・開発期間の遅延及び棚卸資産の評価損が発生する可

能性があります。その場合には当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(4) 経営環境について

当社グループが属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向、建設価格動向及び税制等の経済状況の影響を受けやすく、また賃貸相場の下落及び入居率の悪化による賃貸収入の減少や金融機関の融資動向の変化により投資用不動産経営に支障をきたし、需要動向が悪化した場合、購入者が投資用不動産の購入を控えることにより、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 資金調達について

当社グループは、物件の取得及び建築工事等の事業資金を自己資金だけでなく、金融機関からの借入金によって調達しております。このため、市場金利が上昇する局面や、不動産業界又は当社のリスクプレミアムが上昇した場合には、支払利息等が増加し、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、事業資金を調達する際には、特定の金融機関に依存することなく、個別の物件毎に金融機関に融資を打診しており、現時点では安定的に調達ができております。しかしながら、当社の財政状態が著しく悪化する等により当社の信用力が低下し、安定的な融資を受けられないなど、資金調達に制約を受けた場合は、物件の取得や建築工事等の発注に支障をきたし、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 事業用地の取得について

当社グループは、東京23区を中心として事業用地を取得し、不動産の企画、開発、販売を行っております。東京23区は、交通の便や良好な住環境などから安定した賃貸ニーズが見込まれる地域と判断しており、主に同地域における優良な事業用地の取得に注力してきた結果、事業展開が同地域に集中しております。このような状況において、事業用地の仕入情報の取得先である不動産仲介業者等との間で良好な関係を構築しているものの、同地域の地価が急激に上昇した場合や、競合他社との用地取得競争が激化した場合、同地域において優良な用地を計画通りに取得できず、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 外注委託について

当社グループの設計施工業務等については、設計・施工等の能力、工期、コスト及び品質等を勘案し、外部の事業者へ委託しております。十分な外注先の確保や外注先に委託した案件の進捗管理に努めているものの、当社の選定基準に合致する外部委託先を十分に確保できない場合や、外部委託先の経営不振、繁忙期における対応の遅れによる工期遅延、外注価格の上昇等が生じた場合には、当社の事業推進に影響が生じ、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 取引先の信用リスク

当社グループの不動産開発創造事業では、1件当たりの工事費用が多額であり、工期も長期に渡ることから、工事請負契約に基づき、外注先の施工会社に着工時金の支払いや出来高払いを行うことがあります。当社グループは、与信管理規程及び外注管理規程に基づき、取引先に対する信用調査を定期的実施し、特定

の外注先に依存しないように発注量の管理を行うなど、リスクの低減に努めておりますが、万一、施工会社等の外注先に信用不安が顕在化し、資金の回収不能や工期の遅延等が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 契約不適合責任について

当社グループは、民法及び宅地建物取引業法のもと、当社が販売した物件について契約不適合責任を負っており、万が一、当社が販売した物件が契約の内容に適合しないとされた場合には、補修や補修工事費用の負担、損害の賠償等により、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 訴訟の可能性について

当社グループは、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、当社グループ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。

(11) 特定人物への依存について

当社の代表取締役である西谷明久は、当社連結子会社の取締役も兼任しており、当社グループの経営方針及び経営戦略全般の決定等において重要な役割を担っております。当社グループでは、過度な依存を回避するために、経営組織内の権限委譲や人員の補充を行い、組織力の向上をはかっております。しかしながら、同氏が何らかの理由により当社グループの経営に携わることが困難となった場合には、当社グループの経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 近隣住民とのトラブルリスクについて

近隣住民とのトラブルリスクについて当社は新築投資用マンションの建設にあたり、関係する法令、各自治体の条例等を十分検討したうえ、周辺環境と調和した不動産開発を行うために、必要に応じて近隣住民に対する事前説明を実施しており、近隣住民との関係を重視して開発を行っております。しかしながら、建設中の騒音や日照問題、プライバシーへの配慮等を理由に近隣住民とのトラブルが発生する可能性があり、問題解決による工事遅延や追加工事が発生する場合、計画の中止や変更が必要となり、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 収益計上基準及び業績変動について

収益計上基準及び業績変動について当社は、物件を不動産オーナーや企業に引渡しをした時点にて収益を認識しております。そのため、事業年度及び四半期ごとに業績を認識した場合、物件の引渡し時期に伴い、期ずれなどの業績偏重が生じる可能性があります。また、各物件のプロジェクトの進捗状況、販売計画、竣工時期の変更、天災やその他予想しえない事態の発生による施工遅延、不測の事態の発生による引渡し遅延があった場合には、計画していた時期に収益が認識できず、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 有利子負債への依存度

当社グループは、事業の運営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ます。当社グループは特定の金融機関に依存することなく借入金の調達を行っておりますが、金融情勢や経済情勢等により金利水準や金融環境等に変動があった場合、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 人員の確保及び育成

当社グループの今後の事業展開には優秀な人材の確保及び人材の育成が重要課題であると考えております。そのために当社グループでは、行動力に富む意欲ある明るい若手人材や、即戦力として活躍できる優秀な人材の採用に努めております。また、社内研修や外部の専門機関が実施する各種研修等への参加を推奨し、会社の将来を担う人材の育成に力を注いでおります。しかしながら、当社グループが想定している以上の退職者があった場合や、事業展開に伴う人材確保・育成が順調に進まなかった場合には、当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(16) 情報の漏洩について

当社グループは、多数のお客様の個人情報をお預かりしている他、様々な経営情報を保有しております。これらの情報の管理に関しては、社内の情報管理システムを強化するとともに、従業員等に対する教育・研修等により情報管理の重要性の周知徹底を図っております。しかし、これらの対策にも関わらず重要な情報が外部に漏洩した場合には、当社グループの社会的信用等に影響を与え、業績に影響を及ぼす可能性があります。

(17) M&A及び資本業務提携による事業拡大に係るリスクについて

当社グループは、既存事業の強化や新たな事業領域の進出において、M&A及び資本業務提携は有効手段のひとつであると考えております。M&A等の実施に際しては、外部専門家の協力を仰ぎながら対象企業に対する詳細なデューデリジェンスを実施し、様々なリスクの低減を図る方針であります。しかしながら、これらM&A及び資本業務提携は当初の予定どおり進捗できる保証がなく、また、経営環境や事業環境の変化によって当初期待した効果が得られず戦略目的が達せられない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(18) J-Adviserとの契約について

当社グループは、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に上場しております。当社では、株式会社SBI証券を担当J-Adviserに指定することについての取締役会決議に基づき、2025年8月1日に株式会社SBI証券との間で、担当J-Adviser契約（以下「当該契約」といいます。）を締結しております。当該契約は、TOKYO PRO Marketにおける当社株式の新規上場及び上場維持の前提となる契約であり、当該契約を解除し、かつ、他の担当J-Adviserを確保できない場合、当社株式はTOKYO PRO Marketから上場廃止となります。当該契約における契約解除に関する条項及び契約解除に係る事前催告に関する事項は以下のとおりです。なお、本発行者情報の開示日現在において、当該契約の解除条項に該当する事象は生じておりません。

<J-Adviser 契約解除に関する条項>

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

(1) 債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、1年以内（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年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該1年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日）までの期間をいう。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、甲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（乙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、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、甲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、甲が提出する当該再建計画並びに次の（a）及び（b）に定める書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

甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった場合。

(3) 破産手続、再生手続又は更生手続

甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合（甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、

次の a から c までに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該 a から c までに掲げる場合には当該 a から c までに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。

- a 甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない、法律に基づかない整理を行う場合 甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日
- b 甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することの取締役会の決議を行った場合 甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日）
- c 甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合（当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の 100 分の 10 に相当する額以上である場合に限る。）甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

(4) 前号に該当することとなった場合においても、甲が次の 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) 甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合 当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。

(b) 甲が前号 c に規定する合意を行った場合 当該再建計画が、前号 c に規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。

b 当該再建計画に次の (a) 及び (b) に掲げる事項が記載されていること。

(a) 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

甲が事業活動を停止した場合（甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次の a から c までに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該 a から c までに掲げる場合には当該 a から c までに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

a 甲が、合併により解散する場合のうち、合併に際して甲の株主に対してその株券等に代わる財産の全部又は一部として次の (a) 又は (b) に該当する株券等を交付する場合は、原則として、合併がその効力を生ずる日の 3 日前（休業日を除外する。）の日

(a) TOKYO PRO Market の上場株券等

(b) 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 甲が、前 a に規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通

出資者総会を含む。)の決議についての書面による報告を受けた日(当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議(委員会設置会社にあつては、執行役の決定を含む。)についての書面による報告を受けた日)

- c 甲が、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、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日

(6) 不適当な合併等

甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類するもの(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、甲が実質的な存続会社でないと乙が認めた場合

(7) 支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により甲の支配株主(甲の親会社又は甲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乙が認めるとき

(8) 発行者情報等の提出遅延

甲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、乙がその遅延理由が適切でないと判断した場合

(9) 虚偽記載又は不適正意見等

次のa又はbに該当する場合

- a 甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合
b 甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって、監査報告書については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨(天災地変等、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乙が認める場合

(10) 法令違反及び上場契約違反等

甲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

甲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

甲が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

甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合

(14) 指定振替機関における取扱い

甲が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

甲が次のaからgまでのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、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乙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乙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（持株会社である甲の主要な事業を行っている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う。）。
- d 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

甲が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

特別支配株主が甲の当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合。

（18）株式併合

甲が特定の者以外の株主の所有するすべての株式を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

甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態がTOKYO PRO Market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乙が認めるとき。

（20）その他

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

<J-Adviser契約解除に係る事前催告に関する事項>

- 1 甲又は乙が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、その相手方は、相当

の期間（特段の事情のない限り1カ月とする。）を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。

- 前項の定めに関わらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、甲又は乙から相手方に対し、1カ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。
- 本契約を解除する場合、特段の事情の無い限り、乙は予め本契約を解除する旨を東証に通知する。

5 【重要な契約等】

（財務上の特約が付された金銭消費貸借契約）

当社が締結している財務上の特約が付された金銭消費貸借契約に関する内容等は次のとおりであります。

契約内容	相手方の属性	契約締結日	弁済期限	期末残高	担保の内容	財務制限条項(注)
金銭消費貸借契約	地方銀行	2025年2月14日	2028年2月17日	513,320千円	当社所有の土地	1、2、3
金銭消費貸借契約	地方銀行	2025年8月28日	2055年9月25日	308,276千円	当社所有の土地及び建物	1、4、5

(注) 1. 経常利益を2期連続で損失としない。

2. 2023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。

3. 預金平均残高を150百万円以上に維持する。

4. 2024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。

5. 本件不動産に係る年間GOPを2期連続してマイナスとしないこと。

GOP= (A) - (B)

(A)=本件不動産に係る年間営業収益

(B)=本件不動産に係る年間営業費用（人件費、水道光熱費、広告費および業務運営委託手数料等）

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、本発行者情報公表日現在において当社グループ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

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結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

（資産の部）

当連結会計年度末における総資産は15,398,900千円（前期末比4,807,673千円増）となりました。流動資産は12,328,909千円（同4,490,679千円増）となりました。これは主に、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の増加4,092,010千円によるものです。固定資産は3,069,990千円（同316,993千円増）となりました。これは主に、有形固定資産の増加303,874千円によるものです。

(負債の部)

当連結会計年度末における総負債は12,921,248千円(同4,110,566千円増)となりました。流動負債は5,773,046千円(同2,026,458千円増)となりました。これは主に、短期借入金の増加629,610千円及び1年内返済予定の長期借入金の増加1,270,090千円によるものです。固定負債は7,148,201千円(同2,084,108千円増)となりました。これは主に、長期借入金の増加2,112,481千円によるものです。

(純資産の部)

当連結会計年度末における純資産は2,477,652千円(同697,107千円増)となりました。これは、主に親会社株主に帰属する当期純利益849,270千円を計上したことによるものです。

(3) 経営成績の分析

「1【業績等の概要】(1)業績」に記載のとおりであります。

(4) 経営成績に重要な影響を与える要因

「4【事業等のリスク】」をご参照ください。

(5) キャッシュ・フローの状況の分析

「1【業績等の概要】(2)キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

(6) 経営者の問題意識と今後の方針について

「3【対処すべき課題】」をご参照ください。

第4 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において総額409,815千円の設備投資を行いました。これは主に、宿泊施設312,834千円、及び賃貸用不動産40,311千円及びトランクルーム26,000千円であります。なお、保有目的変更として仕掛販売用不動産61,539千円を有形固定資産へ振り替えており、有形固定資産50,787千円を販売用不動産へ振り替えております。

2 【主要な設備の状況】

(1) 発行者

2025年11月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
9 STAY上野入谷 (東京都台東区)	ESG 関連事業	宿泊施設	203,590	—	123,779 (99.17)	—	327,370	—
CASAラシクラス練馬春日町 (東京都練馬区)	ESG 関連事業	賃貸用不動産	169,144	—	151,131 (126.95)	1,467	321,744	—
CASA FERIO蒲田 (東京都大田区)	ESG 関連事業	賃貸用不動産	122,399	—	130,976 (107.81)	—	253,375	—
CASA PIAZZA浅草本所 (東京都墨田区)	ESG 関連事業	賃貸用不動産	125,383	—	108,306 (90.49)	2,808	236,499	—
CASA GEAZIE新小岩 (東京都葛飾区)	ESG 関連事業	賃貸用不動産	130,759	—	85,832 (104.25)	3,859	220,450	—
CASA LUCE亀戸 (東京都江東区)	ESG 関連事業	賃貸用不動産	116,001	—	94,582 (110.44)	—	210,584	—
市川TR (千葉県市川市)	ESG 関連事業	トランクルーム	51,155	—	84,465 (362.36)	—	135,621	—
ASソーラー茨城かすみがうら (茨城県かすみがうら市)	ESG 関連事業	太陽光設備	—	92,738	13,890 (16,153.00)	—	106,629	—
ASソーラー茨城つくば (茨城県つくば市)	ESG 関連事業	太陽光設備	—	71,519	13,000 (5,247.00)	195	84,714	—

(2) 国内子会社

2025年11月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
				建物及び 構築物	機械装置 及び運搬具	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)L-CUBE	ASソーラーかすみがうら (茨城県かすみがうら市)	ESG 関連事業	太陽光設備	—	13,138	2,908 (1,902.00)	—	16,046	—

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)	連結会計年度末現在発行数(株) (2025年11月30日)	公表日現在発行数(株) (2026年2月26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	16,000,000	12,000,000	4,000,000	4,000,000	東京証券取引所 (TOKYO PRO Market)	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	16,000,000	12,000,000	4,000,000	4,000,000	—	—

(注) 未発行株式数には新株予約権211,700株が含まれております。

(2) 【新株予約権等の状況】

第1回新株予約権 (2021年11月18日取締役会決議)

区 分	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)	78,000	78,000
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)	78,000 (注) 1	78,000 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	133 (注) 2	133 (注) 2
新株予約権の行使期間	自 2023年11月19日 至 2031年11月18日 (注) 3	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 133 資本組入額 66.5	発行価格 133 資本組入額 66.5
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	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要するものとします。	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) 5	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株であります。

但し、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. 本新株予約権を行使することができる期間

本新株予約権の付与決議後2年を経過した日から10年を経過する日まで（但し、最終日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日まで）とする。

4. その他の本新株予約権の行使の条件

(1) 本新株予約権の付与を受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内の金融商品取引所に上場した場合に限り本新株予約権を行使することができる。但し、当社代表取締役（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）において、次に掲げるいずれかの事由が生じること（以下「買収手続等」という。）が確定したことを認め、本新株予約権者に本新株予約権の権利行使を認めるべきことを決定し、この旨を本新株予約権者に通知した場合においても、通知した日以降30日が経過する日又は次に掲げるいずれかに該当する事由の効力発生日の前日のいずれか早い日までの間（以下「買収決議等権利行使期間」という。）に限り、本新株予約権を行使することができるものとする。

- ① 株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で当社が消滅すること
 - ② 株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で本新株予約権発行時点における既存株主の当社に対する持株比率の合計が50%未満となること
 - ③ 当社が事業譲渡又は株式分割により当社の事業の全部又は実質的に全部を第三者に移転すること
- (2) 本新株予約権者は、本新株予約権を取得した時点において当該本新株予約権者が当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人である場合は、本新株予約権の取得時から権利行使時まで継続して、当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人のいずれかの地位にあることまたは当社又は当社の子会社と顧問契約又は業務委託契約を締結している外部協力者であることを要する。但し、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が正当な理由があるものと認めた場合にはこの限りではない。
- (3) 本新株予約権者が権利行使期間中に死亡した場合、その相続人は本新株予約権を行使することができない。
- (4) 本新株予約権者は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合には、本新株予約権を行使することができない。但し、以下の①、③、⑨の場合を除き、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が合理的に別段の取扱いを行うことについて賛成した場合にはこの限りではない。
- ① 禁錮刑以上の刑に処せられた場合
 - ② 当社と競合する業務を営む会社を直接若しくは間接に設立し、又は当該会社の取締役等の役員若しくは使用人に就任する等、名目を問わず当社と競業した場合（但し、当社の書面による事前の承認を得た場合を除く。）
 - ③ 法令違反その他不正行為により、当社の信用を損ねた場合
 - ④ 差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合

- ⑤支払停止若しくは支払不能となり、又は振出し若しくは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りになった場合
 - ⑥破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立てがあった場合又は自らこれを申し立てた場合
 - ⑦就業規則に違反し、懲戒処分を受けた場合
 - ⑧役員又は使用人として果たすべき忠実義務等に違反した場合
 - ⑨反社会的勢力又は反市場勢力に該当する疑いのある場合並びに過去5年以内にこれらに該当した疑いのある場合
- (5) 本新株予約権者の新株予約権の行使に係る権利行使価額の年間（1月1日から12月31日まで）の合計額は、1,200万円を超えてはならない。
- (6) 本新株予約権者は、租税特別措置法第29条の2第1項第6号の規定に従い、新株予約権の行使により取得する当社の株式を当社が指定する証券業者等の営業所又は事務所に保管の委託又は管理等信託を行う。なお、かかる証券業者については、追って当社より本新株予約権者に通知する。

5. 組織再編行為の際の本新株予約権の取扱い

当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、株式交換又は株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以下総称して「組織再編行為」という。）をする場合、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）を保有する本新株予約権者に対し、それぞれの場合に応じて会社法第236条第1項第8号の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交付する。この場合においては、残存新株予約権は消滅するものとする。本項は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、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限り適用される。但し、上記4(1)但書に基づいて本新株予約権を行使することができる場合は本項は適用されない。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

本新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(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又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上表の「新株予約権の目的となる株式の種類」及び「新株予約権の目的となる株式の数」に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上表の「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」に準じて行使価額につき合理的な調整がなされた額に、上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記3に規定する本新株予約権を行使することができる期間の開始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3に規定する本新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

(6)新株予約権の行使条件

上記4に準じて決定する。

(7)新株予約権の取得事由及び取得条件

- ①当社が消滅会社となる合併契約の議案又は当社が完全子会社となる株式交換契約の議案若しくは株式移転計画の議案につき当社の株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は当該議案につき当社取締役の過半数をもって決定（当社が取締役会設置会社である場合は「当社取締役会が決議」と読み替える。）した場合）又は株主から当該株主総会の招集の請求があった場合において、当社は、当社株主総会（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が別途取得する日を定めた場合は、当該日が到来することをもって、未行使の本新株予約権の全部を無償で取得する。但し、上記4(1)但書に基づいて本新株予約権を行使することができる場合は本項は適用されない。
- ②当社は、①本文の規定にかかわらず、当社株主総会（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が有償で取得すると決定した場合には当社株主総会（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が定めた金額で本新株予約権の全部を有償で取得することができる。但し、上記4(1)但書に基づいて本新株予約権を行使することができる場合は本項は適用されない。
- ③当社は、上記4(1)但書に基づいて本新株予約権を行使することができる場合において、買収決議等権利行使期間内に本新株予約権者が本新株予約権を行使しなかった場合、未行使の本新株予約権を無償で取得する。
- ④当社は、本新株予約権者が上記4(2)から(6)に基づき権利行使の条件を欠くこととなった場合又は権利行使条件が満たされないことが確定した場合若しくは本新株予約権者が本新株予約権を放棄した場合は、当社は、当社株主総会（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が別途定める日の到来をもって、当該本新株予約権を無償で取得することができる。
- ⑤当社は、当社株主総会（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が別途取得する日を定めた場合は、当該日が到来することをもって、本新株予約権の全部又は一部を無償で取得する。なお、本新株予約権の一部を取得する場合は、当社株主総会（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）の決議によりその取得する本新株予約権の一部を定める。

(8)新株予約権の譲渡制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認（再編対象会社が取締役会設置会社でない場合は株主総会）を要するものとする。

(9)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

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条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

(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。

※新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、株主総会決議における新株発行予定数から、退職等理由による権利喪失等の新株予約権の数を減じております。

第2回新株予約権（2022年11月7日取締役会決議）

区 分	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)	41,700	41,700
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)	41,700 (注) 1	41,700 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	281 (注) 2	281 (注) 2
新株予約権の行使期間	自 2024年11月8日 至 2032年11月7日 (注) 3	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 281 資本組入額 140.5	発行価格 281 資本組入額 140.5
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	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要するものとします。	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) 5	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、1株であります。

但し、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. 本新株予約権を行使することができる期間

本新株予約権の付与決議後2年を経過した日から10年を経過する日まで（但し、最終日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日まで）とする。

4. その他の本新株予約権の行使の条件

(1) 本新株予約権の付与を受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、本新株予約権の目的である当社普通株式が日本国内の金融商品取引所（但し、TOKYO PRO Marketを除く）に上場した場合に限り本新株予約権を行使することができる。但し、当社代表取締役（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）において、次に掲げるいずれかの事由が生じること（以下「買取手続等」という。）が確定したことを認め、本新株予約権者に本新株予約権の権利行使を認めるべきことを決定し、この旨を本新株予約権者に通知した場合においても、通知した日以降30日を経過する日又は次に掲げるいずれかに該当する事由の効力発生日の前日のいずれか早い日までの間（以下「買取決議等権利行使期間」

という。)に限り、本新株予約権を行使することができるものとする。

- ①株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で当社が消滅すること
 - ②株式譲渡、新株の発行、株式交換、株式移転、会社分割等で本新株予約権発行時点における既存株主の当社に対する持株比率の合計が50%未満となること
 - ③当社が事業譲渡又は株式分割により当社の事業の全部又は実質的に全部を第三者に移転すること
- (2) 本新株予約権者は、本新株予約権を取得した時点において当該本新株予約権者が当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人である場合は、本新株予約権の取得時から権利行使時まで継続して、当社又は当社の子会社の取締役等の役員又は使用人のいずれかの地位にあることまたは当社又は当社の子会社と顧問契約又は業務委託契約を締結している外部協力者であることを要する。但し、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が正当な理由があるものと認めた場合にはこの限りではない。
- (3) 本新株予約権者が権利行使期間中に死亡した場合、その相続人は本新株予約権を行使することができない。
- (4) 本新株予約権者は、次に掲げるいずれかに該当する事由が生じた場合には、本新株予約権を行使することができない。但し、以下の①、③、⑨の場合を除き、当社取締役の過半数（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が合理的に別段の取扱いを行うことについて賛成した場合にはこの限りではない。
- ①禁錮刑以上の刑に処せられた場合
 - ②当社と競合する業務を営む会社を直接若しくは間接に設立し、又は当該会社の取締役等の役員若しくは使用人に就任する等、名目を問わず当社と競業した場合（但し、当社の書面による事前の承認を得た場合を除く。）
 - ③法令違反その他不正行為により、当社の信用を損ねた場合
 - ④差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合
 - ⑤支払停止若しくは支払不能となり、又は振出し若しくは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りになった場合
 - ⑥破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立てがあった場合又は自らこれを申し立てた場合
 - ⑦就業規則に違反し、懲戒処分を受けた場合
 - ⑧役員又は使用人として果たすべき忠実義務等に違反した場合
 - ⑨反社会的勢力又は反市場勢力に該当する疑いのある場合並びに過去5年以内にこれらに該当した疑いのある場合
- (5) 本新株予約権者の新株予約権の行使に係る権利行使価額の年間（1月1日から12月31日まで）の合計額は、1,200万円を超えてはならない。
- (6) 本新株予約権者は、租税特別措置法第29条の2第1項第6号の規定に従い、新株予約権の行使により取得する当社の株式を当社が指定する証券業者等の営業所又は事務所に保管の委託又は管理等信託を行う。なお、かかる証券業者については、追って当社より本新株予約権者に通知する。

5. 組織再編行為の際の本新株予約権の取扱い

当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、株式交換又は株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以下総称して「組織再編行為」という。）をする場合、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）を保有する本新株予約権者に対し、それぞれの場合に応じて会社法第236条第1項第8号の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交付する。この場合においては、残存新株予約権は消滅するものとする。本項は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、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限り適用される。但し、上記4(1)但書に基づいて本新株予約権を行使することができる場合は本項は適用されない。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

本新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(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又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上表の「新株予約権の目的となる株式の種類」及び「新株予約権の目的となる株式の数」に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上表の「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」に準じて行使価額につき合理的な調整がなされた額に、上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記3に規定する本新株予約権を行使することができる期間の開始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3に規定する本新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使条件

上記4に準じて決定する。

(7) 新株予約権の取得事由及び取得条件

- ①当社が消滅会社となる合併契約の議案又は当社が完全子会社となる株式交換契約の議案若しくは株式移転計画の議案につき当社の株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は当該議案につき当社取締役の過半数をもって決定（当社が取締役会設置会社である場合は「当社取締役会が決議」と読み替える。）した場合）又は株主から当該株主総会の招集の請求があった場合において、当社は、当社株主総会（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が別途取得する日を定めた場合は、当該日が到来することをもって、未行使の本新株予約権の全部を無償で取得する。但し、上記4(1)但書に基づいて本新株予約権を行使することができる場合は本項は適用されない。
- ②当社は、①本文の規定にかかわらず、当社株主総会（当社が取締役会設置会社である場合は取締役会）が有償で取得すると決定した場合には当社株主総会（当社が取締役会設置会社である場合は取

締役会)が定めた金額で本新株予約権の全部を有償で取得することができる。但し、上記4(1)但書に基づいて本新株予約権を行使することができる場合は本項は適用されない。

- ③当社は、上記4(1)但書に基づいて本新株予約権を行使することができる場合において、買収決議等権利行使期間内に本新株予約権者が本新株予約権を行使しなかった場合、未行使の本新株予約権を無償で取得する。
- ④当社は、本新株予約権者が上記4(2)から(6)に基づき権利行使の条件を欠くこととなった場合又は権利行使条件が満たされないことが確定した場合若しくは本新株予約権者が本新株予約権を放棄した場合は、当社は、当社株主総会(当社が取締役会設置会社である場合は取締役会)が別途定める日の到来をもって、当該本新株予約権を無償で取得することができる。
- ⑤当社は、当社株主総会(当社が取締役会設置会社である場合は取締役会)が別途取得する日を定めた場合は、当該日が到来することをもって、本新株予約権の全部又は一部を無償で取得する。なお、本新株予約権の一部を取得する場合は、当社株主総会(当社が取締役会設置会社である場合は取締役会)の決議によりその取得する本新株予約権の一部を定める。

(8)新株予約権の譲渡制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認(再編対象会社が取締役会設置会社でない場合は株主総会)を要するものとする。

(9)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

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条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

(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。

※新株予約権の数及び新株予約権の目的となる株式の数は、株主総会決議における新株発行予定数から、退職等理由による権利喪失等の新株予約権の数を減じております。

第3回新株予約権(2025年11月10日取締役会決議)

区 分	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)	920	920
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)	92,000(注)1	92,000(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,005(注)2	1,005(注)2
新株予約権の行使期間	自 2027年11月11日 至 2035年11月10日(注)3	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 1,005 資本組入額 649	発行価格 1,005 資本組入額 649
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	新株予約権を譲渡するには取締役会の承認を要するものとします。	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) 5	同左

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

但し、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. 本新株予約権を行使することができる期間

本新株予約権の付与決議後2年を経過した日から10年を経過する日まで（但し、最終日が銀行営業日でない場合にはその前銀行営業日まで）とする。

4. その他の本新株予約権の行使の条件

(1) 本新株予約権の付与を受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、本新株予約権の目的である当社普通株式が東証一般市場（グロース、スタンダード、プライムのいずれか）に上場した場合に限り本新株予約権を行使することができる。

(2) 本新株予約権者は、本新株予約権を取得した時点において当該本新株予約権者が当社の取締役等の役員又は使用人である場合は、本新株予約権の取得時から権利行使時まで継続して、当社の取締役等の役員又は使用人のいずれかの地位にあることを要する。但し、当社取締役会が正当な理由があるものと認めた場合にはこの限りではない。

(3) 本新株予約権者が権利行使期間中に死亡した場合、その相続人は本新株予約権を行使することができない。

(4) 本新株予約権者は、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合には、本新株予約権を行使することができない。但し、以下の①、③、⑨の場合を除き、当社取締役会が合理的に別段の取扱いを行うことについて賛成した場合にはこの限りではない。

① 禁錮刑以上の刑に処せられた場合

② 当社と競合する業務を営む会社を直接若しくは間接に設立し、又は当該会社の取締役等の役員若しくは使用人に就任する等、名目を問わず当社と競業した場合（但し、当社の書面による事前の承認を得た場合を除く。）

③ 法令違反その他不正行為により、当社の信用を損ねた場合

④ 差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てを受け、又は公租公課の滞納処分を受けた場合

⑤ 支払停止若しくは支払不能となり、又は振出し若しくは引き受けた手形若しくは小切手が不渡りに

なった場合

⑥破産手続開始、民事再生手続開始その他これらに類する手続開始の申立てがあった場合又は自らこれを申し立てた場合

⑦就業規則に違反し、懲戒処分を受けた場合

⑧役員として果たすべき忠実義務等に違反した場合

⑨反社会的勢力又は反市場勢力に該当する疑いのある場合並びに過去5年以内にこれらに該当した疑いのある場合

(5) 本新株予約権者の新株予約権の行使に係る権利行使価額の年間（1月1日から12月31日まで）の合計額は、1,200万円を超えてはならない。

5. 組織再編行為の際の本新株予約権の取扱い

当社が、合併（合併により当社が消滅する場合に限る。）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る。）、株式交換又は株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る。）（以下総称して「組織再編行為」という。）をする場合、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）を保有する本新株予約権者に対し、それぞれの場合に応じて会社法第236条第1項第8号の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交付する。この場合においては、残存新株予約権は消滅するものとする。但し、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、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限る。

(1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数

本新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付するものとする。

(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又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上表の「新株予約権の目的となる株式の種類及び数」に準じて目的となる株式の数につき合理的な調整がなされた数とする。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額又はその算定方法

組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上表の「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」に準じて行使価額につき合理的な調整がなされた額に、上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的となる再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

上記3に規定する本新株予約権を行使することができる期間の開始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3に規定する本新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

(6) 新株予約権の行使条件

上記4に準じて決定する。

(7) 新株予約権の取得事由及び取得条件

- ①当社が消滅会社となる合併契約の議案又は当社が完全子会社となる株式交換契約の議案若しくは株式移転計画の議案につき当社の株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は当該議案につき当社取締役会が決議した場合）又は株主から当該株主総会の招集の請求があった場合において、当社は、当社取締役会が別途取得する日を定めた場合は、当該日が到来することをもって、本新株予約権の全部を無償で取得する。ただし、当社取締役会が有償で取得すると決定した場合には当社取締役会が定めた金額で本新株予約権の全部を有償で取得することができる。
- ②当社は、本新株予約権者が上記4に基づき権利行使の条件を欠くこととなった場合又は本新株予約権者が本新株予約権を放棄した場合は、当社は、当社の取締役会が別途定める日の到来をもって、当該本新株予約権を無償で取得することができる。
- ③当社は、当社取締役会が別途取得する日を定めた場合は、当該日が到来することをもって、本新株予約権の全部又は一部を無償で取得する。なお、本新株予約権の一部を取得する場合は、当社取締役会の決議によりその取得する本新株予約権の一部を定める。

(8)新株予約権の譲渡制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の承認（再編対象会社が取締役会設置会社でない場合は株主総会）を要するものとする。

(9)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

本新株予約権の行使により株式を発行する場合の増加する資本金の額は、会社計算規則第17条の定めるところに従って算定された資本金等増加限度額に0.5を乗じた金額とし、計算の結果1円未満の端数を生じる場合はその端数を切り上げた額とする。増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額より増加する資本金の額を減じた額とする。

(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。

(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)
2022年2月25日 (注)	—	4,000,000	20,000	100,000	—	—

(注)利益剰余金の資本組入れによる増加であります。

(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	—	—	1	2	—
所有株式数(単元)	—	—	—	40	—	—	39,960	40,000	—
所有株式数の割合(%)	—	—	—	0.1	—	—	99.9	100.0	—

(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(株)	株式総数に対する所有株式数の割合(%)
西谷 明久	千葉県浦安市	3,996,000	99.9
S & R株式会社	東京都中央区日本橋3丁目6番13号	4,000	0.1
計	—	4,000,000	100.0

(注) 西谷明久及び合同会社ハットリックから2025年11月28日付で大量保有報告書の変更報告書及び2025年12月1日付で大量保有報告書の訂正報告書が関東財務局に提出されておりますが、株式異動手続きに時間を要したため、2025年11月30日現在における大株主の状況は株主名簿の記載内容に基づいて記載しております。

なお、当該変更報告書及び訂正報告書による2025年11月22日現在の株式所有状況は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	株式総数に対する所有株式数の割合(%)
西谷 明久	千葉県浦安市	2,556,000	63.9
合同会社ハットリック	千葉県浦安市明海6丁目1番12-1407号	1,440,000	36.0
S & R株式会社	東京都中央区日本橋3丁目6番13号	4,000	0.1
計	—	4,000,000	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 4,000,000	40,000	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり単元株式数は100株であります。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	4,000,000	—	—
総株主の議決権	—	40,000	—

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、以下のとおりであります。

第1回新株予約権（2021年10月29日臨時株主総会決議及び2021年11月18日取締役会決議）

決議年月日	2021年11月18日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 1 当社従業員 9
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	同上
新株予約権の行使時の払込金額	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	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

(注) 1. 「付与対象者の区分及び人数」欄は、付与日における区分及び人数を記載しております。

2. 本書公表日現在、付与対象者は退職による減少及び従業員の取締役就任により、当社取締役3名、当社従業員4名であります。

第2回新株予約権（2022年10月31日臨時株主総会決議及び2022年11月7日取締役会決議）

決議年月日	2022年11月7日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社従業員 9 社外監査役 1
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	同上
新株予約権の行使時の払込金額	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	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

(注) 1. 「付与対象者の区分及び人数」欄は、付与日における区分及び人数を記載しております。

2. 本書公表日現在、付与対象者は退職による減少により、当社取締役3名、当社従業員6名、社外監査役1名であります。

第3回新株予約権（2025年10月20日臨時株主総会決議及び2025年11月10日取締役会決議）

決議年月日	2025年11月10日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 当社従業員 21
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	同上
新株予約権の行使時の払込金額	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	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。

(注) 「付与対象者の区分及び人数」欄は、付与日における区分及び人数を記載しております。

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】

当社グループでは株主の皆様への利益還元を経営の重要課題として位置づけており、経営体質の強化ならびに将来の事業展開に備えるための内部留保を確保しつつ、連結業績の動向に応じた、かつ配当の安定性を勘案した利益還元を実施することを基本方針としております。

今後の配当につきましては、財政状態、経営成績及び事業計画を勘案し、内部留保とのバランスを図りながら、その実施を検討する所存であります。

剰余金の配当を行う場合、年1回の期末配当を基本方針としており、その決定機関は、株主総会であります。また、取締役会の決議によって、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

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42.50円の配当を実施することを決定いたしました。

(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	配当金額の総額 (千円)	1株当たり配当 額 (円)
2026年2月26日 定時株主総会	170,000	42.50

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29期	第30期	第31期
決算年月	2023年11月	2024年11月	2025年11月
最高(円)	352	—	—
最低(円)	352	—	—

- (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2023年11月10日から東京証券取引所TOKYO PRO Marketに上場しております。
3. 第30期及び第31期については、売買実績がないため記載しておりません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

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

- (注) 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。
2025年6月から2025年11月までにおいては売買実績がありません。

5 【役員 の 状 況】

男性7名、女性2名（役員のうち女性の比率22.2%）

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	—	西谷 明久	1965年2月6日	1988年4月 ㈱長谷工コーポレーション入社 2002年9月 ㈱新日本建物入社 2006年6月 同社取締役就任 2006年6月 ㈱アスリート(現 当社)取締役就任 2009年5月 当社常務取締役就任 2010年10月 当社代表取締役就任(現任) 2020年2月 ㈱SQUARES代表取締役就任 2020年2月 ㈱京橋建築デザイン工房(現 ㈱L-CUBE) 代表取締役就任 2023年9月 ㈱L-CUBE取締役就任(現任)	(注)3	(注)7	3,996,000
取締役専務 執行役員	開発事業 本部長 兼 建築企画 部長	竹田 敬司	1973年1月28日	1997年4月 積水ハウス㈱入社 2002年5月 ㈱新日本建物入社 2004年12月 ㈱アスリート(現 当社)出向 2011年4月 当社入社 2020年1月 当社執行役員建築企画部長就任 2020年2月 ㈱京橋建築デザイン工房(現 ㈱L-CUBE) 取締役就任 2021年1月 当社取締役建築企画部長就任 2021年9月 当社取締役開発事業本部長兼建築企画部 長就任 2023年9月 ㈱L-CUBE代表取締役就任(現任) 2024年4月 当社取締役専務執行役員開発事業本部長 兼建築企画部長就任(現任)	(注)3	(注)7	—
取締役常務 執行役員	管理本部長	江野澤 健明	1975年4月15日	1998年4月 ㈱中央住宅入社 2003年11月 ㈱新日本地所入社 2004年9月 ㈱新日本建物入社 2010年11月 ㈱アスリート(現 当社)入社 2020年1月 当社執行役員経営企画部長就任 2020年2月 ㈱SQUARES取締役就任 2021年9月 当社執行役員管理本部長兼経営企画部長 就任 2022年2月 当社取締役管理本部長兼経営企画部長就 任 2023年9月 ㈱L-CUBE取締役就任(現任) 2024年4月 当社取締役常務執行役員管理本部長兼経 営企画部長就任 2025年12月 当社取締役常務執行役員管理本部長就任 (現任)	(注)3	(注)7	—
取締役常務 執行役員	企画開発 部長	山中 卓	1978年5月5日	2001年4月 ㈱新日本建物入社 2011年9月 ㈱アスリート(現 当社)入社 2020年1月 当社執行役員企画開発部長就任 2020年2月 ㈱京橋建築デザイン工房(現 ㈱L-CUBE) 取締役就任(現任) 2021年9月 当社執行役員開発事業副本部長兼企画開 発部長就任 2022年2月 当社取締役開発事業副本部長兼企画開発 部長就任 2024年4月 取締役常務執行役員開発事業副本部長兼 企画開発部長就任 2025年12月 取締役常務執行役員企画開発部長就任(現 任)	(注)3	(注)7	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数 (株)
取締役	—	立石ベルヌ ジョー	1980年1月23日	2003年5月 ザ・ジャパン・コネクション株式会社設立代表取締役就任 2008年3月 Globalpraxis Group S.A入社 2010年11月 カート・サーモン・ユーエス・インク日本支社入社 2012年5月 アリゼ株式会社設立代表取締役就任(現任) 2013年9月 株式会社ナイキジャパン入社 2018年6月 フェラガモ・ジャパン株式会社入社 2018年12月 honestbee株式会社入社 2019年11月 Twitter Japan株式会社入社 2022年8月 スポティファイジャパン株式会社入社執行役員営業本部長就任 2023年6月 同社上級執行役員広告事業部統括就任 2025年2月 当社取締役就任(現任) 2025年6月 綾リビング合同会社設立代表社員就任(現任)	(注)3	(注)7	—
取締役	—	渡邊 将志	1971年1月21日	1994年4月 日興証券(株)(現SMBC日興証券(株))入社 2001年2月 松井証券(株)入社 2004年3月 同社社長室広報IR担当部長 2007年4月 同社事業開発部長 2009年6月 同社取締役就任 2014年10月 渡邊将志オフィス株式会社設立代表取締役社長就任(現任) 2021年6月 (株)ニチリョク社外取締役就任 2022年3月 (株)エブコ社外取締役就任(現任) 2023年4月 法政大学大学院イノベーション・マネジメント研究(MBA)兼任講師(現任) 2025年6月 (株)ニチリョク代表取締役社長営業サポート本部長就任(現任) 2026年2月 当社取締役就任(現任)	(注)4	—	—
常勤監査役	—	小塚 博文	1951年8月4日	1974年3月 (株)長谷川工務店(現(株)長谷工コーポレーション)入社 1987年6月 (株)長谷工不動産入社 1996年4月 (株)長谷工ライブネット入社 2001年6月 (株)長谷工ライブネット取締役就任 2003年5月 (株)長谷工システムズ取締役就任 2007年4月 (株)ハセック取締役就任 2012年4月 (株)長谷工ライブネット監査役就任 2015年12月 (株)ジョイント・プロパティ取締役専務執行役員就任 2022年2月 (株)アスリート(現 当社)監査役就任(現任) 2022年4月 (株)SQUARES監査役就任 2022年4月 (株)L-CUBE監査役就任(現任)	(注)5	(注)7	—
監査役	—	春山 修平	1983年7月20日	2009年12月 弁護士登録(東京弁護士会) 弁護士法人かすが総合入所 2011年1月 フォーサイト総合法律事務所入所 2014年10月 一般社団法人国際協働研究機構理事就任(現任) 2021年4月 フォーサイト総合法律事務所パートナー弁護士就任(現任) (株)grabss社外監査役就任(現任) 2025年10月 当社社外監査役就任(現任)	(注)6	(注)7	—
監査役	—	山崎 操	1982年3月4日	2012年2月 新創監査法人入所 2013年12月 あらた監査法人(現PwC Japan有限責任監査法人)入所 2015年12月 公認会計士登録 2019年2月 山崎公認会計士事務所開業代表(現任) 2022年9月 HORIJUKU(株)(現(株)UMITO)社外監査役就任 2024年6月 (株)アトム社外取締役(監査等委員)就任(現任) 2024年11月 (株)出前館 常勤社外監査役(現任) 2025年10月 当社社外監査役就任(現任)	(注)6	(注)7	—
計							3,996,000

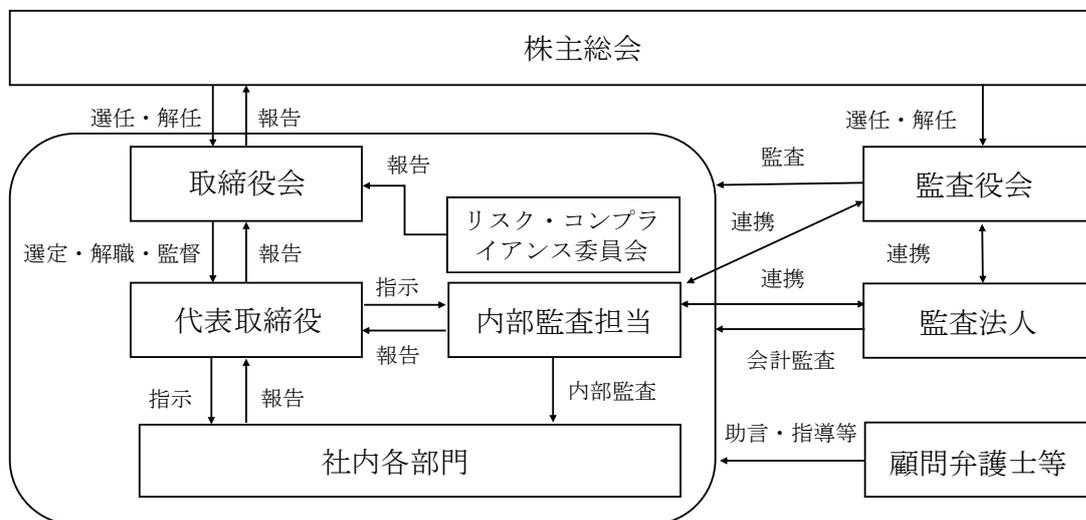
- (注) 1. 取締役立石ベルヌジョー及び渡邊将志は、社外取締役であります。
2. 監査役小塚博文、春山修平及び山崎操は、社外監査役であります。

3. 取締役の任期は、2025年2月26日開催の定時株主総会の時から2026年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 取締役の任期は、2026年2月26日開催の定時株主総会の時から2026年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 監査役の任期は、2023年8月31日開催の臨時株主総会の時から2026年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
6. 監査役の任期は、2025年10月20日開催の臨時株主総会の時から2028年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
7. 2025年11月期における役員報酬の総額は「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】⑥役員報酬の内容」に記載のとおりであります。
8. 当社は、経営の意思決定・業務監督機能と業務執行機能の分担を明確にし、それぞれの機能を強化するとともに、経営の意思決定の一層の迅速化を図るため執行役員制度を導入しております。執行役員は4名で、上記3名に加え、情報開発部長の貝守学で構成されております。

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】

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は、次のとおりです。



①コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社グループは、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、株主やお客様など当社グループを取り巻く全てのステークホルダーの信頼を得られるよう、経営の効率化、健全化を図り、権限と責任の明確化や情報伝達の迅速化により、情報管理体制の強化及び経営組織体制の整備に努めております。

②会社の機関の内容及びコーポレート・ガバナンス体制について

1) 取締役会

当社の取締役会は、6名の取締役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、職務権限規程、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。当社は、経営の意思決定・業務監督機能と業務執行機能の分担を明確にし、それぞれの機能を強化するとともに、経営の意思決定の一層の迅速化を図るため執行役員制度を導入しております。

執行役員及び取締役は、会社の業務執行状況を取締役会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。

2) 監査役会

当社の監査役会は、3名の社外監査役（うち常勤監査役1名）で構成されております。

監査役は、監査役監査基準に基づき、取締役の業務執行状況を適正に監査しております。また、監査役は取締役会に出席し、取締役の職務の執行状況を監視するとともに、適宜必要な意見を述べております。なお、定例監査役会が毎月1回、その他必要に応じて臨時監査役会が開催され、監査報告を行っております。

3) 内部監査

当社は、従業員数が少数であるため、独立した内部監査部門を有していません。内部監査は、内部監査規程に基づき、開発事業本部長及び管理本部長を内部監査責任者とし、それぞれが所属する部署とは別部署の監査を担当することで、相互に牽制する体制としております。なお、内部監査担当者は内部監査責任者を含め3名であります。監査対象は、全部門とし定期監査及び必要に応じ臨時監査を行っております。

4) 会計監査

当社は、四谷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。なお2025年11月期において監査を執行した公認会計士は野田高廣氏、齋藤雄一氏の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2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。

5) リスク・コンプライアンス委員会

当社のリスク・コンプライアンス委員会は、代表取締役を委員長とし、取締役、監査役、内部監査担当で構成され、四半期に1回開催する他、必要に応じて随時開催し、事業上のリスク及び社内コンプライアンスに関する事項について報告・議論しております。

③内部統制システムの整備の状況

当社グループは、職務権限規程の遵守により、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おります。

④内部監査及び監査役監査の状況

当社グループの内部監査は、管理本部内の内部監査担当者が、開発事業本部及び各グループ会社の業務を監査する体制をとっております。つぎに当社の管理本部の監査は、管理本部以外の部門が実施しており、相互に牽制するクロス監査体制をとっております。内部監査担当者は、内部監査計画書に基づき、各部署に対して業務監査等を実施し、監査終了後に内部監査報告書を代表取締役に提出するとともに監査役にも報告を行い、適宜業務の改善を行っております。

監査役は、監査役監査基準に基づき、取締役の職務執行状況を適正に監査しており、取締役会をはじめ重要会議に出席し、取締役の業務の執行状況を監視するとともに、適宜必要な意見を述べております。また、監査役、内部監査担当者および監査法人は、定期的に面談を行い、それぞれの監査結果について情報共有及び意見交換を行うことで、監査の実効性を高めることとしています。

⑤社外取締役及び社外監査役の状況

当社は、社外取締役2名を選任しております。社外取締役立石ベルヌジョー及び社外取締役渡邊将志は、当社との間で人的関係、資金的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外監査役3名を選任しております。社外監査役小塚博文、社外監査役春山修平及び社外監査役山崎操は、当社との間で人的関係、資金的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

なお、当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準及び方針は定めておりませんが、選任にあたっては、株式会社東京証券取引所の独立役員の独立性に関する判断基準を参考にしております。

⑥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 （名）
		基本報酬	賞与	ストック・ オプション	退職慰労金	
取締役（社外取締役を除く）	117,674	109,800	－	874	7,000	4
社外役員	13,000	12,500	－	－	500	4

(注) 1. 取締役の報酬等には、使用人兼務取締役の使用人給与は含まれておりません。

2. 退職慰労金は役員退職慰労引当金繰入額であります。

3. 取締役の報酬限度額は、2022年2月25日開催の第27期定時株主総会において年額100,000千円以内と決議されておりましたが、2025年2月26日開催の第30期定時株主総会において年額300,000千円以内（うち社外取締役30,000千円以内）に改定決議されております。なお、2025年10月20日開催の臨時株主総会において別枠で年額100,000千円以内の株式報酬枠を決議されております。

4. 監査役の報酬限度額は、2022年2月25日開催の第27期定時株主総会において年額30,000千円以内と決議されております。

⑦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3名以内とする旨を定款で定めております。

⑧取締役の選任決議要件

議決権を行使することの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、そ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で定めております。

⑨株主総会の特別決議要件

議決権を行使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、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款で定めております。

⑩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おります。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。

⑪中間配当に関する事項

当社は、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって毎年5月31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

⑫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及び監査役（取締役及び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おります。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。

⑬社外取締役及び社外監査役との責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第427条第1項に基づき、社外取締役及び社外監査役との間において、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限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役及び社外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。

⑭役員等賠償責任保険契約の概要

当社は当社グループの取締役及び監査役を被保険者として、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。これにより、被保険者が会社役員などの地位に基づいて行った行為（不作為を含む。）に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用などを補償することとしております。ただし、故意または重過失に起因して生じた損害等は補償対象外とすることにより、役員等の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じております。なお、当該保険契約の保険料は全額を当社が負担しております。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査法人に対する報酬の内容】

区 分	最近連結会計年度	
	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	12,500	—
連結子会社	—	—
計	12,500	—

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】

当社グループの事業規模等を勘案して監査報酬額を決定しております。

第6 【経理の状況】

1 連結財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の連結財務諸表は、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的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、当連結会計年度（2024年12月1日から2025年11月30日まで）の連結財務諸表について、四谷監査法人の監査を受けております。

【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)		当連結会計年度 (2025年11月30日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		1,188,072		1,512,964
売掛金	※2	16,543	※2	18,113
販売用不動産	※2、3	1,196,695	※2、3	3,162,521
仕掛販売用不動産	※2、3	5,403,257	※2、3	7,529,441
その他		33,661		105,868
流動資産合計		7,838,229		12,328,909
固定資産				
有形固定資産				
建物及び構築物(純額)	※1、2	737,016	※1、2	1,112,707
機械装置及び運搬具(純額)	※1、2	559,069	※1、2	457,663
土地	※2	953,046	※2	1,103,972
建設仮勘定		135,860		10,790
その他(純額)	※1	18,743	※1	22,477
有形固定資産合計	※3	2,403,736	※3	2,707,611
無形固定資産		2,650		2,262
投資その他の資産				
投資有価証券		143,638		135,417
繰延税金資産		2,659		57,707
その他		200,311		166,992
投資その他の資産合計		346,610		360,117
固定資産合計		2,752,996		3,069,990
資産合計		10,591,226		15,398,900

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)		当連結会計年度 (2025年11月30日)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		103,268		14,438
短期借入金	※2	1,537,651	※2	2,167,262
1年内償還予定の社債		40,000		40,000
1年内返済予定の長期借入金	※2、4	1,716,767	※2、4	2,986,858
未払法人税等		108,322		346,539
契約負債		89,398		77,798
その他		151,180		140,150
流動負債合計		3,746,588		5,773,046
固定負債				
社債		120,000		80,000
長期借入金	※2、4	4,859,564	※2、4	6,972,046
繰延税金負債		656		—
退職給付に係る負債		4,764		10,226
役員退職慰労引当金		69,405		76,905
資産除去債務		2,500		2,500
その他		7,202		6,523
固定負債合計		5,064,092		7,148,201
負債合計		8,810,681		12,921,248
純資産の部				
株主資本				
資本金		100,000		100,000
利益剰余金		1,627,910		2,377,181
株主資本合計		1,727,910		2,477,181
その他の包括利益累計額				
その他有価証券評価差額金		52,634		△645
その他の包括利益累計額合計		52,634		△645
新株予約権		—		1,116
純資産合計		1,780,545		2,477,652
負債純資産合計		10,591,226		15,398,900

②【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)		当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)	
売上高	※1	6,567,568	※1	8,318,727
売上原価		4,887,180		5,866,582
売上総利益		1,680,387		2,452,145
販売費及び一般管理費	※2	733,517	※2	939,769
営業利益		946,870		1,512,376
営業外収益				
受取利息		116		1,519
受取配当金		3,405		2,148
受取保険金		1,850		2,313
受取手数料		1,121		5,785
保険解約益		—		1,813
その他		615		872
営業外収益合計		7,109		14,451
営業外費用				
支払利息		168,509		226,161
融資手数料		44,770		75,014
投資事業組合運用損		894		1,910
その他		—		4,000
営業外費用合計		214,173		307,086
経常利益		739,806		1,219,741
特別利益				
投資有価証券売却益	※3	20,847	※3	64,500
特別利益合計		20,847		64,500
特別損失				
固定資産売却損	※4	413		—
投資有価証券評価損	※5	7,896	※5	1,515
特別損失合計		8,309		1,515
税金等調整前当期純利益		752,343		1,282,726
法人税、住民税及び事業税		229,484		460,971
法人税等調整額		11,874		△27,515
法人税等合計		241,358		433,455
当期純利益		510,984		849,270
親会社株主に帰属する当期純利益		510,984		849,270

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
当期純利益	510,984	849,270
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	※ 13,898	※ △53,280
その他の包括利益合計	13,898	△53,280
包括利益	524,883	795,990
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	524,883	795,990

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2023年12月1日 至 2024年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本			その他の包括利益累計額		純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計	
当期首残高	100,000	1,116,925	1,216,925	38,735	38,735	1,255,661
当期変動額						
親会社株主に帰属する 当期純利益		510,984	510,984			510,984
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				13,898	13,898	13,898
当期変動額合計	—	510,984	510,984	13,898	13,898	524,883
当期末残高	100,000	1,627,910	1,727,910	52,634	52,634	1,780,545

当連結会計年度（自 2024年12月1日 至 2025年11月30日）

（単位：千円）

	株主資本			その他の包括利益累計額		新株予 約権	純資産合計
	資本金	利益剰余金	株主資本合計	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	100,000	1,627,910	1,727,910	52,634	52,634	—	1,780,545
当期変動額							
剰余金の配当		△100,000	△100,000				△100,000
親会社株主に帰属する 当期純利益		849,270	849,270				849,270
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)				△53,280	△53,280	1,116	△52,163
当期変動額合計	—	749,270	749,270	△53,280	△53,280	1,116	697,107
当期末残高	100,000	2,377,181	2,477,181	△645	△645	1,116	2,477,652

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (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		
税金等調整前当期純利益	752,343	1,282,726
減価償却費	120,185	127,428
株式報酬費用	—	1,116
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	3,711	5,462
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	7,500	7,500
受取利息及び受取配当金	△3,522	△3,668
支払利息	168,509	226,161
固定資産除売却損益 (△は益)	413	—
投資有価証券売却損益 (△は益)	△20,847	△64,500
投資有価証券評価損	7,896	1,515
投資事業組合運用損益 (△は益)	894	1,910
売上債権の増減額 (△は増加)	530	△1,569
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△1,828,047	△4,113,108
仕入債務の増減額 (△は減少)	△66,595	△88,830
契約負債の増減額 (△は減少)	40,000	△11,600
その他	65,639	△43,392
小計	△751,387	△2,672,847
利息及び配当金の受取額	3,522	3,668
利息の支払額	△131,869	△213,651
法人税等の支払額	△289,835	△222,753
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,169,570	△3,105,584
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	△195,824	△225,669
定期預金の払戻による収入	90,402	152,993
有形固定資産の取得による支出	△18,403	△409,815
投資有価証券の取得による支出	△11,084	△104,800
投資有価証券の売却による収入	32,000	92,676
その他	△11,851	△1,877
投資活動によるキャッシュ・フロー	△114,760	△496,492
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)	286,432	623,221
長期借入れによる収入	3,811,896	6,306,290
長期借入金の返済による支出	△2,685,058	△2,935,394
社債償還による支出	△40,000	△40,000
リース債務の返済による支出	△594	—
配当金の支払額	—	△100,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,372,675	3,854,116
現金及び現金同等物に係る換算差額	110	176
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	88,455	252,216
現金及び現金同等物の期首残高	739,790	828,246
現金及び現金同等物の期末残高	※1 828,246	※1 1,080,462

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数

1社

連結子会社の名称

株式会社L-CUBE

(2) 非連結子会社の名称

該当事項はありません。なお、前連結会計年度まで非連結子会社であったKyobashi Art International LLCは、当連結会計年度において清算終了しております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

なお、投資事業有限責任組合への出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎として、持分相当額を純額で取り込む方式によっております。

②棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）

(2) 重要な減価償却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）

定率法を採用しております。ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 4年～47年

機械装置及び運搬具 13年～17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、ソフトウェア（自社利用分）については、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

③ リース資産

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を採用しております。

（3）重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

債権等の貸倒損失に備えるため、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。

② 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えて、役員慰労金規程に基づく期末要支給額を計上しております。

（4）退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算は、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

（5）重要な収益及び費用の計上基準

① 不動産開発創造事業

不動産開発創造事業の不動産の販売においては、顧客との不動産取引契約に基づき当該物件の引き渡し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、当該引き渡し時点において収益を認識しております。なお、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（企業会計基準委員会移管指針第10号）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む。）の譲渡については、当該基準に基づき、収益を認識しております。

② ESG関連事業

1. 電力料収入は、太陽光発電による電気を顧客である発電事業者へ販売する事業であり、顧客との売電契約に基づき電気の供給を行う義務を負っております。当該履行義務は、当社が有する発電設備から電気を顧客へ供給した時点で支配が顧客に移転したと判断し、売電契約に定められた売電単価及び電気の供給量に応じて収益を認識しております。

2. 不動産賃貸収入は、「リース取引に関する会計基準」に従い、その発生期間に収益を認識しております。

（6）連結キャッシュ・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りスクシカ負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(7) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

固定資産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」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)

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	1,196,695千円	3,162,521千円
仕掛販売用不動産	5,403,257	7,529,441

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積り内容に関する情報

①算出方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）による評価を行っております。収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。なお、正味売却価額は、販売見込額から見積販売経費を控除したものであります。

②主要な仮定

正味売却価額の算定における主要な仮定は、事業計画又は実績等に基づく販売見込額であります。

③翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

販売計画や市場環境の変化により、その前提となる条件や仮定に変更が生じ、見直しが必要となった場合、評価損が計上され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 2025年4月23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 2025年4月23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」等の適用による連結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、

(連結貸借対照表関係)

※1 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	737,898千円	768,658千円

※2 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。

担保に供している資産

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
売掛金	4,188千円	3,825千円
販売用不動産	1,178,466	3,122,614
仕掛販売用不動産	3,446,372	5,721,308
建物及び構築物	687,557	1,046,072
機械装置及び運搬具	235,004	206,753
土地	934,351	1,050,435
計	6,485,941	11,151,010

担保付債務

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
短期借入金	1,353,340千円	2,167,262千円
1年内返済予定の長期借入金	1,452,242	2,942,241
長期借入金	4,684,868	6,851,919
計	7,490,451	11,961,422

※3 保有目的の変更

保有目的の変更により以下の金額を振り替えております。

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
有形固定資産から販売用不動産	94,993 千円	50,787 千円
販売用不動産から有形固定資産	474,415	—
仕掛販売用不動産から有形固定資産	286,991	61,539
計	856,401	112,326

※4 財務制限条項

当社グループが締結している金銭消費貸借契約のうち、財務制限条項が付されているものの主な内容は、「第3 事業の状況 5 重要な契約等」に記載のとおりであります。当該条項に抵触することとなった場合には、当該借入金について期限の利益を喪失するおそれがあります。

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
1年内返済予定の長期借入金	374,821 千円	24,084 千円
長期借入金	314,665	1,112,177
計	689,486	1,136,261

(連結損益計算書関係)

※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、連結財務諸表「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。

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
役員報酬	71,600千円	122,300千円
給料手当及び賞与	205,631	194,597
販売手数料	119,683	194,059
租税公課	79,196	111,335
退職給付費用	3,711	5,462
役員退職慰労引当金繰入額	7,500	7,500

※3 投資有価証券売却益の内容は次のとおりであります。

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

保有する投資有価証券の一部を売却したものであります。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

保有する投資有価証券の一部を売却したものであります。

※4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
リース資産	413 千円	— 千円
計	413	—

※5 投資有価証券評価損の内容は次のとおりであります。

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

保有する投資有価証券のうち、実質価額が著しく下落したものについて、減損処理を実施したものであります。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

保有する投資有価証券のうち、実質価額が著しく下落したものについて、減損処理を実施したものであります。

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	21,248	△16,140
組替調整額	—	△65,328
法人税等及び税効果調整前	21,248	△81,468
法人税等及び税効果額	△7,349	28,188
その他有価証券評価差額金	13,898	△53,280
その他の包括利益合計	13,898	△53,280

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度 期首株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
普通株式	4,000,000	—	—	4,000,000
合計	4,000,000	—	—	4,000,000

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
2025年2月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	100,000	25.00	2024年11月30日	2025年2月27日

当連結会計年度 (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

株式の種類	当連結会計年度 期首株式数 (株)	当連結会計年度 増加株式数 (株)	当連結会計年度 減少株式数 (株)	当連結会計年度末 株式数 (株)
普通株式	4,000,000	—	—	4,000,000
合計	4,000,000	—	—	4,000,000

2. 自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権等に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的 となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数 (株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストック・オプション としての第3回新株予 約権	—	—	—	—	—	1,116
合計		—	—	—	—	—	1,116

(注) 第3回新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年2月26日 定時株主総会	普通株式	100,000	25.00	2024年11月30日	2025年2月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当の原資	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
2026年2月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	170,000	42.50	2025年11月30日	2026年2月27日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に記載されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
現金及び預金	1,188,072	1,512,964
預入期間が3か月を超える定期預金	△359,825	△432,501
現金及び現金同等物	828,246	1,080,462

2 重要な非資金取引の内容

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
保有目的変更による有形固定資産から 販売用不動産への振替額	94,993	50,787
保有目的変更による販売用不動産から 有形固定資産への振替額	474,415	—
保有目的変更による仕掛販売用不動産 から有形固定資産への振替額	286,991	61,539

(リース取引関係)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(借主側)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
1年以内	—	516
1年超	—	6,787
合計	—	7,303

(貸主側)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
1年以内	3,720	6,515
1年超	44,950	64,022
合計	48,670	70,537

(金融商品関係)

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

不動産販売事業や太陽光事業における開発用地の取得並びに建築において多額の資金及び期間が必要とされるため、事業計画に照らして必要な資金を主に銀行から調達しております。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、投機的な取引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

営業債権である売掛金は顧客の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、時価又は実質価額が取得原価を下回るリスクが存在しますが、発行体企業の財政状態等の把握により、時価又は実質価額の下落への対応を図っております。

社債及び借入金は、主に事業用地の取得資金や請負工事における建築資金としての資金調達であります。長期借入金の一部は変動金利であるため、金利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

案件及び取引先ごとの期日管理及び残高管理を定期的に行い、取引先相手ごとに財政状態等の悪化による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

② 市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、定期的到时価及び発行体企業の財政状態等を把握し、時価又は実質価額が下回るリスクを把握・管理しております。

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

資金調達については、定期的に資金繰り計画表を作成、更新し、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

連結貸借対照表計上額、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。

前連結会計年度（2024年11月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券	97,968	97,968	—
資産計	97,968	97,968	—
(1) 社債（※2）	160,000	158,626	△1,373
(2) 長期借入金（※2）	6,576,332	6,559,925	△16,406
負債計	6,736,332	6,718,552	△17,779

(※1) 現金は注記を省略しており、預金、売掛金、営業未払金、短期借入金、未払法人税等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年内償還予定及び1年内返済予定を含めて表示しております。
 (※3) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (千円)
非上場株式	24,566

(注) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の連結貸借対照表計上額は21,104千円であります。

当連結会計年度 (2025年11月30日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券	7,000	7,000	—
資産計	7,000	7,000	—
(1) 社債 (※2)	120,000	118,372	△1,627
(2) 長期借入金 (※2)	9,958,904	9,942,790	△16,113
負債計	10,078,904	10,061,163	△17,740

(※1) 現金は注記を省略しており、預金、売掛金、営業未払金、短期借入金、未払法人税等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年内償還予定及び1年内返済予定を含めて表示しております。

(※3) 市場価格のない株式等は、「(1)投資有価証券」には含まれておりません。当該金融商品の連結貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (千円)
非上場株式	74,850

(注) 連結貸借対照表に持分相当額を純額で計上する組合その他これに準ずる事業体への出資については記載を省略しております。当該出資の連結貸借対照表計上額は53,566千円であります。

(注1) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度 (2024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	1,188,072	—	—	—
売掛金	16,543	—	—	—
合計	1,204,615	—	—	—

当連結会計年度 (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	1,512,964	—	—	—
売掛金	18,113	—	—	—
合計	1,531,078	—	—	—

(注2) 短期借入金、社債、長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2024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	1,537,651	—	—	—	—	—
社債	40,000	40,000	40,000	40,000	—	—
長期借入金	1,716,767	2,719,207	357,701	212,216	191,053	1,379,385
合計	3,294,419	2,759,207	397,701	252,216	191,053	1,379,385

当連結会計年度(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	2,167,262	—	—	—	—	—
社債	40,000	40,000	40,000	—	—	—
長期借入金	2,986,858	3,808,067	851,201	454,925	187,710	1,670,141
合計	5,194,120	3,848,067	891,201	454,925	187,710	1,670,141

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳に関する事項

金融商品の時価を、時価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) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2024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
投資有価証券 その他有価証券 株式	97,968	—	—	97,968
資産計	97,968	—	—	97,968

当連結会計年度（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
投資有価証券				
その他有価証券				
その他	—	—	7,000	7,000
資産計	—	—	7,000	7,000

（2）時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2024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
社債（※）	—	158,626	—	158,626
長期借入金（※）	—	6,559,925	—	6,559,925
負債計	—	6,718,552	—	6,718,552

当連結会計年度（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
社債（※）	—	118,372	—	118,372
長期借入金（※）	—	9,942,790	—	9,942,790
負債計	—	10,061,163	—	10,061,163

※1年内返済分を含めて表示しております。

（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

投資有価証券

上場株式は相場価格を用いて評価しております。上場株式は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。その他は、非上場株式のJ-KISS型新株予約権であります。投資時期と連結会計年度末が近いことより、時価と帳簿価額が近似すると考えて帳簿価額をもって時価としており、その時価をレベル3の時価に分類しております。

社債、長期借入金

元利金の合計額を当該社債、長期借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、その時価をレベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度 (2024年11月30日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの 株式	97,968	17,500	80,468
合計	97,968	17,500	80,468

当連結会計年度 (2025年11月30日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの その他	7,000	8,000	△1,000
合計	7,000	8,000	△1,000

2. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度 (自2023年12月1日 至2024年11月30日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	32,000	20,847	—

当連結会計年度 (自2024年12月1日 至2025年11月30日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	92,828	64,500	—

3. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度 (自2023年12月1日 至2024年11月30日)

前連結会計年度において、有価証券について7,896千円 (その他有価証券の株式7,896千円) 減損処理を行っております。

当連結会計年度 (自2024年12月1日 至2025年11月30日)

当連結会計年度において、有価証券について1,515千円 (その他有価証券の株式1,515千円) 減損処理を行っております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度（退職一時金制度）を採用しております。当社及び連結子会社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	1,052	4,764
退職給付費用	3,711	5,462
退職給付に係る負債の期末残高	4,764	10,226

(2) 退職給付債務の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債の調整表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
非積立型制度の退職給付債務	4,764	10,226
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	4,764	10,226
退職給付に係る負債	4,764	10,226
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	4,764	10,226

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度3,711千円 当連結会計年度5,462千円

(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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
販売費及び一般管理費の株式報酬費用	—	1,116

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	第3回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役1名 当社従業員9名	当社取締役3名 当社従業員9名 社外監査役1名	当社取締役3名 当社従業員21名
株式の種類別のストック・オプションの数 (注)	普通株式81,600株	普通株式43,700株	普通株式92,000株
付与日	2021年11月19日	2022年11月18日	2025年11月11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。	「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	自 2021年11月19日 至 2023年11月18日	自 2022年11月8日 至 2024年11月7日	自 2025年11月11日 至 2027年11月10日
権利行使期間	自 2023年11月19日 至 2031年11月18日	自 2024年11月8日 至 2032年11月7日	自 2027年11月11日 至 2035年11月10日

(注) 株式数に換算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

当連結会計年度(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	第3回新株予約権
権利確定前 (株)			
前連結会計年度末	—	41,700	—
付与	—	—	92,000
失効	—	—	—
権利確定	—	—	—
未確定残	—	41,700	92,000
権利確定後 (株)			
前連結会計年度末	78,000	—	—
権利確定	—	—	—
権利行使	—	—	—
失効	—	—	—
未行使残	78,000	—	—

② 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権	第3回新株予約権
権利行使価格（円）	133	281	1,005
行使時平均株価（円）	—	—	—
付与日における公正な評価単価（円）	—	—	291.36

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

第1回新株予約権及び第2回新株予約権のストック・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、公正な評価単価の見積り方法を、単位当たりの本源的価値の見積りによって算定しております。また、単位当たりの本源的価値を算定する基礎となる当社株式の評価方法は、類似上場企業の指標を用いた方法によっております。

当連結会計年度において付与された第3回新株予約権のストック・オプションについての公正な評価単価の見積り方法は以下のとおりであります。

① 使用した評価技法 ブラック・ショールズモデル

② 主な基礎数値及び見積方法

	第3回新株予約権
株価変動性（注）1	37.88%
予想残存期間（注）2	6.00年
予想配当（注）3	25円/株
無リスク利率（注）4	1.34%

（注）1. 当社の2年分の株価情報収集期間を確保できないため、類似上場企業の株価変動性（年率）の平均を使用しております。

2. 権利行使期間中の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 直近事業年度における配当実績によっております。

4. 予想残存期間に対応する期間の国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、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連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計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) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額20,042千円

(2) 当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションはありません。

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	11,465	31,770
減損損失	1,139	1,106
繰延資産	1,993	1,450
退職給付に係る負債	1,647	3,623
役員退職慰労引当金	24,007	27,247
未実現利益	3,562	8,773
投資有価証券評価損	4,485	5,131
支払利息	12,400	—
その他	7,600	6,857
繰延税金資産小計	68,302	85,961
評価性引当額	△1,050	—
繰延税金資産合計	67,251	85,961
繰延税金負債		
減価償却不足額	△37,414	△28,253
その他有価証券評価差額金	△27,834	—
繰延税金負債合計	△65,248	△28,253
繰延税金資産純額	2,003	57,707

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

	前連結会計年度 (2024年11月30日)	当連結会計年度 (2025年11月30日)
法定実効税率	34.6%	法定実効税率と税効果会計
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.0	適用後の法人税等の負担率
税額控除	△2.9	との差異が法定実効税率の
軽減税率の適用	△0.3	100分の5以下であるため
その他	△0.3	注記を省略しております。
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.1	

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後開始する連結会計年度より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年12月1日以降開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等に係る繰延税金資

産及び繰延税金負債については、法定実効税率を34.6%から35.4%に変更し計算しております。

この変更による当連結会計年度の繰延税金資産の金額（繰延税金負債の金額を控除した金額）及び法人税等調整額に与える影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループは、主に首都圏において、賃貸用住宅等を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は25,186千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は46,776千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	870,805	1,600,649
	期中増減額	729,843	32,560
	期末残高	1,600,649	1,633,210
期末時価		1,773,996	1,839,280

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加は、保有目的変更749,508千円であり、主な減少は、減価償却費19,964千円であります。当連結会計年度の主な増加は、賃貸用の不動産の取得63,832千円であり、主な減少は、減価償却費31,272千円であります。

3. 期末の時価は、主要な物件について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、その他の物件については固定資産税評価額に基づいて自社で算定した金額であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度（自2023年12月1日 至2024年11月30日）

(単位：千円)

	不動産開発創造事業	ESG関連事業	合計
顧客との契約から生じる収益	6,286,673	169,115	6,455,788
その他の収益	36,091	75,687	111,779
外部顧客への売上高	6,322,765	244,802	6,567,568

当連結会計年度（自2024年12月1日 至2025年11月30日）

（単位：千円）

	不動産開発創造事業	E S G 関連事業	合計
顧客との契約から生じる収益	6,390,629	139,679	6,530,308
その他の収益	1,677,010	111,408	1,788,418
外部顧客への売上高	8,067,639	251,088	8,318,727

（注）顧客との契約から生じる収益は、すべて一時点で移転される財に関するものであります。

その他の収益には、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号）に基づく賃貸料収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（移管指針第10号）の対象となる不動産（不動産信託受益権を含む。）の譲渡等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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、「（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）4. 会計方針に関する事項（5）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連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計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）契約負債の残高等

契約負債は、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。契約負債の増減は、前受金の受領による増加及び収益認識により生じたものであります。

（2）残存履行義務に配分した取引価格

当社において、当初の予測契約期間が1年を超える重要な取引がないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する記載を省略しております。

また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な変動対価の額等はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものがあります。

当社グループは、主に不動産開発創造事業及びE S G 関連事業を行っており、取り扱うプロジェクトについては国内の包括的な戦略を立案し、プロジェクト別に事業活動を展開しております。従いまして当社グループは、「不動産開発創造事業」、「E S G 関連事業」の2つを報告セグメントとしております。

「不動産開発創造事業」は、投資用不動産の販売並びに一次取得者向けの戸建住宅の販売をしております。

「E S G 関連事業」は、再生可能エネルギー事業として太陽光発電施設の保有運営やトランクルーム、コインランドリー、調剤薬局等の生活関連施設の保有運営を通して、企業活動の安定を図るとともに地域社会への支援も行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産開発 創造事業	E S G 関連 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	6,322,765	244,802	6,567,568	—	6,567,568
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	6,322,765	244,802	6,567,568	—	6,567,568
セグメント利益	1,281,438	57,867	1,339,306	△392,435	946,870

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分できない全社費用であり、主に各報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメント資産、負債については、経営の意思決定上、各セグメントに配分していないため記載しておりません。

当連結会計年度（自 2024年12月1日 至 2025年11月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産開発 創造事業	E S G 関連 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	8,067,639	251,088	8,318,727	—	8,318,727
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	8,067,639	251,088	8,318,727	—	8,318,727
セグメント利益	1,959,416	70,064	2,029,481	△517,105	1,512,376

(注) 1. セグメント利益の調整額は、各報告セグメントに配分できない全社費用であり、主に各報告セグメントに帰属しない販売費及び一般管理費であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. セグメント資産、負債については、経営の意思決定上、各セグメントに配分していないため記載しておりません。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2023年12月1日 至 2024年11月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結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連結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
(株)プロパスト	920,840	不動産開発創造事業
合同会社ホワイトニンフェア	747,987	不動産開発創造事業

当連結会計年度（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

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結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連結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
Trivito合同会社	1,194,896	不動産開発創造事業
合同会社ホワイトニンフェア	940,269	不動産開発創造事業

【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】

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(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】

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(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】

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(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】

前連結会計年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	西谷明久	—	—	当社代表取締役	(被所有)直接99.0	当社代表取締役	不動産の地位譲渡、手付金の立替払(注)	42,955	—	—

(注) アメリカ合衆国ハワイ州の不動産取引について、当社代表取締役である西谷明久は個人として契約締結し、手付金の一部を立て替えた後に、当社へ地位譲渡をいたしました。取引金額については、手付金を記載しております。

本取引は、現地先行販売の不動産物件であり、個人での契約締結により物件の確保を優先することにいたしました。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

1. 関連当事者との取引

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
1株当たり純資産額	445.14円	619.13円
1株当たり当期純利益	127.75円	212.32円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	125.95円	209.34円

(注) 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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。

項目	前連結会計年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	当連結会計年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	510,984	849,270
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	510,984	849,270
普通株式の期中平均株式数(株)	4,000,000	4,000,000
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	57,071	56,939
(うち新株予約権(株))	(57,071)	(56,939)
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まれなかった潜在株式の概要	—	新株予約権1種類 (新株予約権の数920個)

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤ 【連結附属明細表】

【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
㈱京橋アートレジデンス	第1回無担保社債	2023年11月30日	160,000	120,000 (40,000)	0.77	なし	2028年11月
合計	—	—	160,000	120,000 (40,000)	—	—	—

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 連結決算日後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)
40,000	40,000	40,000	—	—

【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	1,537,651	2,167,262	2.36	—
1年以内に返済予定の長期借入金	1,716,767	2,986,858	2.34	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,859,564	6,972,046	2.15	2026年12月～2059年 9月
合計	8,113,983	12,126,166	—	—

(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。)の連結決算日以降5年内における1年ごとの返済予定額の総額

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	3,808,067	851,201	454,925	187,710

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計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、連結財務諸表規則第92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】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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	毎事業年度終了後3ヶ月以内
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4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 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4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし、事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載して行うこととしております。 当社の公告掲載URLは次のとおりです。 公告掲載URL： https://www.kyo-resi.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) 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- (3) 募集株式又は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。

独立監査人の監査報告書

2026年2月25日

株式会社 京橋アートレジデンス

取締役会 御中

四谷監査法人

東京都千代田区

指定社員
業務執行社員 公認会計士 野田 高廣

指定社員
業務執行社員 公認会計士 齋藤 雄一

監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社京橋アートレジデンスの2024年12月1日から2025年11月30日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、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、株式会社京橋アートレジデンス及び連結子会社の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連結会計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、「連結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、会社及び連結子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、連結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、監査役及び監査役会の責任は、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。

当監査法人の連結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。

連結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連結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。

連結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連結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連結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。

連結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連結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。

連結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、全体としての連結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連結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、連結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。
- ・ 連結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連結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連結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連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結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。
- ・ 連結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連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結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。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、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

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

以上

(注) 上記の監査報告書の原本は当社（発行者情報提出会社）が別途保管しております