【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第１項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年１月23日
【事業年度】	第39期（自　2024年11月１日　至　2025年10月31日）
【会社名】	株式会社アールエイジ
【英訳名】	EARLY AGE CO., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役　　向井山　達也
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂二丁目11番７号 ＡＴＴ　ＥＡＳＴ５Ｆ
【電話番号】	（０３）５５７５－５５９０
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長　松原　愛
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂二丁目11番７号 ＡＴＴ　ＥＡＳＴ５Ｆ
【電話番号】	（０３）５５７５－５５９０
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長　松原　愛
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【企業情報】

第１【企業の概況】

１【主要な経営指標等の推移】

（1）連結経営指標等

回次		第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月		2021年10月	2022年10月	2023年10月	2024年10月	2025年10月
売上高	(千円)	3,341,879	3,699,549	3,440,552	4,725,523	3,289,922
経常利益	(千円)	382,114	570,605	477,413	814,443	404,171
親会社株主に帰属する当期純利益	(千円)	258,522	375,581	326,993	529,845	280,133
包括利益	(千円)	259,826	374,281	326,652	530,106	281,048
純資産額	(千円)	3,735,114	3,908,051	4,136,098	4,561,229	4,727,768
総資産額	(千円)	13,423,658	13,154,883	13,488,222	14,398,158	15,186,478
１株当たり純資産額	(円)	1,174.26	1,228.63	1,300.33	1,433.98	1,486.34
１株当たり当期純利益金額	(円)	81.28	118.08	102.80	166.58	88.07
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	(円)	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	27.8	29.7	30.7	31.7	31.1
自己資本利益率	(%)	7.1	9.8	8.1	12.2	6.0
株価収益率	(倍)	7.7	6.1	7.2	5.0	9.5
営業活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	375,171	1,167,118	840,212	2,087,356	449,147
投資活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	△1,408,468	△473,383	△992,167	△1,351,185	△1,695,742
財務活動によるキャッシュ・フロー	(千円)	806,275	△757,231	108,718	118,265	784,606
現金及び現金同等物の期末残高	(千円)	1,027,605	964,109	920,873	1,775,308	1,313,321
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	(人)	22 (21)	21 (17)	17 (18)	15 (16)	17 (18)

（注）１．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（契約社員、パート、アルバイト等）は年間の平均人数を外数で記載しております。

２．潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

３．「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年３月31日）等を第36期の期首から適用しており、第36期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指数等となっております。

（2）提出会社の経営指標等

回次		第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月		2021年10月	2022年10月	2023年10月	2024年10月	2025年10月
売上高	（千円）	3,113,253	3,473,380	3,187,388	4,471,507	3,050,603
経常利益	（千円）	381,702	567,931	478,244	805,375	394,590
当期純利益	（千円）	266,930	383,643	336,829	533,973	279,648
資本金	（千円）	167,208	167,208	167,208	167,208	167,208
発行済株式総数	（株）	3,181,000	3,181,000	3,181,000	3,181,000	3,181,000
純資産額	（千円）	3,671,397	3,852,397	4,090,280	4,519,539	4,685,593
総資産額	（千円）	13,325,685	13,060,446	13,401,303	14,307,277	15,111,965
１株当たり純資産額	（円）	1,154.23	1,211.14	1,285.92	1,420.88	1,473.08
１株当たり配当額 （うち１株当たり中間配当額）	（円）	28.0 (14.0)	31.0 (15.0)	33.0 (15.0)	36.0 (15.0)	36.0 (15.0)
１株当たり当期純利益金額	（円）	83.92	120.61	105.89	167.87	87.92
潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額	（円）	－	－	－	－	－
自己資本比率	（％）	27.6	29.5	30.5	31.6	31.0
自己資本利益率	（％）	7.5	10.2	8.5	12.4	6.1
株価収益率	（倍）	7.5	6.0	7.0	4.9	9.6
配当性向	（％）	33.4	25.7	31.2	21.4	40.9
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	（人）	21 (11)	20 (7)	16 (8)	14 (6)	16 (8)
株主総利回り （比較指標：配当込みTOPIX）	（％） （％）	112.0 (129.4)	133.7 (128.1)	142.4 (153.5)	163.4 (187.9)	171.6 (238.0)
最高株価	（円）	717	884	985	990	938
最低株価	（円）	536	596	666	645	700

（注）１．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（契約社員、パート、アルバイト等）は年間の平均人員を外数で記載しております。
２．潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。
３．最高株価及び最低株価は、2022年４月４日より東京証券取引所（スタンダード市場）におけるものであり、それ以前は東京証券取引所(市場第二部）におけるものであります。
４．「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年３月31日）等を第36期の期首から適用しており、第36期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指数等となっております。

２【沿革】

年月	事項
1986年11月	有限会社光建として千葉県佐倉市に設立（資本金３百万円）
1990年９月	有限会社賃貸くんに社名変更
1993年11月	株式会社スリークォーターより賃貸事業および管理事業を引継ぎ事業開始
1993年11月	千葉県船橋市本町５丁目に本社事務所設置
1993年11月	千葉県船橋市前原西２丁目に津田沼店を開設
1993年11月	千葉県船橋市西船４丁目に西船橋店を開設
1993年12月	株式会社に改組（資本金10百万円）
1994年１月	株式会社アールエイジに社名変更
1994年６月	千葉県松戸市本町に松戸店を開設
1994年７月	本社を東京都中央区八重洲２丁目に移転
1996年12月	千葉県市川市行徳駅前２丁目に行徳店開設
1997年３月	千葉県柏市柏２丁目に柏店開設
1997年５月	建物総合維持管理部門を分社し、千葉県船橋市東船橋３丁目に有限会社アテックス（現社名：株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス＝現連結子会社）を設立（資本金３百万円）
2001年１月	東京都杉並区高円寺南４丁目に高円寺店開設
2001年５月	本社を千葉県船橋市本町５丁目に移転
2002年12月	一級建築士事務所として登録
2003年２月	住宅販売の子会社として、千葉県船橋市本町６丁目に有限会社アールエイジ住宅販売を設立（資本金３百万円）
2003年４月	有限会社アテックスを株式会社へ改組するとともに、社名を株式会社アールエイジ・テクニカル・サービスに変更
2005年８月	グループの住宅販売部門の効率化を図るため有限会社アールエイジ住宅販売を清算
2005年10月	千葉県内の行徳店を西船橋店に統合
2005年11月	本社を東京都港区赤坂２丁目に移転
2006年３月	千葉県内の柏店を松戸店に統合
2007年10月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
2015年９月	千葉県内の西船橋店を船橋店に統合
2017年５月	千葉県内の津田沼店を船橋店に統合
2018年３月	東京証券取引所市場第二部に市場変更
2020年５月	千葉県内の松戸店を船橋店に統合
2021年10月	株式会社ＢＨＡＧコーポレーションが、当社の株式を追加取得し、当社の親会社となる
2022年４月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第二部からスタンダード市場に移行

3【事業の内容】

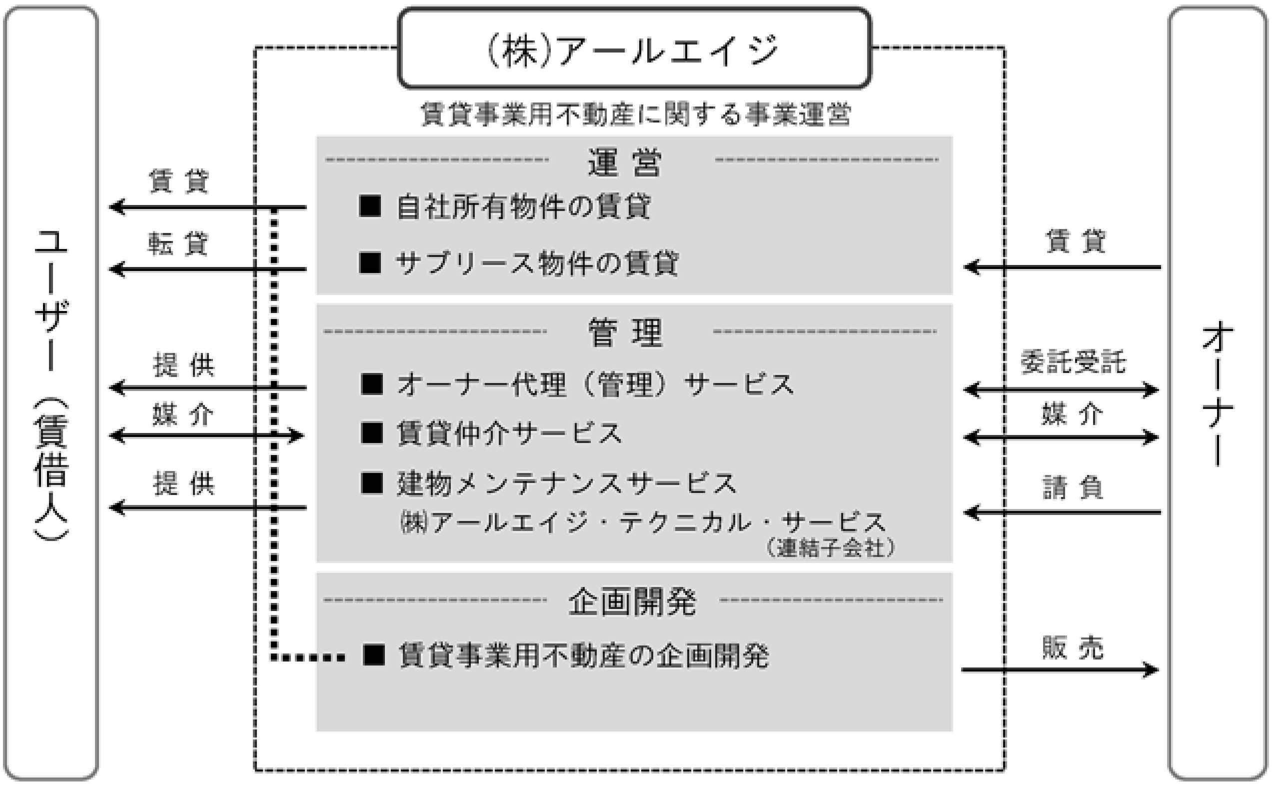
当社グループは、当社および当社の関係会社（親会社１社および連結子会社１社）により構成されており、東京都及び千葉県西部を主たる営業地域として、「運営管理事業」、「開発販売事業」を行っております。

事業の中核は、自社所有物件の賃貸等、居住用賃貸マンション等のサブリース及び管理受託物件のマネジメント等を行う「運営管理事業」であります。このストック型事業を柱に安定的持続的成長を目指しております。また、「運営管理事業」の仲介活動は、活動を通じてユーザーの多様化するニーズや賃料傾向等の動向を把握する重要な役割を担っております。

「開発販売事業」では、中長期の安定収入の確保が第一義である賃貸物件市場において競争力の高い物件を企画開発しております。市場の更なる二極化を見据え、都心部にフォーカスした開発を行っております。稼働後は、自社所有物件として、販売後もサブリースまたは管理受託物件として「運営管理事業」における収益の源泉として寄与しております。

上記に述べた事項を事業系統図によって示すと下記のとおりであります。

［事業系統図］



親会社：株式会社ＢＨＡＧコーポレーション

４【関係会社の状況】

(1)親会社

名称	住所	資本金 （百万円）	主要な事業の内容	議決権の所有割合（％）	関係内容
株式会社ＢＨＡＧコーポレーション	東京都千代田区	3	有価証券投資および保有、経営コンサルティング業務他	50.24	役員の兼任　1名

(2)連結子会社

名称	住所	資本金 （百万円）	主要な事業の内容	議決権の所有割合（％）	関係内容
株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス	千葉県船橋市	10	運営管理事業	100	当社管理物件のメンテナンス・巡回清掃・退去精算業務等 役員の兼任　2名

（注）主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

５【従業員の状況】

(1)連結会社の状況

2025年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
運営管理事業	14　(18)
開発販売事業	1　(-)
全社共通	2　(-)
合計	17　(18)

（注）１．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（契約社員、パート、アルバイト等）は、年間の平均人員を（　）外数で記載しております。
　　　２．全社共通と記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2)提出会社の状況

2025年10月31日現在

従業員数（人）	平均年齢（才）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
16　(8)	38.4	9.9	5,446

セグメントの名称	従業員数（人）
運営管理事業	13　(8)
開発販売事業	1　(-)
全社共通	2　(-)
合計	16　(8)

（注）１．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（契約社員、パート、アルバイト等）は、年間の平均人員を（　）外数で記載しております。
　　　２．平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
　　　３．全社共通と記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3)労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

(4)管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社及び連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成３年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第２【事業の状況】

１【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

（経営方針）
当社グループは、創業以来徹底したお客様中心主義を掲げ、常にお客様目線で物事を捉え、お客様の立場で物事を判断することを、全ての社員が心がけております。私達はお客様の声に真摯に耳を傾け、ニーズに応えたサービスを提供し続けてまいります。

（経営戦略等）
当社グループは、自社所有物件、サブリース物件の賃貸運営を行う「運営管理事業」を中核事業とし、安定的かつ持続的に成長することを目指しております。賃貸仲介サービスを通じてユーザーの多様化するニーズを得られることが私たちの強みであり、それを独自の企画開発力で具現化し、競争力の高い物件供給を行っております。特に、近年は賃貸市場の更なる二極化に備え、都心部に焦点を合わせた開発を行っております。

（経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等）
当社グループは、運営管理事業を柱に、ユーザー本位の使い方・住まい方のできる空間を創造する企業を目指し、長期的には売上高経常利益率の向上を重視して経営に取り組んでまいります。

（経営環境）
当社グループが属する不動産業界におきまして、不動産価格の高騰、建築資材の供給制約に伴う建築コストの増加、金利上昇等の懸念が顕在化しつつありますが、主たる事業エリアである都心部においては、人口転入超過を背景に住宅賃料は上昇基調を強めるなど需要は底堅く推移しております。

（事業及び財務上の対処すべき課題）
当社グループの事業領域である不動産市場においては、不動産価格の高騰や建築資材の供給制約に伴う建築コスト増加、金利上昇等の懸念材料が顕在化してきております。
一方、都心部への人口転入超過が示すよう賃貸需要は大変底堅く推移しております。また、国内勢、海外勢ともに都心部への投資意欲は旺盛であります。都心部における新規事業用地の取得は厳しさを増してきており、情報取得から計画立案、意思決定に至るまでの過程をより迅速に行い、優良な事業用地の取得に努め、培ってきた高い専門性とネットワークを生かし、競争力の高い良質な賃貸事業用不動産の企画開発に注力してまいります。

２【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び、取組は、下記のとおりであります。
なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであります。

当社グループの経営方針である「お客様中心主義」のもと、経営の柱である「運営管理事業」とその関連事業を通じて、安心・安全・清潔を追求した快適な住環境の提供を基本とし、持続可能な社会づくりに貢献してまいります。

(1) ガバナンス
当社グループは、業務執行する取締役及び子会社の取締役を構成メンバーとする経営会議を定期的に開催し、サステナビリティ関連課題への具体的な取り組みを検討しております。検討結果は、構成メンバーが事業部門に指示および監督し、本会議で結果報告される体制としております。
経営会議は経営の根幹をなす業務執行に関わる重要な意思決定プロセスであるという性格から、監査等委員が直接会議に出席もしくは議事録を確認することで、監督されるようにしております。

(2) 戦略

当社グループは、経営方針、経営戦略等に影響を与える可能性があるサステナビリティ関連のリスク及び機会に対処するため、人的資本の充実を重要な課題としております。

１．多様な人材の活用

・性別や国籍に関係なく、実績と能力を重視した人材登用

２．人材育成方針及び社内環境の整備

・社員に対する適切な研修の実施

・性別や国籍、年齢に関係なく、実績と能力を重視した人事評価

・働きやすい社内環境の整備（労働時間の管理、育休制度の周知、有給休暇取得の推進等）

・ＤＸ化に伴う業務効率向上

上記１．２を整備、推進することで、永続的に成長し企業価値の向上を図っていく方針です。

(3) リスク管理

当社グループは、サステナビリティ関連のリスク及び機会を認識し、評価し、管理するため、当社グループ全体のリスク管理の一環として、各担当取締役を中心として各部門において継続的な監視、把握を行い、かつ、審議機関である経営会議において事業等のリスク管理状況の報告、検討を行い、必要に応じて取締役会等において適切な対応を検討、決定する体制としております。

(4) 指標及び目標

当社グループの規模から、上記（２）戦略について現時点では具体的な指標を策定しておりません。定期的な数値モニタリングにより、各分野の進捗状況を総合的に検証していく方針です。

3【事業等のリスク】

有価証券報告書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、経営者が当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況等に重要な影響を与える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、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在の状況に対する判断に基づくものであります。

＜特に重要なリスク＞

（１）不動産市況について

不動産価格の下落している局面においては、買い控えにより下落に拍車がかかり、不動産の流動性の著しい低下、棚卸資産の評価損や固定資産の減損の発生により業績に影響が出る可能性があります。物件の仕入れについても、地価の乱高下が続いた場合や競合の激化により有用な情報の入手が困難になった場合には自社開発物件が計画どおり供給できない可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

［ リスク対応策 ］

当社グループは、保有物件について、自社の不動産鑑定基準を定め毎決算期に評価を行っております。開発、保有する不動産は賃料収益を生む賃貸事業用の不動産であるため、価格の下落や流動性低下の局面においても影響は限定的になると予想しております。

（２）市況の変動による開発販売事業の在庫リスクについて

当社は、マーケット分析や事業計画を十分に検討した上で土地を厳選して取得し、賃貸事業用不動産の企画、開発を行っております。しかしながら、突発的な市況の変動、建物調達コストの変動、想定外の金利の上昇、金融市場の信用収縮等が生じた場合等には、当初計画どおりの販売を行えない可能性があります。その場合は在庫として滞留することとなり、当社の業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

［ リスク対応策 ］

定期的に景気動向・不動産市況等のモニタリングを行うとともに、エリア・規模・物件特性に応じたマーケット感の醸成、投資判断力の強化により、リスクの低減に努めております。また、長期的な資金調達を行うことでもリスク低減に努めております。

（３）有利子負債依存度および資金調達について

当社グループは、開発販売事業及び運営管理事業における賃貸事業用不動産の取得資金を、主に金融機関からの借入金によって調達しております。したがって事業拡大の過程においては営業活動のキャッシュ・フローと投資活動のキャッシュ・フロー（以下、総称してフリー・キャッシュ・フローといいます。）が継続的にマイナスとなり、それを財務活動により補う傾向にあるとともに、総資産に対する有利子負債の割合が高まる傾向があります。

また、金融環境の変化や当社の信用力低下により資金調達が十分に行われない場合には、個別プロジェクト進捗と当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループのキャッシュ・フローおよび有利子負債の状況は下記のとおりであります。

（単位：千円）

決算年月	2024年10月	2025年10月
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,087,356	449,147
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,351,185	△1,695,742
（フリー・キャッシュ・フロー合計）	736,170	△1,246,594
財務活動によるキャッシュ・フロー	118,265	784,606
１年内返済予定の長期借入金	753,189	1,178,229
長期借入金	8,033,595	8,507,551
有利子負債合計　A	8,786,784	9,685,780
総資産額　B	14,398,158	15,186,478
有利子負債依存度　A/B	61.03%	63.78%
棚卸資産残高	1,472,423	561,025
有形固定資産残高	10,421,183	12,622,131

［ リスク対応策 ］

① 資金調達に関して、特定の金融機関に偏ることなく、個別プロジェクトごとに金融機関と協議を行い、金融機関による客観的評価を経た上で借入を実施しております。

② コアバンク以外にも、資金調達の裾野を広げる努力をいたしております。

（4）個人情報の管理について
当社グループが行っている事業においては、多くの顧客の個人情報を保有しています。当社グループでは、個人情報保護規程を制定し、情報管理に関する規程及び運用マニュアル等によって、個人情報管理の強化と徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により、当社グループが保有する顧客情報が社外へ漏洩した場合等には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。
[リスク対応策]
当社グループでは、個人情報保護規程を定め、従業員への周知徹底をしております。また、ソフトウエアや機器でのセキュリティ対策、社員教育を実施し、リスクが顕在化しないように努めております。

＜重要なリスク＞
（1）主要事業の法的規制について
宅地建物取引業法、賃貸住宅管理業法・建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制、建設業法、建築士法等建築に関する法令をはじめとして、当社グループの各事業の遂行に関連する法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。
＜提出会社が取得している免許・許可＞

法令名等	免許・許可の内容	有効期間
宅地建物取引業法	国土交通大臣(7) 第5209号	2022年４月29日から2027年４月28日まで
賃貸住宅管理業法	国土交通大臣(1) 第6996号	2022年７月２日から2027年７月１日まで
建築士法	東京都知事　一級第51911号	2021年３月10日から2026年３月９日まで

[リスク対応策]
関連法令の改廃情報及び監督官庁からの発信文書の内容をコンプライアンス担当部署が協議、検討し、課題等の早期把握や対応に努めております。

（2）人材の確保・育成について
当社グループの事業は、各事業の連携とそこから生まれる事業間のシナジーにより、顧客のニーズを具現化する商品・サービスの実現を目指しております。そのためには、幅広い知識と経験を有する優秀な人材の確保・育成が不可欠となっております。そうした中、当社グループでは採用から育成にいたる環境整備に積極的に取り組んでいく方針でありますが、今後、当社グループが求める人材の確保・育成が計画どおり進まなかっ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。
[リスク対応策]
当社グループでは、実績、専門性を備えた中途従業員の採用を推進しております。また、多様な働き方の提供、適正を重視した配置など従業員のモチベーションを高める諸施策により定着・育成に注力しております。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

１.経営成績等の状況の概要
当連結会計年度における当社グループ（当社・連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。
（1）財政状態及び経営成績の状況
① 経営成績の状況
当連結会計年度(自 2024年11月１日 至 2025年10月31日)における我が国経済は、雇用・所得環境の改善等を背景に、緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、持続する物価上昇、米国の通商政策の動向、中国経済の成長鈍化などにより、先行きについては依然として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、主たる事業エリアである都心部において、人口転入超過を背景に住宅賃料は上昇基調を持続し、需要は底堅く推移しております。
このような状況の下、当社グループは運営管理事業で安定収益を確保しつつ、都心部にフォーカスした優良な賃貸事業用不動産の企画開発に注力してまいりました。
この結果、連結会計年度の経営成績は、計画比順調に推移しましたが、前期の大型物件売却の反動により、売上高は3,289,922千円（前期：4,725,523千円、前期比：30.4%減）、営業利益は506,538千円（前期：890,588千円、前期比：43.1%減）、経常利益は404,171千円（前期：814,443千円、前期比：50.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は280,133千円（前期：529,845千円、前期比：47.1%減）となりました。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

＜運営管理事業＞
当セグメントにおきましては、賃貸事業用不動産（社有及びサブリース物件）の運営、管理受託物件のサービス提供にあたり、品質の向上、効率化を主眼にグループ一丸で取り組んでまいりました。この結果、運営管

理事業の売上高は2,880,482千円（前期：2,851,841千円、前期比：1.0%増）、セグメント利益は588,984千円（前期：557,206千円、前期比：5.7%増）となりました。

＜開発販売事業＞
当セグメントにおきましては、賃貸事業用不動産３棟（23室）（前期：２棟91室）を販売いたしました。この結果、開発販売事業の売上高は409,440千円（前期：1,892,195千円、前期比：78.4%減）、セグメント利益は95,346千円（前期：523,297千円、前期比：81.8%減）となりました。

② 財政状態の状況
（資産の状況）
当連結会計年度末における総資産は15,186,478千円となり、前連結会計年度末に比べ788,319千円増加しました。これは主として、賃貸事業用不動産の目的変更及び売却により販売用不動産が911,398千円、法人税等の支払い等により現金及び預金が461,987千円減少し、新規開発用土地の仕入及び賃貸事業用不動産の目的変更等により有形固定資産が2,200,948千円増加したことによるものであります。

（負債の状況）
当連結会計年度末における負債合計は10,458,710千円となり、前連結会計年度末に比べ621,781千円増加しました。これは主として、長期借入金が473,955千円増加したことによるものであります。

（純資産の状況）
当連結会計年度末における純資産は4,727,768千円となり、前連結会計年度末に比べ166,538千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加165,624千円であります。これらの結果、自己資本比率は31.1%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」という。)の残高は、前連結会計年度末から461,987千円減少し、1,313,321千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況と変動の要因は以下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、１年間で増加した資金は449,147千円（前期は2,087,356千円の増加）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益404,171千円、減価償却費により235,792千円及び賃貸事業用不動産の売却等により棚卸資産が減少し222,655千円資金が増加し、法人税等の支払額394,971千円等により資金が減少したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）
投資活動の結果、１年間で減少した資金は1,695,742千円（前期は1,351,185千円の減少）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1,693,698千円等によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）
財務活動の結果、１年間で増加した資金は784,606千円（前期は118,265千円の増加）となりました。これは主に、長期借入金の借入及び返済により898,996千円増加し、配当金の支払いにより114,388千円減少したことによるものであります。

（３）生産、受注及び販売の実績
① 生産実績
該当事項はありません。

② 受注実績
当社グループは、受注開発を行っていないため、受注残高はありません。

③ 販売実績
当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 （自　2024年11月１日 至　2025年10月31日）	前年同期比（%）
運営管理事業（千円）	2,880,482	1.0
開発販売事業（千円）	409,440	△78.4

セグメントの名称	当連結会計年度 （自　2024年11月１日 至　2025年10月31日）	前年同期比（%）
合計（千円）	3,289,922	△30.4

（注）１．最近２連結会計年度の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 （自　2023年11月１日 至　2024年10月31日）		当連結会計年度 （自　2024年11月１日 至　2025年10月31日）	
	金額（千円）	割合（%）	金額（千円）	割合（%）
日本オープンエンド不動産投資法人	1,828,748	38.7	－	－

２．セグメント間の取引については相殺消去しております。

２.経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

（1）　財政状態の分析

当連結会計年度末における総資産は15,186,478千円となり、前連結会計年度末に比べ788,319千円増加しました。これは主として、賃貸事業用不動産の目的変更及び売却により販売用不動産が911,398千円、法人税等の支払い等により現金及び預金が461,987千円減少し、新規開発用土地の仕入及び賃貸事業用不動産の目的変更等により有形固定資産が2,200,948千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末における負債合計は10,458,710千円となり、前連結会計年度末に比べ621,781千円増加しました。これは主として、長期借入金が473,955千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末における純資産は4,727,768千円となり、前連結会計年度末に比べ166,538千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加165,624千円であります。これらの結果、自己資本比率は31.1%となりました。

（２）経営成績の分析

① 売上高

当社グループの当連結会計年度の売上高は3,289,922千円（前期：4,725,523千円、前期比：30.4%減）となりました。

運営管理事業におきましては、賃貸事業用不動産（社有及びサブリース物件）の運営、管理受託物件のサービス提供にあたり、品質の向上、効率化を主眼にグループ一丸で取り組んでまいりました。この結果、運営管理事業の売上高は2,880,482千円（前期：2,851,841千円、前期比：1.0%増）となりました。

開発販売事業におきましては、賃貸事業用不動産３棟（23室）（前期：２棟91室）を販売いたしました。この結果、開発販売事業の売上高は409,440千円（前期：1,892,195千円、前期比：78.4%減）となりました。

② 売上総利益

売上総利益は、前期比29.4%減の1,038,308千円となり、売上総利益率は前期比0.5ポイント増加し、31.6%となりました。

③ 販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費は、人件費及び租税公課の減少等により前期比8.3%減の531,769千円となりました。

④ 営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益

上記の要因により、当連結会計年度の営業利益は506,538千円（前期：890,588千円、前期比：43.1%減）、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は、404,171千円（前期：814,443千円、前期比：50.4%減）、280,133千円（前期：529,845千円、前期比：47.1%減）となりました。

（３）キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの分析については、「第２　事業の状況　４　経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析　１．経営成績等の状況の概要　（２）キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

当社グループの資金需要の主なものは、開発販売事業における事業用地の取得及び建築工事代金等のプロジェクト資金であります。資金調達につきましては、各プロジェクトごとに調達しており、調達コストの低減に留意しつつ、取引金融機関からの借入金を主体に調達しております。

なお、有利子負債依存度及び資金調達については、「第２　事業の状況　３　事業等のリスク（３）有利子負債依存度および資金調達について」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

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因については、「第２　事業の状況　３　事業等のリスク」に記載のとおりであります。

（５）経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指数等

当社グループは、自社所有物件及びサブリース物件の運営、管理受託物件のサービス提供を行う「運営管理事業」を柱に安定的、持続的な成長を目指し、売上高経常利益率の向上を重要な指標として位置づけております。当連結会計年度の売上高経常利益率は12.2%（前期：17.2%）となりました。開発販売事業において、前期の大型物件売却の反動により、同事業の営業利益が81.8%減少したことにより、売上高経常利益率が減少しました。

今後も当社グループは一丸となって企業価値の向上を図りつつ、持続的な成長を目指してまいります。

（６）経営者の問題認識と今後の方針について

経営者の問題認識と今後の方針については、「第２　事業の状況　１　経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載しております。

（７）重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「第５ 経理の状況　１　連結財務諸表等　（１）　連結財務諸表　注記事項　（重要な会計上の見積り）」に記載のとおりであります。

5【重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第３【設備の状況】

１【設備投資等の概要】

当連結会計年度中に実施いたしました当社グループの設備投資の総額は1,721,495千円で、その主なものは次のとおりであります。

当連結会計年度中に取得した主要設備

東京都千代田区、新宿区及び台東区に新たに開発用土地４区画（644,000千円）、東京都千代田区にテナントビル（１棟４室）（356,322千円）を取得し、また、当社が施主である賃貸事業用マンション（２棟15室）が東京都渋谷区及び台東区に完成しました（建設中のものと合わせて683,662千円を計上）。

２【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

（１）提出会社

2025年10月31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					従業員数（人）
			建物及び構築物 （千円）	車両運搬具 （千円）	工具、器具及び備品 （千円）	土地 （千円） （面積㎡）	合計 （千円）	
本社 （東京都港区）	全事業	事務所・情報システム	8,957	9,374	182	1,253	19,768	10 (2)
船橋店 （千葉県船橋市）	運営管理事業	店舗	857	906	0	－	1,763	3 (5)
高円寺店 （東京都杉並区）	運営管理事業	店舗・事務所	－	0	0	－	0	2 (-)
コインパーキング設備（東京都内及び千葉県内）	運営管理事業	コインパーキング	－	－	2,206	－	2,206	- (-)
自社所有物件（東京都内及び千葉県内）	運営管理事業	賃貸事業用マンション	5,644,318	－	67	6,471,296 (4,021.85)	12,114,428	1 (1)

（２）国内子会社

2025年10月31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				従業員数（人）
				建物及び構築物 （千円）	車両運搬具 （千円）	工具、器具及び備品 （千円）	合計 （千円）	
㈱アールエイジ・テクニカル・サービス	本社 （千葉県船橋市）	運営管理事業	事務所・情報システム	32	0	0	32	1 (10)

（注）１．上記金額には建設仮勘定は含まれておりません。
　　２．提出会社の３つの事業所はいずれも賃借しており、その年間賃料は38,131千円であります。
　　３．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（契約社員、パート、アルバイト等を含みます。）は、年間の平均人員を（　）外数で記載しております。

３【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を勘案して策定しております。設備計画は原則的に連結会社各社が個別に策定していますが、計画策定に当たっては提出会社を中心に調整を図っております。

なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は次のとおりであります。

（１）重要な設備の新設

特記すべき事項はありません。

（２）重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

第４【提出会社の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	10,000,000
計	10,000,000

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数（株）（2025年10月31日）	提出日現在発行数（株）（2026年１月23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	3,181,000	3,181,000	東京証券取引所スタンダード市場	単元株式数100株
計	3,181,000	3,181,000	－	－

（注）普通株式は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ます。

（２）【新株予約権等の状況】

①【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

②【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

（３）【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

（４）【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）
2015年10月30日（注）	9,800	3,181,000	382	167,208	382	66,058

（注）新株予約権の行使による増加であります。

（５）【所有者別状況】

2025年10月31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	15	20	9	5	3,504	3,554	－
所有株式数（単元）	-	5	890	16,073	378	7	14,319	31,672	13,800
所有株式数の割合（％）	-	0.02	2.81	50.75	1.19	0.02	45.21	100.00	－

（注）自己株式197株は「個人その他」に１単元及び「単元未満株式の状況」に97株含まれております。

（６）【大株主の状況】

2025年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（%）
株式会社BHAGコーポレーション	東京都千代田区三番町9-4	1,591,000	50.02
向井山　達也	東京都千代田区	124,300	3.91
大川　真美	大阪府大阪市天王寺区	119,900	3.77
内藤　征吾	東京都中央区	94,700	2.98
若杉　精三郎	大分県別府市	91,000	2.86
笠原　賢一	東京都千代田区	62,200	1.96
金室　貴久	東京都板橋区	52,500	1.65
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木1-6-1	48,521	1.53
小西　宏明	神奈川県川崎市麻生区	47,500	1.49
肥田　亘	広島県安芸郡	40,200	1.26
計	―	2,271,821	71.42

（７）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2025年10月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	―	―	―
議決権制限株式（自己株式等）	―	―	―
議決権制限株式（その他）	―	―	―
完全議決権株式（自己株式等）	（自己所有株式） 普通株式　100	―	単元株式数100株
完全議決権株式（その他）	普通株式　3,167,100	31,671	単元株式数100株
単元未満株式	普通株式　13,800	―	１単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	3,181,000	―	―
総株主の議決権	―	31,671	―

（注）「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式97株が含まれております。

②【自己株式等】

2025年10月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社アールエイジ	東京都港区赤坂2-11-7 ATT EAST5階	100	-	100	0.00
計	―	100	-	100	0.00

（注）当社所有の自己株式のうち97株は単元未満株式であるため、上記には含めておりません。

２【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】　会社法第１５５条第７号に該当する普通株式の取得

（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】

区分	株式数（株）	価格の総額（円）
当事業年度における取得自己株式	1	916
当期間における取得自己株式	―	―

（注）当期間における取得自己株式には、2026年１月１日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

（４）【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数（株）	処分価額の総額（円）	株式数（株）	処分価額の総額（円）
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	―	―	―	―
消却の処分を行った取得自己株式	―	―	―	―
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	―	―	―	―
その他（―）	―	―	―	―
保有自己株式数	197	―	197	―

（注）当期間における保有自己株式には、2026年１月１日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

３【配当政策】

当社は株主の皆様に対する利益還元と事業の持続的な発展を重要課題として認識しており、利益配分に関しては、剰余金の配当を安定的にかつ継続的に実施することを基本方針としております。

当社の剰余金の配当の回数は、当社定款に基づき、中間配当及び期末配当の年２回を基本としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

2025年10月期につきましては、上記方針のもと、中間配当にて１株当たり15.0円（実施済）、期末配当にて１株当たり21.0円とすることを決定いたしました。

また、内部留保資金については、企業価値の向上に資する今後の開発のための優良な不動産への投資に充当することとしております。

なお、当社は「取締役会の決議により、毎年４月30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。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	１株当たり配当額（円）
2025年６月10日 取締役会決議	47,712	15.0
2026年１月23日 定時株主総会決議	66,796	21.0

４【コーポレート・ガバナンスの状況等】

（１）【コーポレート・ガバナンスの概要】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社ではコーポレート・ガバナンスを、株主に対する企業価値の最大化を図るため、また意思決定における透明性・公平性を確保した経営を行うための経営統治機能と位置付けており、これによりお客様・株主をはじめとする関係者からの確固たる信頼の確保を目指し、継続的にその強化に取り組んでおります。

株主に対する企業価値の最大化に関しましては、経営成績の向上はもとより、株主総会において積極的に株主から質問を受け付けること、議決権を適正に行使するための材料の迅速な提供に努める等、より多くの株主に適切に議決権を行使して頂けるよう環境整備に努めております。また当社は株主への利益還元を重要な経営課題の１つと認識しておりますので、収益力の向上で安定した経営基盤を構築しつつ、株主への長期的、かつ安定的な配当及び利益還元を行うことを基本方針としております。これに基づき、業績に応じ、配当性向を考慮した利益還元を実施しております。

意思決定における透明性・公平性の確保に関しましては、経営者・役員をはじめとする関係者による会社や株主の利益に反する取引の防止、そのおそれのある取引を行う場合の迅速な情報開示、特定株主に対する特別な利益等の提供の防止に取り組んでおります。

また情報開示に関しましては、四半期毎に財政状態・経営成績についての定量的な情報だけでなく、定性的な情報も開示しており、適時開示に関する規則に準拠した情報を開示しております。開示方法につきましては、株式会社東京証券取引所のTDnetを通じた開示と同時に当社ウェブサイトへも掲載し、迅速かつ容易に情報を入手できる環境構築に努めております。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

ａ．企業統治の体制の概要

1) 取締役会

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く）は、６名以内とする旨、監査等委員である取締役は、５名以内とする旨を定款で定めており、2026年１月23日現在取締役（監査等委員である取締役を除く）が４名、監査等委員である取締役が３名、合計７名が選任されております。月１回の定例取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の基本方針、法令で定められた事項及び経営に関する重要事項を決定するとともに、業務執行の状況を逐次監督しております。取締役会には、必要に応じて部門長もオブザーバーとして出席することで、業務執行状況の報告機能を強化し、経営の迅速な意思疎通や意思確認を行っております。

[当事業年度における活動状況]

（取締役会の開催及び出席状況）

議長	地位	氏名	開催	出席	出席率
○	代表取締役	向井山　達也	17回	17回	100%
	専務取締役	笠原　賢一	17回	17回	100%
	取締役	松原　愛	17回	17回	100%
	取締役	秋谷　嘉徳	17回	17回	100%
	社外取締役（監査等委員）	浅野　彰博	17回	17回	100%
	社外取締役（監査等委員）	岩﨑　剛幸	17回	17回	100%
	社外取締役（監査等委員）	福山　靖子	17回	14回	82%

(主な検討内容)

・当事業年度の業務執行の状況報告及び審議
・業務の有効性・効率性、法令等の遵守、情報管理及び危機管理等を含む内部統制システムの運用状況の報告等と審議
・事業戦略上の重要投資案件の審議
・重要投資案件等の進捗モニタリング
・次年度予算の審議
・株主総会議案の審議
・定時株主総会総括　等

2) 監査等委員会

当社は会社法上の大会社には該当しませんが、監査等委員である取締役間の連携を強化し、監査等委員監査の実効性を高めるべく、2018年１月24日開催の定時株主総会において監査等委員会設置会社に移行いたしました。2026年１月23日現在監査等委員である取締役は３名であり、３名とも社外取締役であります。監査等委員会は原則として月１回開催し、監査方針や監査計画など重要事項を決定するとともに、監査等委員である取締役間のコミュニケーションを図るべく、決議・報告を行っております。

他の機関との連携に関しましては、監査法人並びに内部監査を担当する経営企画室と緊密に連携の上、経営監督、内部統制、会計監査が一体として機能する体制を構築しております。

（監査等委員会構成員の氏名等）

委員長：社外取締役 浅野彰博（常勤）

委　員：社外取締役 岩﨑剛幸（非常勤）、社外取締役 荒内智美（非常勤）

3) 経営会議

経営会議は取締役会の基本方針に基づき、取締役及び子会社の取締役で構成され、その業務の執行状態、事業計画、サステナビリティ関連等について審議いたします。

会議の運営は経営の根幹をなす業務執行に関わる重要な意思決定プロセスであるという性格に鑑み、監査等委員会による監査機能を強化するために、直接監査等委員である取締役が出席、または議事録を確認し、有効・適切な監査・監督が行われるようにしております。

（経営会議構成員の氏名等）

議　長：代表取締役 向井山達也

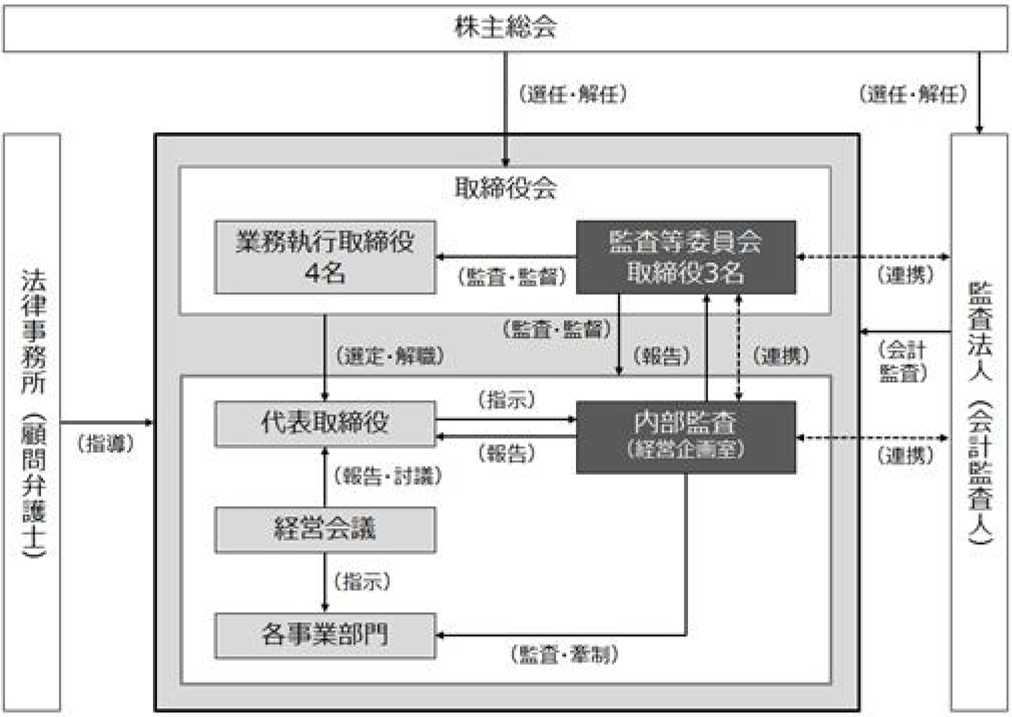
構成員：専務取締役 笠原賢一、取締役 松原愛、取締役 秋谷嘉徳、
子会社取締役 山田満則、子会社取締役 小林則章

4) その他第三者の関与

当社では、コンプライアンス経営を経営の基本事項として捉え、法律事務所と顧問契約を締結し、法務に関する諸事項について、常に助言を受けられる体制を整えております。

当社の業務執行・経営監督及び内部統制の仕組みを図に示すと下記のとおりです。

[コーポレート・ガバナンス体制]



ｂ．企業統治の体制を採用する理由

当社は、2018年１月24日開催の第31期定時株主総会決議により、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行いたしました。これまで監査役会設置会社としてコーポレート・ガバナンスの向上に取り組んでまいりましたが、構成員の過半数を社外取締役とする監査等委員会を設置し、監査等委員である取締役に取締役会における議決権を付与することにより、取締役会の監督機能を高め、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図っております。また、業務執行を行う取締役への権限移譲により迅速な意思決定を行い、経営の効率性を高め、さらなる企業価値の向上を図っております。監査等委員である取締役３名中３名が社外取締役であります。

また、取締役会は、監査等委員である取締役を含めて７名で構成されており、十分な議論の上に迅速な意思決定を行いうる人員となっております。

③ 企業統治に関するその他の事項

ａ．内部統制システムの整備の状況

内部統制につきましては、内部統制の４つの目的である「業務の有効性および効率性」、「財務報告の信頼性」、「法令等の遵守」、「資産の保全」が達成されるべく、業務プロセス全体に相互牽制体制ならびに計画・実施・検証・改善のサイクルが組み込まれ適切に運営されることを基本としております。また、経営上必要な情報収集と意思決定の仕組みを明確にし、経営の透明性を高めることを目的に、取締役会規程、経営会議規程、職務権限規程、職務分掌規程を定め運用しております。

内部統制システム整備の中心部署は内部監査を担当する経営企画室であり、各部署の業務執行の妥当性・適法性・効率性をチェック・検証を行うため、内部監査計画に基づく内部監査のほか、必要に応じて随時監査を実施しております。

ｂ．リスク管理体制の整備

事業等のリスクの管理については、各担当役員を中心として各部門において継続的な監視、把握を行い、かつ、審議機関である経営会議において事業等のリスク管理状況の報告・検討を行っており、必要に応じて取締役会等において適切な対応を検討、決定しております。また、内部監査部門において事業等のリスク管理が適切に行われているかの確認を行っております。

ｃ．子会社の業務の適正を確保するための体制の状況

当社は「関係会社管理規程」に基づき、子会社に対する適切な経営管理を行うとともに、必要に応じて指導・支援・モニタリングを行っております。また「コンプライアンス規程」及び関連規程に基づき、当社グループにおける業務活動が法令遵守の意識のもと行われる体制となっております。

ｄ．責任限定契約の内容の概要

当社は非業務執行取締役等との間に、当社に対する損害賠償責任に関し、法令の定める金額を限度とする旨の契約を締結することが出来る旨を定款に定めております。

2026年１月23日現在、当社と３名の社外取締役は、会社法第427条第１項の規定に基づき、同法第423条第１項の損害賠償責任を、法令が定める額を上限として限定する契約を締結しております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限ります。

ｅ．株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第２項の規定による株主総会の決議（いわゆる特別決議）は、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以上に当る多数をもって行う旨を定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

ｆ．取締役選任の決議要件

当社の取締役の選任決議については、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過半数をもって行う旨、及び、会社法第342条に規定のある累積投票によらないものとすることを、定款に定めております。

ｇ．自己の株式の取得の決定
　当社は、自己の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項の規定に基づき取締役会の決議によって当社の株式を取得することができる旨を定款で定めております。

ｈ．取締役の責任免除
　当社は、取締役が、その期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第１項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第１項の取締役(取締役であった者を含む。）の損害賠償責任を法令の限度において、免除することができる旨を定款に定めております。

ｉ．剰余金の配当(中間配当)等の決定機関
　当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議により毎年４月30日を基準日として、会社法第454条第５項に定める剰余金の配当(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。

（２）【役員の状況】

①　役員一覧

男性5名　女性2名　（役員のうち女性の比率28.6%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数（株）
代表取締役	向井山　達也	1967年１月31日生	1991年４月　株式会社スリークォーター入社 1994年３月　当社入社 1995年９月　当社営業推進部長就任 1997年９月　当社取締役本部長就任 1998年11月　当社常務取締役就任 1999年11月　当社取締役副社長就任 1999年11月　有限会社アテックス（現社名：株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス）取締役就任 2000年10月　当社代表取締役就任（現任） 有限会社アテックス（現社名：株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス）代表取締役就任（現任） 2003年２月　有限会社ＢＨＡＧコーポレーション（現社名：株式会社ＢＨＡＧコーポレーション）取締役社長就任 2021年８月　同社代表取締役就任（現任）	（注）３	124,300
専務取締役 空間事業本部長	笠原　賢一	1968年10月15日生	1993年12月　株式会社スリークォーター入社 1993年12月　当社入社 1998年11月　当社営業部長就任 2002年11月　当社執行役員就任 2003年１月　当社取締役就任 2003年４月　株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス取締役就任 2006年１月　株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス取締役退任 2006年11月　当社空間事業本部長就任（現任） 2019年４月　当社専務取締役就任（現任）	（注）３	62,200
取締役 管理本部長	松原　愛	1979年12月18日生	2002年４月　当社入社 2012年12月　当社内部監査室ユニットリーダー代理就任 2015年６月　当社経営企画室ユニットリーダー就任 2017年２月　当社管理本部情報管理部ユニットリーダー兼任 2019年１月　当社取締役管理本部長就任（現任）	（注）３	1,000
取締役 空間事業本部 運営管理部長	秋谷　嘉徳	1983年11月18日生	2006年４月　当社入社 2018年12月　当社空間事業本部仲介コンサル事業部（現　空間事業本部運営管理事業（仲介））船橋店　ユニットリーダー就任 2021年１月　当社取締役空間事業本部運営管理部長就任（現任）	（注）３	200
取締役 (監査等委員)	浅野　彰博	1951年３月30日生	1974年４月　株式会社三菱銀行入行（現社名：株式会社三菱ＵＦＪ銀行） 1996年４月　同行　大連支店副支店長就任 2000年６月　同行　中野駅前支店副支店長就任 2002年11月　株式会社松屋フーズ（現社名：株式会社松屋フーズホールディングス）入社 商品本部長付部長就任 2006年４月　同社　リスク管理室室長就任 2009年６月　同社　常勤監査役就任 2013年６月　同社　常勤監査役退任 2014年１月　株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス監査役就任（現任） 2014年１月　当社社外監査役就任 2018年１月　当社社外取締役（監査等委員）就任（現任）	（注）４	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 (監査等委員)	岩﨑　剛幸	1969年２月18日生	1991年４月　株式会社船井総合研究所入社 2008年４月　同社　上席コンサルタント就任 2015年４月　立教大学経営学部兼任講師就任 2017年６月　一般社団法人日本商業ラッピング協会理事就任（現任） 2019年４月　ムガマエ株式会社設立　代表取締役就任（現任） 2020年１月　当社社外取締役（監査等委員）就任（現任） 2020年６月　株式会社シモジマ社外取締役就任（現任）	（注）４	-
取締役 (監査等委員)	荒内　智美	1988年４月12日生	2015年12月　弁護士会登録（68期） 2016年１月　スプリング法律事務所入所 2022年５月　カリフォルニア大学ロサンゼルス校ロースクール修士課程修了 2022年10月　米国ニューヨーク州司法試験合格 2023年10月　スプリング法律事務所復帰 2025年１月　スプリング法律事務所パートナー就任（現任） 2025年８月　株式会社メイツ社外監査役就任（現任） 2026年１月　当社社外取締役（監査等委員）就任（現任）	（注）４	-
計					187,700

（注）１．浅野彰博氏、岩﨑剛幸氏及び荒内智美氏は、監査等委員である社外取締役であります。
２．当社の監査等委員会の体制は次のとおりであります。
委員長　浅野彰博、委員　岩﨑剛幸、委員　荒内智美
なお、浅野彰博氏は、常勤の監査等委員であります。常勤の監査等委員を選定している理由は、社内事情に精通した者が、取締役会以外の重要な会議等への出席や、内部監査を担当する経営企画室等との連携を密に図ることにより得られた情報をもとに、監査等委員による監査の実効性を高めるためであります。
３．2026年１月23日後１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
４．2026年１月23日後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

② 社外役員の状況

当社は、経営の意思決定機能と業務執行を管理監督する機能を持つ取締役会に対し、監査等委員である取締役３名全員を社外取締役とすることで経営への監督機能を強化しております。

コーポレート・ガバナンスにおいて、外部から客観的、中立の経営監督の機能が重要と考えており、社外取締役３名による監督及び監査が実施されることにより、外部からの経営監督機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

・社外取締役と当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係

社外取締役は、浅野彰博氏、岩﨑剛幸氏及び荒内智美氏の３名であり、人的関係、資本的関係又は取引関係等はありません。

浅野彰博氏は、株式会社松屋フーズ（現社名：株式会社松屋フーズホールディングス）の出身であります。当社及び当社グループは、株式会社松屋フーズ（現社名：株式会社松屋フーズホールディングス）との人的関係、資本的関係又は取引関係はありません。

岩﨑剛幸氏は、一般社団法人日本商業ラッピング協会理事、ムガマエ株式会社の代表取締役及び株式会社シモジマの社外取締役を兼任しております。当社及び当社グループは、上記３社との人的関係、資本的関係又は取引関係はありません。

荒内智美氏は、スプリング法律事務所パートナー弁護士、株式会社メイツの社外監査役を兼任しております。当社及び当社グループは、上記２社との人的関係、資本的関係又は取引関係はありません。

・社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針

当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針は定めておりませんが、その選任に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

③　社外取締役による監査と内部監査、監査等委員である取締役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

当社では、内部牽制の充実と経営の合理化及び資産の保全を行うために内部監査制度を設けております。内部監査業務は経営企画室が担っております。経営企画室は内部監査規程に基づき監査計画を策定し、業務監査を実施しております。内部監査は子会社を含む会社全部門を対象として実施しており、当社及び当社グループの業務活動の適正性及び効率性の確保に寄与しております。

監査等委員会による監査は、常勤の監査等委員である取締役を中心に実施されておりますが、非常勤の監査等委員である取締役も業務を分担して、積極的に関与しております。常勤の監査等委員である取締役は、重要な会議に出席する他、業務執行取締役等から営業状況の報告を受け、重要書類の閲覧等を行っております。また、経営の妥当性、効率性等に関して助言や提案を行っており、業務執行取締役等の職務の執行状況を常に監督できる体制にあります。なお、監査等委員である取締役はそれぞれ得意の専門分野を有しており、適切な業務分担により有効性の高い監査が実施されております。

監査等委員である取締役浅野彰博氏は、長年にわたる金融業界での勤務及び上場会社の監査役の実績から、豊富な経験、見識を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

監査等委員会と内部監査担当者は、その監査実施に先立ち事前に面談し、連携して効率的かつ有効な監査が実施できるように努めており、また、監査等委員会及び内部監査担当者は監査法人との連携により、監査業務の効率化、合理化を図り、その機能の強化に努めております。監査結果についても、適宜相互に報告する関係を構築しております。

（３）【監査の状況】

①　監査等委員監査の状況

当社の監査等委員会は３名の監査等委員である取締役で構成し、取締役の職務の執行に対し、独立的な立場から適切に意見を述べることができ、監査等委員である取締役としてふさわしい人格、見識及び倫理観を有している者を選任しております。なお、常勤監査等委員である取締役浅野彰博氏は、長年にわたる金融業界での勤務及び上場会社の監査役の実績から豊富な経験・見識を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

当事業年度においては、監査等委員会を13回開催しており、個々の監査等委員である取締役の出席状況は、次のとおりとなっております。

氏　　名	開催回数	出席回数
浅野　彰博	13回	13回
岩﨑　剛幸	13回	13回
福山　靖子	13回	10回

監査等委員会における具体的な検討内容は、監査の方針、監査計画、内部統制システムの整備・運用状況、取締役の職務執行の適法性、事業報告及び附属明細書の適法性、会計監査人の監査方法及び監査結果の相当性等であります。

また、常勤監査等委員である取締役の活動として、社内の重要な会議に出席することなどにより、子会社を含む社内の情報の収集を行うほか、内部統制システムの構築及び運用状況について適時監視しております。なお、定例の監査等委員会において、相互に職務の状況について報告を行うことにより、情報の共有・監査業務の認識の共有を行っております。

監査等委員である取締役及び会計監査人は、各々の監査計画や監査状況に関して定期的に、または必要の都度、相互の情報交換・意見交換を行うなどの連携を密にして、監査の実効性と効率性の向上を目指しております。

②　内部監査の状況

当社における内部監査は、代表取締役社長の直属する部署である経営企画室が、関係会社を含め監査を実施しております。健全な内部統制を維持するために、経営活動のモニタリングやリスクマネジメントを行い、ガバナンス強化を実施しております。監査の結果については、取締役会には報告していませんが随時代表取締役社長及び監査等委員である取締役へ報告するほか、会計監査人へも報告することにより情報の共有を図っております。

③　会計監査の状況

ａ．監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

ｂ．継続監査期間

21年間

ｃ．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員　業務執行社員：西村　健太、下川　高史

ｄ．監査業務に係る補助者の構成

当社の監査業務に係る補助者は公認会計士７名、その他10名であります。

なお、監査年数は７年を経過していないため、記載を省略しております。

ｅ．監査法人の選定方針と理由

当社の監査法人の選定方針は、会計監査人としての品質管理体制、独立性及び専門性の有無、当社が展開する事業分野への理解度、当社グループ全体の監査実施の有効性及び効率性の観点等を総合的に勘案し、検討して選定を行います。

選定理由について、当監査法人は、会計監査人に求められる専門性、独立性及び内部管理体制、更に当社グループの活動を一元的に監査する体制を有していると判断しております。

監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第１項各号に定める項目のいずれかに該当すると認められる場合、監査等委員全員の同意により会計監査人を解任します。また、監査等委員会は、会計監査人としての適格性、独立性や信頼性などにおいて問題があると判断した場合、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定します。

ｆ．監査等委員である取締役及び監査等委員会による監査法人の評価

会計監査人の品質管理体制、監査チーム、監査報酬、関係者とのコミュニケーション等の状況について、執行部門からの意見聴取や監査法人とのミーティング等により検証し、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」等を参考に監査等委員会で策定された会計監査人の評価基準

を踏まえて総合的に評価しており、当監査法人は、会計監査人としての適格性、独立性や信頼性などにおいて問題ないと評価しております。

④　監査報酬の内容等

ａ．監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	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）	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）
提出会社	12,500	－	11,500	－
連結子会社	－	－	－	－
計	12,500	－	11,500	－

ｂ．監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬（ａ．を除く）

該当事項はありません。

ｃ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

ｄ．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は、監査日数・監査業務等の内容を総合的に勘案した上、監査等委員会の同意を得て決定しております。

ｅ．監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、前事業年度の監査計画と実績の比較、監査時間および報酬額の推移を確認した上、当事業年度の監査予定時間および報酬額の妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等の額について、会社法第399条第１項の同意を行っております。

⑤　会計監査人が過去二年間に受けている業務停止処分

金融庁が2023年12月26日付で発表した処分の概要

ａ．処分対象

太陽有限責任監査法人

ｂ．処分内容

・契約の新規の締結に関する業務の停止３ケ月（2024年１月１日から同年３月31日まで。ただし、既に監査契約を締結している被監査会社について、監査契約の期間更新や上場したことに伴う契約の新規の締結を除く。）
・業務改善命令（業務管理体制の改善）
・処分理由に該当することとなったことに重大な責任を有する社員が監査業務の一部（監査業務に係る審査）に関与することの禁止３ケ月（2024年１月１日から同年３月31日まで）

ⅽ.処分理由

他社の訂正報告書に記載された財務書類等の監査において、同監査法人の社員である２名の公認会計士が、相当の注意を怠り、重大な虚偽のないものと証明したため。

監査等委員会は、上記金融庁による処分に関し、太陽有限責任監査法人から業務改善計画についての報告を受け、説明を求めて審議した結果、会計監査人の職務執行に問題は無いと判断し、太陽有限責任監査法人の再任を決定いたしました。

（4）【役員の報酬等】

① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2021年２月16日開催の取締役会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議し、その後2024年５月14日開催の取締役会において一部改正をしております。取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針の内容は次のとおりです。

1）基本方針

当社の取締役の報酬については、2018年1月24日開催の第31期定時株主総会の決議により、監査等委員でない取締役の報酬限度額は年額300百万円以内（ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）、監査等委員である取締役の報酬限度額は年額30百万円以内と決定しております。取締役（監査等委員を除く）の報酬は、中長期的視点で経営に取り組むことが重要との考えから、各職責を踏まえた適正な水準を確保・維持することを考慮した固定額の基本報酬、及び業績目標の達成及び企業価値向上への貢献意欲を高めるための短期的なインセンティブである業績連動報酬（賞与）とすることを基本方針とします。

2）個人別の報酬等の額の決定に関する方針（報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。）

①［基本報酬（固定報酬）］

月例の固定報酬とし、役位、職責、在任年数に応じて他社水準、当社の業績、従業員給与の水準をも考慮しながら、総合的に勘案して決定しております。

②［業績連動報酬（賞与）］

業績連動報酬に係る指標は連結経常利益とします。経常利益の成長が企業価値向上、会社経営の重要な指標となるとの理由から当該指標を選択しております。期初に発表した業績予想を基準に達成率、前年対比、個人別の貢献度合いを総合的に勘案して額及び支給時期を決定しております。

ただし、固定報酬と業績連動報酬の合算は株主総会にて承認を得た金銭報酬総額の範囲内とし、割合については適切に判断します。

3）取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については取締役会決議に基づき代表取締役がその具体的内容について委任をうけるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬額並びに業績連動報酬の額及び支給時期の決定としております。委任した理由は当社の全部門を統括している立場から、最も公平・公正な評価・判断が可能であるとの判断からであります。

当社は、2018年1月24日開催の第31期定時株主総会決議において、取締役（監査等委員を除く）の報酬限度額は年額300百万円以内（ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。定款で定める取締役（監査等委員を除く）の員数は６名以内とする。本有価証券報告書提出日現在は４名）、監査等委員である取締役の報酬限度額は年額30百万円以内（定款で定める監査等委員である取締役の員数は５名以内とする。本有価証券報告書提出日現在は３名）とそれぞれ決議しております。

当事業年度の各取締役（監査等委員を除く）及び各監査等委員である取締役の報酬は、取締役（監査等委員を除く）については2025年１月24日開催の取締役会の決議により一任された代表取締役社長向井山達也が決定し、監査等委員である取締役については2024年１月23日開催の監査等委員会の協議にて決定しております。

② 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬額の総額（千円）	報酬等の種類別の総額（千円）		対象となる役員の員数（人）
		固定報酬	業績連動報酬	
取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）	79,650	79,650	－	4
取締役（監査等委員）（社外取締役を除く）	－	－	－	－
社外役員	4,740	4,740	－	3

③ 連結報酬等の総額が１億円以上であるものの連結報酬等の総額等

報酬等の総額が１億円以上であるものが存在しないため、記載しておりません。

（5）【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

該当事項はありません。

② 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

③　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。

第５【経理の状況】

１．連結財務諸表及び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」（1976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」（1963年大蔵省令第59号以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

２．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、連結会計年度（2024年11月１日から2025年10月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（2024年11月１日から2025年10月31日まで）の財務諸表について、太陽有限責任監査法人により監査を受けております。

３．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するため特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更について的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、研修等に参加することにより情報収集を行っております。

1【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10月31日)	当連結会計年度 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,775,308	1,313,321
営業未収入金	36,453	30,386
棚卸資産	※1,※2,※4 1,472,423	※1,※2,※4 561,025
その他	86,716	113,692
貸倒引当金	△201	△86
流動資産合計	3,370,700	2,018,339
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 5,720,696	※1,※3 6,590,504
減価償却累計額	△719,281	△936,339
建物及び構築物（純額）	5,001,414	5,654,165
車両運搬具	46,336	46,336
減価償却累計額	△29,792	△36,055
車両運搬具（純額）	16,544	10,281
工具、器具及び備品	127,784	128,112
減価償却累計額	△124,405	△125,786
工具、器具及び備品（純額）	3,378	2,325
土地	※1 5,294,563	※1,※3 6,471,296
建設仮勘定	※1 105,282	※1 484,063
有形固定資産合計	10,421,183	12,622,131
無形固定資産		
ソフトウエア	2,944	14,115
ソフトウエア仮勘定	10,994	-
借地権	※1 67,668	※1 65,777
その他	3,202	3,202
無形固定資産合計	84,809	83,095
投資その他の資産		
投資有価証券	8,497	10,112
繰延税金資産	168,825	159,013
敷金	61,534	59,826
差入保証金	53,451	53,280
その他	229,155	180,679
投資その他の資産合計	521,464	462,912
固定資産合計	11,027,457	13,168,139
資産合計	14,398,158	15,186,478

（単位：千円）

	前連結会計年度 （2024年10月31日）	当連結会計年度 （2025年10月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	99,586	93,749
１年内返済予定の長期借入金	※1 753,189	※1 1,178,229
未払費用	53,790	55,352
未払法人税等	250,358	2,977
未払消費税等	36,175	1,267
前受金	93,354	106,181
営業預り金	119,021	114,340
その他	4,291	5,157
流動負債合計	1,409,767	1,557,255
固定負債		
長期借入金	※1 8,033,595	※1 8,507,551
預り敷金	67,311	73,465
預り保証金	326,254	320,437
固定負債合計	8,427,161	8,901,454
負債合計	9,836,929	10,458,710
純資産の部		
株主資本		
資本金	167,208	167,208
資本剰余金	66,058	66,058
利益剰余金	4,325,295	4,490,920
自己株式	△153	△154
株主資本合計	4,558,409	4,724,033
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,819	3,734
その他の包括利益累計額合計	2,819	3,734
純資産合計	4,561,229	4,727,768
負債純資産合計	14,398,158	15,186,478

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11月１日 至　2024年10月31日)	当連結会計年度 (自　2024年11月１日 至　2025年10月31日)
売上高	4,725,523	3,289,922
売上原価	3,254,840	2,251,614
売上総利益	1,470,682	1,038,308
販売費及び一般管理費		
役員報酬	120,816	107,691
給料及び手当	118,828	117,965
賞与	2,475	-
法定福利費	24,678	23,028
地代家賃	49,343	49,313
租税公課	133,693	120,735
通信費	7,505	6,038
業務委託費	36,862	35,333
その他	85,889	71,663
販売費及び一般管理費合計	580,093	531,769
営業利益	890,588	506,538
営業外収益		
受取利息	198	2,488
受取配当金	358	363
受取保険料	1,157	501
未払配当金除斥益	228	185
貸倒引当金戻入額	61	114
その他	471	725
営業外収益合計	2,476	4,378
営業外費用		
支払利息	76,065	106,092
その他	2,556	654
営業外費用合計	78,622	106,746
経常利益	814,443	404,171
特別利益		
固定資産売却益	3,521	-
特別利益合計	3,521	-
税金等調整前当期純利益	817,964	404,171
法人税、住民税及び事業税	310,037	114,629
法人税等調整額	△21,918	9,408
法人税等合計	288,119	124,037
当期純利益	529,845	280,133
親会社株主に帰属する当期純利益	529,845	280,133

【連結包括利益計算書】

（単位：千円）

	前連結会計年度 (自　2023年11月１日 至　2024年10月31日)	当連結会計年度 (自　2024年11月１日 至　2025年10月31日)
当期純利益	529,845	280,133
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	※ 261	※ 914
その他の包括利益合計	261	914
包括利益	530,106	281,048
（内訳）		
親会社株主に係る包括利益	530,106	281,048

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自　2023年11月１日　至　2024年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	167,208	66,058	3,900,417	△144	4,133,539
当期変動額					
剰余金の配当	-	-	△104,966		△104,966
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	529,845		529,845
自己株式の取得				△8	△8
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	424,878	△8	424,869
当期末残高	167,208	66,058	4,325,295	△153	4,558,409

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	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	2,558	2,558	4,136,098
当期変動額			
剰余金の配当			△104,966
親会社株主に帰属する当期純利益			529,845
自己株式の取得			△8
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	261	261	261
当期変動額合計	261	261	425,131
当期末残高	2,819	2,819	4,561,229

当連結会計年度（自　2024年11月１日　至　2025年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	167,208	66,058	4,325,295	△153	4,558,409
当期変動額					
剰余金の配当	-	-	△114,508		△114,508
親会社株主に帰属する当期純利益	-	-	280,133		280,133
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	165,624	△0	165,623
当期末残高	167,208	66,058	4,490,920	△154	4,724,033

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	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	2,819	2,819	4,561,229
当期変動額			
剰余金の配当			△114,508
親会社株主に帰属する当期純利益			280,133
自己株式の取得			△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	914	914	914
当期変動額合計	914	914	166,538
当期末残高	3,734	3,734	4,727,768

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11月１日 至　2024年10月31日)	当連結会計年度 (自　2024年11月１日 至　2025年10月31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	817,964	404,171
減価償却費	221,818	235,792
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△438	△114
賞与引当金の増減額（△は減少）	△4,000	-
受取利息及び受取配当金	△502	△2,823
支払利息	76,065	106,092
固定資産売却益	△3,521	-
営業債権の増減額（△は増加）	△3,123	9,816
棚卸資産の増減額（△は増加）	1,155,180	222,655
前渡金の増減額（△は増加）	△52,871	58,546
営業債務の増減額（△は減少）	62,231	△5,837
前受金の増減額（△は減少）	2,851	8,633
未払消費税等の増減額（△は減少）	16,306	△34,908
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	△3,749	6,154
その他	△7,953	△58,053
小計	2,276,257	950,124
利息及び配当金の受取額	198	2,488
利息の支払額	△77,038	△108,493
法人税等の支払額	△112,062	△394,971
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,087,356	449,147
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	△1,234,163	△1,693,698
無形固定資産の取得による支出	△11,264	△4,743
その他	△105,757	2,700
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,351,185	△1,695,742
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	1,714,700	1,469,900
長期借入金の返済による支出	△1,491,242	△570,903
自己株式の取得による支出	△8	△0
配当金の支払額	△105,182	△114,388
財務活動によるキャッシュ・フロー	118,265	784,606
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	854,435	△461,987
現金及び現金同等物の期首残高	920,873	1,775,308
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,775,308	※ 1,313,321

【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

連結子会社の数　1社

連結子会社の名称

㈱アールエイジ・テクニカル・サービス

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

連結子会社の事業年度の末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

イ　有価証券

ａ．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、売却原価は総平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

総平均法による原価法を採用しております。

ロ　棚卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別原価法（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）

なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。

(2）重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ　有形固定資産

定率法

ただし、1998年４月１日以降に取得した建物（附属設備を除く）並びに2016年４月１日以後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、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

ロ　無形固定資産

定額法

なお、借地権については、契約期間（38年）に基づいております。自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づいております。

ハ　長期前払費用

定額法

(3）重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(4）重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常時点）は、以下のとおりであります。

イ　運営管理事業

運営管理事業は、賃貸マンションの自社所有、賃貸事業マンションの一括借上げ（サブリース）、居住用賃貸物件と駐車場の賃料収受・管理業務及び仲介を行う事業であります。顧客との賃貸借契約やオーナーとの建物賃貸借業務管理委託契約等に基づき、賃貸管理や建物管理等のサービスを提供する義務を負っており、それぞれの契約内容に応じて役務提供完了時点または契約期間にわたり収益を認識しております。

ロ　開発販売事業

開発販売事業は、賃貸事業用マンション等の企画開発及び販売を行う事業であります。不動産売買契約に基づき物件を引渡す義務を負うとともに、当該引渡し時点において収益を認識しております。

(5）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。

(6）その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、投資その他の資産の「その他」に含めて計上し、５年間で均等償却を行っております。

（会計方針の変更）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基 準」という。)等を当連結会計期間の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-３項ただ し書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号2022年10 月28日)第65-２項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による連結財務諸表への影響はありません。

（重要な会計上の見積り）

１．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

（単位：千円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
棚卸資産	1,472,423	561,025

(2)　識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

当社グループは、販売用不動産について、取得原価をもって連結貸借対照表価額とし、収益性の低下により、期末における正味売却価額が取得原価を下回る場合には、当該正味売却価額をもって連結貸借対照表価額とし、取得原価との差額（棚卸資産評価損）は売上原価に計上しております。

正味売却価額は、物件ごとに、賃料収入から維持管理費用を差し引いた純収益の予測に対して割引率を用いて収益還元価額により算出しております。

収益還元価額の算定に用いる個別物件ごとの空室率及び割引率等は、経済情勢や不動産市況の悪化等により大きく乖離する可能性があり、乖離した場合には翌連結会計年度の損益に影響を及ぼす可能性があります。

２．固定資産の減損

(1)　当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産	10,421,183	12,622,131
無形固定資産	84,809	83,095
減損損失	－	－

(2)　識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

当社グループでは、固定資産について、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価額をもって連結貸借対照表価額とし、固定資産に減損の兆候があると認められた場合に、減損損失の認識の要否を判断しております。減損の兆候には、継続的な営業赤字や市場価格の著しい下落のほか、回収可能価額を著しく低下させる変化や経営環境の著しい悪化等が含まれております。減損の兆候があると認められた固定資産については、当該固定資産から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額とを比較し、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には減損損失の認識が必要と判断し、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

減損の兆候の把握や減損損失の認識の判断において用いた仮定は、実際のキャッシュ・フローとは異なる可能性があり、その実現には不確実性があります。また、減損損失の認識の判断に用いた仮定について見直しが必要となった場合、翌連結会計年度において、減損損失を計上す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」（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10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ます。

（連結貸借対照表関係）

※１　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。

	前連結会計年度 （2024年10月31日）	当連結会計年度 （2025年10月31日）
棚卸資産	1,370,982千円	561,025千円
土地	5,253,767	6,430,499
建物及び構築物	4,988,773	5,641,537
建設仮勘定	105,282	484,063
借地権	67,668	65,777
計	11,786,474	13,182,903

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 （2024年10月31日）	当連結会計年度 （2025年10月31日）
1年内返済予定の長期借入金	753,189千円	1,178,229千円
長期借入金	8,033,595	8,507,551
計	8,786,784	9,685,780

※２　棚卸資産の内訳

	前連結会計年度 （2024年10月31日）	当連結会計年度 （2025年10月31日）
販売用不動産	1,472,423千円	561,025千円

※３　棚卸資産として保有していた資産を保有目的の変更により、下記のとおり固定資産に振り替えております。

	前連結会計年度 （2024年10月31日）	当連結会計年度 （2025年10月31日）
土地	－千円	348,129千円
建物	－	512,596
計	－	860,725

※４　有形固定資産として保有していた資産を保有目的の変更により、下記のとおり棚卸資産に振り替えております。

	前連結会計年度 （2024年10月31日）	当連結会計年度 （2025年10月31日）
棚卸資産	101,440千円	196,017千円

（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

	前連結会計年度 （自　2023年11月１日 至　2024年10月31日）	当連結会計年度 （自　2024年11月１日 至　2025年10月31日）
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	376千円	1,318千円
組替調整額	－	－
法人税等及び税効果調整前	376	1,318
法人税等及び税効果額	△115	△403
その他有価証券評価差額金	261	914
その他の包括利益合計	261	914

（連結株主資本等変動計算書関係）

前連結会計年度（自　2023年11月１日　至　2024年10月31日）

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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）
発行済株式				
普通株式	3,181,000	－	－	3,181,000
合計	3,181,000	－	－	3,181,000
自己株式				
普通株式	186	10	－	196
合計	186	10	－	196

（注）普通株式の自己株式数の増加は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

２．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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新株予約権	－	－	－	－	－	－
合計		－	－	－	－	－	－

３．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
2024年１月23日定時株主総会	普通株式	57,254	18.00	2023年10月31日	2024年１月24日
2024年６月11日取締役会	普通株式	47,712	15.00	2024年４月30日	2024年７月５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

2025年１月24日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

（イ）配当金の総額　66,796千円

（ロ）配当の原資　利益剰余金

（ハ）１株当たり配当額　21円00銭

（ニ）基準日　2024年10月31日

（ホ）効力発生日　2025年１月27日

当連結会計年度（自　2024年11月１日　至　2025年10月31日）

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	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）
発行済株式				
普通株式	3,181,000	－	－	3,181,000
合計	3,181,000	－	－	3,181,000
自己株式				
普通株式	196	1	－	197
合計	196	1	－	197

（注）普通株式の自己株式数の増加は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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新株予約権	－	－	－	－	－	－
合計		－	－	－	－	－	－

3．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１月24日定時株主総会	普通株式	66,796	21.00	2024年10月31日	2025年１月27日
2025年６月10日取締役会	普通株式	47,712	15.00	2025年４月30日	2025年７月７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

2026年１月23日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

（イ）配当金の総額　　66,796千円
（ロ）配当の原資　　利益剰余金
（ハ）１株当たり配当額　　21円00銭
（ニ）基準日　　2025年10月31日
（ホ）効力発生日　　2026年１月26日

（連結キャッシュ・フロー計算書関係）

※　現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度（自　2023年11月１日　至　2024年10月31日）	当連結会計年度（自　2024年11月１日　至　2025年10月31日）
現金及び預金勘定	1,775,308千円	1,313,321千円
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	－	－
満期日が１年以内の積立定期預金	－	－
現金及び現金同等物	1,775,308	1,313,321

（リース取引関係）

前連結会計年度（自　2023年11月１日　至　2024年10月31日）

所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース開始日が、2008年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりますが、その内容につきましては金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自　2024年11月１日　至　2025年10月31日）

所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース開始日が、2008年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりますが、その内容につきましては金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（金融商品関係）

１．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っております。

投資有価証券である投資信託は、市場価格の変動リスクに晒されています。当該リスクに関しては、定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し継続的に見直しております。

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが１年以内の支払期日であります。

長期借入金は、不動産プロジェクトに係る資金調達であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが長期借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避するため一部固定化を図っております。

また、営業債務及び借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、グループ全体の資金を集中管理することで、そのリスクを回避しております。

(3) 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、当該価額は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10月31日）

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
投資有価証券			
その他有価証券（債券）	8,497	8,497	－
資産計	8,497	8,497	－
長期借入金（１年内含む）	8,786,784	8,774,501	△12,282
負債計	8,786,784	8,774,501	△12,282

※　現金及び預金、営業未収入金及び営業未払金については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから記載を省略しております。また、敷金、差入保証金、預り敷金及び預り保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

当連結会計年度（2025年10月31日）

	連結貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
投資有価証券			
その他有価証券（債券）	10,112	10,112	－
資産計	10,112	10,112	－
長期借入金（１年内含む）	9,685,780	9,672,458	△13,322
負債計	9,685,780	9,672,458	△13,322

※　現金及び預金、営業未収入金及び営業未払金については、短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから記載を省略しております。また、敷金、差入保証金、預り敷金及び預り保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しております。

（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10月31日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超 ５年以内	５年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,775,308	－	－	－
営業未収入金	36,453	－	－	－
合計	1,811,762	－	－	－

当連結会計年度（2025年10月31日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超 ５年以内	５年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,313,321	－	－	－
営業未収入金	30,386	－	－	－
合計	1,343,707	－	－	－

（注）２．短期借入金及び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10月31日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金	753,189	790,805	447,900	580,256	350,832	5,863,802
合計	753,189	790,805	447,900	580,256	350,832	5,863,802

当連結会計年度（2025年10月31日）　（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金	1,178,229	503,736	852,172	386,868	383,058	6,381,717
合計	1,178,229	503,736	852,172	386,868	383,058	6,381,717

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また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10月31日）（単位：千円）

区分	時価			
	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	8,497	－	－	8,497
資産計	8,497	－	－	8,497

当連結会計年度（2025年10月31日）（単位：千円）

区分	時価			
	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	10,112	－	－	10,112
資産計	10,112	－	－	10,112

(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10月31日）（単位：千円）

区分	時価			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
長期借入金	－	8,774,501	－	8,774,501
負債計	－	8,774,501	－	8,774,501

当連結会計年度（2025年10月31日）（単位：千円）

区分	時価			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
長期借入金	－	9,672,458	－	9,672,458
負債計	－	9,672,458	－	9,672,458

（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。

長期借入金（１年以内含む）

元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割引いて算出しており、レベル２の時価に分類しております。

（有価証券関係）

その他有価証券

前連結会計年度（2024年10月31日）

	種類	連結決算日における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	(1) 株式	―	―	―
	(2) 債券	―	―	―
	(3) その他	8,497	4,432	4,064
	小計	8,497	4,432	4,064
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	―	―	―
	(2) 債券	―	―	―
	(3) その他	―	―	―
	小計	―	―	―
合計		8,497	4,432	4,064

当連結会計年度（2025年10月31日）

	種類	連結決算日における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	(1) 株式	―	―	―
	(2) 債券	―	―	―
	(3) その他	10,112	4,729	5,383
	小計	10,112	4,729	5,383
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	―	―	―
	(2) 債券	―	―	―
	(3) その他	―	―	―
	小計	―	―	―
合計		10,112	4,729	5,383

（デリバティブ取引関係）

前連結会計年度（自　2023年11月１日至　2024年10月31日）

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2024年11月１日至　2025年10月31日）

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

（退職給付関係）

前連結会計年度

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、確定拠出型の年金制度である中小企業退職金共済事業団の共済制度に加盟しており、当該制度に基づく拠出額をもってして費用処理しております。

２．確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、1,185千円であります。

当連結会計年度

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、確定拠出型の年金制度である中小企業退職金共済事業団の共済制度に加盟しており、当該制度に基づく拠出額をもってして費用処理しております。

２．確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、1,055千円であります。

（ストック・オプション等関係）

１．ストック・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

２．権利不行使による失効により利益として計上した金額

該当事項はありません。

３．ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

該当事項はありません。

４．ストック・オプションの権利確定数の見積方法

該当事項はありません。

（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10月31日）	当連結会計年度 （2025年10月31日）
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入限度額超過	20千円	－千円
販売用不動産減価償却費否認	86,438	88,613
更新料	17,866	18,474
自社保証金	16,643	16,717
鍵交換代預り金	7,639	6,447
未払事業税否認	11,179	－
修繕積立金	22,561	23,426
その他	7,720	6,981
繰延税金資産合計	170,070	160,662
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△1,244	△1,648
繰延税金負債合計	△1,244	△1,648
繰延税金資産の純額	168,825	159,013

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10月31日）	当連結会計年度 （2025年10月31日）
法定実効税率	30.62%	－%
（調整）		
留保金課税	3.74	－
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.20	－
その他	0.66	－
税効果会計適用後の法人税等の負担率	35.22	－

（注）　当連結会計年度は、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以下であるため注記を省略しております。

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日に国会で成立したことに伴い、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,2027年１月１日に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30.62%から31.52%に変更し計算しております。

この変更により、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）は2,742千円増加し、法人税等調整額が2,742千円百万円減少しております。

（資産除去債務関係）

前連結会計年度（2024年10月31日）

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当連結会計年度（2025年10月31日）

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、注記を省略しております。

（賃貸等不動産関係）

当社は、東京都内を中心に、賃貸事業用不動産を所有しております。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等収入は527,445千円、賃貸費用は218,602千円、賃貸損益は308,842千円であります。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等収入は578,295千円、賃貸費用は250,145千円、賃貸損益は328,150千円であります。

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

（単位：千円）

		前連結会計年度 （自　2023年11月１日 至　2024年10月31日）	当連結会計年度 （自　2024年11月１日 至　2025年10月31日）
連結貸借対照表計上額			
	期首残高	9,482,006	10,458,295
	期中増減額	976,288	2,205,906
	期末残高	10,458,295	12,664,202
期末時価		15,073,385	18,252,732

（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減額は、保有目的変更（１棟11室）により土地・建物が101,440千円減少し、また、東京都千代田区、港区及び台東区に新規開発プロジェクト用土地３区画の仕入571,800千円、東京都千代田区、中央区及び台東区の完成物件、建設中プロジェクトの建物工事代等が638,632千円増加しました。当連結会計年度の主な増減額は、保有目的変更（４棟59室）により土地・建物が662,936千円増加し、また、東京都千代田区、新宿区及び台東区に新規プロジェクト用土地

４区画の仕入644,400千円、東京都千代田区にテナントビル（１棟４室）の仕入356,322千円、東京都渋谷区及び台東区の完成物件及び建設中プロジェクトの建物工事代等が683,662千円増加しました。

３．期末の時価は、不動産鑑定評価基準に基づき社内で計算した評価額となっております。

（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

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、「注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

(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

「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（4）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　契約資産及び契約負債の残高等

当社グループの契約負債については、残高に重要性が乏しく、重要な変動も発生していないため、記載を省略しております。また、過去の期間に充足（または部分的充足）した履行義務から、当連結会計年度に認識した収益に重要性はありません。

②　残存履行義務に配分した取引額

当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予定される契約期間が１年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、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金額はありません。

（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、当社の取締役会が、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であります。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

運営管理事業	・・・	賃貸マンションの自社所有、賃貸マンションの一括借上げ（サブリース）、居住用賃貸物件と駐車場の賃料収受・管理業務及び仲介業務、大型リフォーム
開発販売事業	・・・	賃貸マンションの企画、開発、販売

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

① 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。

② 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 セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3．報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の金額に関する情報及び収益の分解情報

前連結会計年度（自　2023年11月１日　至　2024年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計	調整額 (注)１	連結財務諸表 計上額 (注)２
	運営管理事業	開発販売事業			
売上高					
顧客との契約から生じる収益	544,874	1,892,195	2,437,070	-	2,437,070
その他の収益（注）４	2,288,452	-	2,288,452	-	2,288,452
外部顧客への売上高	2,833,327	1,892,195	4,725,523	-	4,725,523
セグメント間の内部売上高又は振替高	18,513	-	18,513	△18,513	-
計	2,851,841	1,892,195	4,744,036	△18,513	4,725,523
セグメント利益	557,206	523,297	1,080,504	△189,915	890,588
セグメント資産	10,849,360	1,541,146	12,390,507	2,007,651	14,398,158
その他の項目					
減価償却費	215,441	240	215,681	6,136	221,818
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,321,423	-	1,321,423	24,994	1,346,418

（注）１．「調整額」は以下のとおりであります。
(1)セグメント利益の調整額△189,915千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は主に提出会社の本社管理部門に係る費用です。
(2)セグメント資産の調整額2,007,651千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。
(3)減価償却費の調整額6,136千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の減価償却費であります。
(4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額24,994千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。
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います。
３．減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増加額が含まれます。
４．「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　2007年３月31日）に基づく賃貸収入等が含まれております。

当連結会計年度（自　2024年11月１日　至　2025年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計	調整額 (注)１	連結財務諸表計上額 (注)２
	運営管理事業	開発販売事業			
売上高					
顧客との契約から生じる収益	567,530	409,440	976,971	-	976,971
その他の収益（注）４	2,312,951	-	2,312,951	-	2,312,951
外部顧客への売上高	2,880,482	409,440	3,289,922	-	3,289,922
セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	2,880,482	409,440	3,289,922	-	3,289,922
セグメント利益	588,984	95,346	684,331	△177,792	506,538
セグメント資産	13,001,404	571,675	13,573,080	1,613,398	15,186,478
その他の項目					
減価償却費	230,719	108	230,827	4,964	235,792
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,715,494	-	1,715,494	6,000	1,721,495

（注）１．「調整額」は以下のとおりであります。
(1)セグメント利益の調整額△177,792千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は主に提出会社の本社管理部門に係る費用です。
(2)セグメント資産の調整額1,613,398千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。
(3)減価償却費の調整額4,964千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の減価償却費であります。
(4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額6,000千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。
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います。
３．減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増加額が含まれます。
４．「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　2007年３月31日）に基づく賃貸収入等が含まれております。

【関連情報】

前連結会計年度（自　2023年11月１日　至　2024年10月31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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

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
日本オープンエンド不動産投資法人	1,828,748	開発販売事業

当連結会計年度（自　2024年11月１日　至　2025年10月31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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

３．主要な顧客ごとの情報

該当事項はありません。

【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11月１日　至　2024年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2024年11月１日　至　2025年10月31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11月１日　至　2024年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2024年11月１日　至　2025年10月31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11月１日　至　2024年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自　2024年11月１日　至　2025年10月31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

連結財務諸表提出会社と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

前連結会計年度（自　2023年11月１日　至　2024年10月31日）

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）
役員及びその近親者	三井　博子	―	―	当社役員の近親者	―	一括借上契約の締結	一括借上物件の賃料支払	11,513	―	―

（注）　取引条件及び取引条件の決定方針等

一括借上物件の賃料については、市場価格等を勘案し、当社との関連を有しない会社との取引と同様に決定しております。

当連結会計年度（自　2024年11月１日　至　2025年10月31日）

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）
役員及びその近親者	三井　博子	―	―	当社役員の近親者	―	一括借上契約の締結	一括借上物件の賃料支払	12,787	―	―

（注）　取引条件及び取引条件の決定方針等

一括借上物件の賃料については、市場価格等を勘案し、当社との関連を有しない会社との取引と同様に決定しております。

2．親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

株式会社ＢＨＡＧコーポレーション（非上場）

（１株当たり情報）

前連結会計年度 （自　2023年11月１日 至　2024年10月31日）		当連結会計年度 （自　2024年11月１日 至　2025年10月31日）	
１株当たり純資産額	1,433円98銭	１株当たり純資産額	1,486円34銭
１株当たり当期純利益金額	166円58銭	１株当たり当期純利益金額	88円07銭

（注）１．潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。
２．１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 （自　2023年11月１日 至　2024年10月31日）	当連結会計年度 （自　2024年11月１日 至　2025年10月31日）
親会社株主に帰属する当期純利益（千円）	529,845	280,133
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）	529,845	280,133
普通株式の期中平均株式数（株）	3,180,808	3,180,803

（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】

該当事項はありません。

【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年以内に返済予定の長期借入金	753,189	1,178,229	1.33	―
１年以内に返済予定のリース債務	―	―	―	―
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）	8,033,595	8,507,551	1.26	2026年から2059年
リース債務（１年以内に返済予定のものを除く。）	―	―	―	―
その他有利子負債	―	―	―	―
計	8,786,784	9,685,780	―	―

（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．長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後５年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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	503,736	852,172	386,868	383,058

【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）【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

（累計期間）	第１四半期	中間連結会計期間	第３四半期	当連結会計年度
売上高（千円）	847,948	1,806,579	2,566,815	3,289,922
税金等調整前中間(当期)(四半期)純利益金額（千円）	83,856	275,046	314,123	404,171
親会社株主に帰属する中間(当期)(四半期)純利益金額（千円）	50,972	174,377	199,710	280,133
１株当たり中間(当期)(四半期)純利益金額（円）	16.02	54.82	62.79	88.07

（会計期間）	第１四半期	第２四半期	第３四半期	第４四半期
１株当たり四半期純利益金額（円）	16.02	38.80	7.96	25.28

（注）当社は、第１四半期及び第３四半期については、金融商品取引所の定める規則により四半期に係る財務情報を作成しておりますが、当該四半期に対する期中レビューは受けておりません。

2【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 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,711,961	1,260,173
営業未収入金	4,399	3,529
販売用不動産	※1,※3 1,472,423	※1,※3 561,025
前払費用	10,206	12,739
前渡金	62,871	4,324
立替金	10,874	7,011
その他	1,701	88,542
貸倒引当金	△68	-
流動資産合計	3,274,369	1,937,347
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1,※2 5,000,460	※1,※2 5,653,349
構築物	881	783
車両運搬具	15,414	10,281
工具、器具及び備品	3,510	2,456
土地	※1 5,294,563	※1 6,471,296
建設仮勘定	※1 105,282	※1 484,063
有形固定資産合計	10,420,112	12,622,230
無形固定資産		
ソフトウエア	2,944	14,115
ソフトウエア仮勘定	10,994	-
借地権	※1 67,668	※1 65,777
電話加入権	3,202	3,202
無形固定資産合計	84,809	83,095
投資その他の資産		
投資有価証券	8,497	10,112
関係会社株式	10,000	10,000
長期前払費用	134,594	102,787
繰延税金資産	167,806	158,905
敷金	61,359	59,826
差入保証金	53,451	53,105
その他	92,277	74,554
投資その他の資産合計	527,986	469,292
固定資産合計	11,032,908	13,174,617
資産合計	14,307,277	15,111,965

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年10月31日)	当事業年度 (2025年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	67,863	68,462
１年内返済予定の長期借入金	※1 753,189	※1 1,178,229
未払費用	50,524	52,655
未払法人税等	241,038	1,652
未払消費税等	32,602	-
前受金	93,183	105,675
営業預り金	118,528	113,797
預り金	2,507	2,743
その他	1,138	1,701
流動負債合計	1,360,577	1,524,917
固定負債		
長期借入金	※1 8,033,595	※1 8,507,551
預り敷金	67,311	73,465
預り保証金	326,254	320,437
固定負債合計	8,427,161	8,901,454
負債合計	9,787,738	10,426,372
純資産の部		
株主資本		
資本金	167,208	167,208
資本剰余金		
資本準備金	66,058	66,058
資本剰余金合計	66,058	66,058
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	4,283,605	4,448,745
利益剰余金合計	4,283,605	4,448,745
自己株式	△153	△154
株主資本合計	4,516,719	4,681,858
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,819	3,734
評価・換算差額等合計	2,819	3,734
純資産合計	4,519,539	4,685,593
負債純資産合計	14,307,277	15,111,965

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自　2023年11月１日 至　2024年10月31日)	当事業年度 (自　2024年11月１日 至　2025年10月31日)
売上高		
運営管理事業売上	2,579,311	2,641,163
開発販売事業売上	1,892,195	409,440
売上高合計	4,471,507	3,050,603
売上原価	※1 3,117,748	※1 2,114,627
売上総利益	1,353,759	935,975
販売費及び一般管理費	※2 502,303	※2 458,929
営業利益	851,456	477,046
営業外収益		
受取利息	193	2,412
受取配当金	※1 30,358	※1 20,363
その他	1,857	1,480
営業外収益合計	32,410	24,256
営業外費用		
支払利息	76,065	106,092
その他	2,426	620
営業外費用合計	78,491	106,712
経常利益	805,375	394,590
特別利益		
固定資産売却益	3,466	-
特別利益合計	3,466	-
税引前当期純利益	808,841	394,590
法人税、住民税及び事業税	296,365	106,445
法人税等調整額	△21,496	8,496
法人税等合計	274,868	114,942
当期純利益	533,973	279,648

売上原価明細書

		前事業年度 （自　2023年11月１日 至　2024年10月31日）		当事業年度 （自　2024年11月１日 至　2025年10月31日）	
区分	注記 番号	金額（千円）	構成比 （%）	金額（千円）	構成比 （%）
Ⅰ　運営管理事業原価					
(1) 支払賃料等		1,480,477		1,480,449	
(2) 管理原価等		152,052		179,056	
(3) 減価償却費		164,145		175,092	
(4) 販売広告費		9,242		9,159	
計		1,805,918	57.9	1,843,757	87.2
Ⅱ　開発販売事業原価					
(1) 土地建物原価		1,311,829		270,870	
計		1,311,829	42.1	270,870	12.8
売上原価合計		3,117,748	100.0	2,114,627	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自　2023年11月１日　至　2024年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他利益剰余金		
			繰越利益剰余金		
当期首残高	167,208	66,058	3,854,599	△144	4,087,721
当期変動額					
剰余金の配当			△104,966		△104,966
当期純利益			533,973		533,973
自己株式の取得				△8	△8
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	429,006	△8	428,997
当期末残高	167,208	66,058	4,283,605	△153	4,516,719

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	2,558	2,558	4,090,280
当期変動額			
剰余金の配当			△104,966
当期純利益			533,973
自己株式の取得			△8
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	261	261	261
当期変動額合計	261	261	429,259
当期末残高	2,819	2,819	4,519,539

当事業年度（自　2024年11月１日　至　2025年10月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他利益剰余金		
			繰越利益剰余金		
当期首残高	167,208	66,058	4,283,605	△153	4,516,719
当期変動額					
剰余金の配当			△114,508		△114,508
当期純利益			279,648		279,648
自己株式の取得				△0	△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	165,139	△0	165,138
当期末残高	167,208	66,058	4,448,745	△154	4,681,858

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	2,819	2,819	4,519,539
当期変動額			
剰余金の配当			△114,508
当期純利益			279,648
自己株式の取得			△0
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	914	914	914
当期変動額合計	914	914	166,053
当期末残高	3,734	3,734	4,685,593

【注記事項】

（重要な会計方針）

1．資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

①子会社株式

総平均法による原価法

②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、売却原価は総平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

総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）

なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。

2．固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法

ただし、1998年４月１日以降に取得した建物（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、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(2) 無形固定資産

定額法

なお、借地権については、契約期間（38年）に基づいております。自社利用のソフトウエアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づいております。

(3) 長期前払費用

定額法

3．引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

4．収益及び費用の計上基準

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

(1) 運営管理事業

運営管理事業は、自社所有不動産とサブリース物件の賃貸、管理受託物件の管理及び仲介を行う事業であります。顧客との賃貸契約やオーナー様との管理業務委託契約等に基づき、賃貸管理や建物管理等のサービスを提供する義務を負っており、それぞれの契約内容に応じて役務提供完了時点または契約期間にわたり収益を認識しております。

(2) 開発販売事業

開発販売事業は、賃貸事業用マンションの企画開発及び販売を行う事業であります。不動産売買契約書等により顧客に物件を引渡す義務を負うとともに、当該引渡し時点において収益を認識しております。

5．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、長期前払費用に計上し、５年間で均等償却を行っております。

（会計方針の変更）

（「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用）

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基 準」という。)等を当事業年度の期首から適用しております。

法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20-３項ただ し書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号2022年10 月28日)第65-２項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

（重要な会計上の見積り）

１．販売用不動産の評価

(1)　当事業年度の財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	1,472,423	561,025

(2)　識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

「連結財務諸表　注記事項　（重要な会計上の見積り）　１．販売用不動産の評価」に記載した内容と同一になります。

２．固定資産の減損

(1)　当事業年度の財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前事業年度	当事業年度
有形固定資産	10,420,112	12,622,230
無形固定資産	84,809	83,095
減損損失	―	―

(2)　識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

「連結財務諸表　注記事項　（重要な会計上の見積り）　２．固定資産の減損」に記載した内容と同一になります。

（貸借対照表関係）

※１　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 （2024年10月31日）	当事業年度 （2025年10月31日）
販売用不動産	1,370,982千円	561,025千円
土地	5,253,767	6,430,499
建物	4,988,773	5,641,537
建設仮勘定	105,282	484,063
借地権	67,668	65,777
計	11,786,474	13,182,903

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 （2024年10月31日）	当事業年度 （2025年10月31日）
1年内返済予定の長期借入金	753,189千円	1,178,229千円
長期借入金	8,033,595	8,507,551
計	8,786,784	9,685,780

※２　販売用不動産として保有していた資産を保有目的の変更により、下記のとおり固定資産に振り替えております。

	前事業年度 （2024年10月31日）	当事業年度 （2025年10月31日）
土地	－千円	348,129千円
建物	－	512,596
計	－	860,725

※３　固定資産として保有していた資産を保有目的の変更により、下記のとおり販売用不動産に振り替えております。

	前事業年度 （2024年10月31日）	当事業年度 （2025年10月31日）
販売用不動産	101,440千円	196,017千円

（損益計算書関係）

※１　関係会社との取引高

	前事業年度 （自　2023年11月１日 至　2024年10月31日）	当事業年度 （自　2024年11月１日 至　2025年10月31日）
①営業取引による取引高		
外注費	130,735千円	118,740千円
②営業取引以外の取引高		
受取配当金	30,000	20,000

※２　販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度１％、当事業年度１％、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99%、当事業年度99%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　2023年11月１日 至　2024年10月31日）	当事業年度 （自　2024年11月１日 至　2025年10月31日）
役員報酬	93,615千円	84,390千円
給与及び手当	97,514	95,501
賞与	1,875	－
法定福利費	18,833	17,756
福利厚生費	1,581	1,375
地代家賃	42,198	42,357
租税公課	133,337	120,429
旅費及び交通費	6,092	△1,896
通信費	6,309	4,598
支払手数料	21,422	25,415
業務委託料	33,446	31,839
採用費	－	200
減価償却費	12,411	12,034
貸倒引当金繰入額	106	－

（有価証券関係）

前事業年度（2024年10月31日）

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額　子会社株式10,000千円）は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

当事業年度（2025年10月31日）

子会社株式及び関連会社株式（貸借対照表計上額　子会社株式10,000千円）は、市場価格のない株式等のため、子会社株式及び関連会社株式の時価を記載しておりません。

（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

	前事業年度 （2024年10月31日）	当事業年度 （2025年10月31日）
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入限度額超過	20千円	－千円
販売用不動産減価償却費否認	86,438	88,613
更新料	17,866	18,474
自社保証金	16,643	16,717
鍵交換代預り金	7,639	6,447
未払事業税否認	10,343	－
修繕積立金	22,561	23,426
その他	7,536	6,873
繰延税金資産合計	169,050	160,554
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	△1,244	△1,648
繰延税金負債合計	△1,244	△1,648
繰延税金資産の純額	167,806	158,905

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 （2024年10月31日）	当事業年度 （2025年10月31日）
法定実効税率	30.62%	－%
（調整）		
留保金課税	3.79	－
受取配当金	△1.14	－
その他	0.71	－
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.98	－

（注）　当事業年度は、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以下であるため注記を省略しております。

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日に国会で成立したことに伴い、2026年４月１日以後開始する事業年度より、「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,2027年１月１日に開始する会計年度以降に解消が見込まれる一時差異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30.62%から31.52%に変更し計算しております。この変更により、当事業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）は2,742千円増加し、法人税等調整額が2,742千円百万円減少しております。

（収益認識関係）

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報については、連結財務諸表注記事項（収益認識関係）に同一の内容を記載しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

（単位：千円）

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	5,000,460	915,901	113,335	149,677	5,653,349	933,687
	構築物	881	―	―	97	783	276
	車両運搬具	15,414	―	―	5,132	10,281	24,462
	工具、器具及び備品	3,510	328	―	1,381	2,456	125,037
	土地	5,294,563	1,259,414	82,681	―	6,471,296	―
	建設仮勘定	105,282	683,662	304,881	―	484,063	―
	計	10,420,112	2,859,306	500,898	156,289	12,622,230	1,083,463
無形固定資産	借地権	67,668	―	―	1,890	65,777	4,254
	ソフトウエア	2,944	15,738	―	4,567	14,115	42,272
	ソフトウエア仮勘定	10,994	―	10,994	―	―	―
	電話加入権	3,202	―	―	―	3,202	―
	計	84,809	15,738	10,994	6,458	83,095	46,527
長期前払費用		134,594	15,871	―	47,678	102,787	113,688

（注）当期増加額及び当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物の増加	上原Ⅲ、田原町PJ完成、CH287他３物件棚卸資産より振替	915,901千円
建物の減少	勝どきPJ棚卸資産へ振替による減少	113,335千円
工具、器具及び備品の増加	コインP硬貨返却口交換による増加	328千円
土地の増加	新規開発用土地の取得、CH287他３物件棚卸資産より振替	1,259,414千円
土地の減少	勝どきPJ棚卸資産へ振替による減少	82,681千円
建設仮勘定の増加	賃貸事業用マンションの建築工事費等	683,662千円
建設仮勘定の減少	上原Ⅲ、田原町PJ完成振替による減少	304,881千円
ソフトウエアの増加	賃貸管理システム他の増加	15,738千円
ソフトウエア仮勘定の減少	賃貸管理システム完成による減少	10,994千円
長期前払費用の増加	繰延消費税等	15,871千円

【引当金明細表】

（単位：千円）

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	68	24,927	24,995	―

（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６【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	11月１日から10月31日まで
定時株主総会	１月中
基準日	10月31日
剰余金の配当の基準日	10月31日 ４月30日
１単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 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	(特別口座) 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	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とし、次の当社ウェブサイトアドレスに掲載します。 https://www.early-age.co.jp/ ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

第７【提出会社の参考情報】

１【提出会社の親会社等の情報】

当社の、金融商品取引法第24条の７第１項に規定する親会社等は、株式会社ＢＨＡＧコーポレーションであります。

２【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

（１）有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第38期）（自　2023年11月１日　至　2024年10月31日）2025年１月24日関東財務局長に提出

（２）内部統制報告書及びその添付書類
2025年１月24日関東財務局長に提出

（３）半期報告書及び確認書
（第39期中半期報告書）（自　2024年11月１日　至　2025年４月30日）2025年６月11日関東財務局長に提出

（４）臨時報告書
①2025年１月30日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第９号の２（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2026年１月23日

株式会社アールエイジ

取締役会　御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	西村　健太
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	下川　高史

＜連結財務諸表監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１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アールエイジの2024年11月１日から2025年10月31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、株式会社アールエイジ及び連結子会社の2025年10月31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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
会社は、居住用賃貸マンションの企画・開発・販売を主な事業として運営しており、居住用賃貸マンションの建設後に賃借人を募集し、賃料収入が得られる状態となった物件を販売用不動産として保有している。2025年10月31日現在の販売用不動産の連結貸借対照表計上額は561,025千円であり、総資産の3.7%を占めている。販売用不動産は、不動産市況の変動、建物調達コストの変動、金利変動、金融市場の信用収縮等のリスクに晒されており、これらの外部環境の変化に応じて当初計画どおりの販売が行われず、販売までの期間が長期化するリスクのほか、不動産市況の悪化により価格下落のリスクを有している。 連結財務諸表注記（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売用不動産は、取得原価をもって連結貸借対照表価額とするが、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落した場合には、正味売却価額をもって連結貸借対照表価額とする必要がある。不動産の評価においては市場価格を直接観察することが困難であり、正味売却価額の算定に際して、会社は賃料収入から維持管理費用を差し引いた純収益の予測に対して割引率を用いて収益還元価額の算定を行い、当該価額と取得原価との比較を行っている。収益還元価額の算定に際しては、空室率や割引率といった重要な見積りの前提条件が存在し、これらの前提条件について経営者による判断が必要となる。 以上のとおり、正味売却価額の算定には、純収益の予測及び空室率や割引率といった見積りの前提条件に関する経営者の判断が求められ、不確実性を有している。このため、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。	当監査法人は、販売用不動産の評価の妥当性を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。 （１）内部統制の評価 販売用不動産の評価に係る会社の内部統制の整備及び運用状況を検証した。 （２）正味売却価額の見積りの合理性の評価 ・　賃料収入予測について、当期以前の賃料収入実績と比較した。 ・　維持管理費用の予測について、会社が使用している維持管理費用率と当期以前の実績維持管理費用率を比較した。 ・　賃料収入予測の前提となる空室率について、当該販売用不動産の過年度における空室率の実績推移と比較を行った。 ・　会社の保有する賃貸用不動産や会社が賃貸管理事業において取り扱っている管理物件において、立地条件等の類似性を考慮したうえで比較可能な他の物件における空室率の推移状況と比較を行った。 ・　割引率について、不動産リート市場における期待利回り等と比較した。 ・　収益還元価額の計算シートについて再計算を実施し、計算の正確性について検証を行った。 ・　当連結会計年度中に販売された販売用不動産について、当期の販売額と前連結会計年度末における正味売却価額とを比較し、正味売却価額の見積りの不確実性について評価した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれら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、監査等委員会の責任は、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及び監査等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

＜内部統制監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第２項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アールエイジの2025年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社アールエイジが2025年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制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。

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に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、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の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。

・　内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
・　財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
・　内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書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、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の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、監査等委員会に対して、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。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(３)【監査の状況】に記載されている。

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

※１．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2026年１月23日

株式会社アールエイジ

取締役会　御中

太陽有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	西村　健太
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	下川　高史

＜財務諸表監査＞

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１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アールエイジの2024年11月１日から2025年10月31日までの第39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、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、株式会社アールエイジの2025年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価
連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項(販売用不動産の評価)と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれら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、監査等委員会の責任は、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等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、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。

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、監査等委員会に対して、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、監査等委員会に対して、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。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

＜報酬関連情報＞

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

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

※１．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。