

発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2026年9月30日
【発行者の名称】	株式会社レイシャス (Reicious Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役 住吉 秀一
【本店の所在の場所】	東京都中央区京橋二丁目14番1号兼松ビルディング5F
【電話番号】	03-6880-1002 (代表)
【事務連絡者氏名】	専務取締役 経営推進本部長 奥川 まどか
【担当J-Adviserの名称】	株式会社日本M&Aセンター
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長 竹内 直樹
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目8番2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.nihon-ma.co.jp/
【電話番号】	03-5220-5454 (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】	株式会社レイシャス https://reicious.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14期	第15期	第16期
決算年月	2024年 6 月	2025年 6 月	2026年 6 月
売上高 (千円)	12, 542, 073	15, 715, 840	18, 809, 167
経常利益 (千円)	32, 673	177, 433	287, 140
当期純利益 (千円)	11, 453	102, 624	174, 212
資本金 (千円)	100, 000	100, 000	100, 000
発行済株式総数 (株)	100	5, 500, 000	550, 000
純資産額 (千円)	512, 787	614, 613	789, 963
総資産額 (千円)	12, 333, 343	12, 134, 303	11, 844, 266
1株当たり純資産額 (円)	932. 34	1, 117. 48	1, 436. 30
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)
1株当たり当期純利益 (円)	20. 82	186. 59	316. 75
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	4. 2	5. 1	6. 7
自己資本利益率 (%)	1. 7	18. 2	24. 8
株価収益率 (倍)	—	—	—
配当性向 (%)	—	—	—
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	△2, 778, 804	1, 500, 436	291, 624
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△61, 415	△4, 703	△168, 282
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	2, 757, 520	△1, 211, 454	△366, 492
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	490, 567	774, 845	531, 712
従業員数 (人)	104	96	121

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、当社株式は2024年6月期、2025年6月期、2026年6月期において非上場のため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
2. 株価収益率は当社株式は2024年6月期、2025年6月期、2026年6月期において非上場であるため記載しておりません。
3. 1株当たり配当額及び配当性向は、無配のため記載しておりません。
4. 2025年4月1日付で普通株式1株につき55,000株の株式分割を行っております。また、2026年6月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。第14期の期首に当該株式分割及び株式併合が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
5. 第15期の財務諸表は、「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第110条第5項の規定に基づき、第16期の財務諸表は、「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項に基づき、それぞれかなで監査法人の監査を受けておりますが、第14期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。

2 【沿革】

当社設立以降に係る経緯は以下のとおりであります。

年月	事項
2011年 3 月	東京都中央区日本橋人形町に投資マンション販売を目的に株式会社レイシャス設立
2012年 3 月	事業拡大に伴い東京都中央区京橋に本社移転
2012年 9 月	自社ブランドマンション「ディアレイシャス」シリーズ 1 号物件竣工
2013年 7 月	世界最大級の不動産仲介ネットワークを持つ「センチュリー21」加盟
2015年 4 月	センチュリー21第 1 回アジア・コンベンションへ参画し、海外販路開拓を開始
2015年 5 月	賃貸事業部を発足し、賃貸管理業務を本格化
2016年 4 月	台湾サロンオープン
2016年 5 月	事業拡大に伴い東京都中央区京橋に本社移転
2017年11月	自社ブランドマンション「ディアレイシャス」シリーズ 20棟突破 株式会社レイシャス一級建築士事務所（東京都知事第62037号）を登録
2017年12月	建物管理会社として株式会社レイシャス合人社を設立
2019年 1 月	愛知県名古屋市中村区に名古屋支店オープン 宅地建物取引業免許（国土交通大臣（1）第9488号）を取得
2020年 8 月	自社ブランドマンション「ディアレイシャス」シリーズ 名古屋 1 号物件竣工
2021年 6 月	北海道札幌市中央区に札幌支店オープン
2022年 1 月	自社ブランドマンション「ディアレイシャス」シリーズ 50棟突破
2022年 3 月	ライフコンサルティング事業部を発足し、生命保険事業を開始
2022年 5 月	資本金を100,000千円に増資
2022年 6 月	仲介事業部を発足し、不動産仲介事業を開始
2024年 5 月	自社ブランドマンション「ディアレイシャス」シリーズ 90棟突破
2025年 4 月	海外事業部を発足し、外国人をターゲットとした投資用マンション事業を開始
2025年 6 月	大阪府大阪市中央区に大阪支店オープン
2025年11月	時流国際股份有限公司の全株式を取得
2026年 5 月	時流国際股份有限公司を瑞旭国際股份有限公司に社名変更
2026年 8 月	東京証券取引所 TOKYO PRO Marketに上場

3 【事業の内容】

当社は、「不動産を中心とした最良のウェルスパートナー」をビジョンとして掲げ、マンション経営を軸とした資産形成支援を行っています。投資用マンションの開発・販売を中核事業とし、不動産取得者の資産形成及びライフプランの変化に対応するため、賃貸管理事業、建物管理事業、不動産仲介事業、生命保険事業等を展開しています。

各事業は、それぞれ独立した部門が担っていますが、社内で情報共有を行い、マンションの開発・販売から管理、仲介、保険提案までを一貫して提供する体制を構築しています。

当社がマンション経営に関わる関連業務を自社内で展開することにより、主として以下の点に特徴があります。

第一に、不動産取得者に対する継続的な対応体制を構築している点です。不動産取得者は、会社員・公務員・医師等の職業層が中心であり、購入後も賃貸運営や資産管理に関する問い合わせが発生します。当社は部門横断的に対応する体制を整備することで、継続的なサポートを可能としています。

第二に、事業間でノウハウを共有することにより、サービス水準の均質化を図っている点です。当社は2011年の創業以来、投資用マンション事業を中心に展開しており、営業及び顧客対応に関する知見を各事業部へ展開しています。

なお、当社は株式会社センチュリー21・ジャパンとフランチャイズ契約を締結しています。同社は、不動産仲介業のフランチャイズシステム「センチュリー21」を日本国内で展開するフランチャイザーであり、当社は同ネットワークを活用して事業を行っています。

なお、当社は投資不動産事業の単一セグメントではありますが、事業内容の理解を容易にするため、以下に主要な業務内容を事業区分別に記載します。

(1) 投資用マンション事業

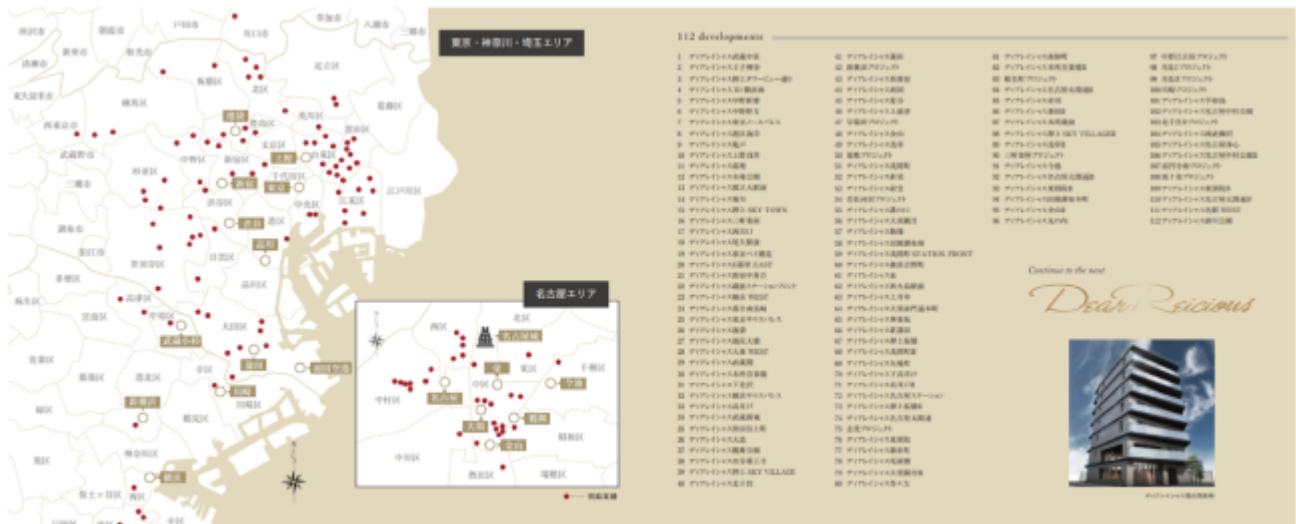
当社は、東京23区及び名古屋市の主要都市を中心に、自社ブランドの投資用マンション「ディアレイシャス」シリーズの開発・販売を行っています。不動産を活用した長期的な資産形成手段として、マンション経営を提案しています。

当社は2012年9月に、「ディアレイシャス」シリーズ第1号物件である「ディアレイシャス武蔵中原」を竣工しました。「ディアレイシャス」シリーズの供給実績は以下のとおりであり、2026年6月時点で、竣工前のマンションを含め、「ディアレイシャス」シリーズは112棟となっています。

価格帯は東京エリアが25㎡程度の住戸で概ね3,500万円前後、名古屋エリアは同程度で概ね2,000万円前後となっています。

当社は自社開発を基本としており、土地取得から企画・設計・建築まで一貫して関与しています。想定賃料水準を踏まえた収支計画に基づき販売価格を設定することで、投資採算性と当社の適正な利益水準の両立を図っています。

(図1:「ディアレイシャス」シリーズの供給実績)



「ディアレイシヤス」シリーズの不動産取得者のうち3分の2は2戸以上を所有しており、複数戸保有者の比率が高い傾向にあります。

その要因としては、販売後も含めた継続的なサポート体制及び複数地域での開発展開が挙げられます。

当社は賃貸管理及び建物管理部門を社内にて有しており、不動産取得者からの相談や問い合わせに対して部門横断的に対応する体制を整えています。これにより、購入後の運営支援まで一貫した対応を可能としています。

また、東京及び名古屋等、複数地域での開発を行うことで、地域分散によるリスク分散ニーズにも対応しています。今後は関西圏にもエリアを拡大する方針です。

「ディアレイシヤス」の特徴

当社は、長期的に安定した入居需要が見込まれる物件開発を基本方針としています。2026年6月時点の入居稼働率は98%となっています。

主な特徴は以下のとおりです。

①立地条件

単身社会人層を主なターゲットとし、通勤利便性の高いエリアでの開発を基本としています。

具体的には、ターミナル駅又はそれに準ずる駅へのアクセスが良好であり、最寄り駅から徒歩10分以内の立地を原則としています。駅距離は入居者の物件選定における重要な要素であるため、安定的な賃貸需要の確保を目的として立地選定を行っています。

②居住性への配慮

本書提出日現在において、入居者の約半数は女性です。

単身女性の居住ニーズの高まりを踏まえ、防犯性・利便性・機能性に配慮した設計を行っています。

具体的には、駅からの導線や周辺環境を考慮した立地選定、防犯性を重視したオートロックやモニター付インターホンの設置、共用部照明の工夫、宅配ボックスの設置等を採用しています。また収納力の確保や、機能的な間取り設計等、実用性を重視した住戸設計を行っています。

設備については、過度に最新設備へ依存するのではなく、長期的なニーズを見極めた仕様選定を行っています。

③長持ちする外観

外観デザインは長期的な資産価値維持に影響する要素の一つであると考えています。

流行に左右されにくいデザインを基本とし、維持管理のしやすさにも配慮しています。複雑な装飾や特殊素材の多用を避けることで、将来的な修繕・清掃・塗替え等の管理負担の軽減を図っています。

このような設計方針により、長期保有を前提とした安定的な運用を支援しています。

(2) 賃貸管理事業

不動産取得者の大切な資産であるマンションの価値を維持、向上させることを目的として、マンションの賃貸管理業務を行っています。また、本事業は販売後の長期的な関係構築を図るとともに、安定的なストック収益の確保を目的として効率的な運営を推進しています。

マンション経営には、マーケティング分析、入居者募集、トラブル対応、空室対策、設備点検、経理業務など多岐にわたる業務と専門知識が求められます。当社はこれらの業務を、不動産取得者に代わって適切に遂行することで、入居稼働率の向上、原状回復コストの最適化及び適切な維持管理を実現し、長期安定的な賃貸運営を支援しています。

また、不動産取得者との継続的なコミュニケーションを重視しており、電話やオンラインでの相談体制に加え、不動産取得者アプリを提供しています。当該アプリでは、収支報告や各種通知の閲覧、所有物件の状況確認、管理会社への連絡機能等を整備しており、遠隔地の不動産取得者でも管理状況を把握できる体制を構築しています。

さらに、入居者アプリも展開し、問合せ対応の円滑化や福利厚生サービスの提供を通じて入居者満足度の向上を図っています。

また、当社では賃貸管理業務の一環として、住戸の借上げ（サブリース）を行う場合があります。借上げを行う場合には、当社が不動産取得者から住戸を借り受け、入居者へ転貸することで、不動産取得者の賃料収入の安定化に資するサービスを提供しています。

（３）建物管理事業

当社は、自社内に建物管理部門を設置し、「ディアレイシャス」シリーズを中心とした建物管理業務を行っています。

建物管理においては、計画的かつ効率的な修繕・維持管理を行うことにより、不動産取得者ご所有の建物資産価値を長期的に維持することを基本方針としています。定期的な巡回及び点検を実施し、社内担当者が修繕内容の妥当性や費用効果を精査することで、必要十分な修繕を実施しています。

管理費は不動産取得者の負担となることから、当社はコストの適正化に努めています。その結果、修繕積立費及び管理費は、一般的な同種物件と比較して相対的に低水準となる傾向があります。

同業他社では、建物管理会社を別法人として運営するケースも見受けられますが、当社は社内一体運営とすることで営業部門との情報共有を円滑に行い、不動産取得者に対して迅速かつ的確な対応が可能な体制を整備しています。

（４）不動産仲介事業

当社は不動産売買の仲介事業を行っています。当社の主力エリアである東京エリアに加え、札幌及び、名古屋の物件の取扱いも行っています。販売する物件の価格帯は多様ですが、１件当たりの仲介手数料は平均して170万円となっています。

また、自社が開発・販売した投資用マンションの売却仲介にも対応しています。

仲介件数の81％は、売主と買主双方から仲介手数料を受領する両手取引となっています。当社は、投資用マンション事業により形成された顧客基盤及び継続的な取引関係を背景として、安定的な取引機会を確保しています。

当社は、フランチャイズ加盟先であるセンチュリー21のブランド及び加盟店ネットワークを活用し、物件情報の流通及び顧客紹介の機会を拡大しています。

仲介件数の約10％は海外顧客による購入であり、近年は台湾顧客により札幌エリアの物件の購入事例が増加しています。今後はこうした海外顧客向け営業体制の整備を進め、取引機会の拡大を図る方針です。

（５）生命保険事業

当社は2022年３月にライフコンサルティング事業部を設置し、保険代理店機能を自社で保有する体制を構築しました。現在は生命保険を中心とした保険代理店業務を行うとともに、相続対策やファイナンシャルプランニングに関する相談業務も行っています。

マンション購入時には、資産状況やライフプランの見直しが行われるケースが多いことから、当社では不動産を活用した資産形成とあわせて、生命保険の提案を行っています。不動産事業と保険代理店機能を社内に有することで、顧客情報を一元管理し、資産状況やライフステージの変化に応じた総合的なファイナンシャルプランニングを提供できる体制を構築しています。

2026年６月30日現在、生命保険14社・損害保険１社と提携しています。

本事業は、当初は不動産取得者への総合的な資産形成支援を目的として開始しましたが、現在では顧客の約半数が不動産取得者以外となっています。保険商品は不動産を活用した資産形成との親和性が高く、顧客層の拡大が可能であることから、不動産取得者に限定せず営業活動を行っています。

本事業は、投資用マンション事業と相乗効果を発揮するとともに、ストック型収益の拡充を担う事業として位置付けています。

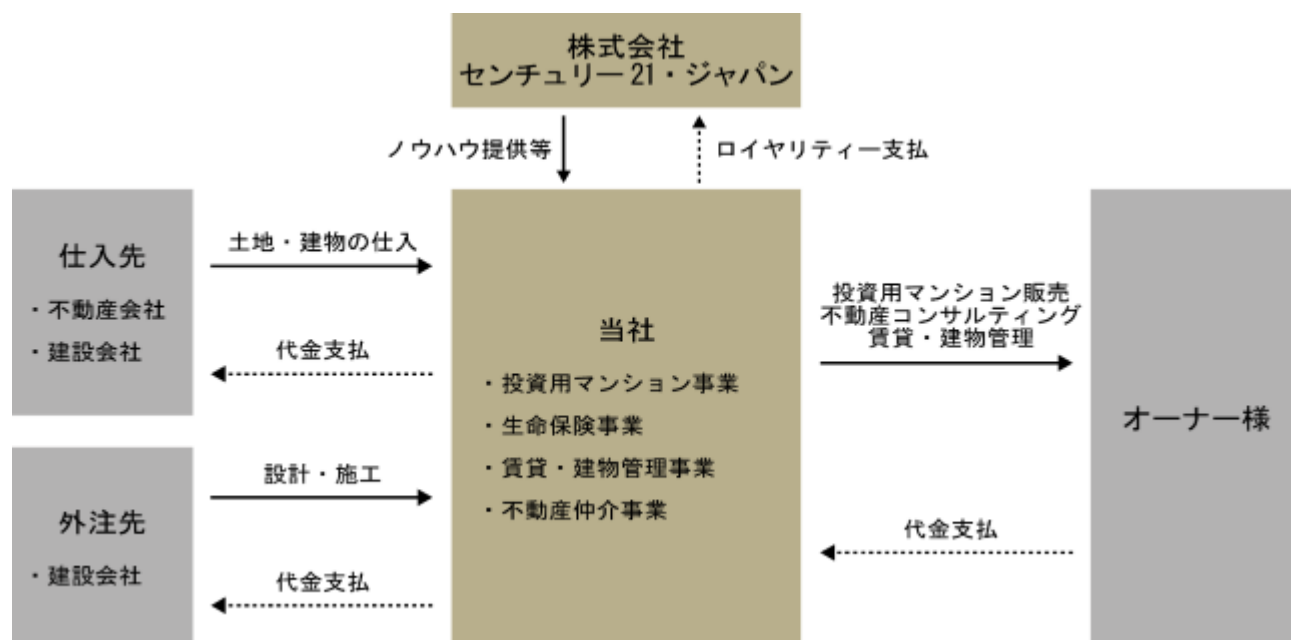
（６）その他

当社は、事業運営の過程において保有する不動産から賃料収入等を得ています。これらの不動産には、固定資産として保有する賃貸用不動産及び販売用不動産が含まれます。

固定資産として保有する不動産については、賃貸運用を行うことにより賃料収入を得ており、当社の収益基盤の一部を構成しています。

また、販売用不動産については、投資用マンション事業における物件開発及び販売の過程で一時的に保有するものであり、売却までの期間において賃貸を行う場合があります。

当社の事業系統図は次のとおりです。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	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
株式会社レイシヤス合人社	東京都千代田区	10,000,000 (円)	不動産管理業	60.0	役員の兼任 (2名)
瑞旭國際股份有限公司(注2)	台湾台北市 中正区	4,000,000 (台湾元)	不動産関連事業	100.0	役員の兼任 (1名)

(注) 1. 有価証券届出書または有価証券報告書を提出している会社はありません。

2. 当社は2025年11月に当該会社の株式を取得し子会社化しております。その後、2026年5月に旧社名「時流國際股份有限公司」から「瑞旭國際股份有限公司」へ変更しております。

5 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2026年6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)
121	29.5	3.1	6,264

事業区分の名称	従業員数(名)
投資用マンション事業	68
賃貸・建物管理事業	13
不動産仲介事業	10
生命保険事業	6
全社(共通)	24
合計	121

- (注) 1. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 2. 当社は単一セグメントですが、事業区分別に記載しております。
 3. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、管理部門および新規立ち上げ準備を行っている事業部に所属しているものであります

(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

当事業年度におけるわが国経済は、社会経済活動の正常化に伴い、個人消費やインバウンド需要の回復が進み、企業収益や雇用、所得環境が改善されるなど、緩やかな景気回復が見られました。一方で、不安定な国際情勢や円安の継続による原材料・エネルギー価格の高騰、物価上昇、さらには世界的な金融引き締めといった懸念から、依然として景気の先行きは不透明な状況が続いております。

当社が属する不動産業界においては、資材価格や賃金の上昇による建築コストの増加や、日本銀行の金融政策変更による政策金利の上昇に留意する必要がある状況が続いています。一方で、資産形成ニーズの多様化や相続・税制対策需要の高まりを背景として、投資用不動産市場も堅調に推移いたしました。特に、都心部の単身者向けマンション市場においては、賃貸需要の底堅さや低空室率が投資魅力を高める要因となっております。

このような環境の中、当社は新たな開発用地やマンション取得等、投資家ニーズに沿う物件の獲得に努めてまいりました。

これらの結果、当事業年度における売上高は18,809,167千円（前期比19.7%増）、営業利益は562,897千円（前期比56.4%増）、経常利益は287,140千円（前期比61.8%増）、当期純利益は174,212千円（前期比69.8%増）となりました。

（単位：千円）

	前事業年度	当事業年度	増減額	前期比（%）
売上高	15,715,840	18,809,167	3,093,326	19.7
営業利益	359,794	562,897	203,103	56.4
経常利益	177,433	287,140	109,706	61.8
当期純利益	102,624	174,212	71,587	69.8

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業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531,712千円（前事業年度末は774,845千円）となり、243,132千円減少しました。各キャッシュ・フローの状況と主な要因は、次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果、獲得した資金は291,624千円（前事業年度は1,500,436千円の獲得）となりました。これは主に、税引前当期純利益267,140千円、売掛債権の減少額943,114千円があった一方で、棚卸資産の増加額844,961千円、仕入債務の減少168,333千円があったことによるものです。

（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168,282千円（前事業年度は4,703千円の使用）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出76,016千円、定期預金の預入れによる支出24,490千円及び保険積立金の積立による支出38,057千円があったことによるものです。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果、使用した資金は366,492千円（前事業年度は1,211,454千円の使用）となりました。これは主に、長期借入金による収入5,638,002千円があった一方で、短期借入金の純減額2,910,297千円、長期借入金の返済による支出3,210,326千円があったことによるものです。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社は生産活動を行っていないため、該当事項はありません。

(2) 受注実績

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。

(3) 販売実績

当事業年度における販売実績は次のとおりであります。なお、当社は投資不動産事業の単一セグメントであります。

事業の名称	販売額（千円）	前年同期比（％）
投資不動産事業	18,809,167	119.7

(注) 1. 最近2事業年度における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	第15期 事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)		第16期 事業年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
株式会社NST	2,004,386	12.8%	-	-
Weave Living Japan株式会社	-	-	4,114,000	21.9%

3 【対処すべき課題】

当社は、今後の継続的な企業価値を向上させるために、以下の課題に取り組む必要があると考えております。なお、文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において、当社が判断したものであります。

（１）投資用マンション事業の競争力強化

当社の主要な事業である投資用マンション事業における競争力の強化は当社の運営において重要な課題の一つと言えます。

特に当事業に影響のある近年の状況として、不安定な国際情勢の長期化や円安による資材の高騰や、主要都市の土地費の高騰のため不動産の原価が増加する傾向にあります。これらの不動産原価を抑えるためにも、原価及び維持費を抑えるためのマンション開発のノウハウの深化と、マンション用地を取得する際の独自の情報網の強化が不可欠です。

また、商品企画力を高め、不動産そのものの価値を高めることで、入居者に選ばれる物件の開発ひいては不動産取得者の信頼を獲得できる物件の開発に注力してまいります。

（２）新規事業の推進

当社の事業の拡大のためにも、新規事業の推進は重要な課題の一つと言えます。

①海外事業

日本の不動産は、海外投資家にとって安定した経済状況と世界の他の主要都市と比べ、不動産の価格が４～５割程度と、低価格で購入でき、更に海外投資家への法的規制もないため投資先として人気があります。それに加え、近年の円安も影響して海外投資家の日本の不動産の需要が高まっている背景から、台湾をはじめとする海外顧客への販売を強化し、将来的な海外拠点の整備も視野に入れた事業展開を図ります。

②不動産証券化事業

近年の物価高の影響を受け、投資用マンションの価格が上昇する中で、不動産を小口の有価証券に換えて販売する不動産証券化事業の展開を図ります。不動産証券化事業を立ち上げることで、投資単位を小口化し、より幅広い層の投資家を顧客とすることで新たな収益源の構築を図ります。

（３）人材の確保と育成

従業員の平均年齢が若い当社にとって、専門性とマネジメント力を兼ね備えた人材の育成は喫緊の課題です。研修制度やキャリアパスの整備を通じて、社員一人ひとりの成長を支援し、組織力の向上を図ります。

（４）内部統制・ガバナンス体制の強化

当社の更なる事業の拡大、継続的な成長のためには、法令遵守や内部統制の整備・運用を強化することが重要であり、内部管理体制及びコーポレート・ガバナンスの更なる強化が重要な課題であると認識しております。

当社は、定期的な経営陣や従業員に対する研修の実施等を通じて、内部管理体制及びコーポレート・ガバナンスの一層の強化に取り組んでいく方針であります。

4 【事業等のリスク】

以下において、当社の事業展開その他に関してリスク要因と考えられる主な事項を記載しております。当社は、これらのリスク発生の可能性を認識したうえで、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、以下の事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで行われる必要があると考えております。なお、文中の将来に関する事項は、本発行情報公表日現在において当社が判断したものであり、当社株式投資に関する全てのリスクを網羅するものではありません。

（１）市場・経済環境リスク

① 不動産市況の下落

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向、建設価格動向及び不動産関連税制等の経済状況の影響を受けやすい構造にあります。一般に、景気動向の悪化や金融引き締め等が生じた際には、住宅の購入を検討する不動産取得者の購買意欲の低下や、不動産市況全体の販売価格の下落が生じる可能性があります。

当社は当該リスクに対して、開発立地を厳選し、賃貸需要の安定した地域に集中することで、中長期的な資産価値維持を重視した商品設計を継続しております。また、不動産取得者のライフステージに合わせた資産形成提案を強化し、保険や仲介など周辺サービスを活用した顧客接点の拡大を通じ、サービス向上に努めております。

しかしながら、市況の悪化が想定を超えて進行した場合には、当社の販売計画や収益性に影響を及ぼし、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 金融機関の融資姿勢悪化

不動産取得者が投資用マンションを購入する際、購入代金を金融機関からの借入により調達するケースが多く、金融機関の与信方針や融資姿勢は当社の事業に影響を与える要因となります。金融機関の与信基準の厳格化や融資枠の縮小等が生じた場合、購入を希望する不動産取得者が融資を受けられない可能性があります。

当社は当該リスクに対して、複数の金融機関との提携強化や、不動産取得者の属性に応じた最適な金融商品の紹介体制を整備することで、融資環境変化による影響の低減に努めております。

しかしながら、金融機関全体の融資姿勢が大幅に悪化した場合には、販売機会の減少等により、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 金利の上昇

不動産取得者が投資用マンションを購入する際には、通常、金融機関からの投資用マンションローンにより資金を調達し、その返済は主として賃料収入を原資とする運用モデルとなっております。当該投資用マンションローンの金利は、経済情勢の変動や日本銀行の政策的な金利調整等により変動する可能性があります。金利が大幅に上昇した場合には、不動産取得者の返済負担が増加し、将来の収益性に対する不安の高まりから、投資意欲が減退する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、固定金利型ローンの活用提案や返済シミュレーションの事前提示を通じて、不動産取得者とリスクに関する認識を共有し、影響の低減に努めております。

しかしながら、金利が急激かつ大幅に上昇した場合には、当社の販売活動に影響を及ぼし、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

④ 地価・建築資材価格等の高騰

土地や建築資材、施工費等は当社の売上原価の主要項目であり、これらの価格が上昇した場合には、当社の原価負担が増加し、利益率が低下する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、仕入先との早期の仕入交渉や、複数業者との提携による価格競争の活用により原価低減を図るとともに、商品の付加価値を高めることで、原材料等の仕入価格の上昇を、販売価格に転嫁可能な商品設計に努めています。

しかしながら、地価や建築資材価格等の高騰が長期化又は急激に進行した場合には、当社の利益が圧迫され、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 競合他社の増加・価格競争激化

当社が属する不動産業界には、大小様々な企業が存在しており、参入障壁が比較的低い業界構造であることから、今後も競合他社が増加する可能性があります。競合他社の増加により価格競争が激化した場合、当社は販売価格の引下げを余儀なくされ、利益率が低下する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、立地の選定力の強化に加え、投資用マンション販売後の建物管理までを一体的に提供する体制や、不動産取得者のライフプランニングも含めた提案力の強化を通じて差別化を図り、顧客ロイヤルティの向上に努めています。

しかしながら、競合環境の変化により価格競争が想定以上に激化した場合には、当社の収益性が低下し、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 経済危機・景気後退

世界的な金融不安の拡大や、リーマンショック級の経済危機が発生した場合、国内外の景気が後退し、投資市場が冷え込む可能性があります。

当社は当該リスクに対して、販売チャネルや顧客層の多様化、ローリスク型商品の拡充、及び財務の健全性維持に努めることで、経済環境の急激な変化による影響の低減を図っております。

しかしながら、想定を超える規模又は長期にわたる経済危機や景気後退が発生した場合には、当社の事業活動全般に影響を及ぼし、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 株式会社センチュリー21・ジャパンとのフランチャイズ（F C）契約について

当社は、株式会社センチュリー21・ジャパンとフランチャイズ契約を締結しております。株式会社センチュリー21・ジャパンとは良好な関係を維持しておりますが、そのブランド認知度が顧客に対して安心感を与えるメリットがあるため、今後も契約を継続していく方針ですが、何らかの要因により当該フランチャイズ契約が解除となった場合の他、同社及び同社のF C加盟店において違法行為等があり、F C全体のイメージが低下した場合、当社の事業展開及び業績等に影響を与える可能性があります。

（2）開発・物件固有リスク

① 立地選定ミスによる賃貸需要不足

マンション開発にあたっては、入居者のニーズを勘案した立地の選定が極めて重要となります。開発後に周辺施設の撤退等が生じた場合には、賃貸需要が低迷し、十分な入居率が確保できない可能性があります。

当社は当該リスクに対して、賃貸需要に基づく市場調査や立地審査の徹底を図るとともに、事業採算を十分に検証した上で立地の判断を行い、リスクの低減に努めております。

しかしながら、開発後の周辺環境の変化等により、想定していた賃貸需要が確保できない場合には、当社の収益性に影響を及ぼし、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 建築工事の遅延・予算超過

当社の商品の設計・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たうえで、外部の施工業者に委託しております。施工業者による工事の遅延や、追加工事の発生等が生じた場合には、当社の事業推進に影響を及ぼす可能性があります。

当社は当該リスクに対して、施工業者の業務進捗管理体制の強化、工期遅延に備えた代替案の準備、及び契約時点における費用上限の明示等を行うことで、施工業者の適切な管理に努めております。

しかしながら、想定を超える工事遅延や追加工事が発生した場合には、当社のコスト負担や事業スケジュールに影響を及ぼし、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 契約不適合責任について

当社は民法及び宅地建物取引業法に基づき、販売物件に対して契約不適合責任を負っており、建物の構造又は設備等に不具合が認められた場合には、補修その他の対応を求められる可能性があります。

また土地取得時には土壤汚染調査を実施しておりますが、当該調査により把握できない汚染が、取得後又は

販売後に判明する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、住宅瑕疵担保責任保険への加入を行うとともに、土地取得時における土壌汚染調査を実施するなど、リスクの低減に努めております。

しかしながら、契約不適合責任が発生した場合や、事前調査では把握できなかった土壌汚染等が後日判明した場合には、損害賠償や補修費用の負担、追加費用の発生又は工期の遅延等により、当社の業績や資金繰りに影響を及ぼし、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

④ 営業活動における顧客とのクレーム・トラブルについて

当社の事業展開において、宅地建物取引業法、その他関連法令を順守し事業活動を推進しております。しかし、お客様との認識の齟齬その他に起因した、若しくは販売又は仲介物件等契約に起因したクレーム・トラブル等が発生する場合があります。

当社ではこのような事態に備え、顧問弁護士等と連携し、現在訴訟等の事案は生じておりません。

しかしながら、今後このようなクレーム・トラブル等に起因して重大な訴訟等が提起された場合には、お客様からの信用低下、並びに損害賠償請求訴訟の提起等により、当社の経営成績及び今後の財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 設備の老朽化・修繕費増加

当社は、東京23区及び全国の主要都市圏を中心として約100棟の物件を管理しており、これらの物件については築年数の経過に伴い、設備の交換や修繕等に係る費用が増加する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、予防保守の定期的な実施等により修繕費の低減及び予期せぬ修繕費の発生防止に努めるとともに、修繕積立金を計画的に徴収することでリスクの低減を図っています。

しかしながら、想定を超える設備の老朽化や突発的な修繕が発生した場合には、修繕費用が増加し、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 災害リスク（地震・火災・洪水）

当社は不動産事業を営んでいることから、大規模な地震、火災又は洪水等の災害等が発生した際には、販売用不動産及び仕掛販売用不動産並びに所有する固定資産の価値低下や被災箇所の補修等を含む対応費用の発生、生産活動の停止による機会損失、並びに顧客に対する補償対応等が生じる可能性があります。

当社は当該リスクに対して、耐震・耐火構造の標準仕様化を進めるとともに、不動産取得者に対して各種保険への加入の推奨をすることで、建物の破損による損害のリスクの低減に努めております。

しかしながら、想定を超える規模の災害が発生した場合には、これらの対応策を講じていたとしても被害を完全に回避することは困難であり、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 感染症拡大による事業停滞

当社の事業拠点や、不動産を取り扱っている現場において感染症の流行が拡大した場合には、当社の販売活動や建築作業の停止又は制限により、作業工程の遅延や事業運営への支障が生じる可能性があります。また、これに伴う補償対応等の発生により、当社の事業活動に影響を及ぼす可能性があります。

当社は当該リスクに対して、オンラインによる営業体制の整備や、リモート対応が可能な開発・管理システムの導入を進めることで、感染症拡大による事業停滞のリスクの低減に努めております。

しかしながら、感染症の流行が長期化又は大規模化した場合には、これらの対応策を講じていたとしても事業活動への影響を完全に回避することは困難であり、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（３）財務・資金繰りリスク

① 借入依存度の上昇

当社は、物件取得及び建築工事等に必要な資金を、自己資金及び金融機関からの借入金によって調達しております。今後、事業拡大等に伴い借入依存度が高まった場合には、財務の柔軟性が低下する可能性があります。

す。

当社は当該リスクに対して、自己資本の強化に努めるとともに、必要な借入金額の抑制、借入先の分散による流動性の確保、及び内部留保の拡充を図ることで、有利子負債の適切な管理を行い、財務体質の健全性維持に努めております。

しかしながら、想定を超える借入依存度の上昇が生じた場合には、当社の資金調達余力や財務運営に影響を及ぼし、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 資金繰り悪化と在庫の滞留

当社は、中長期的な経済と見通しに基づき、開発用地の仕入や投資用不動産の企画・開発・販売を行い、物件の早期売却を図っております。しかしながら、急激な景気の悪化や金利の上昇、不動産関連税制の変更等により、販売が計画どおりに進まなかった場合には、完成在庫の滞留や開発期間の長期化が生じ、資金収支が悪化する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、販売促進強化のための各種施策の実施に加え、販売チャネルの複線化や価格戦略の柔軟化、リースバックの展開等を行っております。また、資金繰り予測の精度向上や短期資金枠の確保により、資金調達手段の多様化を図っています。

③ キャッシュ・フローの急激な変動

当社が取り扱う主な仕入対象は土地及び建物等の不動産であり、仕入時に一括決済を行うケースが多いことから、特定の時期に資金の流出が集中する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、事業ポートフォリオの分散及び月次キャッシュフロー管理の徹底により一定基準を超える資金流出を抑制する体制を構築し、リスクの低減に努めております。

しかしながら、想定を上回る資金流出が短期間に集中した場合には、資金繰りに影響を及ぼし、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

④ 金利変動による財務コスト増加

当社の有利子負債の一部には変動金利条件が適用されており、市場の金利の上昇により支払利息が増加する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、資産及び負債の統合的な管理を行うとともに、固定金利への借換えや金利スワップの活用等により金利変動リスクの軽減に努めております。

しかしながら、金利が急激に上昇した場合には、財務コストが増加し、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 債務超過・自己資本比率低下

当社は、保有資産の評価損の発生や、顧客要請に基づく繰延収益が想定どおり実現しなかった場合等により、自己資本が減少し、自己資本比率が低下する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、一定水準の利益剰余金の積み増しや、出資会社への出資比率の見直しを行うことで、自己資本比率の過度な低下を回避するよう努めております。

しかしながら、想定外の損失計上等が発生した場合には、自己資本比率が低下し、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 借換融資困難化

当社は、物件取得及び建築工事等の資金を金融機関からの借入金により調達していることから、既存借入の返済期到来時において、市況の悪化等により借換条件が悪化した場合には、資金調達が困難となる可能性があります。

当社は当該リスクに対して、借入金の満期管理を徹底するとともに、金融機関との事前協議体制を構築し、市況悪化時に備えた資金調達体制の整備を行っております。また、余剰与信枠の確保にも努めております。

しかしながら、金融環境の急激な変化等により借換が困難となった場合には、当社の資金調達に支障が生じ、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 賃貸運営・管理リスク

① 空室率の上昇

当社が開発するマンションの周辺地域において、物件供給の増加や景気悪化等が生じた場合には、入居需要が低下し、空室率が上昇する可能性があります。そうした場合、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は当該リスクに対して、賃貸運営のサポートの強化として入居率が低下した地域について入居促進キャンペーンなどの営業活動を行うことに加え、供給過多にならないよう事前の立地選定精度の向上によりリスクの低減を図っています。

② 賃料の下落

当社が開発するマンションの周辺地域における賃料相場が低下した場合には、想定していた賃料水準の維持が困難となり、賃料価格が低下する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、マンション開発時には入居者ニーズを踏まえた立地選定を行うとともに、開発後においてもリフォームや設備更新を通じて物件価値の向上に努め、競争力の維持を図っております。

しかしながら、周辺賃料相場の下落が進行した場合には、賃料単価の低下により賃料収入が減少し、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 入居者の家賃滞納・トラブル

マンション入居者による家賃の長期滞納、隣人トラブル、又は設備不具合への対応負担等が生じた場合には、賃料回収の遅延や追加的な管理コストの発生につながる可能性があります。

当社は当該リスクに対して、保証会社との連携を強化し、賃料未回収を防ぐ体制を構築するとともに、管理会社によるクレーム対応体制の整備や自社による物件管理を行うことで、管理品質の維持に努めております。

しかしながら、想定を超える滞納やトラブルが継続的に発生した場合には、管理コストの増加や賃料収入の減少を招き、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

④ オーナーによる短期売却・管理移管

当社は、投資用マンションの販売後において管理業務を行っており、管理業務は当社の継続的な収益源の一つとなっております。しかしながら、不動産取得者が収益性を重視して早期売却を行った場合や、管理業務を他社へ移管した場合には、管理収益が減少する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、不動産取得者に対し、長期保有による運用メリットを訴求するセミナーの開催や、継続的なフォロー体制の強化により、管理契約の維持に努めております。

しかしながら、不動産取得者の運用方針の変化等により管理契約の解約又は移管が増加した場合には、管理収益の減少を通じて、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 管理体制の質低下

当社は、マンションの管理業務の一部を外部の業者に委託しておりますが、委託先の変更や業務品質の低下が生じた場合には、管理業務の質が低下し、顧客からの信頼が損なわれる可能性があります。

当社は当該リスクに対して、自社による物件管理体制の拡充を進めるとともに、外部委託業者に対してはKPI管理及び定期的な監査体制を構築し、管理品質の維持・向上に努めております。

しかしながら、管理体制の質低下が是正されない場合には、管理業務収益を含む当社事業全体の収益性に影響を及ぼし、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 法制度・社会情勢リスク

① 宅地建物取引業法等の法規制

当社は、不動産業に属し、「宅地建物取引業法」及び関連する各種法令により規制を受けております。

当社においては、宅地建物取引業免許の登録をし、必要な宅地建物取引士を各拠点に配置して監督官庁より許認可を受けており、現時点においては当該免許及び許認可等が取消しとなる事由は発生しておりません。

しかしながら、将来、何らかの理由により、当該免許及び許認可等が取消される、または更新が認められない場合、若しくはこれらの法律等の改廃又は新たな法的規制が制定された場合には、当社の主要事業の継続が困難となり、経営成績及び財政状態に重大な影響を及ぼす可能性があります。

許認可の名称	許認可番号	有効期限	取消事項
宅地建物取引業免許	国土交通大臣 (02)第9488号	自 令和6年1月11日 至 令和11年1月10日	宅地建物取引業法 第66条

② 不動産関連税制の改正

不動産関連税制の改正により、投資用不動産に係る税負担が増加した場合や、不動産取得者の資産形成上のメリットが縮小した場合には、投資用マンションに対する需要が減少する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、税制等の動向を適時に把握する体制を整備し、制度変更時には不動産取得者に対して迅速な情報提供を行うとともに、安定収益や将来の資産形成等といった税制以外の価値を訴求することで、需要変動による影響の低減に努めております。

しかしながら、不動産関連税制の改正により投資環境が大きく変化した場合には、投資用マンション需要の減少を通じて、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 金融商品取引法などの規制の強化

当社の事業活動は、金融商品取引法をはじめとする各種法令・規制の適用を受けております。これらの法令・規制が強化された場合には、物件販売時における情報提供や書面交付の義務等の対応が求められる可能性があります。

当社は当該リスクに対して、法令の改正を適時に把握する体制を構築するとともに、不動産取得者との契約時における法務チェック体制の整備や、従業員に対する社内教育の徹底を行うことで、適切な法令遵守に努めております。

④ 国際紛争・地政学リスク

当社は海外事業の展開を進めており、国際紛争の発生や地政学的リスクの高まりにより、進出先地域における事業環境が不安定化し、業務の制限又は停止等が生じる可能性があります。

当社は当該リスクに対して、事前の入念な調査を行ったうえで進出国・地域を選定するとともに、進出先の分散や撤退基準の事前の策定等を行うことで、リスクの低減に努めております。

しかしながら、想定を超える地政学的リスクの顕在化により事業継続が困難となった場合には、当社の海外事業に影響を及ぼし、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 外国人投資家向け規制の変更

当社は、外国人投資家を含む国内外の投資家に対して物件販売を行っておりますが、外資規制の強化や各国における投資関連規制の変更等により、物件の販売先に制限が生じる可能性があります。

当社は当該リスクに対して、販売先を国内外で分散化するとともに、各国の政策動向や規制動向を継続的にモニタリングし、必要に応じて早期に対策を検討する体制を構築しております。

しかしながら、外国人投資家向け規制の変更により販売活動が制約された場合には、当社の販売計画に影響を及ぼし、その結果、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 経営・内部管理リスク

① 事業拡大による組織体制・人材不足

当社は、さらなる事業拡大に向けて事業を推進しており、そのためには組織体制の整備及び優秀な人材の確保が不可欠と考えています。しかしながら、事業拡大のスピードに対して適切な人員の確保や育成が追いつかなかった場合や、従業員の業務過多が生じた場合には、当社の事業運営に支障を来す可能性があります。

当社は当該リスクに対して、中途採用及び人材育成の強化に加え、組織拡大に応じた管理職層の層厚化を図ることで、適切な人員配置及び組織運営に努めています。

しかしながら、想定を超える事業拡大が生じた場合には、組織体制の整備が追いつかず、その結果、当社の

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。

② ノウハウの属人化・人材流出

当社は、比較的小規模な組織体制のもと、不動産業界における経験やノウハウを有する従業員を中心として事業運営を行っていることから、業務が属人化しやすい側面があります。特定の従業員の退職等が生じた場合には、業務の停滞や引継ぎ負担が生じる可能性があります。

当社は当該リスクに対して、業務マニュアルの整備やナレッジの推進、ジョブローテーションの実施等により、業務の仕組化を進め、属人化の防止に努めています。

しかしながら、重要な人材の流出が生じた場合には、業務運営に影響を及ぼし、その結果、当社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。

③ 新規事業（海外・保険・仲介）の不調

当社は、投資用マンション事業を中核としつつ、不動産取得者の資産形成支援を目的として、海外事業、保険代理業、仲介事業等の周辺事業の展開を進めております。しかしながら、これらの周辺事業が想定どおりに収益化できなかった場合には、当社全体の収益性が低下する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、新規事業の立上げから採算確保に至るまでのPDCA管理体制を構築するとともに、事業ごとの撤退基準を明確化することで、リスクの低減に努めております。

しかしながら、新規事業の収益化が遅延又は不調に終わった場合には、当社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。

④ 情報漏洩・サイバー攻撃

当社は、事業活動を通じて不動産取得者に関する個人情報等を多く取り扱っており、サイバー攻撃、不正アクセス、コンピューターウイルスの侵入等により、情報漏洩やシステム障害が発生する可能性があります。

これらの事象が生じた場合には、当社の社会的信用が低下するおそれがあります。

当社は当該リスクに対して、セキュリティシステムの導入及び運用、情報セキュリティに関する従業員教育を定期的実施することで、情報セキュリティ体制の強化に努めております。

しかしながら、想定を超えるサイバー攻撃等が発生した場合には、業務の停止や信用低下を通じて、当社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 コンプライアンス違反・行政指導

当社の営業活動等において、法令違反又は不適切な行為が発生し、行政指導等を受けた場合には、当社の社会的信頼が低下する可能性があります。

当社は当該リスクに対して、全社的な内部監査の実施、営業行為に関する定期的なモニタリング及び指摘事項に対する継続的な改善活動を行うことで、法令遵守体制の強化に努めております。

しかしながら、重大なコンプライアンス違反が発生した場合には、当社の信用低下を通じて、当社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 担当J-Adviserとの契約について

当社は、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の上場企業であります。

当該市場は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第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およ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日本M&Aセンター（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か月以上前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、株式会社日本M&Aセンター（以下「乙」という）は、本契約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（上場後1年間に於いて債務超過の状態となった場合を除く。）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（以下「産競法」という。）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」（以下、「私的整理に関するガイドライン」という。）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を解消することを計画している場合（乙が適当と認める場合に限る。）には、2年以内に債務超過の状態を解消できなかったとき。

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（本号ただし書に定める1年以内に債務超過の状態を解消す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を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への対抗措置（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（実質的に買収への対抗措置の発動の時点の株主に割り当てのために、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) 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。

(18) 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。
- 2 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。
- 3 本契約を解除する場合、特段の事情のない限り、乙は予め本契約を解除する旨を証券会員制法人東京証券取引所に通知する。

5 【重要な契約等】

(1) センチュリー21フランチャイズ契約

契約会社名	相手先の名称	契約期間	契約内容	契約解除
株式会社レイシャス (加盟店)	株式会社センチュリー21・ジャパン (日本本部)	本契約の締結日から5年間	「センチュリー21システム」及び「センチュリー21マーク等」の非独占的使用権の許諾並びに販売促進、広告宣伝及び教育研修等に関する支援の提供を受けるフランチャイズ契約	(1) 合意解除 (2) 「加盟店」が契約に基づく確認事項に対する違反又はその他義務違反、若しくはその他追加契約等があれば、その契約条件に違反した場合、「日本本部」は「加盟店」に催告の上、解除することができる。 (3) 「加盟店」が宅地建物取引業免許について業務の停止を命じられたり、又は取消された場合、「日本本部」は「加盟店」に通告するのみで解除できる。 (4) 「加盟店」が国又は都道府県の定める法令、条例及び規則等、若しくは「日本本部」の定める倫理規程に従わなかった場合、「日本本部」は「加盟店」に催告の上、解除することができる。 (5) 「加盟店」の業績が以下に規定する最低取引達成基準に達しなかった場合で、「加盟店」が「日本本部」より当該未達成基準の通知を受け、その後3ヶ月目より連続4か月に亘り業績が当該基準に達成し得ない場合、「日本本部」は「加盟店」に催告の上、解除することができる。但し、「承認店舗」を開設して1年以内の「加盟店」には本項を適用しない。最低取引達成基準とは、「加盟店」が所属する地域連絡会全会員の当該通知直前6ヶ月間の月平均総売上高の50%を下廻らないサービスフィーの支払対象となる総売上高を「加盟店」が維持していることをその基準とする。 (6) 「加盟店」が以下のいずれかの事態に陥った場合には、「日本本部」は「加盟店」に通告するのみで解除することができる。 ① 手形・小切手等の不渡りにより銀行取引停止等支払不能の状態に陥った場合。 ② 営業譲渡が行われた場合。 ③ 強制執行を受けた場合、破産、民事再生、会社更生、特別清算等を申し立てられた場合、若しくは自ら申し立てた場合。 ④ その他上記各号に類する著しく不信用な事態に陥った場合。 (7) 「日本本部」の事前の書面による承認なしに、「加盟店」がその店舗を移転したり、休業、廃業したり、又、本契約及び「センチュリー21規準書」の規定に従わず店舗営業をしている場合、「日本本部」は「加盟店」に催告の上、解除することができる。 (8) 「加盟店」が第12条第1項7号規定の期間内に「承認店舗」を開設しなかった場合、又は「センチュリー21規準書」規定にしたがって、電飾看板等を完備しなかった場合、「日本本部」は「加盟店」に催告の上、解除することができる。 (9) 「加盟店」が第12条第2項第16号規定の最低自己資本を維持できなくなった場合、「日本本部」は「加盟店」に催告の上、解除することができる。

契約会社名	相手先の名称	契約期間	契約内容	契約解除
				(10)「加盟店」の「専任宅地建物取引士」が死亡する等、恒久的に業務遂行に支障をきたす事態が生じたときに、当該「加盟店」が新たな「専任宅地建物取引士」を指名できない場合、「日本本部」は「加盟店」に催告の上、解除することができる。 「日本本部」が本条規定に従い、本契約の解除を決定した場合には、「加盟店」に対し、解除の事由を記載した通知書を交付しなければならない。「加盟店」への当該通知書到達後10日目にその解除は発行する。但し、この10日以内に、「加盟店」が「日本本部」より通知された解除事由の要因を排除した場合には、当該解除通知は撤回される。上記にも拘わらず、以下のいずれかの事由により解除権が生じた場合、「日本本部」は、「加盟店」に対する催告期間なしに本契約を解除できる。 ① 本条第3号及び第6号記載の事由による場合。 ② その解除事由が「加盟店」の故意又は重過失による場合。 ③ 「加盟店」が「日本本部」より本契約不履行の事実により本契約を解除する旨、通知を受け、その不履行の事実を解消し、解除通知が撤回された後、12カ月以内に同一不履行の事実が生じた場合。 ④ その他、本契約を継続することが著しく不都合であると「日本本部」が客観的に判断した場合。

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

当事業年度末における資産につきましては11,844,266千円（前事業年度末12,134,303千円）と、290,037千円減少いたしました。主な要因は次のとおりであります。

(流動資産)

当事業年度末における流動資産の残高は9,728,253千円（前事業年度末は10,055,913千円）となり、327,659千円減少しました。これは主に、現金及び預金が218,642千円、売掛金が943,114千円、販売用不動産が1,476,571千円減少した一方で、仕掛販売用不動産が2,363,494千円増加したことによるものです。

(固定資産)

当事業年度末における固定資産の残高は2,099,486千円（前事業年度末は2,078,390千円）となり、21,095千円増加しました。これは主に、リース資産が9,305千円、関係会社株式が7,021千円増加したことによるものです。

(繰延資産)

当事業年度末における繰延資産の残高は16,526千円（前事業年度末は-千円）となり、16,526千円増加しました。これは主に、社債発行費が16,526千円増加したことによるものです。

(流動負債)

当事業年度末における流動負債の残高は6,990,612千円（前事業年度末は7,851,914千円）となり、861,302千円減少しました。これは主に、短期借入金が2,910,297千円減少した一方で、1年内返済予定の長期借入金が2,220,344千円増加したことによるものです。

(固定負債)

当事業年度末における固定負債の残高は4,063,689千円（前事業年度末は3,667,775千円）となり、395,914千円増加しました。これは主に、社債が146,000千円、長期借入金が221,287千円増加したことによるものです。

(純資産)

当事業年度末における純資産の残高は789,963千円（前事業年度末は614,613千円）となり、175,350千円増加しました。これは主に、当期純利益174,212千円の計上により利益剰余金が増加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) 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」に記載のとおりであります。

(5) 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】」に記載しております。

第4 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当事業年度において実施した設備投資等の総額は76,016千円であり、主に収益物件の購入と什器備品等の取得であります。

2 【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

2026年6月30日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
		建物	工具器具 及び備品	土地 (面積㎡)	リース資産	合計	
東京本社 (東京都中央区)	事務所	12,551	4,438	— (—)	9,305	26,294	66
名古屋支店 (愛知県名古屋市中村 区)	事務所	6,925	1,562	— (—)	—	8,487	22
札幌支店 (北海道札幌市中央区)	事務所	18,328	2,066	— (—)	—	20,395	18
大阪支店 (大阪府大阪市中央区)	事務所	14,653	9,655	— (—)	—	24,308	15
賃貸用不動産（東京都ほ か）	区分所有マンシ ョン等61戸	760,590	—	825,867 (977.17)	—	1,586,457	—

(注) 1. 当社は固定資産として賃貸用の区分所有マンション等61戸を保有しており、賃貸運用により賃料収入を得ております。これらは共同住宅内の専有部分であります。

(注) 2. 本社の建物は賃貸物件であり、その概要は以下のとおりであります。

事務所名（所在地）	設備の内容	年間賃借料（千円）
本社（東京都中央区）	本社機能	57,295

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第5 【発行者の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	事業年度現在発行数(株) (2026年6月30日)	公表日現在発行数(株) (2026年9月30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	2,200,000	1,650,000	550,000	550,000	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	2,200,000	1,650,000	550,000	550,000	—	—

(注) 2026年5月28日開催の臨時株主総会決議に基づき、2026年6月1日付で10株を1株とする株式併合を実施しております。これにより、発行可能株式総数は22,000,000株から2,200,000株に、発行済株式総数は5,500,000株から550,000株となっております。

(2) 【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

第1回新株予約権（2025年7月10日臨時株主総会決議）

区分	最近事業年度末現在 (2026年6月30日)	公表日前月末現在 (2026年8月31日)
新株予約権の数(個)	665,200 (注) 1	665,200 (注) 1
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	同左
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)	66,520 (注) 1	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	500円 (注) 2	同左
新株予約権の行使期間	自 2027年7月11日 至 2035年7月10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 500 資本組入額 250 (注) 3	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	新株予約権の譲渡については、取締役会の決議による承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	同左
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、0.1株です。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割（株式無償割当を含む。）又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

2. 当社が株式分割（株式無償割当を含む。）又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、1円未満の端数は切り上げる。

調整後行使価額 = 調整前行使価額 × $\frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$

また、当社が時価を下回る払込金額で募集株式の発行又は自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく株式の発行・処分を除く）は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \frac{\text{調整前行使価額} \times \left(\frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}} \right)}{1}$$

3. 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合において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の金額とし、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いて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

- ① 新株予約権の割当を受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、監査役、従業員、顧問、社外協力者その他これに準じる地位を有していなければならない。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。
- ② 新株予約権の行使は、当社普通株式がいずれかの金融商品取引所（ただし、東京証券取引所が開設する「TOKYO PRO Market」を除く。）に上場することを条件とする。
- ③ 新株予約権者が死亡した場合、その相続人による新株予約権の権利行使においては、認めないものとする。
- ④ 新株予約権の行使にあたっては、以下の区分に従って、割当てられた権利の一部又は全部を行使することができる。ただし、新株予約権者が以下の区分によらず行使することについて取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。
 - (i) 上場日以降、割当てられた権利の3分の1について行使することができる。
 - (ii) 上場日から2年が経過する日以降、割当てられた権利の3分の2について行使することができる。
 - (iii) 上場日から3年が経過する日以降、割当てられた権利のすべてについて行使することができる。
 - (iv) 上記各期間における行使可能な権利の累計数は、当該期間以前の期間に既に行使した部分を含むものとする。
- ⑤ 本新株予約権の行使は、1新株予約権単位で行うものとし、各新株予約権の一部の行使は認められないものとする。

5. 組織再編行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

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、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の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それぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。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、株式交換契約又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
組織再編行為の効力発生の時点において残存する募集新株予約権の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
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、「注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、「注2」で定められた株式分割（株式無償割当を含む。）又は株式併合を行う場合の行使価額を調整して得られる再編後払込金額に上記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
新株予約権を行使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、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 新株予約権の行使の条件
「注4」に準じて決定する。
- ⑦ 増加する資本金及び資本準備金に関する事項
「注3」に準じて決定する。
- ⑧ 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。

第2回新株予約権（2025年7月10日臨時株主総会決議）

区分	最近事業年度末現在 (2026年6月30日)	公表日前月末現在 (2026年8月31日)
新株予約権の数（個）	11,500（注）1	11,500（注）1
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—	同左
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）	1,150（注）1	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円）	500円（注）2	同左
新株予約権の行使期間	自 2027年7月11日 至 2035年7月10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 500 資本組入額 250 （注）3	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	新株予約権の譲渡については、取締役会の決議による承認を要するものとする。	同左
代用払込みに関する事項	—	同左
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、0.1株です。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式分割（株式無償割当を含む。）又は株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的となる株式の数について行われ、調整の結果生じる1株未満の端数については、これを切り捨てる。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

2. 当社が株式分割（株式無償割当を含む。）又は株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、1円未満の端数は切り上げる。

調整後行使価額 = 調整前行使価額 × $\frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$

また、当社が時価を下回る払込金額で募集株式の発行又は自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使に基づく株式の発行・処分を除く）は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

調整後行使価額 = 調整前行使価額 × $\frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$

3. 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

新株予約権の行使により株式を発行する場合において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の金額とし、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いて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

- ① 新株予約権の割当を受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、監査役、従業員、顧問、社外協力者その他これに準じる地位を有していなければならない。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。
- ② 新株予約権の行使は、当社普通株式がいずれかの金融商品取引所（ただし、東京証券取引所が開設する「TOKYO PRO Market」を除く。）に上場することを条件とする。
- ③ 新株予約権者が死亡した場合、その相続人による新株予約権の権利行使においては、認めないものとする。
- ④ 新株予約権の行使にあたっては、以下の区分に従って、割当てられた権利の一部又は全部を行使することができる。ただし、新株予約権者が以下の区分によらず行使することについて取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。
 - (i) 上場日以降、割当てられた権利の3分の1について行使することができる。
 - (ii) 上場日から2年が経過する日以降、割当てられた権利の3分の2について行使することができる。

(iii) 上場日から3年が経過する日以降、割当てられた権利のすべてについて行使することができる。

(iv) 上記各期間における行使可能な権利の累計数は、当該期間以前の期間に既に行使した部分を含むものとする。

- ⑤ 本新株予約権の行使は、1新株予約権単位で行うものとし、各新株予約権の一部の行使は認められないものとする。

5. 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項

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、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生日において残存する新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の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それぞれ交付することとする。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行するものとする。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、株式交換契約又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

組織再編行為の効力発生の時点において残存する募集新株予約権の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
組織再編行為の条件等を勘案のうえ、「注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、「注2」で定められた株式分割（株式無償割当を含む。）又は株式併合を行う場合の行使価額を調整して得られる再編後払込金額に上記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

新株予約権を行使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、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 新株予約権の行使の条件

「注4」に準じて決定する。

- ⑦ 増加する資本金及び資本準備金に関する事項

「注3」に準じて決定する。

- ⑧ 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の承認を要するものとする。

(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)
2025年 4月1日（注1）	5,499,900	5,500,000	—	100,000	—	—
2026年 6月1日（注2）	△4,950,000	550,000	—	100,000	—	—

（注）1. 2025年2月13日開催の取締役会決議に基づき、2025年4月1日を効力発生日として普通株式1株を55,000株に分割しています。

2. 2026年5月28日開催の臨時株主総会決議に基づき、2026年6月1日を効力発生日として普通株式10株を1株に併合しております。

(6) 【所有者別状況】

2026年6月30日現在

2020年6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）	—	—	—	1,400	—	—	4,100	5,500	—
所有株式数の割合（%）	—	—	—	25.45	—	—	74.55	100.00	—

（注）2026年6月1日付で、10株を1株とする株式併合を実施するとともに、100株を1単元とする単元株制度を導入しております。

(7) 【大株主の状況】

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 （%）
住吉 秀一	神奈川県横浜市	410,000	74.55
株式会社レイシヤスキャピタル	東京都中央区銀座一丁目 12番4号	140,000	25.45
計		550,000	100.0

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2026年6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 550,000	5,500	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	550,000	—	—
総株主の議決権	—	5,500	—

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】

第1回新株予約権

決議年月日	2025年7月10日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 2 当社従業員 35
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（個）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

第2回新株予約権

決議年月日	2025年7月10日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社監査役 2
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（個）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	同上
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

2 【自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主に対する利益還元を経営の重要課題の一つとして位置付けておりますが、配当の原資となる利益剰余金が充実していないことから、現在は配当を行っておりません。

今後の配当方針について、当面は財務体質の強化と今後の事業展開に備えた内部留保の充実が重要であると考えておりますが、経営成績の進展等を勘案しながら利益還元に努めてまいります。内部留保資金については、更なる事業拡大のための投資や人材採用等に活用していく予定であります。

なお、当社は、期末配当を基本方針としております。剰余金の配当の基準日は毎年6月30日及び12月31日であり、期末配当の決定機関は株主総会、中間配当の決定機関は取締役会であります。

4 【株価の推移】

(1) 【最近3年間の事業年度別最高・最低株価】

当社は、2024年6月期、2025年6月期、2026年6月期において、非上場であるため最高・最低株価はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

当社は、2026年6月期について非上場であるため、最高・最低株価はありません。

5 【役員の状況】

男性4名 女性1名（役員のうち女性の比率20%）

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	—	住吉 秀一	1974年 4月8日	1994年6月 1999年6月 2011年3月	株式会社国分工務店 入社 株式会社陽光都市開発 入社 当社 設立 代表取締役 就任（現任）	(注2)	(注4)	550,000 (注5)
専務取締役	経営推進 本部長	奥川 まどか	1975年 2月3日	2001年3月 2004年11月 2005年8月 2011年12月 2019年1月 2025年1月	G&Gプランニング株式会社 入社 ロジスパック株式会社 入社 テクノレックス・ジャパン株式会社 入社 当社 入社 当社 取締役 就任 当社 専務取締役 就任（現任）	(注2)	(注4)	—
常務取締役	開発事業 本部長	熊澤 博之	1972年 4月21日	1996年4月 1998年7月 2000年10月 2002年3月 2004年5月 2004年7月 2005年6月 2013年5月 2017年10月 2025年1月	扶桑レクセル株式会社 入社 株式会社ミニミニ 入社 株式会社エム・シー・コーポレーション 入社 株式会社広洋社 入社 株式会社ファジオ 入社 株式会社ジョイント・コーポレーション 入社 株式会社陽光都市開発 入社 当社 入社 当社 取締役 就任 当社 常務取締役 就任（現任）	(注2)	(注4)	—
常勤 監査役	—	有澤 政利	1956年 10月7日	1980年4月 1992年4月 2007年4月 2009年1月 2012年4月 2015年4月 2022年6月 2022年6月 2023年9月 2023年11月	丸紅株式会社 入社 丸紅英国会社 出向 MARUBENI TRANSPORT SERVICE CORP. 代表取締役 就任（出向） 丸紅株式会社 監査部 出向 丸紅グループ事業会社 非常勤監査役5社 就任 丸紅ロジスティクス株式会社 常勤監査役 就任 株式会社日本ナーシング&ホスピスケア 常勤監査役 就任 株式会社ヴァティアー 非常勤監査役 就任 株式会社日本ナーシング&ホスピスケア 非常勤監査役 就任 当社 常勤監査役 就任（現任）	(注3)	(注4)	—
非常勤 監査役	—	遠藤 康彦	1962年 8月30日	1985年8月 2021年8月 2022年12月 2023年12月 2025年3月	サンワ東京丸の内事務所（現「有限責任監査法人トーマツ」） 入所 遠藤康彦公認会計士事務所 開設（現任） Terra Drone株式会社 非常勤監査役 就任 当社 非常勤監査役 就任（現任） 株式会社HANATOUR JAPAN 非常勤監査役就任（現任）	(注3)	(注4)	—
計								550,000

- (注) 1. 監査役 有澤政利氏、遠藤康彦氏の2名は、社外監査役であります。
2. 取締役の任期は、2026年5月28日開催の臨時株主総会終結の時から、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
3. 監査役の任期は、2026年5月28日開催の臨時株主総会終結の時から、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 2026年6月期における役員報酬の総額は89,094千円を支給しております。
5. 「所有株式数」は、役員本人が直接所有する株式数に加え、役員が議決権の過半数を所有する資産管理会社である株式会社レイシヤスキャピタルが所有する株式数を含めて記載しております。なお、内訳は、役員本人所有410,000株、株式会社レイシヤスキャピタル所有140,000株であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、自社ブランドマンションの開発・販売から、販売後の管理に至るまでのサービスを一貫して提供するマンション経営事業を通じて、顧客の資産形成とライフプランに寄り添った不動産投資事業を推進しています。マンション経営は数十年単位での長期運用が前提となるため、当社は単なる物件提供にとどまらず、管理サービスを通じた継続的なサポートを行うことで、お客様との信頼関係を構築し続けています。

また、既存事業である不動産仲介事業や、生命保険代理店業務を通じて、多様な資産形成の選択肢を提供しています。加えて、将来的な事業の一環として、不動産証券化事業についても検討・準備を進めており、今後の市場環境や事業体制の整備状況を踏まえ、段階的な展開を検討してまいります。

これらの事業を通じて、当社は「不動産を中心とした最良のウェルスパートナー」としての役割を果たしてまいります。

② 企業統治の体制

a 取締役会

当社の取締役会は、3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・稟議決裁基準表、取締役会規程その他の当社諸規程等の会社運営の基礎となる諸基準を整備し、取締役の職務執行の適正性及び効率性を確保しております。なお、定例取締役会が毎月1回、その他必要に応じて臨時取締役会が開催され、経営に関する重要事項を決定しております。取締役は、会社の業務執行状況を取締役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。

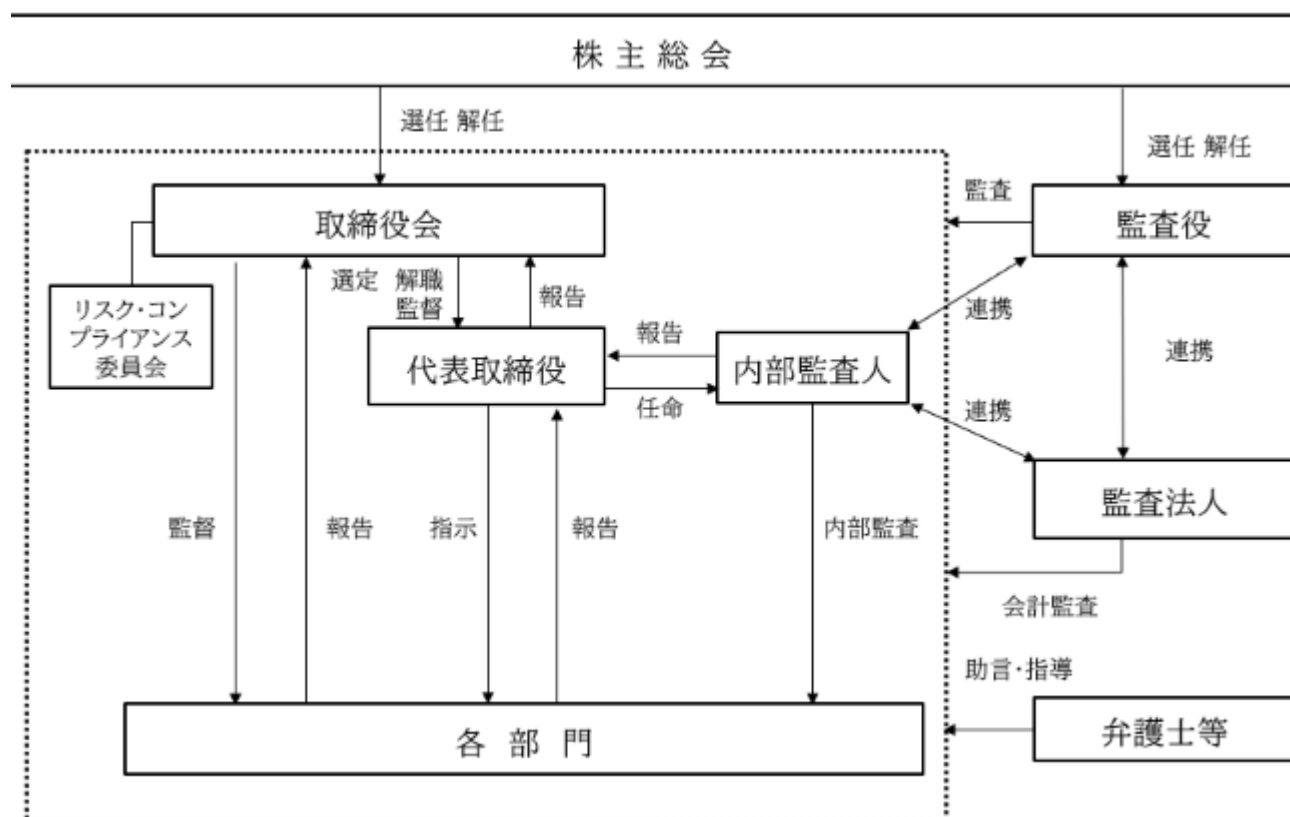
b 監査役

当社は監査役2名で構成されております。監査役は、相互の意見共有及び監査方針の検討・決定等を目的として監査役協議会を開催し、監査の実効性向上に努めております。また、各監査役は、監査役協議会規則に基づき、取締役の業務執行状況を適正に監査しております。監査役は取締役会に出席し、取締役の職務執行状況を監視するとともに、必要に応じて意見を述べております。

c 会計監査

当社は、かなで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2026年6月期において監査を執行した公認会計士は水野雅史氏、小倉圭介氏の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8名その他5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。

組織体制図は以下のとおりであります。



③ 内部統制システムの整備の状況

当社は、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 リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制については、リスク管理規程にて規定しています。リスク管理に関する事項は、リスク・コンプライアンス委員会にて協議し、重要事項の決定は取締役会にて行い管理しています。また、当社は企業経営及び日常の業務に関して、必要に応じて弁護士等の複数の専門家から経営判断上の参考とするためのアドバイスを受ける体制をとっております。

⑤ 支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針

支配株主との取引が発生する場合には、当該取引条件を一般の取引条件と同等の条件に照らし合わせて決定し、かつ、公正で適切な取引関係の維持に努めることにより、少数株主の利害を害することのないように対応いたします。関連当事者取引については、取引の際に取締役会の承認を必要といたします。このような運用を行うことで、関連当事者取引を取締役会において適時把握し、少数株主の利益を損なう取引を排除する体制を構築しております。

⑥ 内部監査及び監査役監査の状況

当社の内部監査は、代表取締役の命により内部監査担当者が実施します。各部の監査結果並びに改善点につきましては、内部監査担当者より、代表取締役に対し報告書並びに改善要望書を提出する体制をとっております。内部監査担当者及び監査役は監査法人と適宜情報交換、意見交換等を実施し、監査法人と連携を図っております。

⑦ 社外取締役及び社外監査役の状況

当社は、社外監査役を2名選任しており、外部からの客観的及び中立的な立場から監視する体制を構築しております。

また、当社は、社外取締役および社外監査役の独立性に関する基準または方針について特段の定めはありませんが、選任に際しては、客観的、中立の経営監視機能が十分に発揮されるよう、取引関係等を考慮した上で、選任を行ってまいります。

⑧ 取締役及び監査役の選任の決議要件に関する事項

当社は、取締役及び監査役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の決議をもって行うこと及び累積投票によらないものとする旨を定款に定めております。

⑨ 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うため、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

⑩ 自己株式の取得

当社は、自己株式の取得について、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、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により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。

⑪ 取締役及び監査役の責任免除

当社は会社法第426条第1項の規定に基づき、任務を怠ったことによる取締役及び監査役（取締役及び監査役であったものを含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することが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、期待される役割を十分に発揮する環境を整備することを目的とするものです。

⑫ 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条の規定により、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役との間に、賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に定めております。

当社は、監査役との間で当該責任限定契約を締結しております。なお、当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額としております。

⑬ 責任限定契約の内容の概要

当社は、保険会社との間で、当社の取締役及び監査役を被保険者とする、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締結しており、保険料は全額当社が負担しております。当該保険の契約内容の概要は、被保険者が、その職務の執行に関し責任を負うことまたは、当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を当該保険契約により保険会社が補填するものであり、1年毎に契約更新しております。次回更新時には同内容での更新を予定しております。

⑭ 役員の報酬

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)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く)	79,494	79,494	—	—	3
監査役 (社外監査役を除く)	—	—	—	—	0
社外役員	9,600	9,600	—	—	2

- (注) 1. 社外役員は社外監査役2名であります。
2. 取締役の報酬限度額は、2025年9月25日開催の株主総会において年額400百万円以内と決議されております。
3. 監査役の報酬限度額は、2025年9月25日開催の株主総会において年額70百万円以内と決議されております。

⑮ 株式の保有状況

1. 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式について、もっぱら株式の価値の変動または配当の受領によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式、それ以外の株式を純投資目的以外の目的である投資株式（政策保有株式）に区分しております。

2. 保有目的が純投資目的以外の目的である政策保有株式

（1）保有方針

当社は、取引関係の維持・強化及び事業上の関係構築を目的として、政策保有株式を保有しております。

政策保有株式については、毎期、取引状況、保有の経済合理性及び将来的な事業シナジーの可能性等を総合的に勘案し、取締役会において保有継続の適否を検証しております。

また、当社は政策保有株式の縮減を基本方針としており、保有の合理性が認められない場合には適宜売却を検討してまいります。

（2）銘柄別の状況

株式会社ジャックス

保有目的：同社との取引関係の維持・強化

貸借対照表計上額：8,082千円

3. 当事業年度中の保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

4. 当事業年度中に投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したもの

該当事項はありません。

(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	最近事業年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
発行者	18,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、監査法人から提示された監査計画の内容を踏まえ、監査日数、監査人員数及び監査内容等を勘案し、当社と監査法人との協議のうえ決定しております。

第6 【経理の状況】

1 財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第3項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しております。

2 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、当事業年度(2025年7月1日から2026年6月30日まで)の財務諸表について、かなで監査法人の監査を受けております。

3 連結財務諸表について

- (1) 「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)第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目からみて、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表を作成しておりません。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年6月30日)		当事業年度 (2026年6月30日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		803,499		584,856
売掛金		1,045,774		102,660
販売用不動産	※2	5,010,453	※2 ※3	3,533,882
仕掛販売用不動産	※2	2,797,977	※2	5,161,472
貯蔵品		32,126		26,380
前渡金		212,224		146,737
前払費用		116,356		101,561
その他		37,498		70,702
流動資産合計		10,055,913		9,728,253
固定資産				
有形固定資産				
建物（純額）	※1 ※2	832,866	※1 ※2 ※3	825,999
工具、器具及び備品（純額）	※1	13,222	※1	17,722
土地	※2	842,241	※2 ※3	826,950
リース資産（純額）		-	※1	9,305
その他	※1	882	※1	440
有形固定資産合計		1,689,213		1,680,419
無形固定資産				
ソフトウェア		12,526		8,892
無形固定資産合計		12,526		8,892
投資その他の資産				
投資有価証券		45,950		37,563
関係会社株式		6,000		13,021
長期前払費用		32,250		30,752
繰延税金資産		62,306		47,515
その他		230,142		281,321
投資その他の資産合計		376,650		410,174
固定資産合計		2,078,390		2,099,486
繰延資産				
社債発行費		-		16,526
繰延資産合計		-		16,526
資産合計		12,134,303		11,844,266

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	975,906	807,572
短期借入金	※2 2,978,297	※2 68,000
1年内償還予定の社債	14,000	54,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 3,153,630	※2 5,373,974
リース債務	—	1,722
未払金	224,223	212,138
未払費用	40,198	48,383
未払法人税等	82,855	36,076
未払消費税等	33,187	—
預り金	196,157	240,320
契約負債	153,458	148,424
流動負債合計	7,851,914	6,990,612
固定負債		
社債	172,000	318,000
長期借入金	※2 3,259,657	※2 3,480,945
退職給付引当金	34,969	45,320
リース債務	—	8,861
資産除去債務	30,966	31,100
その他	170,181	179,462
固定負債合計	3,667,775	4,063,689
負債合計	11,519,689	11,054,302
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金		
その他の利益剰余金		
繰越利益剰余金	513,192	687,404
利益剰余金合計	513,192	687,404
株主資本合計	613,192	787,404
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,420	2,559
評価・換算差額等合計	1,420	2,559
純資産合計	614,613	789,963
負債純資産合計	12,134,303	11,844,266

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当事業年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
売上高	※ 1 15,715,840	※ 1 18,809,167
売上原価	13,379,231	15,939,329
売上総利益	2,336,609	2,869,837
販売費及び一般管理費	※ 2 1,976,814	※ 2 2,306,939
営業利益	359,794	562,897
営業外収益		
受取利息	192	971
受取配当金	121	768
為替差益	3,927	-
保険解約返戻金	-	549
その他	10,431	1,619
営業外収益合計	14,673	3,909
営業外費用		
支払利息	149,044	202,578
支払手数料	47,588	63,105
為替差損	-	13,937
その他	400	45
営業外費用合計	197,033	279,667
経常利益	177,433	287,140
特別損失		
投資有価証券評価損	-	20,000
特別損失合計	-	20,000
税引前当期純利益	177,433	267,140
法人税、住民税及び事業税	84,691	78,761
法人税等調整額	△9,882	14,166
法人税等合計	74,808	92,928
当期純利益	102,624	174,212

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 2024年 7 月 1 日 至 2025年 6 月30日)		当事業年度 (自 2025年 7 月 1 日 至 2026年 6 月30日)	
	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
I 土地取得費		4,685,000	35.0	6,239,214	39.1
II 建物取得費		7,166,126	53.6	7,783,245	48.8
III その他経費		1,528,104	11.4	1,916,870	12.0
計		13,379,231	100.0	15,939,329	100.0

原価計算の方法

原価計算は、個別原価計算の方法によっております。

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2024年 7 月 1 日 至 2025年 6 月30日)

(単位：千円)

（単位：千円）

	株主資本				評価・換算差額等		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	その他有価証券 評価差額金合計	
		その他利益 剰余金	利益剰余金合計				
		繰越利益 剰余金					
当期首残高	100,000	410,567	410,567	510,567	2,219	2,219	512,787
当期変動額							
当期純利益		102,624	102,624	102,624			102,624
株主資本以外 の項目の 当期変動額 (純額)					△798	△798	△798
当期変動額合計	-	102,624	102,624	102,624	△798	△798	101,826
当期末残高	100,000	513,192	513,192	613,192	1,420	1,420	614,613

当事業年度(自 2025年 7 月 1 日 至 2026年 6 月30日)

(単位：千円)

	株主資本				評価・換算差額等		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	その他有価証券 評価差額金 合計	
		その他利益 剰余金	利益剰余金合 計				
		繰越利益 剰余金					
当期首残高	100,000	513,192	513,192	613,192	1,420	1,420	614,613
当期変動額							
当期純利益		174,212	174,212	174,212			174,212
株主資本以外 の項目の当期 変動額(純額)					1,138	1,138	1,138
当期変動額合計	-	174,212	174,212	174,212	1,138	1,138	175,350
当期末残高	100,000	687,404	687,404	787,404	2,559	2,559	789,963

④ 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年 7 月 1 日 至 2025年 6 月30日)	当事業年度 (自 2025年 7 月 1 日 至 2026年 6 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	177,433	267,140
減価償却費	35,832	42,611
受取利息及び配当金	△314	△1,740
支払利息	149,044	202,578
支払手数料	47,588	63,105
為替差損益 (△は益)	△3,927	13,937
投資有価証券評価損	-	20,000
売上債権の増減額(△は増加)	△109,366	943,114
棚卸資産の増減額(△は増加)	320,182	△844,961
仕入債務の増減額(△は減少)	933,542	△168,333
退職給付引当金の増減(△は減少)	4,383	10,350
その他	67,859	56,086
小計	1,622,258	603,888
利息及び配当金の受取額	314	1,740
利息の支払額	△148,395	△188,464
法人税等の支払額	△323	△125,540
法人税等の還付額	26,582	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,500,436	291,624
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△8,699	△76,016
無形固定資産の取得による支出	△11,253	△93
定期預金の満期・解約による収入	51,716	-
定期預金の預入れによる支出	△10,506	△24,490
投資有価証券の取得による支出	△9,001	△9,482
保険積立金の積立による支出	△3,446	△38,057
子会社株式取得による支出	-	△7,021
その他	△13,511	△13,121
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,703	△168,282
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)	1,599,826	△2,910,297
長期借入れによる収入	1,178,764	5,638,002
長期借入金の返済による支出	△3,944,887	△3,210,326
社債発行による収入	-	200,000
社債償還による支出	△22,000	△14,000
リース債務返済による支出	-	△561
手数料の支払による支出	△23,158	△69,309
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,211,454	△366,492
現金及び現金同等物の換算差額	-	17
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	284,278	△243,132
現金及び現金同等物の期首残高	490,567	774,845
現金及び現金同等物の期末残高	※ 774,845	※ 531,712

【注記事項】

（継続企業の前提に関する事項）

該当事項はありません。

（重要な会計方針）

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

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、売却原価は主として移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等：主として移動平均法による原価法を採用しております。

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

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切り下げの方法により算定）を採用しております。

3. 固定資産の減価償却の方法

（1）有形固定資産（リース資産を除く）

建物（建物附属設備は除く）及び2016年4月1日以降に取得した建物附属設備は定額法、その他は定率法を採用しております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物（純額）	5～47年
車両運搬具（純額）	3～6年
工具、器具及び備品（純額）	3～15年

（2）無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

（3）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。

4. 繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり定額法により償却しております。

5. 外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しております。

6. 引当金の計上基準

（1）退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、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。

7. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行业務の内容及び当該履行业務を充足する通常の時点（収益認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

1 投資用マンション事業

投資用不動産事業は、仕入を行った土地や建物等、もしくは当社が企画・開発を行った自社企画投資用不動産「ディアレイシャス」シリーズを顧客へ販売する事業であり、顧客との不動産売買契約に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。

当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引き渡し時点において収益を計上しております。

2 賃貸・建物管理業務事業

賃貸借契約については、顧客との賃貸借契約に基づき当該物件の入退去及び賃借料を収益として認識しております。また、管理契約のサービスに係る収益は、主に当社が管理する賃貸借物件に対する賃貸・施設管理等のサービスであり、顧客との契約に基づいてサービスを提供する履行義務を負っております。これらのサービスについては、サービスの提供が完了した時点で収益を認識しております。

3 不動産仲介事業

売買仲介事業は、不動産の売買の際に、買主と売主の間に立ち売買契約を成立させる事業であり、顧客との媒介契約に基づき取引条件の交渉・調整等の契約成立に向けての業務、重要事項説明書の交付・説明、契約書の作成・交付及び契約の履行手続きへの関与等の一連の業務に関する義務を負っております。当該履行義務は媒介契約により成立一時点で充足されるものであり、当該契約成立時点において収益を計上しております。

8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

9. その他財務諸表作成のための基礎となる事項

支払利息の取得原価への算入

支払利息については、原則として発生時に費用処理をしておりますが、投資用マンションに係る開発期間中の支払利息は、当該資産の取得価額に算入しております。

(未適用の会計基準等)

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2028年6月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(表示方法の変更)

前事業年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「受取手数料」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替を行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「受取手数料」に表示していた3,837千円は、「その他」として組み替えております。

(貸借対照表関係)

※1 有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
建物（純額）	149,968千円	176,742千円
工具、器具及び備品（純額）	43,652千円	50,546千円
リース資産（純額）	-千円	694千円
その他	12,071千円	12,514千円
合計	205,692千円	240,497千円

※2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
販売用不動産	4,680,948千円	3,533,882千円
仕掛販売用不動産	2,791,185千円	5,094,213千円
建物（純額）	769,606千円	732,030千円
土地	833,654千円	809,706千円
合計	9,075,394千円	10,169,832千円

担保債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
短期借入金	2,633,127千円	68,000千円
1年内返済予定の長期借入金	2,965,784千円	5,191,582千円
長期借入金	2,742,467千円	2,977,627千円
合計	8,341,379千円	8,237,209千円

※3 販売用不動産等及び固定資産の保有目的の変更

前事業年度（2025年6月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（2026年6月30日）

1. 固定資産として保有しておりました建物21,381千円、土地27,052千円については、保有目的を変更し、販売用不動産に振り替えております。
2. 販売用不動産として保有しておりました建物9,115千円、土地3,104千円については、保有目的を変更し、固定資産に振り替えております。

(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、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 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度48.3%、当事業年度51.3%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度51.7%、当事業年度48.7%であります。

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。

	前事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当事業年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
給料手当	394,370千円	451,000千円
賞与	222,305千円	247,513千円
退職給付費用	19,559千円	18,701千円
販売促進費	210,937千円	264,007千円
広告宣伝費	315,127千円	343,198千円
減価償却費	14,420千円	19,444千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度期末 株式数(株)
普通株式	100	5,499,900	—	5,500,000

(注) 株式数増加の原因は、株式分割による増加であります。

2. 自己株式の種類及び株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)

1. 発行済株式の種類及び総数に関する事項

	当事業年度期首 株式数(株)	当事業年度増加 株式数(株)	当事業年度減少 株式数(株)	当事業年度期末 株式数(株)
普通株式	5,500,000	—	4,950,000	550,000

(注) 株式数増加の減少は、株式併合による減少であります。

2. 自己株式の種類及び株式に関する事項

該当事項はありません。

3. 新株予約権に関する事項

内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当事業年度末 残高(千円)
		当事業年度期 首	増加	減少	当事業年度末	
ストック・オプション としての 新株予約権 (第1回)	—	—	—	—	—	—
ストック・オプション としての 新株予約権 (第2回)	—	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—

(注) 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

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に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。

	前事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当事業年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
現金及び預金	803,499千円	584,856千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△28,654千円	△53,144千円
現金及び現金同等物	774,845千円	531,712千円

(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

事業計画に照らして、必要な資金（主に銀行借入や社債発行）を調達しております。また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。

(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。

投資有価証券は市場価格等の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

借入金、社債は、主に事業計画に係る資金調達を目的としたものであり、このうち一部は変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権については、各部が主要な顧客の状況を定期的にモニタリングし、管理部は顧客ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、時価及び発行体企業の財政状態等を定期的に把握し、時価または実質価額が簿価を下回るリスクを把握・管理したうえで、保有状況を継続的に見直す体制を構築しております。

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

営業債務、借入金、社債については、適時に資金繰り計画を作成・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

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。

前事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

	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 *2・3	25,950	25,950	—
資産計	25,950	25,950	—
(1) 社債 *4	186,000	184,600	△1,399
(2) 長期借入金 *4	6,413,288	6,322,534	△90,753
負債計	6,599,288	6,507,134	△92,153

(*1) 「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「未払金」「短期借入金」については、現金であることまた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) 市場価格のない株式等は、(1)投資有価証券に含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	前事業年度 (千円)
非上場株式	20,000

(*3) 投資信託等について、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、投資信託等の基準価額を時価とみなしており、当該投資信託が含まれております。

(*4) (1)社債および(2)長期借入金には、1年内償還予定の社債及び1年内返済予定の長期借入金も含まれております。

当事業年度（自 2025年7月1日 至 2026年6月30日）

	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 *2・3	37,563	37,563	—
資産計	37,563	37,563	—
(1) 社債 *4	372,000	365,621	△6,378
(2) 長期借入金 *4	8,854,919	8,688,217	△166,701
負債計	9,226,919	9,053,839	△173,079

(*1) 「現金及び預金」「売掛金」「買掛金」「未払金」「短期借入金」については、現金であることまた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) 市場価格のない株式等は、(1)投資有価証券に含まれておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	当事業年度 (千円)
非上場株式	0

(*3) 投資信託等について、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、投資信託等の基準価額を時価とみなしており、当該投資信託が含まれております。

(*4) (1)社債および(2)長期借入金には、1年内償還予定の社債及び1年内返済予定の長期借入金も含まれております。

(注) 1. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6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	803,499	—	—	—
売掛金	1,045,774	—	—	—
合計	1,849,274	—	—	—

当事業年度（自 2025年7月1日 至 2026年6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	584,856	—	—	—
売掛金	102,660	—	—	—
合計	687,517	—	—	—

(注) 2. 社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6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)
社債	14,000	14,000	114,000	14,000	14,000	16,000
短期借入金	2,978,297	—	—	—	—	—
長期借入金	3,153,630	1,039,996	615,721	166,848	132,368	1,304,722
合計	6,145,927	1,053,996	729,721	180,848	146,368	1,320,722

当事業年度（自 2025年7月1日 至 2026年6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)
社債	54,000	154,000	54,000	54,000	56,000	—
短期借入金	68,000	—	—	—	—	—
長期借入金	5,373,974	670,127	1,275,741	161,867	74,890	1,298,318
リース債務	1,722	1,779	1,839	1,901	1,965	1,376
合計	5,497,696	825,907	1,331,580	217,768	132,856	1,299,694

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 投資有価証券				
その他有価証券	—			
株式	8,069	—	—	8,069
投資信託		17,881		17,881
資産計	8,069	17,881	—	25,950

当事業年度（自 2025年7月1日 至 2026年6月30日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 投資有価証券				
その他有価証券	—			
株式	8,082	—	—	8,082
投資信託	—	29,480	—	29,480
資産計	8,082	29,480	—	37,563

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 社債	—	184,600	—	184,600
(2) 長期借入金	—	6,322,534	—	6,322,534
負債計	—	6,507,134	—	6,507,134

当事業年度（自 2025年7月1日 至 2026年6月30日）

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
(1) 社債	—	365,621	—	365,621
(2) 長期借入金	—	8,688,217	—	8,688,217
負債計	—	9,053,839	—	9,053,839

(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。投資信託等は、取引金融機関から提示された価格により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債及び長期借入金

これらの時価は、元利金の合計額と、当該債務の残存期間及び信用リスクを加味した利率を基に、割引現在価値法により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

子会社株式

前事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式6,000千円)は、市場価格のない株式等のため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式13,021千円)は、市場価格のない株式等のため、記載を省略しております。

その他有価証券

前事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	8,069	5,868	2,200
投資信託	5,241	5,200	41
小計	13,311	11,068	2,242
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
投資信託	12,639	13,000	△360
小計	12,639	13,000	△360
合計	25,950	24,068	1,881

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額20,000千円)については、市場価格のない株式等であるため、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当事業年度(自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	8,082	6,999	1,083
投資信託	29,480	26,600	2,880
小計	37,563	33,599	3,963
貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	—	—	—
投資信託	—	—	—
小計	—	—	—
合計	37,563	33,599	3,963

3. 減損処理を行った有価証券

前事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

該当事項はありません。

当事業年度（自 2025年 7 月 1 日 至 2026年 6 月30日）

有価証券について20,000千円（その他有価証券の株式20,000千円）減損処理を行っております。

なお、減損処理にあたっては、事業年度末における時価が取得原価に比べ50%以上下落した場合には回復可能性が無いものとして全て減損処理を行い、30～50%程度下落した場合には回復可能性等を考慮して必要と認められた額について減損処理を行うことにしております。

（退職給付関係）

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、退職一時金制度及び確定拠出制度を採用しております。退職一時金制度では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給しております。

なお、当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2. 簡便法を適用した確定給付制度

（1）簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	前事業年度 (自 2024年 7 月 1 日 至 2025年 6 月30日)	当事業年度 (自 2025年 7 月 1 日 至 2026年 6 月30日)
退職給付引当金の期首残高	30,586千円	34,969千円
退職給付費用	12,201千円	11,420千円
退職給付の支払額	△7,818千円	△1,069千円
退職給付引当金の期末残高	34,969千円	45,320千円

（2）退職給付債務及び年金資産の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金及び前払年金費用の調整表

	前事業年度 (2025年 6 月30日)	当事業年度 (2026年 6 月30日)
非積立型制度の退職給付債務	34,969千円	45,320千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	34,969千円	45,320千円
退職給付引当金	34,969千円	45,320千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	34,969千円	45,320千円

（3）退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前事業年度12,201千円、当事業年度11,420千円

3. 確定拠出制度

当社の確定拠出制度への要拠出額は、前事業年度7,357千円、当事業年度7,281千円であります。

（ストック・オプション等関係）

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

（1）ストック・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2025年 7 月10日	2025年 7 月10日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 2 当社従業員 35	当社監査役 2
株式の種類及び付与数	普通株式 69,770株	普通株式 1,150株

付与日	2025年 7 月31日	2025年 7 月31日
権利確定条件	(注) 2	(注) 2
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	自 2027年 7 月11日 至 2035年 7 月10日	自 2027年 7 月11日 至 2035年 7 月10日

(注) 1. 2026年 6 月 1 日付で普通株式10株につき 1 株の割合で株式併合を実施しているため、株式数及び権利行使価格は当該株式併合後の数値に換算して記載しております。

(注) 2. 新株予約権の行使の条件

- ① 新株予約権の割当を受けた者（以下「新株予約権者」という。）は、権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、監査役、従業員、顧問、社外協力者その他これに準じる地位を有していなければならない。ただし、取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。
- ② 新株予約権の行使は、当社普通株式がいずれかの金融商品取引所（ただし、東京証券取引所が開設する「TOKYO PRO Market」を除く。）に上場することを条件とする。
- ③ 新株予約権者が死亡した場合、その相続人による新株予約権の権利行使においては、認めないものとする。
- ④ 新株予約権の行使にあたっては、以下の区分に従って、割当てられた権利の一部又は全部を行使することができる。ただし、新株予約権者が以下の区分によらず行使することについて取締役会が正当な理由があると認めた場合はこの限りではない。
 - (i) 上場日以降、割当てられた権利の 3 分の 1 について行使することができる。
 - (ii) 上場日から 2 年が経過する日以降、割当てられた権利の 3 分の 2 について行使することができる。
 - (iii) 上場日から 3 年が経過する日以降、割当てられた権利のすべてについて行使することができる。
 - (iv) 上記各期間における行使可能な権利の累計数は、当該期間以前の期間に既に行使した部分を含むものとする。
- ⑤ 本新株予約権の行使は、1 新株予約権単位で行うものとし、各新株予約権の一部の行使は認められないものとする。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

① ストック・オプションの数

	第 1 回新株予約権	第 2 回新株予約権
決議年月日	2025年 7 月10日	2025年 7 月10日
権利確定前(株)		
前事業年度末	—	—
付与	69,770	1,150
失効	3,250	—
権利確定	—	—
未確定残	66,520	1,150
権利確定後(株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

② 単価情報

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	2025年7月10日	2025年7月10日
権利行使価格(円)	500	500
行使時平均株価(円)	—	—
付与日における公正な評価単価(円)	—	—

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

新株予約権の付与日時点において、当社株式は未公開株式であるため、ストック・オプションの公正な評価単価は単位当たりの本源的価値により算定しております。当社株式の価値は、税務上の評価方法等を参考に算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

- | | |
|-------------------------------|-----|
| (1) 当事業年度末における本源的価値の合計額 | 一千円 |
| (2) 当事業年度において権利行使された本源的価値の合計額 | 一千円 |

(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

	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
繰延税金資産		
未払賞与	33,445千円	36,436千円
退職給付引当金	11,742千円	16,056千円
資産除去債務	10,398千円	11,018千円
未払事業税	7,286千円	4,629千円
ソフトウェア	27,355千円	11,826千円
控除対象外消費税	1,318千円	1,264千円
未払金	-	351千円
繰延税金資産小計	91,546千円	81,585千円
評価性引当金	△22,141千円	△27,075千円
繰延税金資産合計	69,405千円	54,509千円
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	6,318千円	5,590千円
その他投資有価証券評価差額金	779千円	1,404千円
繰延税金負債合計	7,098千円	6,994千円
繰延税金資産(△は負債)純額	62,306千円	47,515千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
法定実効税率	33.58%	-%
交際費等永久に損金に算入されない項目	5.90%	-%
住民税均等割	0.33%	-%
評価性引当金の増減	1.68%	-%
税率変更による繰延税金の修正差額	△0.85%	-%
受取配当金等の益金不算入	△0.00%	-%
雇用促進税制特別控除	-%	-%
その他	1.53%	-%
税効果会計適用後の法人税率の負担率	42.16%	-%

(注) 当事業年度において、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の差異が法定実効税率の100分の5以下のため、記載を省略しております。

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(1) 当該資産除去債務の概要

社屋等の建物の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務等であります。

(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から20年～24年と見積り、割引率は0.39%～0.75%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

(3) 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
期首残高	26,467千円	30,966千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	4,448千円	-千円
時の経過による調整額	50千円	133千円
期末残高	30,966千円	31,100千円

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都その他の地域において、賃貸用マンション等（土地を含む。）を有しております。

2025年6月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は284,215千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

2026年6月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は378,753千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

(単位：千円)

		前事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当事業年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
貸借対照表計上額	期首残高	1,632,176	1,610,764
	期中増減額	△21,411	△24,306
	期末残高	1,610,764	1,586,457
期末時価		1,989,052	2,105,455

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前事業年度の減少は減価償却費の計上によるものであります。当事業年度の主な増加は、賃貸等不動産の取得（29,874千円）及び棚卸資産からの振替（12,304千円）、主な減少は、棚卸資産への振替（48,433千円）及び減価償却費の計上（23,166千円）であります。
3. 期末の時価は、適切に市場価格を反映していると考えられる指標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

	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
投資用マンション売上	13,853,924千円	16,825,523千円
賃貸・建物管理業務売上	1,516,887千円	1,644,644千円
不動産仲介売上	135,820千円	166,707千円
その他	209,207千円	172,291千円
売上高合計	15,715,840千円	18,809,167千円

(注) 「その他」の主な内訳は、賃貸管理、生命保険の手数料売上であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「(重要な会計方針) 5 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客の契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当事業年度末において存在する顧客との契約から翌事業年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約負債の残高等

	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
契約負債(期首残高)	102,383千円	153,458千円
契約負債(期末残高)	153,458千円	148,424千円

契約負債は、主に不動産賃貸契約に基づき顧客から受け取った賃料等の前受金に関するものであります。契約負債は、収益認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格は、概ね1年以内に収益として認識されます。

当社は、当初に予想される顧客との契約期間が1年以内であるため、残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間の記載を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、投資不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品及びサービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記

載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）
株式会社NST	2,004,386

(注) 1 当社は投資不動産事業の単一セグメントであります。

当事業年度（自 2025年7月1日 至 2026年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品及びサービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

顧客の名称又は氏名	売上高（千円）
Weave Living Japan株式会社	4,114,000

(注) 1 当社は投資不動産事業の単一セグメントであります。

【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】

前事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2025年7月1日 至 2026年6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】

前事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2025年7月1日 至 2026年6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】

前事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2025年7月1日 至 2026年6月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

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

前事業年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

種類	会社の名称 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)
役員及び主要株主	住吉秀一	—	—	当社代表取締役	(被所有)	当社役員	債務被保証 (注1)	5,237,523	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 1. 当社の銀行借入及び社債の発行に対して、当社代表取締役住吉秀一より債務保証を受けております。なお、保証料の支払は行っておりません。

当事業年度（自 2025年7月1日 至 2026年6月30日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当事業年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
1株当たり純資産額(円)	1,117.48	1,436.30
1株当たり当期純利益(円)	186.59	316.75

- (注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価を把握できないため記載しておりません。
2. 2025年4月1日付けで普通株式1株につき55,000株の割合で株式分割を行っております。また、2026年6月1日付で10株を1株とする株式併合を行っておりますが、2025年6月期の期首に当該株式分割、株式併合が行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。
3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
1株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	102,624	174,212
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	102,624	174,212
期中平均株式数(株)	550,000	550,000

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	982,835	45,124	25,218	1,002,741	176,742	30,847	825,999
工具、器具及び備品	56,874	11,395	—	68,269	50,546	6,899	17,722
土地	842,241	11,761	27,052	826,950	—	—	826,950
リース資産	—	10,000	—	10,000	694	694	9,305
その他	12,954	—	—	12,954	12,514	442	440
有形固定資産計	1,894,906	78,281	52,270	1,920,916	240,497	38,884	1,680,419
無形固定資産							
ソフトウェア	51,777	93	—	51,870	42,977	3,726	8,892
無形固定資産計	51,777	93	—	51,870	42,977	3,726	8,892
長期前払費用	32,250	53,992	43,596	42,645	—	—	42,645
繰延資産 社債発行費	—	18,827	2,301	16,526	—	—	16,526
繰延資産計	—	18,827	2,301	16,526	—	—	16,526

(注) 1 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物 収益物件の購入21,216千円、保有目的変更に伴う販売用不動産からの振替9,115千円
土地 収益物件の購入8,657千円、保有目的変更に伴う販売用不動産からの振替3,104千円

2 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります

建物 保有目的変更に伴う販売用不動産への振替21,381千円
土地 保有目的変更に伴う販売用不動産への振替27,052千円

3 長期前払費用の当期末残高には、1年以内に費用となる長期前払費用11,892千円(貸借対照表では「前払費用」として流動資産に計上)が含まれております。

【社債明細表】

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
愛知銀行第5回無担保社債	2023年6月26日	100,000	100,000	0.690	—	2028年6月26日
名古屋銀行第6回無担保社債	2024年3月25日	86,000	72,000 (14,000)	0.450	—	2031年3月25日
愛知銀行第7回無担保社債	2026年4月30日	—	200,000 (40,000)	1.510	—	2031年4月27日
合計	—	186,000	372,000 (54,000)	—	—	—

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

2. 貸借対照表日後5年以内における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)
54,000	154,000	54,000	54,000	56,000

【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	2,978,297	68,000	3.630	—
1年以内に返済予定の長期借入金	3,153,630	5,373,974	2.484	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	1,722	—	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く)	3,259,657	3,480,945	3.108	2027年～2051年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く)	—	8,861	—	2027年～2032年
合計	9,391,585	8,933,502	—	—

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額をリース債務総額に含める方法を採用しているため、記載しておりません。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	670,127	1,275,741	161,867	74,890
リース債務	1,779	1,839	1,901	1,965

【引当金明細表】

該当事項はありません。

【資産除去債務明細表】

明細表に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

1 流動資産

1 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,364
当座預金	56
普通預金	530,291
定期預金	41,837
積立定期	11,307
小計	583,492
合計	584,856

2 売掛金

相手先	金額(千円)
アクサ生命保険㈱	20,524
なないろ生命保険㈱	8,438
マニユライフ生命保険㈱	6,726
その他	66,969
合計	102,660

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C) \times 100}{(A) + (B)}$	
1,045,774	1,765,795	2,708,909	102,660	96.3	118.7

(注) 当期発生高には消費税等が含まれております。

3 販売用不動産

地域別	戸数(戸)	金額(千円)
首都圏	3	198,795
中部圏	196	3,196,115
関西圏	2	46,609
北海道	3	92,362
	204	3,533,882

4 仕掛販売用不動産

地域別	戸数(戸)	金額(千円)
首都圏	322	3,679,093
中部圏	70	440,073
北海道	39	1,042,305
	431	5,161,472

2 流動負債

1 買掛金

相手先	金額(千円)
大東建託㈱	713,944
その他	93,628
合計	807,572

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第 7 【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年 7 月 1 日から 6 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 6 月 3 0 日
株券の種類	—
剰余金の配当の基準日	毎年 6 月 30 日、毎年 12 月 31 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 1 丁目 4 番 5 号 三菱 UFJ 信託銀行株式会社
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内 1 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	電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載する。 公告掲載 URL https://reicious.co.jp/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当会社の株主は、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。

会社法第 189 条第 2 項各号に掲げる権利

会社法第 166 条第 1 項の規定による請求をする権利

株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第二部 【特別情報】

第 1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

第三部 【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

2026年9月29日

株式会社レイシャス
取締役会 御中

かなで監査法人
東京都中央区

指 定 社 員
業務執行社員

公認会計士

水野 雅久

指 定 社 員
業務執行社員

公認会計士

小倉 圭介

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レイシャスの2025年7月1日から2026年6月30日までの第16期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社レイシャスの2026年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、発行者情報に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。

また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手

する。

- 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

利害関係

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

以上