

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2026年 8 月14日

【会社名】 株式会社ベルテックス

【英訳名】 Vertex co. , Ltd

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 梶尾 祐司

【本店の所在の場所】 東京都新宿区西新宿六丁目 8 番 1 号 住友不動産新宿オークタワー
9 階

【電話番号】 03 (6302) 0544 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理本部長 馬場 裕史

【最寄りの連絡場所】 東京都新宿区西新宿六丁目 8 番 1 号 住友不動産新宿オークタワー
9 階

【電話番号】 03 (6302) 0544 (代表)

【事務連絡者氏名】 取締役経営管理本部長 馬場 裕史

【届出の対象とした募集(売出)有価証券の種類】 株式

【届出の対象とした募集(売出)金額】 募集金額
ブックビルディング方式による募集 1,419,075,000円
売出金額
(引受人の買取引受による売出し)
ブックビルディング方式による売出し 318,000,000円
(オーバーアロットメントによる売出し)
ブックビルディング方式による売出し 298,125,000円
(注) 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額(会社法上の払込金額の総額)であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部 【証券情報】

第 1 【募集要項】

1 【新規発行株式】

種類	発行数(株)	内容
普通株式	3,150,000(注) 2 .	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。 なお、単元株式数は100株であります。

(注) 1 . 2026年 8 月14日開催の取締役会決議によっております。

2 . 発行数については、2026年 9 月 1 日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。

3 . 当社は、東海東京証券株式会社に対し、上記引受株式数のうち、93,000株を上限として、福利厚生を目的に、当社従業員持株会を当社が指定する販売先(親引け先)として要請する予定であります。

なお、親引けは、日本証券業協会の定める「株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分等に関する規則」に従い、発行者が指定する販売先への売付け(販売先を示唆する等実質的に類似する行為を含む。)であります。

4 . 当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。

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

5 . 上記とは別に、2026年 8 月14日開催の取締役会において、東海東京証券株式会社を割当先とする当社普通株式562,500株の第三者割当増資を行うことを決議しております。

なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 . 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。

2 【募集の方法】

2026年9月10日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者(以下「第1 募集要項」において「引受人」という。)は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(発行価格)で募集(以下「本募集」という。)を行います。引受価額は2026年9月1日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額以上の価額となります。引受人は払込期日までに引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所(以下「取引所」という。)の定める「有価証券上場規程施行規則」第246条に規定するブックビルディング方式(株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいう。)により決定する価格で行います。

区分	発行数(株)	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
入札方式のうち入札による募集	—	—	—
入札方式のうち入札によらない募集	—	—	—
ブックビルディング方式	3,150,000	1,419,075,000	767,970,000
計(総発行株式)	3,150,000	1,419,075,000	767,970,000

- (注) 1. 全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。
2. 上場前の公募増資を行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
3. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。
4. 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金であり、2026年8月14日開催の取締役会決議に基づき、2026年9月10日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき算出される資本金等増加限度額(見込額)の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。
5. 有価証券届出書提出時における想定発行価格(530円)で算出した場合、本募集における発行価格の総額(見込額)は1,669,500,000円となります。
6. 本募集並びに「第2 売出要項 1 売出株式(引受人の買取引受による売出し)」及び「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)」における「引受人の買取引受による売出し」にあたっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。
 なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「第2 売出要項 3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。
7. 本募集に関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

3 【募集の条件】

(1) 【入札方式】

【入札による募集】

該当事項はありません。

【入札によらない募集】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	払込金額 (円)	資本 組入額 (円)	申込株数 単位 (株)	申込期間	申込 証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1 .	未定 (注) 1 .	未定 (注) 2 .	未定 (注) 3 .	100	自 2026年 9月11日(金) 至 2026年 9月16日(水)	未定 (注) 4 .	2026年 9月17日(木)

(注) 1 . 発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたします。

発行価格は、2026年 9月 1 日に仮条件を決定し、当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、2026年 9月10日に引受価額と同時に決定する予定であります。

仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。

需要の申込みの受付に当たり、引受人は、当社普通株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

2 . 払込金額は、会社法上の払込金額であり、2026年 9月 1 日開催予定の取締役会において決定される予定であります。また、「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、発行価格と会社法上の払込金額及び2026年 9月10日に決定される予定の引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3 . 資本組入額は、1株当たりの増加する資本金であります。なお、2026年 8月14日開催の取締役会において、増加する資本金の額は、2026年 9月10日に決定される予定の引受価額を基礎として、会社計算規則第14条第1項に基づき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、及び増加する資本準備金の額は資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする旨、決議しております。

4 . 申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当いたします。

5 . 株式受渡期日は、2026年 9月18日(金)(以下「上場(売買開始)日」という。)の予定であります。本募集に係る株式は、株式会社証券保管振替機構(以下「機構」という。)の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

6 . 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

7 . 申込み在先立ち、2026年 9月 3 日から2026年 9月 9 日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。

販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人及びその委託販売先金融商品取引業者は、公平かつ公正な販売に努めることとし、自社で定める配分に関する基本方針及び社内規程等に従い、販売を行う方針であります。配分に関する基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

8 . 引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は新株式の発行を中止いたします。

【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄記載の引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三菱ＵＦＪ銀行 新宿新都心支店	東京都新宿区西新宿一丁目６番１号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

４ 【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目７番１号	未定	１．買取引受けによります。 ２．引受人は新株式払込金として、2026年９月17日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 ３．引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木一丁目６番１号		
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町一丁目４番地		
マネックス証券株式会社	東京都港区赤坂一丁目12番32号		
楽天証券株式会社	東京都港区南青山二丁目６番21号		
むさし証券株式会社	さいたま市大宮区桜木町四丁目333番地13号		
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目４番７号		
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目２番１号		
水戸証券株式会社	東京都文京区小石川一丁目１番１号		
丸三証券株式会社	東京都千代田区麹町三丁目３番６号		
岩井コスモ証券株式会社	大阪府中央区今橋一丁目８番12号		
東洋証券株式会社	東京都中央区八丁堀四丁目７番１号		
あかつき証券株式会社	東京都中央区日本橋小網町17番10号		
計	—	3,150,000	—

- (注) １．2026年９月１日開催予定の取締役会において各引受人の引受株式数が決定される予定であります。
 ２．上記引受人と発行価格決定日(2026年９月10日)に元引受契約を締結する予定であります。
 ３．引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

５ 【新規発行による手取金の使途】

(１) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
1,535,940,000	16,000,000	1,519,940,000

- (注) １．払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新規発行に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格(530円)を基礎として算出した見込額であります。
 ２．発行諸費用の概算額には、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」という。)は含まれておりません。
 ３．引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。

(２) 【手取金の使途】

当社では不動産を中核とした多様な商品・サービスをトータルに提供する為に、（１）不動産コンサルティングサービス、（２）不動産管理サービスを一体として運営し、「不動産事業」の単一セグメントとして事業展開しております。不動産コンサルティングサービスの主要な売上高は個人顧客や法人顧客に対する不動産の販売に伴う売上高となっており、不動産管理サービスの主要な売上高は賃貸管理手数料等の売上高となっております。このようなビジネスモデルを運営する中、上記の手取概算額1,519,940千円については、「１ 新規発行株式」の(注)５．に記載の第三者割当増資の手取概算額上限274,275千円と合わせた手取概算額合計上限1,794,215千円を充当する予定であります。具体的には以下のとおりであります。

マーケティング費用

2025年11月期の不動産販売における既存顧客の割合が多くなっており、新規顧客の開拓を進めることが重要と考えております。また、拠点展開に併せてマーケティング費用を活用することで、各拠点地域における顧客層を拡大できるものと考えております。3か年で合計697,600千円（2026年11月期174,601千円、2027年11月期261,399千円、2028年11月期261,600千円）を使用する予定です。

コーポレートブランディング費用

当社は、拠点展開とそれに伴うお客様への商品・サービスの提供を更に促進していく為に、広告出稿も行ってまいります。東京証券取引所スタンダード市場上場との相乗効果によって、全国的なコーポレートブランディングを強力に推進できるものと考えております。3か年で670,779千円（2026年11月期89,815千円、2027年11月期258,858千円、2028年11月期322,106千円）を使用する予定です。

拠点展開、人員増強それに伴う増床費用

販売部門の人員増強に当たり、採用時に発生する人材採用費として3か年で118,602千円（2026年11月期60,012千円、2027年11月期35,700千円、2028年11月期22,890千円）を使用する予定です。

また、新規に展開拠点の運営費用（賃借料及び水道光熱費）及び人員増員に伴う本社の増床費用（賃借料及び水道光熱費のうち増加発生分）として3か年で103,680千円（2026年11月期1,560千円、2027年11月期36,140千円、2028年11月期65,980千円）を使用する予定です。

拠点展開に関しては、これまで商品やサービスをお届けしていた地域或いは顧客層を更に拡大し、迅速且つ丁寧提供していく為に、拠点展開による販売網の拡大、コンサルティング体制の構築を図ってまいります。今回の調達資金を活用して個人営業及び法人営業の人員獲得の加速化を図ってまいります。特に法人営業の組織拡大を加速化してまいります。

人材育成のための研修費用

当社は、保有する多くの不動産関連機能の連携を更に深め、現在の事業領域を拡張する等の戦略の広がりを企図する中において、人材採用や人材育成等の人材投資は不可欠且つ注力すべき領域であると位置づけております。3か年で46,094千円（2026年11月期17,134千円、2027年11月期14,480千円、2028年11月期14,480千円）を使用する予定です。

IT関連費用

当社は、現在セールスフォース社のSFAを活用して、顧客管理、案件管理を行っております。同サービス上に生成AIの機能を実装し、面談記録の自動要約、ヒアリングポイントの記録化、次の商談に関する要点整理などを経て、未経験営業社員等に対してAIを活用したコーチングスタイルを取り入れることを目指しています。これらの実現により、限られたマネジメント人員の能力を拡張し、戦力層拡大を加速化させてまいります。また、面談記録では宅建業法を始めとした法令に準拠した商談となっているかをモニタリングする機能も備えており、コンプライアンスの強化にも資する内容となります。

このような、顧客に対するコンサルティング能力を向上するためのIT関連費用として、3か年で51,393千円（2026年11月期15,393千円、2027年11月期18,000千円、2028年11月期18,000千円）を使用する予定です。

販売用不動産の調達資金

2027年11月期で106,067千円を使用する予定です。

なお、具体的な充当時期までは、安全性の高い金融商品等にて運用する予定であります。

第2 【売出要項】

1 【売出株式(引受人の買取引受による売出し)】

2026年9月10日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し) (2) ブックビルディング方式」に記載の金融商品取引業者(以下「第2 売出要項」において「引受人」という。)は、下記売出人から買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額(売出価格、発行価格と同一の価格)で売出し(以下「引受人の買取引受による売出し」という。)を行います。引受人は株式受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の住所 及び氏名又は名称
—	入札方式のうち入札 による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち入札 によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング 方式	600,000	318,000,000	東京都港区 梶尾 祐司 600,000株
計(総売出株式)	—	600,000	318,000,000	—

- (注) 1. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
2. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、引受人の買取引受による売出しも中止いたします。
3. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(530円)で算出した見込額であります。
4. 売出数等については今後変更される可能性があります。
5. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)4.に記載した振替機関と同一であります。
6. 本募集並びに引受人の買取引受による売出しに当たっては、需要状況を勘案し、オーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。
なお、オーバーアロットメントによる売出しについては、「3 売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)」及び「4 売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。
7. 引受人の買取引受による売出しに関連して、ロックアップに関する合意がなされております。その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 3. ロックアップについて」をご参照下さい。

2 【売出しの条件(引受人の買取引受による売出し)】

(1) 【入札方式】

【入札による売出し】

該当事項はありません。

【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	引受価額 (円)	申込期間	申込株数 単位 (株)	申込 証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び氏名 又は名称	元引受契約 の内容
未定 (注) 1 . (注) 2 .	未定 (注) 2 .	自 2026年 9月11日(金) 至 2026年 9月16日(水)	100	未定 (注) 2 .	引受人及びその委 託販売先金融商品 取引業者の本店並 びに全国各支店及 び営業所	愛知県名古屋市中村区 名駅四丁目7番1号 東海東京証券株式会社	未定 (注) 3 .

(注) 1 . 売出価格の決定方法は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 1 . と同様であります。

2 . 売出価格及び申込証拠金は、本募集における発行価格及び申込証拠金とそれぞれ同一となります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

引受人の買取引受による売出しにおける引受価額は、本募集における引受価額と同一となります。

3 . 引受人の引受価額による買取引受によることとし、その他元引受契約の内容、売出しに必要な条件は、売出価格決定日(2026年9月10日)に決定する予定であります。

なお、元引受契約においては、引受手数料は支払われません。ただし、売出価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

4 . 上記引受人と売出価格決定日に元引受契約を締結する予定であります。

5 . 株式受渡期日は、上場(売買開始)日の予定であります。引受人の買取引受による売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

6 . 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

7 . 上記引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 7 . に記載した販売方針と同様であります。

3 【売出株式(オーバーアロットメントによる売出し)】

種類	売出数(株)		売出価額の総額 (円)	売出しに係る株式の所有者の住所 及び氏名又は名称
—	入札方式のうち入札 による売出し	—	—	—
—	入札方式のうち入札 によらない売出し	—	—	—
普通株式	ブックビルディング 方式	562,500	298,125,000	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7 番1号 東海東京証券株式会社 562,500株
計(総売出株式)	—	562,500	298,125,000	—

- (注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、本募集並びに引受人の買取引受による売出しに伴い、その需要状況を勘案し、東海東京証券株式会社が行う売出しであります。したがってオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数は上限株式数を示したものであり、需要状況により減少若しくは中止される場合があります。
2. オーバーアロットメントによる売出しに関連して、当社は、2026年8月14日開催の取締役会において、東海東京証券株式会社を割当先とする当社普通株式562,500株の第三者割当増資の決議を行っております。また、東海東京証券株式会社は、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とする当社普通株式の買付け(以下「シンジケートカバー取引」という。)を行う場合があります。
- なお、その内容については、「募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 第三者割当増資とシンジケートカバー取引について」をご参照下さい。
3. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の有価証券上場規程施行規則により規定されております。
4. 「第1 募集要項」における株式の発行を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
5. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(530円)で算出した見込額であります。
6. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注)4.に記載した振替機関と同一であります。

4 【売出しの条件(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1) 【入札方式】

【入札による売出し】

該当事項はありません。

【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2) 【ブックビルディング方式】

売出価格 (円)	申込期間	申込株数 単位(株)	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受契約の 内容
未定 (注) 1 .	自 2026年 9月11日(金) 至 2026年 9月16日(水)	100	未定 (注) 1 .	東海東京証券株式会社 及びその委託販売先金 融商品取引業者の本店 並びに全国各支店及び 営業所	—	—

- (注) 1 . 売出価格及び申込証拠金については、引受人の買取引受による売出しにおける売出価格及び申込証拠金とそれぞれ同一とし、売出価格決定日(2026年9月10日)に決定する予定であります。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。
- 2 . 株式受渡期日は、引受人の買取引受による売出しにおける株式受渡期日と同じ上場(売買開始)日の予定であります。オーバーアロットメントによる売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。
- 3 . 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。
- 4 . 東海東京証券株式会社及びその委託販売先金融商品取引業者の販売方針は、「第2 売出要項 2 売出しの条件(引受人の買取引受による売出し) (2) ブックビルディング方式」の(注) 7 . に記載した販売方針と同様であります。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１．東京証券取引所スタンダード市場への上場について

当社は、「第１ 募集要項」における新規発行株式及び「第２ 売出要項」における売出株式を含む当社普通株式について、東海東京証券株式会社を主幹事会社として、東京証券取引所スタンダード市場への上場を予定しております。

２．第三者割当増資とシンジケートカバー取引について

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる当社普通株式は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事会社が当社株主である梶尾 祐司(以下「貸株人」という。)より借入れる株式であります。これに関連して、当社は、2026年8月14日開催の取締役会において、主幹事会社を割当先とする当社普通株式562,500株の第三者割当増資(以下「本件第三者割当増資」という。)を行うことを決議しております。本件第三者割当増資の会社法上の募集事項については、以下のとおりであります。

(1)	募集株式の数	当社普通株式562,500株
(2)	募集株式の払込金額	未定 (注) １．
(3)	増加する資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は割当価格を基礎とし、会社計算規則第14条第1項に基づき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。また、増加する資本準備金の額は、資本金等増加限度額から増加する資本金の額を減じた額とする。(注) 2．
(4)	払込期日	2026年10月21日(水)

(注) １．募集株式の払込金額(会社法上の払込金額)は、2026年9月1日開催予定の取締役会において決定される予定の「第１ 募集要項」における新規発行株式の払込金額(会社法上の払込金額)と同一とする予定であります。

２．割当価格は、2026年9月10日に決定される予定の「第１ 募集要項」における新規発行株式の引受価額と同一とする予定であります。

また、主幹事会社は、2026年9月18日から2026年10月16日までの間、貸株人から借入れる株式の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る売出株式数を上限とするシンジケートカバー取引を行う場合があります。

主幹事会社は、上記シンジケートカバー取引により取得した株式については、貸株人から借入れている株式の返還に充当し、当該株式数については、割当てに応じない予定でありますので、その場合には本件第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当増資における最終的な発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。また、シンジケートカバー取引期間内においても、主幹事会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わないか若しくは上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

３．ロックアップについて

本募集並びに引受人の買取引き受けによる売出しに関連して、売出人かつ貸株人である梶尾 祐司並びに当社新株予約権者である馬場 裕史、澤田 統吉、佐々木 義孝、鈴木 康弘、加藤 賢二、鈴木 信裕、青木 丈介は、主幹事に対し、元引受契約締結日から上場（売買開始）日（当日を含む）後180日目の2027年3月16日までの期間（以下「ロックアップ期間」という。）中、主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の売却（ただし、引受人の買取引受による売出し、オーバーアロットメントによる売出しのために当社普通株式を貸し渡すことは除く。）等を行わない旨合意しております。

また、当社は主幹事会社に対し、ロックアップ期間中は主幹事会社の事前の書面による同意なしには、当社普通株式の発行、当社普通株式に転換若しくは交換される有価証券の発行又は当社普通株式を取得若しくは受領する権利を付与された有価証券の発行（ただし、本募集、株式分割、ストック・オプションとしての新株予約権の発行及びオーバーアロットメントによる売出しに関連し、2026年8月14日開催の当社取締役会において決議された主幹事会社を割当先とする第三者割当増資等を除く。）等を行わない旨合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社はロックアップ期間中であってもその裁量で当該合意の内

容を一部若しくは全部につき解除できる権限を有しております。

上記のほか、当社は、取引所の定める有価証券上場規程施行規則の規定に基づき、上場前の第三者割当等による募集株式等の割当等に関し、割当を受けた者との間に継続所有等の確約を行っております。その内容については、「第四部 株式公開情報 第2 第三者割当等の概況」をご参照下さい。

第3 【その他の記載事項】

新株式発行並びに株式売出届出目論見書に記載しようとする事項

(1) 表紙に当社のロゴマーク  vertex を記載いたします。

(2) 表紙の次に「経営理念」～「業績等の推移」をカラー印刷したものを記載いたします。

本ページ及びこれに続く写真、図表等は、当社の概況等を要約・作成したものであります。詳細は、該当ページをご覧ください。

SECTION 01 経営理念



「vertexCORE」とは、全社一丸となって前進するための大切にしたい最上位の考えです。

理念	PHILOSOPHY	より多くの人々の不安を「夢」や「希望」に変える
ミッション	MISSION	「人生」の選択肢を増やす
ビジョン	VISION	

01 不動産を中核に、特徴あるサービスを提供し続ける

不動産領域では、建設事業や中古不動産再生事業、ライフスタイル提案はより拡大。不動産以外にもお客様の課題や悩みを解決できる領域が広がっている。

02 顧客ニーズにマッチしたサービスやテクノロジーを持つ企業と連携し、選択肢を増やす

全国主要都市部へ展開しつつ、1社だけではできない課題解決の仕組みを構築するため、「自社の理念・ミッションまたは事業との親和性の高い企業」や「自社が持ち合わせていないテクノロジーやサービスを保有する国内外企業や機関」との連携やM&Aを加速させ、選択肢を増やす。

03 高い志を持ち成長し続け、プロとして高い生産性を実現する社員

広い視野、深い知見、高い志を持ち、後進育成に積極的で、継続的な努力をする社員が多く、仕事とプライベートの相互で充実した、経済的・精神的に豊かな人生を歩んでいる。それぞれがプロとしての自覚を持っているため、場所や時間を問わず自由で多様な働き方ができており、高い生産性を実現し、同世代を遥かに上回る能力を身に着ける社員が多数出ている。

04 全国の主要都市へ展開する、社員1,000名超のホールディングカンパニー

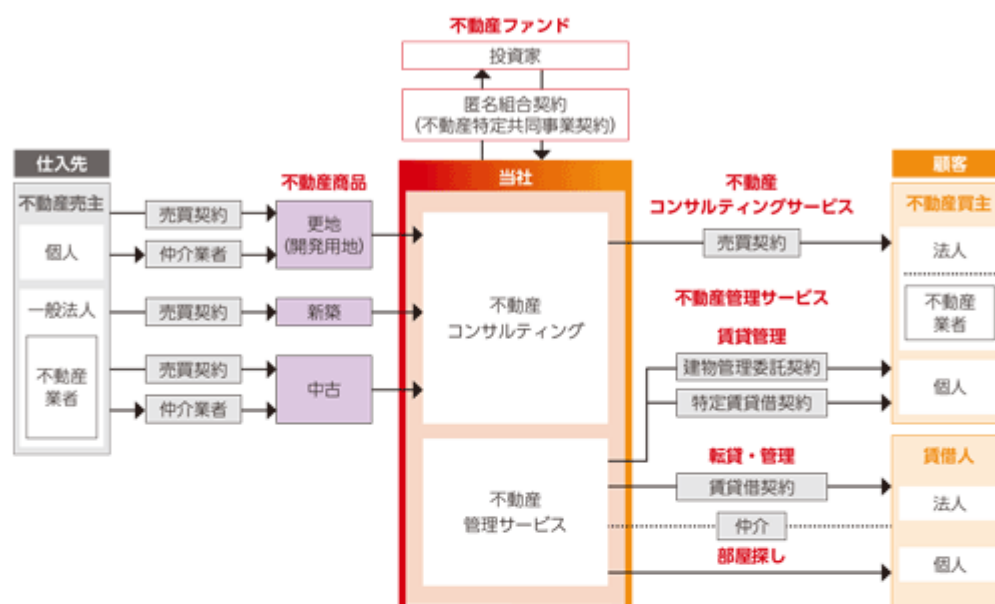
正社員1,000名を抱えている全国10拠点以上へ展開するホールディングカンパニーになっている。

05 お客様から喜ばれ、夢や希望に満ちた社会をつくる会社と評判

不動産を中心として特徴ある商品・サービスを生み出し、「お客様に寄り添い、最適な提案をする会社」として喜ばれている。人生に選択肢を増やすことで、夢や希望に満ちた社会づくりに貢献している。

SECTION 02 事業内容

当社では不動産を中核とした多様な商品・サービスをトータルに提供する為に、(1) 不動産コンサルティングサービス、(2) 不動産管理サービスを一体として運営し、「不動産事業」の単一セグメントとして事業展開をしております。



■ 不動産コンサルティングサービス

不動産コンサルティングサービスは当社の主力事業であり、不動産商品やその購入時に付随する関連サービスの提案・販売を通じて、主に不動産販売による収益を獲得しております。

① コンサルティング営業体制

不動産商品を販売する体制としてコンサルティング営業体制を構築しております。不動産を活用した資産形成は、中長期的に有効な手段であるにもかかわらず、投資信託等の金融商品と比べて、法的なハードルや専門家でなければ検知しにくい不動産に内在するリスク等、不動産商品を購入するにあたって、超えるべき障壁が多く存在しているのが現状です。この障壁を極力低くし、不動産商品の購入と中長期的な資産形成を実現させる為に不動産商品を中核としたコンサルティング営業を行っております。

当社の強みであるコンサルティング営業力をより広範な顧客アプローチに活用し、当社の収益の柱である不動産販売を更に加速させる為、個人投資家への営業を第一の柱としつつ、法人顧客の抱える課題等にアプローチ可能な営業組織体制を構築、法人顧客への営業も開始しており、不動産販売における第二の柱に成長しております。

② 不動産商品

不動産コンサルティングサービスでは主に、首都圏の自社開発マンション及び中古物件を提供しております。マンションの開発においては、土地の仕入担当者、建築士、施工管理技士が一体となり、土地仕入から開発企画、建築と、ゼネコン機能を備えたデベロッパーとして開発工程における高い付加価値を創出しております。この体制によって、従来開発供給していた総戸数40戸程度のマンションのみならず、一棟で購入可能な総戸数20戸未満の小規模マンションの企画が可能となりました。また、従前は単身者向けの30㎡未満の間取りが中心でしたが、パワーカップル^{※1}の台頭からニーズの高まりを見せるDINKS^{※2}向けの30㎡から40㎡の間取りのマンション開発も増やしております。土地の仕入から開発に至るまでの工程を社内で行う可能な体制を構築していること、これにより中間マージンを抑制、商品企画の領域を拡大する基盤が整備されていることが強みであると考えております。

※1：パワーカップルとは共働きで高収入を得ている夫婦やパートナーと当社では定義しております。

※2：DINKSとは、「Double Income No Kids」または「Dual Income No Kids」の頭文字を並べたものであり、共働きで現状子供を持たない、或いは意図的に作らない、その生活観のことを指しております。



時代に合わせた設備や、都心へのアクセスの良さから、入居者の満足度が高く、高い居住性と利便性を実現。都会の魅力と快適な暮らしを調和させ、洗練されたデザインとリラックスできるプライベート空間を通じて豊かな住環境を提供。自由でシンプルな都会生活を実現。

ベルシード上野松が谷

第13回優良事業表彰 受賞（一般社団法人全国住宅産業協会）



借地権等価交換や隣接地取得による権利調整により、街区分断の解消と事業規模拡大・容積率向上を両立。加えて、規模拡大で創出した余力を活用し、外観・内装・仕様の水準を上げた点が評価。

ベルシード西綾瀬

2020年度グッドデザイン賞 受賞（公益社団法人日本デザイン振興会主催）

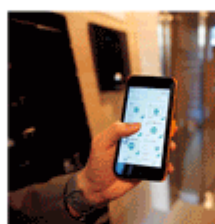


地域リサーチからどうやって地域の社会資本にしていけるか、という社会課題を核に置いたデザインが評価。



若者向けのコンパクトブランド「VERXCEED STAIR」は、都会の魅力と自分らしい暮らしを追求する人々に向けて展開。入居者の満足度を重視し、洗練されたデザインと快適なプライベート空間を提供。

ベルシードステアー西日暮里



スマートロック、電動シャッター等、アプリで遠隔操作が可能な最新設備を備えたIoT対応単身者向けのマンション。

ベルシードステアー西早稲田



自宅にしながら「サ活」ができるサウナ付きの新築賃貸マンション。

③ 不動産ファンド

顧客ニーズならびに不動産投資に関して多様化しているニーズに対応するべく、不動産特定共同事業法に則った不動産ファンドサービス（VERFUND）を展開しております。当社で取り扱っている商品をファンドサービスの資産として組み入れし、商品組成を行っております。また、電子取引業務の許可取得及び電子取引の基盤を構築したことによって、契約締結行為がオンライン上で完結するなど利便性が向上しております。

2020年から小規模不動産特定共同事業者として提供を開始し、2026年には不動産特定共同事業1・2・3号の許可を取得いたしました。

事業ロードマップ



■ 不動産管理サービス

不動産管理サービスは、賃貸・建物管理サービスとして、リーシング^{※1}やクレーム対応、原状回復工事等の賃貸管理機能と自社開発物件の建物設備管理や管理組合対応等の建物管理機能を主として不動産管理収益を獲得しております。

不動産管理サービスに関しては、主力サービスとして賃貸管理サービスを中心に取り揃えており、顧客ニーズと当社の長期的な収益性を勘案したサービスラインナップとなっております。

具体的には「集金代行プラン」「楽々プラン」「安心プラン」「V95プレミアムプラン」の4つのラインナップであり、「集金代行プラン」は、オーナーが所有するマンションの入居者から支払われる賃料の回収等を当社がオーナーに代わって代行するプランであり、経験や知識を有するオーナーが当社と共同で管理を行うことができます。管理手数料は777円/月となっており、有料オプションで、修繕費用と原状回復工事費用が保証されるサービス（月額3,000円、上限30万円まで）を追加することが可能となっております。

※1：リーシングとは、不動産（当社の場合、マンション）の賃貸を支援する業務を指します。賃貸借取引の仲介のみならず、賃貸条件の設計・調整など、賃貸収益性を確保するためのサービス業務を含む仕事として定義しております。

Plan

賃貸プラン紹介



「V95プレミアム」は、大口顧客に限定した提案となりますが、安心プランと異なり、定期借家型の特定賃貸借契約となっており、10年間借上げ賃料の変更がなく、また、修繕費用と原状回復費用の保証額に上限がない、特別なプランとなっております。不動産管理サービスにおいて、当社の全社的なコンサルティング機能の発揮と商品・サービスの多様化を企図して、賃貸管理サービスの開発や、入居者向けサービスの開発等も行っております。賃貸管理サービスに関しては、前述の通り、通常の賃貸管理委託サービス（集金代行サービス）や家賃保証サービスを提供しており、家賃保証サービスには条件に応じて期間や保証料率を変動させる等、顧客ニーズと当社の長期的な継続可能性を勘案しつつ、サービスラインナップを開発、提供しております。契約事務、更新手続き、家賃の入出金管理、仕分け業務等の業務効率化を図る為に、Salesforceによる顧客管理及び物件管理を中心としたデータマネジメントプラットフォームを構築し、会計システムとの連携も行っております。

加えて、不動産コンサルティングサービスを通じてオーナーを支援する自社企画のアプリケーション（ベルテックスオーナーアプリ）の無償での提供も行っております。ベルテックスオーナーアプリでは、当社からの収支報告、書類保管、物件情報の管理等、煩雑な管理を電子媒体で一元管理することができ、チャット機能等でオーナーと当社間で円滑にコミュニケーションを行える点が特徴となっております。

物件の稼働状況を
分かりやすく表示



チャット機能で
お問合せも簡単



収支報告書を
オンラインで報告



また、入居者向けのサービスに関しても提供しております。家財保険や設備トラブルの24時間駆けつけサービス、騒音・近隣トラブルサポート、優待サービスをパッケージ化して入居者に提供しているサービスである「ベルプラス」が入居者向け主力商品であります。加えて、入居者向けのアプリケーション（ベルテックス入居者アプリ）を無償提供しており、修繕相談（チャット機能）や管理業務の報告、電子契約（保存）等がアプリ上で行えることで、顧客満足度の向上にも取り組んでおります。入居率^{※1}も当社の管理物件全体で99.8%（2026年6月末現在）と業界においても極めて高い水準を維持しております。サービスラインナップ及び企画が賃貸・建物管理サービスの特徴と考えております。

※1：当社の管理戸数のうち契約期間中もしくは契約申込済みの戸数の割合です。（特定賃貸借契約の物件は、全て契約期間中に含まれます。）

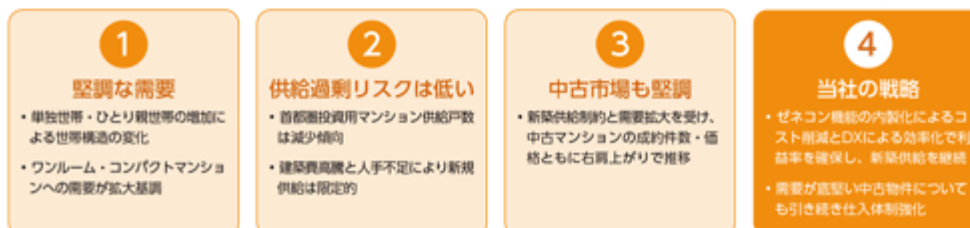
SECTION 03 経営戦略

当社の経営理念(vertex CORE)である「より多くの人々の不安を『夢』や『希望』に変える」、その為に「『人生』の選択肢を増やす」という当社のミッション達成を目指し、人材の育成基盤の高度化に注力し、当社の強みであるコンサルティング営業を組織として磨き上げてまいります。また、社内のシステム（SFA^{※1}）開発を促進し、顧客属性や顧客ニーズなどの顧客関連データや在庫滞留期間や在庫の賃料データ、空室データなどの在庫データを活用したデータドリブンなコンサルティングやソリューション開発の基盤構築やオーナーアプリや入居者アプリ等のUI^{※2}をわかりやすく且つ課題解決に効果的な仕組みにしていこうることによって、更に先を行くコンサルティングができる体制へと研鑽していきます。「より多くの人々」へのデリバリー体制を整備する為に、足許中部、関西、九州、北海道、中四国に展開している拠点の他、更に全国に拡大していきます。「『人生』の選択肢を増やす」ことを追求し、コンサルティング営業を通じたニーズ把握に紐づくソリューションの多様化を進めていきます。

顧客或いは社会的なニーズとして、環境配慮型不動産や生活スタイルの変化に合わせたマンションの開発が必要であるという認識を持ち、多様化するニーズに対応する為、ゼネコン機能の内製化に取り組んでいます。なお、足許3号案件まで竣工し、4号案件の建設着手を準備している状況となります。また、不動産を中核とした投資商品の拡充の為に継続的にVERFUNDを組成しつつ、ファンド規模の拡大やファンド商品の多様化を図っていきます。今後更にファンド事業を拡大していくために、小規模不動産特定共同事業から不動産特定共同事業に変更し、匿名組合型ファンドに加えSPC型ファンドを運営する予定です。

※1：SFAとは、Sales Force Automationの略称で、営業を支援する手法、及びそのためのツールを指し、営業が高談を開始してから受注に至るまでの進捗状況を可視化し、その活動の管理を行う営業支援システムを指しております。当社においては、Salesforce社の提供しているSFAを活用しております。

※2：UIとは、ユーザーインターフェース（顧客接点面）の略称であり、本文中に於いては、アプリケーションの操作画面のことを指しております。



① 仕入・開発機能の強化

- ◆ 自社開発物件の供給量
- ◆ ファンド組成金額



② 販路の拡大と多様化

- ◆ 営業拠点数
- ◆ 法人顧客向け売上高



③ 組織基盤の強化

- ◆ 人材の確保と育成
- ◆ 労働生産性

SECTION 04 業績等の推移

主要な経営指標等の推移

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期 中間
決算年月	2021年11月	2022年11月	2023年11月	2024年11月	2025年11月	2026年5月
売上高 (千円)	17,059,099	20,792,689	21,377,468	28,304,678	34,941,218	16,699,760
経常利益 (千円)	164,761	404,967	424,700	1,118,823	1,758,362	910,224
当期(中間)純利益 (千円)	119,575	279,949	286,650	781,919	1,280,798	599,676
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	50,000	50,000	50,000	100,000	100,000	100,000
発行済株式総数 (株)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
純資産額 (千円)	2,226,855	2,506,979	2,793,892	3,575,472	4,856,374	5,455,873
総資産額 (千円)	7,351,083	7,262,791	8,479,340	9,544,452	14,084,974	12,072,133
1株当たり純資産額 (円)	824.76	928.51	1,034.78	441.42	599.55	—
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	—	—	—
(1株当たり中間配当額)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期(中間)純利益 (円)	44.29	103.69	106.17	96.53	158.12	74.03
潜在株式調整後 1株当たり(中間)当期純利益 (円)	—	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	30.3	34.5	32.9	37.5	34.5	—
自己資本利益率 (%)	5.5	11.8	10.8	24.6	30.4	—
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)	—	—	△674,514	759,903	△1,711,596	2,745,265
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	△23,796	△48,065	△52,883	△21,006
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	—	—	650,647	△420,535	2,574,526	△1,997,389
現金及び現金同等物の期末(中間期末) 残高 (千円)	—	—	1,875,013	2,166,316	2,976,362	3,703,231
従業員数〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	115 (7)	141 (4)	148 (9)	191 (17)	231 (18)	— (—)

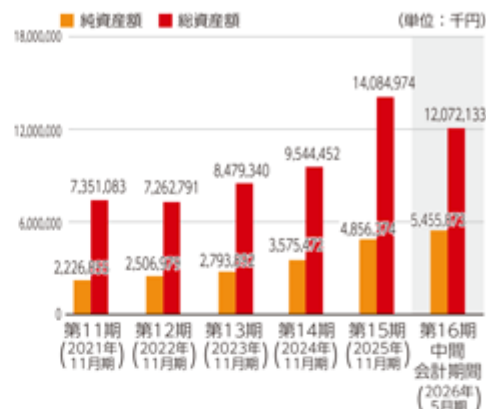
- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 当社は、持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社を有していないため記載しておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり当期(中間)純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので、記載しておりません。
4. 当社株式は非上場であるため株価収益率を記載しておりません。
5. 第14期及び第15期については「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第5号)に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、かがやき監査法人により監査を受けております。
- なお、第11期、第12期及び第13期については、「会社計算規則」(平成18年法務省令第13号)の規定に基づき算出した各数値を記載しております。当該各数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定によるかがやき監査法人の監査を受けておりません。
- また、第16期の中間財務諸表については、「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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、かがやき監査法人の期中レビューを受けております。
6. 第11期及び第12期についてはキャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フローに係る各項目については記載しておりません。
7. 第14期の資本金増加は、利益剰余金からの振替によるものです。
8. 第15期の売上高、経常利益及び当期純利益が前期実績より大幅に上回った理由は、高い利益率である自社ブランドマンションを14棟336戸供給し、個人顧客及び法人顧客への販売が増加、賃貸管理戸数及び建物管理棟数の増加等によるものであります。
9. 第13期につきましては、主に、棚卸資産取得に伴う資金の流出に伴い営業活動によるキャッシュ・フローはマイナスとなっております。また、有形固定資産の取得に伴い投資活動によるキャッシュ・フローについてもマイナスとなっております。
10. 第14期につきましては、主に、自社開発マンションが竣工したことによる返済が新規開発案件による借入を上回ったことに伴い財務活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなっております。
11. 第15期につきましては、主に、開発用地取得に伴う資金の流出に伴い営業活動によるキャッシュ・フローはマイナスとなっております。また、新規支店開設および本社増床に伴う差入敷金の支出に伴い投資活動によるキャッシュ・フローについてもマイナスとなっております。
12. 「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12期の期首から適用しており、第12期以降に係る主要な経営指標については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
13. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数(アルバイト、嘱託社員、契約社員及び派遣社員をいう)は、年間平均人員を(外書)で記載しております。
14. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため記載しておりません。
15. 当社は、2026年5月8日開催の取締役会決議により、2026年6月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割をおこなっております。そこで、東京証券取引所自主規制法人の引受担当者宛通知「[新規上場申請のための有価証券報告書(1の部)]の作成上の留意点について」(平成24年8月21日付東証上審第133号)に基づき、第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合の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。

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期 中間
決算年月	2021年11月	2022年11月	2023年11月	2024年11月	2025年11月	2026年5月
1株当たり純資産額 (円)	274.92	309.50	344.93	441.42	599.55	—
1株当たり当期(中間)純利益 (円)	14.76	34.56	35.39	96.53	158.12	74.03
潜在株式調整後 1株当たり当期(中間)純利益 (円)	—	—	—	—	—	—
1株当たりの配当額 (円)	—	—	—	—	—	—

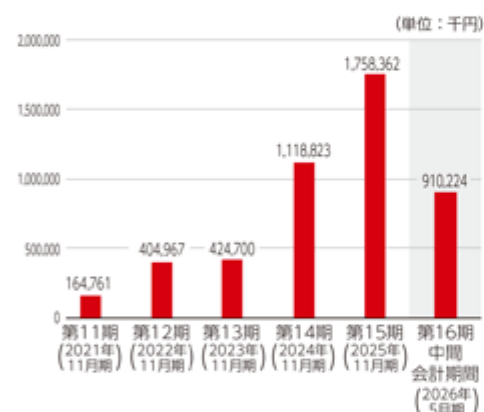
売上高



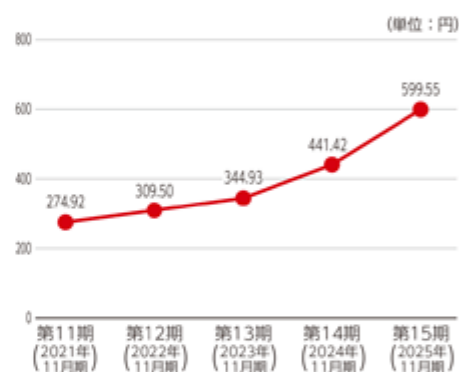
純資産額/総資産額



経常利益



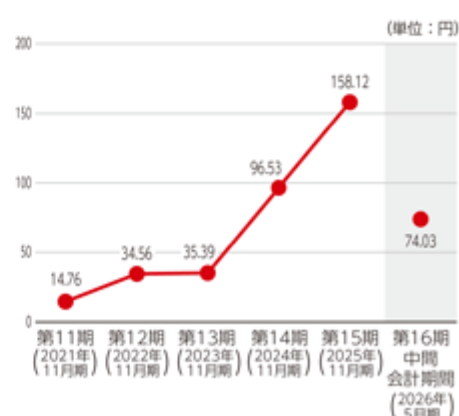
1株当たり純資産額



当期(中間)純利益



1株当たり当期(中間)純利益



(注) 2026年6月1日付で普通株式1株につき3株の株式分割を行っております。これに伴い、各期の「1株当たり純資産額」「1株当たり当期(中間)純利益」は、第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

第二部 【企業情報】

第 1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	2021年11月	2022年11月	2023年11月	2024年11月	2025年11月
売上高 (千円)	17,059,099	20,792,689	21,377,468	28,304,678	34,941,218
経常利益 (千円)	164,761	404,967	424,700	1,118,823	1,758,362
当期純利益 (千円)	119,575	279,949	286,650	781,919	1,280,798
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	50,000	50,000	50,000	100,000	100,000
発行済株式総数 (株)	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
純資産額 (千円)	2,226,855	2,506,979	2,793,892	3,575,472	4,856,374
総資産額 (千円)	7,351,083	7,262,791	8,479,340	9,544,452	14,084,974
1株当たり純資産額 (円)	824.76	928.51	1,034.78	441.42	599.55
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益 (円)	44.29	103.69	106.17	96.53	158.12
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	30.3	34.5	32.9	37.5	34.5
自己資本利益率 (%)	5.5	11.8	10.8	24.6	30.4
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)	-	-	674,514	759,903	1,711,596
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	23,796	48,065	52,883
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	650,647	420,535	2,574,526
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	-	-	1,875,013	2,166,316	2,976,362
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	115 〔7〕	141 〔4〕	148 〔9〕	191 〔17〕	231 〔18〕

- (注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 当社は、持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社を有していないため記載しておりません。
3. 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るため、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。
4. 当社株式は非上場であるため株価収益率を記載しておりません。
5. 第14期及び第15期については「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5号）に基づき作成しており、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、かがやき監査法人により監査を受けております。なお、第11期、第12期及び第13期については、「会社計算規則」（平成18年法務省令第13号）の規定に基づき算出した各数値を記載しております。当該各数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定によるかがやき監査法人の監査を受けておりません。
6. 第11期及び第12期についてはキャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フローに係る各項目については記載しておりません。
7. 第14期の資本金増加は、利益剰余金からの振替によるものです。
8. 第15期の売上高、経常利益及び当期純利益が前期実績より大幅に上回った理由は、高い利益率である自社ブランドマンションを14棟336戸供給し、個人顧客及び法人顧客への販売が増加、賃貸管理戸数及び建物管理棟数の増加等によるものであります。
9. 第13期につきましては、主に、棚卸資産取得に伴う資金の流出に伴い営業活動によるキャッシュ・フローはマイナスとなっております。また、有形固定資産の取得に伴い投資活動によるキャッシュ・フローについてもマイナスとなっております。
10. 第14期につきましては、主に、自社開発マンションが竣工したことによる返済が新規開発案件による借入を上回ったことに伴い財務活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなっております。
11. 第15期につきましては、主に、開発用地取得に伴う資金の流出に伴い営業活動によるキャッシュ・フローはマイナスとなっております。また、新規支店開設および本社増床に伴う差入敷金の支出に伴い投資活動によるキャッシュ・フローについてもマイナスとなっております。
12. 「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12期の期首から適用しており、第12期以降に係る主要な経営指標については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
13. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数（アルバイト、嘱託社員、契約社員及び派遣社員をいう）は、年間の平均人員を（外書）で記載しております。
14. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため記載しておりません。
15. 当社は、2026年5月8日開催の取締役会決議により、2026年6月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割をおこなっております。そこで、東京証券取引所自主規制法人の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書（の部）』の作成上の留意点について」（平成24年8月21日付東証上審第133号）に基づき、第11期の期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合の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。

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	2021年11月	2022年11月	2023年11月	2024年11月	2025年11月
1株当たり純資産額 (円)	274.92	309.50	344.93	441.42	599.55
1株当たり当期純利益 (円)	14.76	34.56	35.39	96.53	158.12
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	—	—	—
1株当たりの配当額 (円)	—	—	—	—	—

2 【沿革】

当社は、2010年12月に東京都新宿区北新宿において、資産運用型投資用マンションの販売及び賃貸管理等を目的として当社代表取締役社長梶尾祐司により設立されました。

当社設立以後の経緯は、次のとおりであります。

年月	概要
2010年12月	東京都新宿区北新宿において、資産運用型投資用マンションの販売及び賃貸管理等を目的として株式会社ベルテックスを設立（資本金900万円）
2011年 4 月	東京都知事から宅地建物取引業免許を取得（免許番号：(1)第092873号）
2011年12月	不動産の企画・開発及び損害保険代理業を開始
2012年 2 月	本社を東京都新宿区（新宿福智ビル）に移転
2013年 4 月	投資用マンション開発物件「VERXEED」シリーズを販売開始
2013年12月	資本金を50,000千円に増資
2014年 5 月	生命保険の募集に関する業務を開始
2014年 9 月	本社を東京都新宿区（住友不動産西新宿ビル）に移転
2017年10月	本社を東京都新宿区（住友不動産新宿オークタワー）に移転
2020年 3 月	東京都知事から一般建設業許可を取得（現許可番号：第151582号）
2020年 7 月	東京都知事から不動産特定共同事業法に基づく事業（小規模不動産特定共同事業）の登録
2020年10月	VERFUND1号（小規模不動産特定共同事業）を運営開始
2021年 4 月	国土交通省にマンション管理業の登録（現登録番号：(2)第034562号）
2021年 5 月	宅地建物取引業の国土交通大臣への免許換え（現免許番号：(2)第009910号）
2021年 6 月	名古屋支店（現：中部支店）を愛知県名古屋市中区（LANDSQUARE MARUNOUCHIビル）に開設
2021年 7 月	国土交通省に賃貸住宅管理業者の登録（現登録番号：(1)第0000366号）
2022年 7 月	投資用ミニマンション開発物件「VERXEED STAIR」シリーズを販売開始
2022年 9 月	情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）の国際規格である『ISO/IEC27001:2013、JIS Q 27001:2014』の認証を取得
2022年12月	関西支店を大阪府大阪市淀川区（新大阪第一生命ビルディング）に開設
2023年 2 月	VERFUNDにて電子取引業務を開始
2023年 2 月	東京都知事から特定建設業許可を取得（現許可番号：第151582号）（自社建設マンションプロジェクト開始）
2024年11月	資本金を100,000千円に増資
2025年 5 月	九州支店を福岡県福岡市中央区（ALFACIO TENJIN BLD.）に開設
2025年 5 月	北海道支店を北海道札幌市中央区（BYYARD）に開設
2026年 3 月	金融庁長官・国土交通大臣から不動産特定共同事業1・2・3号の許可を取得（現許可番号：第139号）
2026年 7 月	中四国支店を岡山県岡山市北区（第一セントラルビル）に開設

3 【事業の内容】

当社では不動産を中核とした多様な商品・サービスをトータルに提供する為に、(1)不動産コンサルティングサービス、(2)不動産管理サービスを一体として運営し、「不動産事業」の単一セグメントとして事業展開をしております。

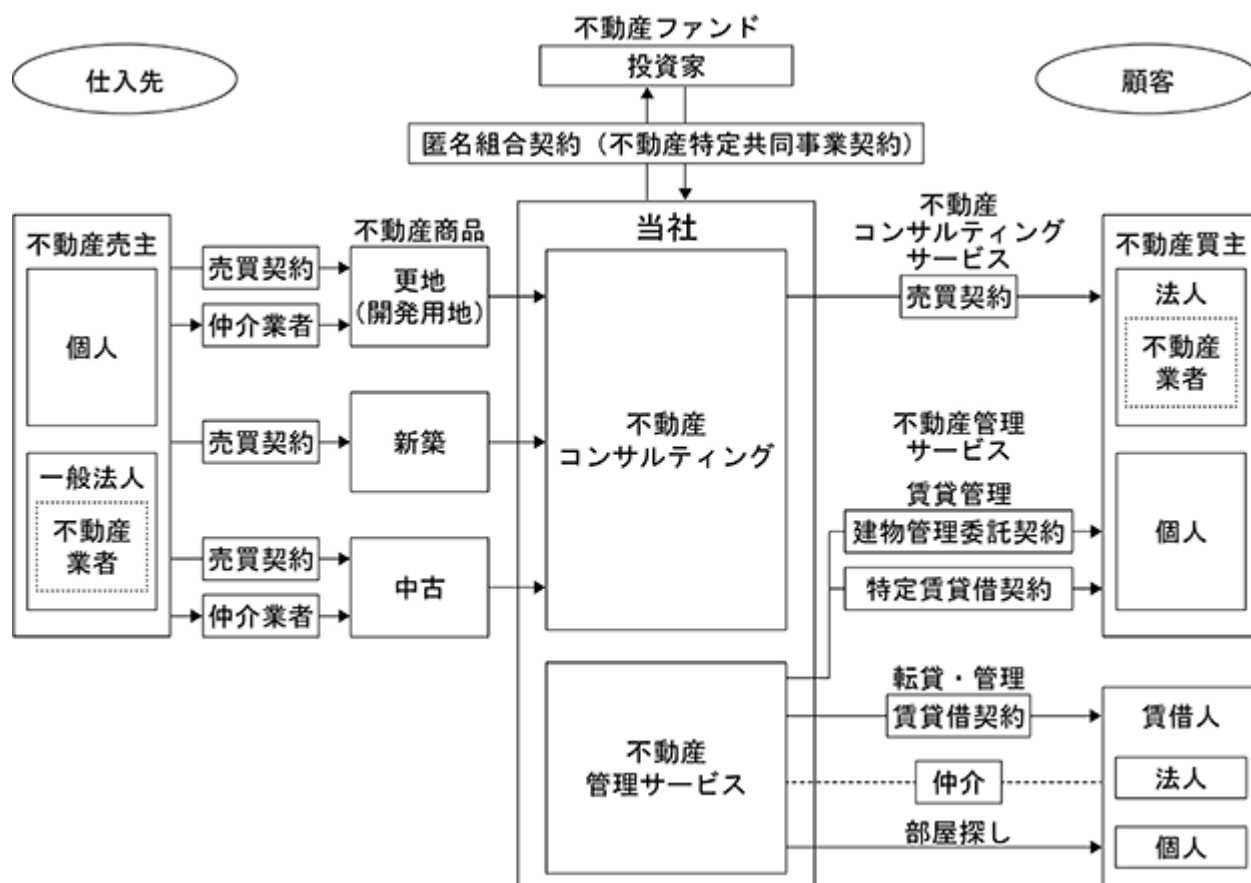
デジタルマーケティングによる集客やSFA 1による顧客管理、不動産商品管理、これら主たる管理機能を活用したデータ分析基盤の構築、契約書の発行プロセス等の事業運営上コアとなる業務の自動化及び電子化を推進し、不動産コンサルティングサービスや不動産管理サービスにおける付加価値の創出を促進しております。不動産管理サービスとして、不動産コンサルティングサービスに付随する賃貸・建物管理サービスを展開しております。

不動産購入顧客（個人投資家や法人顧客等）への不動産販売収益が主な収益となっており、また、ストックビジネスである不動産管理サービスが当社の収益の安定化をもたらしております。加えて、不動産投資に関して多様化しているニーズに対応すべく不動産特定共同事業法に則った不動産ファンドサービス（VERFUND）を展開しており、不動産投資の裾野を広げ顧客獲得に貢献しております。

各サービスの売上高に占める割合は以下のとおりであります。

事業内容	第15期事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)		第16期中間会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)	
	販売高(千円)	構成比(%)	販売高(千円)	構成比(%)
不動産コンサルティングサービス	31,186,717	89.3	14,711,809	90.2
不動産管理サービス	3,754,501	10.7	1,987,950	9.8
合計	34,941,218	100.0	16,699,760	100.0

1：SFAとは、Sales Force Automationの略称で、営業を支援する手法、及びそのためのツールを指し、営業が商談を開始してから受注に至るまでの進捗状況を可視化し、その活動の管理を行う営業支援システムを指しております。当社においては、Salesforce社の提供しているSFAを活用しております。



(1) 不動産コンサルティングサービス

不動産コンサルティングサービスは当社の主力事業であり、不動産商品やその購入時に付随する関連サービスの提案・販売を通じて、主に不動産販売による収益を獲得しております。

コンサルティング営業体制

不動産商品を販売する体制としてコンサルティング営業体制を構築しております。不動産を活用した資産形成は、中長期的に有効な手段であるにもかかわらず、投資信託等の金融商品と比べて、法的なハードルや専門家でなければ検知しにくい不動産に内在するリスク等、不動産商品を購入するにあたって、超えるべき障壁が多く存在しているのが現状です。この障壁を極力低くし、不動産商品の購入と中長期的な資産形成を実現させる為に不動産商品を中核としたコンサルティング営業を行っております。

また、ファイナンシャル・プランニング技能士や税理士、建築士、金融業界や不動産ファンド事業の出身者等各分野の専門家が所属しており、それぞれが一体となり、コンサルティング営業活動をサポートする体制を取っていることで、会社全体の知見を結集した総合的なコンサルティング営業が可能な体制となっております。

コンサルティング営業を行うにあたり、ニーズの高い商品・サービスの多様化は重要であり、当社では、高利回り物件から長期的な資産価値に重きを置いた物件等、首都圏を中心とした新築物件と中古物件を、顧客ニーズの広がりに対応していくために取り揃えてまいります。また、お客様が不動産商品を購入するにあたっては、ローンを組むことが多く、購入時の年齢・職業・年収などの融資条件、融資金額・金利・団体信用生命保険などの融資内容は金融機関毎に違いがあるため、お客様のニーズに合わせた最適な提案ができる体制を構築する必要があります。そのため、金融機関との提携を拡大し、現在10を超える金融機関と提携しております。不動産商品及びサービスの多様化に関しては、不動産商品の種類×ローン商品の種類がコンサルティングの幅を広げることになると考え、当該商品の多様性は当社の特徴の一つと考えております。

当社の強みであるコンサルティング営業力をより広範な顧客アプローチに活用し、当社の収益の柱である不動産販売を更に加速させる為、個人投資家への営業を第一の柱としつつ、法人顧客の抱える課題等にアプローチ可能な営業組織体制を構築、法人顧客への営業も開始しており、不動産販売における第二の柱に成長しております。

なお、2025年11月期の流入経路割合は既存顧客への追加販売が最も多く、次点が紹介となっており、その他に法人顧客に対しては法人への架電営業によるアプローチ、個人顧客に対しては反響営業によるアプローチがございます。買増しと紹介が多い点は、事業年数を経るごとに既存顧客数が増加したこと、2025年までは低金利の傾

向が継続し買い替えや借り換えの需要が旺盛であったことの他、営業担当者による継続的な連絡・相談対応、感謝祭や座談会の開催といったリレーション深化に向けた取り組みが主な要因と考えております。

不動産商品

不動産コンサルティングサービスでは、主に首都圏の自社開発マンション及び中古物件を提供しております。マンションの開発においては、土地の仕入担当者、建築士、施工管理技士が一体となり、土地仕入から開発企画、建築と、ゼネコン機能を備えたデベロッパーとして開発工程における高い付加価値を創出しております。この体制によって、従来開発供給していた総戸数40戸程度のマンションのみならず、一棟で購入可能な総戸数20戸未満の小規模マンションの企画が可能となりました。また、従前は単身者向けの30㎡未満の間取りが中心でしたが、パワーカップル 2の台頭からニーズの高まりを見せるDINKS 3向けの30㎡から40㎡の間取りのマンション開発も増やしております。

昨今のインフレ環境及び現場監督等の高齢化に伴う人員不足等構造的な問題に起因し、資材価格と人件費を併せた建築費も高騰または高止まりしている状況となっており、またこうした環境の中でも、顧客或いは社会的なニーズの多様化に対応した開発も志向していく必要があると考えており、その一環として一部自社開発マンションにおいてゼネコン機能の内製化を行いました。なお、当社が有するゼネコン機能とは、自社で建築工事一式を遂行するための管理機能を指しており、設計・工事そのものは各社へ依頼し、当社が施工管理機能、設計監理機能、一部資材の調達機能を担う形となります。

土地の仕入から開発に至るまでの工程を社内で実行可能な体制を構築していること、これにより中間マージンを抑制、商品企画の実行性を高めるための基盤が整備されていることが強みであると考えております。

自社開発物件の供給のみならず、中古物件についても仕入を行っております。首都圏の築年数が5年から20年、ワンルームから1LDK等の物件を仕入れることで、当社の不動産コンサルティングサービスにおける商品の多様化を図っております。併せて、総在庫量の機動的な確保、調整機能も担っております。不動産流通機構（レインズ）のデータベースはもとより、仲介業者や保証会社、金融機関等業界のつながりを駆使し、非公開物件の情報を収集、迅速な意思決定を以て、買い付けを行っております。このような取り組みの結果、お客様に資産価値の高い物件を提供できていると考えております。

また、1棟での仕入及び自社開発案件の竣工が見込まれる際に全体の3割程度を上限の目安として業者販売を通じて市場へ自社開発物件の供給を行っております。これは物件情報を継続的且つ安定的に収集し、将来を通じ円滑な仕入れを行うこと、柔軟に安定した資金繰り運営を行うことを主な目的としております。そのため、予算策定時において見込まれる1棟での仕入及び自社開発案件の増減によって売上高に占める業者販売の比率が変動するものとなっております。

2：パワーカップルとは共働きで高収入を得ている夫婦やパートナーと当社では定義しております。

3：DINKSとは、"Double Income No Kids" または "Dual Income No Kids"の頭文字を並べたものであり、共働きで現状子供を持たない、或いは意識的に作らない、その生活観のことを指しております。

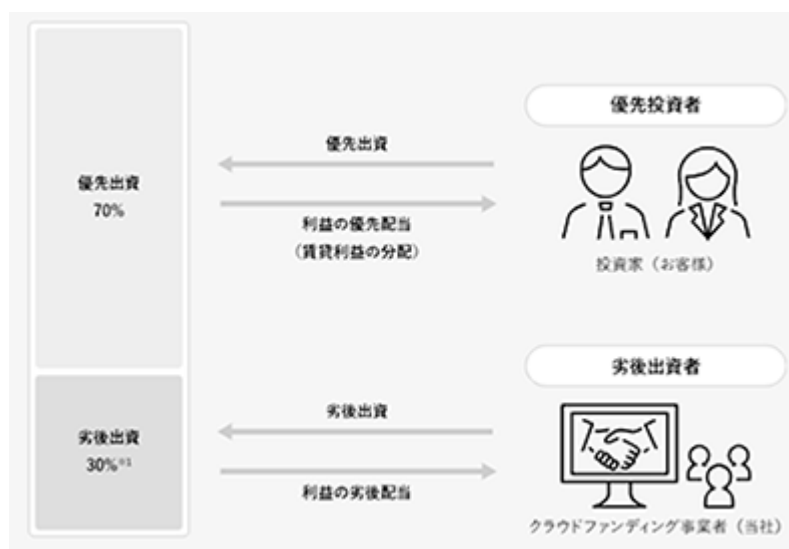
不動産ファンド

顧客ニーズならびに不動産投資に関して多様化しているニーズに対応するべく、不動産特定共同事業法に則った不動産ファンドサービス（VERFUND）を展開しております。当社で取り扱っている商品をファンドサービスの資産として当社の仕入時の価格で組み入れし、ファンド商品組成を行っております。また、電子取引業務の許可取得及び電子取引の基盤を構築したことによって、契約締結行為がオンライン上で完結するなど利便性が向上しております。



VERFUNDは一口10万円から始めることができ、ファンド組成後3か月から6か月の運用期間を経て、当社の不動産コンサルティングサービスにおける販売機能による顧客への販売活動や、当社での買戻しを以てファンド運用を終了し、運用終了月の翌々月までに、運用期間中の賃料及び物件売却時の売却価格と仕入時の価格の差額（物件売却利益）から、投資家の出資割合に応じて出資金及び分配金の支払いを実施します。短い運用期間で行う為、不動産投資が初めての方でも取り扱いやすいファンドと考えております。また、VERFUNDへの投資家の元本保

全措置として、当社が劣後出資をし、投資家の優先出資に係るリスクを抑制する仕組みを導入しております。取り扱いやすい商品群を構成することによって、不動産投資への門扉を開き、当社主力収益である不動産コンサルティングサービスの顧客を獲得する役割を不動産ファンドサービスは担っております。



劣後出資は30%を目途として出資しております。

(2) 不動産管理サービス

不動産管理サービスは、賃貸・建物管理サービスとして、リーシング 4 やクレーム対応、原状回復工事等の賃貸管理機能と自社開発物件の建物設備管理や管理組合対応等の建物管理機能を主として不動産管理収益を獲得しております。

不動産管理サービスに関しては、賃貸管理サービスを中心に切り揃えており、顧客ニーズと当社の長期的な収益性を勘案したラインナップとなっております。当社から物件を購入したお客様の大半は、当社の不動産管理サービスをご利用いただいております。

具体的には「集金代行プラン」「楽々プラン」「安心プラン」「V95プレミアムプラン」の4つのラインナップであり、「集金代行プラン」が集金代行契約に、「楽々プラン」「安心プラン」「V95プレミアムプラン」が特定賃貸借契約にそれぞれ分類されます。集金代行契約は空き室リスクがありますが、募集条件や更新条件をお客様ご自身で決めることができる点がメリットとなり、特定賃貸借契約は当社が転貸を目的に借上げることから、空き室リスクが無く安定運用できる点がメリットとなります。なお「楽々プラン」は特定賃貸借契約ではありますが、借上賃料が入居者賃料と連動する（パススルー型 5）ものであり、2契約の中間的な性質を持ちます。

設立以来の管理物件全体では「集金代行プラン」と「安心プラン」の2プランが主流となりますが、賃料インフレの環境もあり直近では「集金代行プラン」の利用が最も多くなっております。

「集金代行プラン」は、オーナーが所有するマンションの入居者から支払われる賃料の回収等を当社がオーナーに代わって代行するプランであり、経験や知識を有するオーナーが当社と共同で管理を行うことができます。管理手数料は777円/月となっており、有料オプションで、修繕費用と原状回復工事費用が保証されるサービス（月額3,000円、上限30万円まで）を追加することが可能となっております。また、家賃の見直し等をご検討される場合、当社から周辺エリアの賃料相場等の参考情報等を提供し、オーナー様からのご意向を入居者様へご案内するための連絡業務を行います。なお、契約内容の変更や条件に関する判断・決定は、オーナー様にて行っていただきます。

「楽々プラン」は、パススルー型 5 の特定賃貸借契約の形式を取っており、空室リスクは所有者が負担するものの、滞納リスクが所有者になく、また、弊社が貸主の立場で管理業務を行うことから、オーナーの管理の手間が集金代行プラン以上に軽減されます。借上賃料は入居者賃料から3,300円（販売とセットでの提案の場合）控除したのになっており、修繕費用と原状回復工事費用が保証されるサービス付き（10年間・上限30万円まで）のプランとなっております。

「安心プラン」は、空室リスクを回避する家賃保証型の特定賃貸借契約（一般的な「家賃保証サービス」と同様）となっており、借上賃料は、当社査定賃料の90%～95%、修繕費用と原状回復工事費用が保証されるサービス付き（10年間・上限30万円まで）の最も安心して資産形成が可能なプランとなっております。

「V95プレミアム」は、大口顧客に限定した提案となりますが、安心プランと異なり、定期借家型の特定賃貸借契約となっており、10年間借上げ賃料の変更がなく、また、修繕費用と原状回復費用の保証額に上限がないプランと

なっております。不動産管理サービスにおいて、当社の全社的なコンサルティング機能の発揮と商品・サービスの多様化を企図して、賃貸管理サービスの開発や、入居者向けサービスの開発等も行っております。賃貸管理サービスに関しては、前述の通り、通常の賃貸管理委託サービス（集金代行サービス）や家賃保証サービスを提供しており、家賃保証サービスには条件に応じて期間や保証料率を変動させる等、顧客ニーズと当社の長期的な継続可能性を勘案しつつ、サービスを開発、提供しております。契約事務、更新手続き、家賃の入出金管理、仕分け業務等の業務効率化を図る為に、Salesforceによる顧客管理及び物件管理を中心としたデータマネジメントプラットフォームを構築し、会計システムとの連携も行っております。

加えて、不動産コンサルティングサービスを通じてオーナーを支援する自社企画のアプリケーション（ベルテックスオーナーアプリ）の無償での提供も行っております。ベルテックスオーナーアプリでは、当社からの収支報告、書類保管、物件情報の管理等、煩雑な管理を電子媒体で一元管理することができ、チャット機能等でオーナーと当社間で円滑にコミュニケーションを行える点が特徴と考えております。

また、入居者向けのサービスに関しても提供しております。家財保険や設備トラブルの24時間駆けつけサービス、騒音・近隣トラブルサポート、優待サービスをパッケージ化して入居者に提供しているサービスである「ベルプラス」が入居者向け主力商品であります。加えて、入居者向けのアプリケーション（ベルテックス入居者アプリ）を無償提供しており、修繕相談（チャット機能）や管理業務の報告、電子契約（保存）等がアプリ上で行えることで、顧客満足度の向上にも取り組んでおります。入居率も当社の管理物件全体で99.8%（2026年6月末現在）と業界においても極めて高い水準を維持しております。サービスラインナップ及び企画が賃貸・建物管理サービスの特徴と考えております。

賃貸管理戸数は5,259戸(2026年6月末現在)となっており、順調に拡大しております。

- 4：リーシングとは、不動産（当社の場合、マンション）の賃貸を支援する業務を指します。賃貸借取引の仲介のみならず、賃貸条件の設計・調整など、賃貸収益性を確保するためのサービス業務を含む仕事として定義しております。
- 5：パススルー型とは、入居テナントとの契約賃料に応じて、オーナーへ賃料を支払うスキームを言います。一般的なパススルー型は、回収した賃料に応じた支払いとなりますが、弊社では、特定賃貸借契約の形式を取っており滞納保証の要素を付けていることから、契約賃料に応じた支払いと定義しております。
- 6：当社の管理戸数のうち契約期間中もしくは契約申込済みの戸数の割合です。（特定賃貸借契約の物件は、全て契約期間中に含まれます。）

4 【関係会社の状況】

当社は、関係会社を有しておりません。

5 【従業員の状況】

(1) 提出会社の状況

2026年7月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
257 (19)	35.2	3.0	7,867

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時雇用者数（アルバイト、嘱託社員、契約社員及び派遣社員をいう）は、年間の平均人員を（外書）で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 当社は、不動産事業の単一セグメントであるため、セグメントごとの従業員の状況の記載を省略しております。

(2) 労働組合の状況

当社には、労働組合は結成されておりませんが、全従業員の互選により労働者代表が選出されております。なお、労使関係については円滑な関係にあり、特記すべき事項はありません。

(3) 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

当事業年度					補足説明
管理職に占める 女性労働者の 割合（％） （注）１．	男性労働者の 育児休業 取得率（％） （注）２．	労働者の男女の賃金の差異（％） （注）２．			
		全労働者	うち 正規雇用労働者	うちパート・ 有期労働者	
13.3	—	—	—	—	—

- (注) 1. 「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）の規定に基づき算出したものであります。
2. 「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】

文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において当社が判断したものであります。

(1) 経営方針

当社では、経営理念として「より多くの人々の不安を『夢』や『希望』に変える」を掲げ、「『人生』の選択肢を増やす」ことをミッションとし、日本全国のお客様へ不動産を中核とした特徴ある商品やソリューションを提供し、お客様の精神的・経済的豊かさを実現することを目指してまいります。

(2) 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

当社は、不動産の買取資金を自己資金もしくは借入金により調達していることを鑑み、金融コストが加味されている利益指標である経常利益を経営上の目標達成状況を判断するための客観的な指標として位置付けております。

また、取引規模の拡大が当面の経営課題と位置付けており、不動産コンサルティングサービスにおいては取引件数ならびに仕入戸数を、不動産管理サービスにおいては管理戸数・管理棟数を重要な経営管理指標と位置付けております。

当社の売上高の大半は不動産コンサルティングサービスにおける売上高であるため、取引件数及び仕入件数を指標として重視しております。

取引件数及び仕入件数の確保においては、販売戸数/人月、仕入戸数/人月及び機能毎の人員数をモニタリングしております。販売戸数/人月、仕入戸数/人月は、それぞれの戸数を、機能毎の各月人員数にて割ったものとなります。なお、販売機能は営業職に限定せず、販売機能を支援する事務職（マーケティング、営業事務、ローン斡旋事務）を含めた人員数としており、仕入機能は営業職に限定せず、仕入機能を支援する事務職（仕入事務）を含めた人員数としております。これは、同業他社との比較性を担保するためとなります。

販売戸数/人月、仕入戸数/人月は、パフォーマンスを示す指標であるため、分析に当たっては前年同期比や、予算計画比を確認、予算策定に当たっては、併せて同業他社比を確認しております。人員数は採用計画の進捗を確認しつつ、人材配置の検討を含めて達成に必要な経営判断を行っております。

経常利益の分析に当たっては、販売物件の販売単価及び粗利率をモニタリングし、予算計画との大きな差異が生じていないかを確認しており、異常値を示すものがあれば、一過性のものかどうかの確認も併せて行っています。

首都圏を中心に「VERXEED」「VERXEED STAIR」の自社ブランドの企画・開発及び販売経路の拡大、顧客サポートの体制の充実に取り組んだ結果、各指標は以下のとおり推移しております。

指標	第14期事業年度 (自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)	第15期事業年度 (自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)
経常利益(千円)	1,118,823	1,758,362
取引件数(戸)	846	1,026
仕入戸数(戸)	839	863
管理戸数(戸)	4,549	5,023
管理棟数(棟)	80	91

(注) 仕入戸数は、開発物件につき竣工日、仕入物件につき仕入契約日を基準日として集計しております。

(3) 経営環境及び経営戦略等

< 経営環境 >

当事業年度におけるわが国経済は、雇用情勢及び所得環境の改善による個人消費の持ち直し、堅調な設備投資を背景に、内需主導による緩やかな景気回復基調で推移した一方で、国際情勢の緊張に伴う原材料価格の高止まりや米国の通商政策による為替・金利変動などの影響から、景気や物価等の動向については、今後も引き続き注視する必要があります。

当社が属する不動産業界におきましては、国内では日銀の追加利上げが意識されやすい環境にあるものの、国内不動産市場は国際的に見て低位の金利水準、安定した賃貸需要、高い流動性などを背景に、投資家の取得意欲は堅調であります。加えて、現在の国内不動産市場は、国内外のREIT・政府系投資機関・私募リート等、長期保有目的の投資家や事業者が増加している為、不動産市場全体としては以前よりも市場が崩れにくい環境になっていると認識しております。

首都圏における投資用マンションの市場動向としては、株式会社不動産経済研究所 6によると、2025年度上期に供給された投資用マンションは42物件（前年比：14物件減（25.0%減））、1,864戸（前年比：303戸減（14.0%減））、戸当たりの平均価格については3,434万円（前年比：161万円減（4.6%減））となっております。東京都23区のうち供給が行われたエリアは、8区（前年同期16区）で前年同期から半減しており、引き続き、近郊エリアや郊外の供給が高いシェアを維持すると想定されます。また、中古マンション市場全体としては、公益財団法人東日本不動産流通機構 7によると、成約件数が5四半期連続で増加、成約㎡単価は22四半期連続で上昇しており、成約件数は、首都圏内のすべての地域で増加が続いている状況にあります。

こういった不動産市場に鑑み、今後も全体観としては引き続き堅調な市場が継続するものと想定されるものの、より物件選別色が強まる環境が到来する可能性を視野に入れた経営を行っていく必要があるものと考えております。

ただし、当社の事業の柱である不動産コンサルティングサービスに対して大きな影響を与えるのは、賃料相場と金利環境であると考えております。首都圏の分譲マンションの賃料（坪単価）は足許から過去5年間堅調に推移しております 8。この傾向から新築マンション、中古マンションともに、需給の緩みは発生していないものと想定されるものの、今後の賃金上昇等の継続性や根本にある景気の動向等に起因して、賃料上昇局面が調整局面に突入する可能性も想定し、今後の経済情勢については引き続き注視しております。足許の景気動向としては、コロナ禍からの回復、正常化の軌道に乗っていることが確認された形になり、先行きの好材料としては足許のコロナ禍以前まで回復しつつあるインバウンドの更なる拡大がありますが、外需産業が国内経済を牽引している環境においては、米国や中国の経済動向について注視すべきと考えております。

金利環境においては、米国をはじめとする諸外国による利上げは一巡し、日本国内の長期金利には引き続き上昇圧力がかかっている環境と認識しております。足許においては、日銀による追加利上げが実行されておりますが、今後の物価動向や景気動向等を注視しつつ、慎重な金融政策を行っていく環境が暫く継続するものと想定しております。当社としても、今後の日本及び諸外国の景気動向、国内の賃金動向を含む物価動向、それらに起因する金利動向については、引き続き注視し、経営を行っていく予定です。

6：株式会社不動産経済研究所の首都圏投資用マンション動向（2025年上期及び2024年年間）

7：公益財団法人東日本不動産流通機構の季報マーケットウォッチ（2025年10月～12月期）首都圏中古マンション市場の動向

8：公益財団法人東日本不動産流通機構の首都圏賃貸取引動向（2025年10月～12月期）

<経営戦略>

前述の経営環境に加えて、生活スタイルや働き方の変化、国家主導での資産運用の後押し、DX化 9やルール整備等による不動産の活用促進等、国民の考え方の変化や当社の事業である投資用不動産市場の更なる活性化の兆しを見せている市場と認識しております。既存顧客層のうち大宗を占める個人顧客層に加えて、法人顧客や企業オーナーへと当社商品の販売網を拡大していく方針です。当社の経営理念（vertex CORE）である「より多くの人々の不安を夢や希望に変える」、その為に「『人生』の選択肢を増やす」という当社のミッション達成を目指し、人材の育成基盤の高度化に注力し、当社の強みであるコンサルティング営業を組織として磨き上げてまいります。また、社内のシステム（SFA）開発を促進し、顧客属性や顧客ニーズなどの顧客関連データや在庫滞留期間や在庫の賃料データ、空室データなどの在庫データを活用したデータドリブンなコンサルティングやソリューション開発の基盤構築やオーナーアプリや入居者アプリ等のUI 10をわかりやすく且つ課題解決に効果的な仕組みにしていこうることによって、更に先を行くコンサルティングができる体制へと研鑽していきます。「より多くの人々」へのデリバリー体制を整備する為に、足許中部、関西、九州、北海道、中四国に展開している拠点の他、更に全国に拡大していきます。「『人生』の選択肢を増やす」ことを追求し、コンサルティング営業を通じたニーズ把握に紐づくソリューションの多様化を進めていきます。具体的には個人顧客に関しては、個人年金保険等に代わる資産運用商品、団体信用生命保険による生命保険、医療保険（がん、三大疾病など）の代替効果、法人顧客に対しては、事業の多角化の観点からの不動産賃貸業の提案、減価償却等の費用が収益より先行して赤字となることによる税の繰り延べ効果を考慮した上で、豊富な物件ラインナップの中から最適な保有プランに基づく、物件の紹介・販売に努めております。顧客或いは社会的なニーズとして、環境配慮型不動産や生活スタイルの変化に合わせたマンションの開発が必要であるという認識を持ち、多様化するニーズに対応する為、ゼネコン機能の内製化に取り組み、足許3号案件まで竣工し、4号案件の建設着手を準備している状況となります。また、中古区分マンションの仕入につきシステム導入による情報収集機能の強化等を進めることによって在庫調達能力を高め、仕入物件の継続的な確保に努める方針であります。また不動産を中核とした投資商品の拡充の為に継続的にVERFUNDを組成しつつ、ファンド規模の拡大やファンド商品の多様化を図っていきます。現在小規模不動産特定共同事業としてVERFUNDを運営しております。今後更にファンド事業を拡大していくために、小規模不動産特定共同事業から不動産特定共同事業に変更し、匿名組

合型ファンドに加えSPC型ファンドを運営する予定です。

不動産に関連する機能（販売、仕入、賃貸管理、建物管理、ファンド）の連携によるシナジーはもちろん、財務や法務等を含めた全社的な連携によって、会社一体となって「深いコンサルティング×不動産を中核とした多様なソリューション」を提供できる企業を目指していきます。

9：DXとは、デジタル技術を社会に浸透させて人々の生活をより良いものへと変革することを指します。デジタルトランスフォーメーション（Digital Transformation）の略称として用いております。

10：UIとは、ユーザーインターフェース（顧客接触面）の略称であり、本文章に於いては、アプリケーションの操作画面のことを指しております。

< 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題 >

当社では、経営環境等を見極めながら、更なる事業拡大に向けて、特に以下の5点を重要課題として取り組んでいます。

人材の確保と育成強化

当社は、定期的な研修・教育の実施等により、人材の成長を促進してまいりました。今後さらに事業の発展及び業容拡大を加速する為に、会社横断的なマネジメント体制の強化、これによる部署間連携の強化、全社一丸となった顧客ニーズへの対応できる体制構築を企図した人事制度の改善、特にマネジメント教育制度の拡充を行ってまいります。採用方針に従った優秀な人材の確保・定着及び育成が重要であると認識しております。当社は、業容拡大を目指して、引き続き積極的な新卒採用及び専門職等の中途採用による人員拡大により、業績拡大を図る方針であります。

仕入物件の継続的な確保

当社においては、収益性を精査しつつ、積極的な仕入を行っております。当社が仕入のターゲットとする首都圏（東京都、神奈川県）、特に東京23区では、地価上昇や建築費の高騰等により仕入物件の確保が困難になりつつあります。当社は、原則、事業主、仲介業者、建設会社等から相対取引で開発用地及び物件を仕入れることを基本方針としております。また、これまでの実績を踏まえ、過去の取引先から、開発用地及び物件のリピート紹介を受けております。今後も前述の方針を継続する他、開発物件につきゼネコン機能の内製化を進め開発物件のコスト抑制を、中古区分マンションの仕入につきシステム導入による情報収集機能の強化等を進めることによって在庫調達能力を高め、仕入物件の継続的な確保に努める方針であります。

販路拡大・多様化による安定的な販売の実現

自社ブランドの「VERXEED」シリーズの間取りは、単身者向けの1KやDINKS向けの1LDK等が中心となっております。また、供給エリアは、前述同様首都圏（東京都、神奈川県）であり、特に東京23区で賃貸需要の高い立地としております。日本国内の人口が減少している中、コロナ禍前後においても「VERXEED」シリーズの賃貸需要は高く、今後も安定的な投資商品として需要の拡大を見込んでおります。また、自社ブランドに加えて、中古区分マンションも仕入を行い、当社の新築中古の在庫バランスをとりつつ、総在庫量を拡大してまいります。

当社は、「VERXEED」シリーズの販売戸数及び当社によって選定された中古マンションを増加し、業績の拡大を達成するために、新たな販路を確保・拡大する必要があると考えております。具体的には、法人に対するコンサルティング営業機能を強化し、当社2020年11月期から2025年11月期までの組織化を進めてまいりました。今後は成長フェーズへと加速させてまいります。

個人に対するコンサルティング営業機能については、日本全国の個人投資家へ積極的にアプローチを行うため、中部支店、関西支店、九州支店、北海道支店、中四国支店の設立を足掛かりに、各地方、都道府県の潜在的な個人顧客数及び法人顧客数等のマーケットポテンシャルを勘案し、東北地方、北信越地方への拠点拡大、販路拡大に努めてまいります。

資金調達手段の多様化と財務体質の改善

一般的な新築マンションは、用地を仕入れ、マンションを建設しますが、当社においては、マンション建築事業主からマンションを1棟単位で仕入れること（以下、「専有物件」という。）も行っております。専有物件の場合、当社は初期段階で手付金等の自己負担のみで、用地仕入資金やその後の建築資金はマンション建築事業主が負担するため、当社としては、多額の先行資金をかけずに物件の仕入ができることになります。なお、販売物件の採算を考慮し、当初想定された販売期間を延長する場合は、資金調達が必要となります。また、当社はミニマンション（総戸数20戸未満のマンション）用地の仕入も行っております。また、マンション用地の隣地を取得することによって、開発規模の拡大の可能性も加味した仕入を行っております。隣地を取得するまでの間に関し

ては、ブリッジローンを実行する可能性があります。

当社は、運転資金の確保を含め、資金調達手段の多様化、財務体質の改善及び財務基盤の充実を実施しておりますが、さらなる強化に努める方針であります。

顧客本位のサービスの充実とコンプライアンス意識熟成による信頼獲得

当社では、顧客との信頼関係構築のため、顧客のニーズに応える投資プランの提案をしております。

具体的には個人顧客に関しては、個人年金保険等に代わる資産運用商品、団体信用生命保険による生命保険、医療保険（がん、三大疾病など）の代替効果、法人顧客に対しては、事業の多角化の観点からの不動産賃貸業の提案、減価償却等の費用が収益より先行して赤字となることによる税の繰り延べ効果を考慮した上で、豊富な物件ラインナップの中から最適な保有プランに基づく、物件の紹介・販売に努めております。

また、顧客における賃料収入の減少リスクを低減するため、顧客と当社との間で家賃保証サービスを締結する等、顧客本位のサービスを徹底しております。

今後も、顧客との信頼関係継続のため、社員の提案・営業能力の育成に加え、コンプライアンス意識の醸成、サービスの充実を常に図る方針であります。

なお、コンプライアンス意識の醸成について、以下の施策を実施しております。

- ・法務コンプライアンス統括室設置
- ・全役職員及び取引企業等を対象とした内部通報窓口の設置とその研修
- ・部長以上を対象としたリスク管理・コンプライアンス委員会でのリスク管理、コンプライアンス等に関する情報共有
- ・全役職員を対象としたコンプライアンス全般に関する研修（四半期毎）
- ・社内報にて、宅建業法等の禁止事項の周知
- ・営業部門を対象として、宅建業法に基づく重要事項説明に関する研修、及びテストを実施。一定の基準を下回る者には当該説明を行わせない施策
- ・火災保険代理店業務に携わる者の火災保険募集人資格試験を受験

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において入手可能な情報に基づき、合理的であると当社が判断したものであります。

当社では「より多くの人々の不安を夢や希望に変える」という企業理念（vertex CORE）を掲げ、vertex COREに内包されるミッションとして「『人生』の選択肢を増やす」を掲げております。資産運用型マンション事業を通して、購入者だけではなく、居住者の生活を支える良質な住空間、並びに収益性の高い資産の提供、そして、地域や社会と一体となり、都市住空間の創造の一端を担うという社会的な意義のもと、サステナビリティを巡る課題解決に取り組んでおります。

(1) ガバナンス

当社では、ボードメンバーが中心となり、断熱材を利用したマンションの開発や職場環境におけるペーパーレス化の促進等の地球環境問題への対応や、ハラスメント窓口の設置や外国人雇用等の人権の尊重に係る対応、また健康診断及びストレスチェックや安全衛生委員会による改善活動等を実施し、従業員の健康・労働環境の整備等、各種取組みを適時検討しております。そして、取締役会による監督・モニタリング体制の下、経営におけるリスク課題や兆候となる事項に対し、議論し、解決を図っております。

(2) 戦略

当社は、中長期的な成長及び企業価値の向上の礎となる従業員一人ひとりを尊重し、育成に努めております。経営理念に基づく9つの価値観から「プロとして」という専門性の観点のみならず、「人として」「社会へ未来へ」という観点を併せ持つ総合力を兼ね備えた人材こそが重要であるという方針を基に、採用と育成を実施しております。多様な人材の登用は、中長期的な企業価値向上に不可欠であるとの認識に基づき、中途採用者・専門人材を対象とした管理職候補育成研修の実施、部門別OJT体制の整備をしております。また、企業年金制度や資格取得支援などの福利厚生の実施をはじめ、男性社員、女性社員共に平等な育児休暇制度も積極的に推し進めております。それぞれの個性や多様性を尊重し、良好な職場環境を整備することで、永続的に活力ある企業を目指してまいります。また、女性の活躍促進を含む多様性の確保については、能力や適性など総合的に判断する管理職登用方針により、性別・国籍・採用ルートの条件の制約を設けることなく積極的に採用及び育成を行っております。そのため、組織規模・人員構成が安定した段階において、合理的かつ測定可能な定量目標の設定について検討を進める方針としております。また社内のペーパーレス化、データベース化の推進や事業所内の照明のLED化等を通じて地球環境に対する対応と企業価値の向上を図ってまいります。

(3) リスク管理

当社は、全社のリスク管理のため、経営に支障をきたす可能性のある様々なリスクに対し、確実に対処するため、「リスク管理・コンプライアンス委員会」を設置しております。当該委員会においては当社全体のリスク評価、コンプライアンス遵守体制強化のための情報伝達、全社課題の確認及びその対策検討を行っており、加えて、従業員の成長環境や就業環境などに関するリスク対策についても適宜議論しておりますとともに、経営委員会においても採用や育成に関するリスクや対策、マンション設計企画に関する新しい取り組みについての検討等、適宜サステナビリティに関する議論を展開しております。このような会議体を通じて、サステナビリティを巡る課題解決に向けて取り組んでおります。

(4) 指標及び目標

当社では、優秀な人材の確保及び育成が今後の当社の成長のファクターになると考えております。ただし、人材配置等の人事戦略に関しては、事業の展開、またそれに必要な能力の変化に応じて、柔軟に調整していく必要があるため、具体的目標を現時点において定めておりません。また、経営理念（vertex CORE）の実現、ミッションの達成に向け、適性のある人材であれば、性別・国籍等に関係なく登用していく方針となっているため、属性毎の具体的な指標及び目標をあえて設けておりません。

3 【事業等のリスク】

本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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。また、必ずしもそのようなリスク要因に該当しない事項につきましても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましては、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に開示しております。当社は、これらのリスク発生の可能性を十分に認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ではありますが、当社株式に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、文中の将来に関する事項は、本書提出日現在において入手可能な情報に基づき、合理的であると当社が判断したものであり、将来において発生の可能性があるすべてのリスクを網羅するものではありません。

(1) 当社のリスクマネジメント体制

コンプライアンス遵守の観点を含めたリスク管理の全社的推進とリスク管理に必要な情報の共有化を図るため、代表取締役社長が委員長、業務執行取締役、常勤監査役、各部の責任者を委員とするリスク管理・コンプライアンス委員会を設置しております。リスク管理・コンプライアンス委員会は、原則毎月1回以上開催し、予見されるリスク洗い出し、評価、防止柵、発生時の対策やリスク防止策の進捗状況、発生した重大リスクへの対策、その他リスク管理に関する事項について検討及び審議を行い、その結果を取締役会に報告しております。

(2) 当社のリスクマネジメント体制の運用状況

リスク管理・コンプライアンス委員会は、毎月1回以上定期的に開催し、リスクの調査、その重要度に応じた各種リスクへの対応策の検討及び決定、対策の実施状況のモニタリング等を行っております。

1．経済情勢、金利動向の変動について

（顕在化可能性：中/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社の属する不動産業界は、景気動向、経済情勢、金利動向、地価の動向等及び住宅税制やその他の税制等の影響を受けやすい特性があり、これらの影響から購入者の需要動向が悪化した場合、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。当社といたしましては、市場動向の観測や不動産市況の悪化時の影響度合いを定期的に調査分析し、必要に応じて販売用不動産の種類、金額等を考慮しながら、当該リスクの影響を最小限にとどめるよう対応に努めております。具体的には、リスク管理・コンプライアンス委員会において金利動向・経済指標を毎月モニタリングするとともに、市況悪化時には新規仕入の抑制や在庫圧縮方針への速やかな切替えを行うことで、損失リスクの最小化を図っております。

2．自然的・人為的災害及び治療方法が確立されていない感染症の拡大による影響について

（顕在化可能性：低/影響度：大/発生時期：特定時期無し）

当社が取り扱う不動産は、首都圏が中心となっておりますが、これら地域において、地震・火災・水害等の自然的災害、大規模な事故やテロ等の人為的災害が発生した場合、当社の所有する不動産が滅失、毀損又は劣化し、販売価格や賃貸収入が著しく減少する可能性があります。なお、これら以外の地域で自然的・人為的災害が発生した場合においても、消費マインドの冷え込みから当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。また、新型コロナウイルス感染症のような感染症の流行が拡大し長期化した場合、個人消費の動向に影響を及ぼし、その結果、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

3．法的規制について

（顕在化可能性：低/影響度：大/発生時期：特定時期無し）

当社の属する不動産業界は、「宅地建物取引業法」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」、「建築基準法」、「都市計画法」、「建物の区分所有等に関する法律」、「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産特定共同事業法」、「不動産の表示に関する公正競争規約」、「保険業法」等の法的規制を受けております。当社では法改正等については担当部門はもちろんのこと、法務コンプライアンス統括室にて定期的に情報収集を行い、適宜所管部署と連携を図っておりますが、法令違反が発生した場合や、今後これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合には、当社の事業活動が制約を受け、その結果、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。対応策として、法務コンプライアンス統括室において法改正情報を集約・分析し、法令変更の都度、関連部署に対して速やかに周知徹底を図っております。また、顧問弁護士との連携のもと、法的リスクの事前チェック体制を構築し、違反リスク

の早期発見・予防に努めております。

また、当社が事業活動を行うに際し、以下に記載の許認可を得ており、現在、許認可が取消となる事由は発生していません。しかしながら、将来何らかの理由により、法令違反等の事象が発生し、監督官庁より業務停止や免許の取り消し等の処分を受けた場合には、当社の事業活動に支障をきたすとともに当社の経営成績や財政状態に重大な影響を与える可能性があります。

許認可等の名称	許認可番号等/有効期間	規制法	免許取消条項
宅地建物取引業 免許	国土交通大臣免許 (2)第9910号 2026年5月7日から 2031年5月6日まで	宅地建物取引業法	役員や法人としての欠格条項に該当する場合 や不正な手段による免許取得の場合は免許の 取消し（宅地建物取引業法第66条）
賃貸住宅管理業 登録	国土交通大臣登録 (1)第366号 2021年7月31日から 2026年7月30日まで	賃貸住宅の管理業 務等の適正化に 関する法律	役員や法人としての欠格条項に該当する場合 や不正な手段による登録の場合は登録の取消 し（賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する 法律第23条）
マンション管理業 登録	国土交通大臣登録 (2)第34562号 2026年4月20日から 2031年4月19日まで	マンションの管理 の適正化の推進に 関する法律	役員や法人としての欠格条項に該当する場合 や不正な手段による登録の場合は登録の取消 し（マンションの管理の適正化の推進に關する 法律第83条）
不動産特定共同 事業 許可 (電子取引業務)	金融庁長官・国土交通 大臣許可第139号 有効期間なし	不動産特定共同 事業法	役員や法人としての欠格条項に該当する場合 や不正な手段による許可取得の場合は許可の 取消し（不動産特定共同事業法第36条）
特定建設業 許可	東京都知事許可 第151582号 2023年2月20日から 2028年2月19日まで	建設業法	役員や法人としての欠格条項に該当する場合 や不正な手段による許可取得の場合は許可の 取消し（建設業法第29条）

賃貸住宅管理業登録については、2026年5月12日に更新申請書が受理され、現在手続中となります。

4．競合リスクについて

（顕在化可能性：中/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

不動産業界は、事業を行うための許認可取得など新規参入に係る手続きが煩雑ではありますが、大手ハウスメーカーから個人事業主に至るまで大小様々な競合他社が多数存在しております。当社では膨大な量の不動産所有者情報、不動産情報を活用し、不動産所有者様からの直接仕入や仲介業者様と多くの接点を持ち、幅広い仕入手法を確保しており、在庫のバリエーションを豊富にし、お客様の選択肢を広げるという観点から、今後も差別化を強化する方針であります。しかしながら、今後、同様のビジネスモデルを有する他社の参入などにより十分な差別化ができなくなり、競争が激化した場合には価格競争や取り扱い件数の減少等により、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。対応策として、顧客ニーズに応じたワンストップサービス（仕入・販売・賃貸管理・資産運用）の提供による差別化を強化し、競合他社との差別化優位性を維持する方針であります。

5．特定人物への依存について

（顕在化可能性：低/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社では、役員及び幹部社員への情報共有や権限の移譲を進め、創業者である代表取締役社長梶尾祐司に過度に依存しない経営体制の整備を推進しておりますが、同氏は、当社設立以来、当社の経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動を展開していくにあたり重要な役割を担ってまいりました。同氏が職務を遂行できなくなるような不測の事態が生じた場合は、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。対応策として、経営幹部向けの後継者育成等を実施し、特定人物依存リスクの低減に努めております。

6．人材の確保・育成について

（顕在化可能性：低/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社は、様々な経営課題を克服し事業を拡大していくために、優秀な人材を継続的に確保・育成していくことが重要な課題であると認識しております。従って、今後も優秀な人材の中途採用、優秀な学生の新卒採用及び教育・研修制度の充実を図り、当社の経営理念を理解した社員の育成を行っていく方針であります。

特に取引規模の拡大（取引件数及び仕入件数の確保）においては、人員数とパフォーマンスから構成される販売戸数/人月、仕入戸数/人月を計画策定・進捗管理の指標としていることから、同機能に関わる人材の確保、育

成が計画の進捗に直接影響します。このため、当社の求める人材の確保・育成が想定どおりに進まない場合は、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。対応策として、当社はキャリアパスの明確化、社内研修制度の拡充等により、優秀な人材の確保・定着を図っております。

7．訴訟の可能性について

（顕在化可能性：低/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社は、事業運営にあたって法令遵守の徹底及び顧客とのトラブル回避に努めており、現時点において当社が提起した訴訟が2件係属している他、経営成績及び財政状態に影響を及ぼす訴訟が提起されている事実はありません。然しながら、当社が販売した物件における契約不適合責任の追及等、賃貸を管理する物件における管理状況や入退去時の状況に対する顧客からのクレーム等が訴訟に発展する可能性があります。これらの内容及び結果によっては、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。対応策として、重要事項説明の品質管理強化、顧客クレームの早期把握・対応体制の整備等により、リスクの最小化を図っております。

8．情報漏洩のリスクについて

（顕在化可能性：低/影響度：大/発生時期：特定時期無し）

当社が行っている不動産コンサルティングサービス、不動産管理サービスにおいて、事業上の重要情報、顧客・取引先等の機密情報や個人情報等を保有しております。当社では、情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）を認証取得するとともに、これらの情報の外部への不正な流出、漏洩を防止するために、社内研修を通じて社員への啓蒙活動を継続的に実施するなどの施策を講じております。さらにデータベースへのアクセス環境、セキュリティシステムの継続的な改善等により、情報管理体制を強化するとともに情報管理の徹底を図っております。しかしながら、サイバー攻撃、不正アクセス、コンピューターウィルスの侵入等により、当社が保有する機密情報や個人情報等が外部へ流出、漏洩した場合等には、損害賠償請求等が発生するリスクや、信用が失墜するリスクがあり、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。対応策として、外部専門機関によるセキュリティ診断を定期的に実施し脆弱性の早期特定・対処を行うとともに、インシデント発生時の対応手順を整備し、被害の最小化を図る体制を構築しております。

9．システムトラブルについて

（顕在化可能性：低/影響度：大/発生時期：特定時期無し）

当社の事業は、コンピュータシステムを結ぶ通信ネットワークに依存しており、自然災害や事故、外部システムを含むシステムの何らかのトラブル等により、その通信ネットワークが切断された場合には、当社の事業活動に重大な影響を与える可能性があります。また、不動産流通機構（レインズ）等、当社が不動産コンサルティングサービスにおいて使用する外部システムがシステムメンテナンスや何らかのトラブル等により使用できなくなった場合には、不動産コンサルティングサービスにおける仕入及び販売活動が滞る可能性があります。

当社ではセキュリティ対策やシステムの安定性の確保に取り組むとともに、社内利用システムにおいて定期的にデータのバックアップを実施しており、システムトラブルによるデータの喪失を極力少なくする運用を行っております。また、不動産流通機構（レインズ）等の外部システムについては予め休止期間等を把握し、事業活動への影響を最小限にするよう努めておりますが、何らかの理由により予期せぬシステムトラブルが発生した場合、または外部システムの休止期間等が長期化した場合には、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。対応策として、主要システムについての代替手段の整備を行うとともに、定期的なシステム障害対応訓練の実施により復旧時間の短縮を図っております。

10．販売用不動産の評価損について

（顕在化可能性：低/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社が保有する販売用不動産については、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 令和元年7月4日改正分）を適用しております。期末に保有している販売用不動産の取得原価と正味売却価額を比較し、正味売却価額が取得原価を下回っている場合には販売用不動産の評価損を計上することとしております。当社については、不動産市況動向を常に確認し事業活動を行っており、動向に合わせた仕入を適切に行うよう努めておりますが、今後、経済情勢や不動産市況の悪化による不動産価格の急激な変動等により、事業計画の遂行に重大な問題が生じ、販売価格の引き下げ等が発生する恐れがあります。また、販売用不動産の滞留期間が長期化した場合等は、期末における正味売却価額が取得原価を下回り、評価損を計上することも予測され、その結果、当社の経営成績や財政状況に影響を与える可能性があります。対応策として、個別物件ごとに滞留在庫の早期把

握・対処を行うとともに、不動産市況の変化に応じた販売価格の弾力的な見直し及び迅速な在庫処分方針の策定に努めております。

11. 有利子負債への依存について

（顕在化可能性：低/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社は、不動産コンサルティングにおける中古不動産の買取り資金を主に金融機関からの借入金によって調達しております。当社は、特定の金融機関に依存することなく、個別案件ごとに販売計画の妥当性を分析した上で借入金の調達を行っておりますが、金融機関の融資姿勢や金融情勢の変動によって金利上昇や借入金の調達が困難になることがあり、その結果、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。なお、第15期事業年度末の有利子負債依存度は45.9%になります。対応策として、当社は複数の取引金融機関との良好な関係を維持し、資金調達先の多様化を図っております。また、個別案件の収益性・返済計画の精度向上を通じて、金融機関からの信頼確保に努めております。

12. 借入金の財務制限条項について

（顕在化可能性：低/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社は、安定的に資金運用を行うため、金融機関から資金調達を行っておりますが、一部の金融機関との取引について、借入契約に財務制限条項が付されたものがあります。万が一、これらの条件に抵触した場合には、借入金利の上昇や期限の利益の喪失等、当社の経営成績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。現状の当社経営成績や財政状態は、係る財務制限条項の要求水準との間に相当のバッファを確保していること、当社は財務制限条項の遵守状況を適切に管理し、財務制限条項を安定的に充足するべく業務運営を行っていることから、現状に係る財務制限条項抵触リスクは僅少であると認識しております。対応策として、財務数値（純資産・経常利益等）をモニタリングし、条項抵触リスクの早期把握に努めております。また、必要に応じて財務制限条項の緩和交渉等を金融機関と協議する体制を整備しております。

13. スtock・オプションの行使による株式価値の希薄化について

（顕在化可能性：高/影響度：小/発生時期：権利行使期間内）

当社は、役員及び従業員に対するインセンティブを目的として、Stock・オプションを付与しております。これらのStock・オプションが権利行使された場合、当社株式が新たに発行され、既存の株主が有する株式の価値及び議決権割合が希薄化する可能性があります。当社は、Stock・オプションの付与が役職員の中長期的な業績向上に対するインセンティブとして機能し、企業価値の向上を通じて既存株主利益の増大に繋がるものと考えており、引き続き適切な条件・数量のもとで制度を運用してまいります。

本書提出日現在におけるStock・オプションによる潜在株式数は789,000株であり、発行済株式総数8,100,000株の10.0%に相当します。なお、2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

14. 大株主について

（顕在化可能性：中/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社の代表取締役社長である梶尾祐司は、当社の大株主であり、本書提出日現在で発行済株式のすべてを所有しております。本売出しによって所有株式の一部を売却する予定ではありますが、引続き大株主となる見込みです。同氏は、当社設立以来、当社の代表取締役社長として経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担っていることから、代表取締役社長として重要な役割を担うことは当社の事業運営上望ましいと考えております。また、同氏は、安定株主として引続き一定の議決権を保有し、その議決権行使にあたっては、株主共同の利益を追求すると共に、少数株主の利益にも配慮する方針を有しております。当社と致しましても、同氏は安定株主であると認識しておりますが、何らかの事情により、大株主である同氏の株式が減少した場合には、当社株式の市場価格及び議決権行使の状況等に影響を及ぼす可能性があります。また、当社の経営成績や財政状況に影響を与える可能性があります。

15. 資産運用型マンション販売について

（顕在化可能性：低/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社が販売する不動産は、資産運用を目的として購入されるものがありますが、一般的に不動産による資産運用（不動産投資）には、入居率の悪化や家賃相場下落による賃料収入の低下、金利上昇による借入金返済負担

の増加等、収支の悪化につながる様々な投資リスクが内在しております。当社はこれらの投資リスクについて十分な説明を行い、投資目的の顧客に理解していただいた上で売買契約を締結するよう営業社員及びこれをサポートする社員に教育を徹底しております。また、入居者募集や集金代行などの賃貸管理から修繕等の建物管理に至るまで一貫したサービスを提供することで、顧客の長期的かつ安定的な不動産投資を全面的にサポートし、空室の発生や資産価値下落等のリスク低減に努めております。しかしながら、営業社員の説明不足等が原因で投資リスクに対する理解が不十分なまま不動産購入に至ったことにより、顧客からの訴訟等が発生した場合、当社の信頼が損なわれることにつながり、その結果、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。また、社会情勢や経済情勢の変化により、入居率の悪化や家賃相場的大幅な下落、金融機関の融資姿勢の変化や急激な金利上昇等が発生した場合、顧客の不動産投資に支障をきたす可能性があります。特に金利上昇は、金融機関の融資を利用する顧客に対し、借入金返済負担の増加による収支の悪化をもたらすことから、顧客の購買意欲に影響を及ぼす可能性があります。対応策として、当社では営業社員の重要事項説明に係る定期研修を実施するとともに、契約前の品質管理本部による内容確認を徹底しております。また、物件購入後も賃貸管理サービス等を通じて顧客の投資収益の安定化を継続的に支援することで、顧客満足度の維持・向上を図り、訴訟リスクの低減に努めております。

16．契約不適合責任について

（顕在化可能性：低/影響度：大/発生時期：特定時期無し）

売買対象不動産について、種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものがある場合、民法と宅地建物取引業法の規定により売主が買主に対して契約不適合責任を負うことになります。当社においては、販売用不動産の契約前に事業部門と管理部門において、各種法令を確認の上、専門家のレビューを受けた上で契約書に明記し、リスクの低減に努めておりますが、万が一当社の販売した不動産に当該不適合が確認された場合には、当社は、売主として契約不適合責任を負うことがあります。その結果、買主より契約解除や損害賠償請求を受け、また、履行の追完のための費用が生じる事により、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。対応策として、物件取得時における建物状況調査の実施及びリスク評価を徹底するとともに、売買契約書における契約不適合責任の内容・範囲・期間の明確化を図っております。

17．開発リスクについて

（顕在化可能性：中/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社は首都圏を中心にマンションの自社ブランド開発事業を行っております。

自社ブランド開発事業は各種開発リスクが伴うことから、法令や市場動向に加えて、現地調査や周辺物件の情報収集、物件情報の信頼性の調査、権利関係の調査、用途地域その他関連法令等の調査等、仕入管理規程に則った調査を行い、各種リスクを検証の上、物件の事業収支計画の妥当性も踏まえ慎重に検討していますが、開発事業1件あたりの金額は大きいことから、開発対象用地の土壤汚染や地中埋蔵物、ゼネコンへの発注後の資材高騰による予算上振れや工事遅延等による収支の悪化から、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。加えて、安全管理について十分配慮をして事業を進めていますが、重大事故や自然災害が発生する可能性があります。その対応に多額の費用が生じた場合、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。対応策として、当社は請負契約の締結前に建設コストの精度ある見積りを取得するとともに、資材価格の変動リスクを一定程度ヘッジするための契約条件の検討を行っております。また、工程管理体制を強化し、竣工スケジュールの厳格な管理を実施することで工期遅延リスクの低減を図っております。

18．引渡し時期による業績変動について

（顕在化可能性：中/影響度：小/発生時期：特定時期無し）

当社の不動産コンサルティングサービスでは、マンション等の売買契約成立後、顧客への引渡しをもって売上が計上されます。そのため、四半期毎に当社業績を見た場合、マンションの竣工や引渡しのタイミングにより売上高及び利益が変動するため、ある四半期の業績は必ずしも他の四半期の業績や年次の業績を示唆するものではないことに留意する必要があります。また、天災その他予想し得ない事態による建築工期の遅延等、不測の事態により引渡し時期が期末を越えて遅延した場合には、当社の業績が変動する可能性があります。対応策として、当社は引渡しスケジュールを四半期ごとに管理し、遅延リスクが生じた場合には早期にゼネコンとの協議を行い、可能な限り計画どおりの引渡しを実現するよう努めております。

19. 賃貸管理における空室リスク等について

（顕在化可能性：低/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社はマンションを購入した投資家との賃貸管理契約において、特定賃貸借契約を締結する場合があります。周辺賃料相場の把握や入居者募集施策を積極的に実施していますが、入居率が低下した場合、転賃借契約に基づく入居者賃料が特定賃貸借契約に基づく賃料を上回った場合には、当社の費用負担が増加し、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。対応策として、空室発生時には家賃水準の見直しや設備投資等の対応策を速やかに講じる体制を整備しております。また、管理物件の入居率を月次でモニタリングし、空室リスクの早期把握・対処を図っております。

20. 劣後出資を通じて案件売却時に損失が発生する可能性について

（顕在化可能性：中/影響度：中/発生時期：特定時期なし）

当社の運営する不動産ファンド「VERFUND」では、投資家保護の観点から、出資持分を優先劣後構造とし、優先部分を保有する投資家は劣後部分を保有する投資家より優先的に配当等を受け取る仕組みを構築しております。想定どおりに収益が生じなかった場合のリスクを、劣後部分を有する投資家（当社）が劣後出資額を上限として負担することにより、優先部分への配当等の確実性を高めております。

当社は投資案件毎に総額の約30%を劣後出資として劣後出資しており、投資案件売却時に損失が発生する場合には、劣後出資額を上限として当社が優先して損失を負担することから、不動産市況次第では売却時に損失が出る可能性があります。対応策として、当社はVERFUNDへの投資案件選定において、収益性・立地・流動性等を厳格に審査するとともに、市況悪化の兆候が見られた場合には早期に売却方針を検討する体制を整えております。

21. 不動産ファンド「VERFUND」案件募集時に成立下限額を調達できない場合について

（顕在化可能性：低/影響度：小/発生時期：特定時期なし）

「VERFUND」にて大型案件を募集する際には、案件成立にあたっての下限調達額を設定することがあります。投資家からの応募金額が下限調達額を下回る場合には案件自体が成立せず、案件の不成立が続く場合には投資家からの応募が減少していく可能性があります。また成立下限額を調達できない場合、募集の前提となる不動産の売買契約の条件によっては、売主へ違約金を支払う場合があります。対応策として、当社は募集開始前に市場調査及び投資家ニーズの把握を行い、調達可能性の見込みを慎重に評価した上で下限調達額を設定しております。

22. 流通株式比率に関するリスクについて

（顕在化可能性：低/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社は本書提出日現在、東京証券取引所スタンダード市場への上場を予定しておりますが、株式会社東京証券取引所の定める流通株式比率は新規上場時において31.7%となる見込みです。今後は、当社の事業計画に沿った成長資金の公募増資による調達、ストック・オプションの行使による流通株式数の増加など、これらを組み合わせて、流動性の向上を図っていく方針ではありますが、何らかの事情により上場時よりも流動性が低下する場合には、当社株式の市場における売買が停滞する可能性があり、それにより当社株式の需給関係にも悪影響を及ぼす可能性があります。対応策として、当社は株主数・流通株式数の増加に向けた積極的なIR活動を実施するとともに、公募増資等の手段を通じて流通株式比率の向上を計画的に推進してまいります。

23. 配当政策について

（顕在化可能性：低/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社は、株主に対する利益還元を重要な経営課題と認識しており、財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況を勘案し、利益還元政策を決定していく方針であります。しかしながら、当社は、成長過程にあり、現時点では事業の効率化と事業拡大のための投資等に充当し、なお一層の事業拡大を目指すことが株主に対する最大の利益還元につながるかと考えており、現在のところ配当を実施しておりませんが、2026年11月期の1株当たりの配当金は25円00銭～32円00銭を想定しております。なお、業績動向や経営環境の変化等を踏まえて決定する方針であり、世界経済の急変や災害など、予期せぬ外部要因によって当該配当金は変動する可能性があります。

24. SNSを通じた風評被害・情報漏洩リスクについて

（顕在化可能性：中/影響度：中/発生時期：特定時期無し）

当社は、SNS等インターネット上での情報拡散に伴う風評リスクを重要なリスクとして認識しております。お客

様からの苦情等、インターネット上での書き込みにより風評被害が発生等した場合、その正確性にかかわらず、当社の事業、経営成績、及びブランドイメージ等に影響を及ぼす可能性があります。また、当社は、顧客に関する機密情報を多数保有しており、SNS等を通じた情報漏洩が生じた場合、競合他社への情報流出、顧客からの損害賠償請求、法的制裁及び当社の社会的信用の著しい低下をもたらす可能性があります。対応策として、当社はSNS上のネガティブ情報の早期検知体制を構築するとともに、事実に基づく適切な情報発信を迅速に行う広報体制を整備しております。また、従業員に対する周知徹底を継続的に実施し、社内からの意図しない情報漏洩の防止を図っております。

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。なお、文中の将来に関する事項は、提出日現在において判断したものであります。

経営成績の状況

第15期事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

当事業年度におけるわが国経済は、雇用情勢及び所得環境の改善による個人消費の持ち直し、堅調な設備投資を背景に、内需主導による緩やかな景気回復基調で推移した一方で、国際情勢の緊張に伴う原材料価格の高止まりや米国の通商政策による為替・金利変動などの影響から、景気や物価等の動向については、今後も引き続き注視する必要があります。

当社が属する不動産業界におきましては、建築コストの上昇に伴う不動産価格の高騰が継続しておりますが、物価上昇等に伴う賃料上昇を背景に、投資用マンションの需要は、堅調な状況が続いております。

このような環境の中、当社は首都圏を中心に「VERXEED」、「VERXEED STAIR」の自社ブランドの企画・開発及び販売経路の拡大、顧客サポートの体制の充実に取り組み、当事業年度においては14棟336戸、自社ブランドを除く新築物件は88戸、中古物件は602戸を販売いたしました。

以上の結果、当事業年度の業績は、売上高34,941,218千円（前年同期比23.4%増）、営業利益1,892,459千円（前年同期比51.6%増）、経常利益1,758,362千円（前年同期比57.2%増）、当期純利益1,280,798千円（前年同期比63.8%増）となりました。

なお、当社は「不動産事業」の単一セグメントであるため、事業別の業績を記載しておりません。

第16期中間会計期間(自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)

当中間会計期間におけるわが国経済は、賃金上昇が物価上昇を上回り、個人消費が増加するとともに、企業の設備投資も堅調な動きが継続するなど、引き続き、民間需要主導の経済成長となることが期待される一方、イラン・中東情勢の地政学的リスクが絡んだ原油価格の上昇によるインフレ懸念があり、これらを踏まえて利上げ方針が判断されることから、景気、物価等及び金利の動向については今後も引き続き注視する必要があります。当社が属する不動産業界におきましては、建築資材価格や人件費等の建築コスト及び金融政策の変更に伴う金利水準の上昇により、先行きの不確実性が高まりました。しかしながら、中長期的なインフレ期待や経済成長期待が剥落しなかったことから、緩やかな金利上昇局面においても、国内の不動産投資家の投資意欲は堅調に推移しております。

このような環境の中、当社は首都圏を中心に「VERXEED」、「VERXEED STAIR」の自社ブランドの企画・開発及び販売経路の拡大、顧客サポート体制の充実に取り組み、当中間会計期間においては7棟120戸、自社ブランドを除く新築物件は18戸、中古物件は347戸を販売いたしました。

以上の結果、当中間会計期間の業績は、売上高16,699,760千円、営業利益973,189千円、経常利益910,224千円、中間純利益599,676千円となりました。

なお、当社は「不動産事業」の単一セグメントであるため、事業別の業績を記載しておりません。

財政状態の状況

第15期事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

(資産)

当事業年度末における流動資産は、13,712,619千円となり、前事業年度末に比べ4,443,368千円増加いたしました。これは主に新築物件及び中古物件の仕入強化に伴い販売用不動産が3,131,383千円、開発用地の取得及び開発中マンションの工事進行に伴い仕掛販売用不動産が1,016,957千円、借入及び利益の積み増しにより現金及び預金が増加した一方で、物件引き渡しを受けたことにより手付金等の前渡金が520,565千円減少したこと

によるものであります。固定資産は372,355千円となり、前事業年度末に比べ97,153千円増加いたしました。これは主に繰延税金資産が59,472千円増加したことによるものであります。

この結果、資産合計は14,084,974千円となり、前事業年度末に比べ4,540,522千円増加いたしました。

（負債）

当事業年度末における流動負債は、5,924,848千円となり、前事業年度末に比べ1,997,242千円増加いたしました。これは主に金融機関からの借入増加に伴い短期借入金が1,056,920千円、1年内返済予定の長期借入金の増加に伴い1369,686千円、未払法人税等が152,421千円増加したことによるものであります。固定負債は3,303,751千円となり、前事業年度末に比べ1,262,377千円増加いたしました。これは主に用地の取得を行うため長期借入金が1,199,890千円、契約件数の増加に伴い空室損失引当金が78,125千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は9,228,600千円となり、前事業年度末に比べ3,259,619千円増加いたしました。

（純資産）

当事業年度末における純資産は、4,856,374千円となり、前事業年度末に比べ1,280,902千円増加いたしました。これは主に当期純利益を1,280,798千円計上したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は34.5%（前事業年度末37.5%）となりました。

第16期中間会計期間(自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)

（資産）

当中間会計期間末における流動資産は11,665,513千円となり、前事業年度末に比べ2,047,106千円減少いたしました。これは主に利益の積み増しにより現金及び預金が726,883千円増加した一方で、販売により販売用不動産が2,868,447千円減少したことによるものであります。

固定資産は406,619千円となり、前事業年度末に比べ34,264千円増加いたしました。これは主に繰延税金資産が32,195千円増加したことによるものであります。

この結果、資産合計は12,072,133千円となり、前事業年度末に比べ2,012,841千円減少いたしました。

（負債）

当中間会計期間末における流動負債は3,995,458千円となり、前事業年度末に比べ1,929,390千円減少いたしました。これは主に銀行への借入返済により短期借入金が1,138,730千円、従業員への賞与支払いにより未払金が255,927千円減少したことによるものであります。

固定負債は2,620,800千円となり、前事業年度末に比べ682,950千円減少いたしました。これは主に銀行への返済により長期借入金660,880千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は6,616,259千円となり、前事業年度末に比べ2,612,340千円減少いたしました。

（純資産）

当中間会計期間末における純資産は、5,455,873千円となり、前事業年度末に比べ599,499千円増加いたしました。これは主に中間純利益を599,676千円計上したことによるものであります。

この結果、自己資本比率は45.2%（前事業年度末34.5%）となりました。

キャッシュ・フローの状況

第15期事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

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。）は2,976,362千円と前事業年度末と比べ810,046千円の増加となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果、支出した資金は1,711,596千円(前年同期は759,903千円の資金の獲得)となりました。これは主に増加要因として税引前当期純利益1,805,862千円(前年同期比687,039千円増加)、仕入債務の増加512,661千円(前年同期比503,696千円増加)、前渡金の減少520,565千円(前年同期比721,091千円減少)があった一方で、減少要因として棚卸資産の増加が4,156,095千円(前年同期比3,685,454千円増加)、法人税等の支払額が432,115千円(前年同期比329,492千円増加)等があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果、支出した資金は52,883千円(前年同期は48,065千円の資金の支出)となりました。これは主に減少要因として有形固定資産の取得による支出3,205千円(前年同期比4,712千円減少)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、得られた資金は2,574,526千円(前年同期は420,535千円の資金の支出)となりました。これは主に増加要因として短期借入れによる増加が1,056,920千円(前年同期比1,026,326千円増加)、長期借入れによる増加が1,569,577千円(前年同期比2,169,237千円増加)等があったことによるものであります。

第16期中間会計期間(自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)

当中間会計期間における現金及び現金同等物(以下、「資金」という。)は、3,703,231千円と前事業年度末と比べ726,869千円の増加となりました。当中間会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、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、2,745,265千円の資金増加となりました。これは主に増加要因として税引前当期純利益が910,224千円、棚卸資産の減少2,772,230千円があった一方で、減少要因として仕入債務の減少548,629千円があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果、21,006千円の資金減少となりました。これは主に減少要因として拠点新規契約に伴う敷金及び保証金の差入による支出が8,095千円、長期前払費用の取得による支出7,418千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、1,997,389千円の資金減少となりました。これは主に増加要因として短期借入れによる収入1,295,880千円があった一方で、減少要因として短期借入金の返済による支出2,376,210千円、長期借入金の返済による支出1,400,656千円があったことによるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a 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。

b 受注実績

当社は受注生産形態を行っていないため、該当事項はありません。

c 販売実績

第15期事業年度、第16期中間会計期間における販売実績は次のとおりであります。

不動産事業の単一セグメントであるため、サービス内容別に区分した記載としております。

事業内容	第15期事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)		第16期中間会計期間 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5月31日)	
	販売高(千円)	前期比(%)	販売高(千円)	前期比(%)
不動産コンサルティングサービス	31,186,717	125.0	14,711,809	—
不動産管理サービス	3,754,501	111.9	1,987,950	—
合計	34,941,218	123.4	16,699,760	—

(注) 主な相手先別の販売実績及び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12月 1 日 至 2025年11月30日)		第16期中間会計期間 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
第一リアルター株式会社	3,887,127	11.1	—	—

(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の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は、次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討事項

当社の第15期事業年度、第16期中間会計期間における財政状態の状況に関する認識及び分析・検討事項につきましては、「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 財政状態の状況」に記載されているとおりであります。

なお、経営成績の分析については、以下のとおりであります。

第15期事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

(売上高、売上原価、売上総利益)

当事業年度における売上高は34,941,218千円となりました。これは主に、本書「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」に記載のとおりであります。

当事業年度における売上原価は28,758,281千円となりました。これは主に、販売戸数増加に伴い建物仕入高、土地仕入高が増加したことによるものであります。

この結果、売上総利益6,182,936千円となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当事業年度における販売費及び一般管理費は4,290,477千円となりました。これは主に、従業員数増加に伴い人件費が増加したこと、及びT V C M放送に伴う広告宣伝費の増加によるものであります。

この結果、営業利益は1,892,459千円となりました。

（営業外収益、営業外費用、経常利益）

当事業年度における営業外収益は10,321千円となりました。主な内訳は、違約金収入、助成金収入であります。営業外費用は144,418千円となりました。主な内訳は、融資に係る支払手数料、支払利息であります。

この結果、経常利益は1,758,362千円となりました。

（特別利益、特別損失、法人税等、当期純利益）

当事業年度における特別利益は47,500千円となりました。これは和解金収入を計上したことによるものであります。特別損失は計上しておりません。税引前当期純利益は1,805,862千円、法人税等は525,064千円となりました。

この結果、当事業年度の当期純利益は1,280,798千円となりました。

第16期中間会計期間(自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)

（売上高、売上原価、売上総利益）

当中間会計期間における売上高は16,699,760千円となりました。これは主に、本書「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」に記載のとおりであります。

当中間会計期間における売上原価は13,535,388千円となりました。これは主に、販売戸数増加に伴い建物仕入高、土地仕入高が増加したことによるものであります。

この結果、売上総利益3,164,372千円となりました。

（販売費及び一般管理費、営業利益）

当中間会計期間における販売費及び一般管理費は2,191,182千円となりました。これは主に、従業員数増加に伴い人件費が増加したことによるものであります。

この結果、営業利益は973,189千円となりました。

（営業外収益、営業外費用、経常利益）

当中間会計期間における営業外収益は8,194千円となりました。主な内訳は、違約金収入、和解金収入であります。営業外費用は71,160千円となりました。主な内訳は、融資に係る支払手数料、支払利息であります。

この結果、経常利益は910,224千円となりました。

（特別利益、特別損失、法人税等、中間純利益）

当中間会計期間における特別利益、特別損失は計上しておりません。税引前中間純利益910,224千円、法人税等は310,547千円となりました。

この結果、当事業年度の中間純利益は599,676千円となりました。

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

a キャッシュ・フローの状況に関する認識及び分析・検討内容

当社のキャッシュ・フローの状況につきましては、「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 キャッシュ・フローの状況」に記載されているとおりであります。

b 資本の財源及び資金の流動性

（資金需要）

当社の事業活動における運転資金需要のうち主なものは、不動産コンサルティングサービスにおける仕入資金、従業員の賞与や法人税等の支払いのための短期資金であります。

今後は、引き続き不動産コンサルティングサービスにおける土地の仕入ならびに販売用不動産の仕入を強化していくほか、必要な設備投資を継続していく予定であります。

（財務政策）

当社の不動産コンサルティングサービスにおける仕入資金、運転資金、設備投資については、原則として営業キャッシュ・フローで獲得した資金を投入し、必要に応じて金融機関からの借入による資金調達によってお

ります。

不動産コンサルティングサービスにおける仕入資金については、長期に渡って資金が必要となるものにおいては、資金効率と経済合理性等の検証を行った後に、長期借入金による調達を基本としておりますが、資金需要が短期間の場合には、短期借入金による調達で賄っております。

運転資金に関しては、手許資金を勘案の上、不足が生じる場合は短期借入金による調達で賄っております。設備投資については、手許資金、長期借入金による調達を基本としておりますが、資金需要が短期間の場合には、短期借入金による調達で賄っております。

資金調達については、事業計画に基づく資金需要、金利動向等の資金調達環境、社債発行費用等の資金調達コスト、既存借入金の返済スケジュール等を勘案し、調達規模、調達手段を適宜判断して実施していくこととしております。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

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しております。この財務諸表を作成するにあたって、資産、負債、収益及び費用の報告額に影響を及ぼす見積り及び仮定を用いておりますが、これらの見積り及び仮定に基づく数値は実際の結果と異なる可能性があります。財務諸表の作成にあたって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り)」に記載されているとおりであります。

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標

当社が経営方針、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標については「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 (2) 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」に記載のとおり、経常利益、取引件数、仕入戸数、管理戸数・管理棟数としております。

また、不動産ファンドサービスが将来の不動産コンサルティングサービスの顧客の獲得を担うものであることからファンド投資家数を注視・注力すべき指標としております。

経営上の計画達成に当たっての分析・検討は以下のとおりとなります。

当社の売上高の大半は不動産コンサルティングサービスにおける売上高であるため、取引件数及び仕入件数を指標として重視しております。

取引件数及び仕入件数の確保においては、販売戸数/人月、仕入戸数/人月及び機能毎の人員数をモニタリングしております。

販売戸数/人月、仕入戸数/人月は、パフォーマンスを示す指標であるため、分析に当たっては前年同期比や、予算計画比を確認、予算策定に当たっては、併せて同業他社比を確認しております。人員数は採用計画の進捗を確認しつつ、人材配置の検討を含めて達成に必要な経営判断を行っております。

経常利益の分析に当たっては、販売物件の販売単価及び粗利率をモニタリングし、予算計画との大きな差異が生じていないかを確認しており、異常値を示すものがあれば、一過性のものかどうかの確認も併せて行っております。

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】

第15期事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

当事業年度の設備投資の総額は13,958千円であり、主な内容は業務用ソフトウェアの取得であります。

当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

なお、当会計事業年度において重要な設備の除却又は売却はありません。

第16期中間会計期間(自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)

該当するものではありません。

2 【主要な設備の状況】

2025年11月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)
			建物	車両 運搬具	工具、器具 備品及び 備品	リース 資産	ソフト ウェア	合計	
本社 (東京都 新宿区)	不動産事業	本社機能	22,139	675	4,931	5,486	5,562	38,794	201 (34)
関西 (大阪府大 阪市淀 川区)	不動産事業	支店機能	485	—	—	—	—	485	16

(注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。

2. 上記の他、他の者から賃借している設備の内容は以下のとおりであります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)
本社 (東京都新宿区)	不動産事業	事務所	114,444
中部 (愛知県名古屋市中区)	不動産事業	事務所	2,416
関西 (大阪府大阪市淀川区)	不動産事業	事務所	4,863
北海道 (北海道札幌市中央区)	不動産事業	事務所	1,860
九州 (福岡県福岡市中央区)	不動産事業	事務所	2,020

3. 従業員数は就業人数であり、臨時雇用者数（アルバイト、嘱託社員、契約社員及び派遣社員）は、年間の平均人数を（外書）で記載しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】(2026年7月31日現在)

(1) 重要な設備の新設等

重要な設備の新設等の計画はありません。

(2) 重要な設備の除却等

重要な設備の除却等の計画はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	30,000,000
計	30,000,000

(注) 2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

【発行済株式】

種類	発行数(株)	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	8,100,000	非上場	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。 なお、単元株式数は100株であります。
計	8,100,000	—	—

(注) 1 . 2025年6月18日開催の臨時株主総会決議により、2025年6月18日付で1単元100株とする単元株制度を採用しております。

(注) 2 . 2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

第1回ストック・オプション

決議年月日	2020年11月17日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 5 (注) 8 監査役 1 従業員112
新株予約権の数(個)	282 [241](注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 28,200 [72,300](注) 1. 3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1 (注) 2
新株予約権の行使期間	2022年11月28日～2030年10月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1 (注) 4
新株予約権の行使の条件	(注) 5
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、取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 6

最近事業年度の末日(2025年11月30日)における内容を記載しております。最近事業年度の末日から提出日の前月末現在(2026年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

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

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

また、当社が合併、会社分割若しくは資本金の額の減少を行う場合等、付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で付与株式数の調整を行うものとする。

なお、上記により付与株式数が調整される場合には、新株予約権の目的である株式の数は、調整後付与株式数に新株予約権の数を乗じた数に調整される。

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 権利内容に何らの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。

4. 新株予約権の行使により株式を発行する場合においては、払込に係る額の2分の1を資本金に計上し(計算の結果生じる1株未満の端数は、これを切り上げた額を資本金に計上する)、その余りを資本準備金として計上する。

5. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

(イ) 新株予約権の割当てを受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時までの間、当社または当社の関係会社の取締役または監査役若しくは従業員のいずれかの地位を保有していることを要し、それ以外の場合には新株予約権を行使できないものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があるものとして当社の取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(ロ) 新株予約権者が死亡した場合、その者の相続人は新株予約権を行使することができない。

- (ハ) 権利行使期間内であっても、新株予約権者は当社が当社株式を取引所へ上場等するまでの間は、新株予約権を行使することができない。
- (ニ) その他の行使の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。
6. 組織再編行為時の取扱いは以下のとおりであります。
- 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下総称して「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の直前の時点において残存する新株予約権の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部若しくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、または株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- (イ) 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直前の時点において残存する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。
- (ロ) 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。
- (ハ) 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上、上記(注) 1 に準じて決定する。
- (ニ) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、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上で調整した組織再編後の行使価額に、新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた金額とする。
- (ホ) 新株予約権を行使することができる期間
上記新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の満了日までとする。
- (ヘ) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記(注) 4 に準じて決定する。
- (ト) 新株予約権の行使の条件
上記(注) 5 に準じて決定する。
- (チ) 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。
- (リ) 再編対象会社による新株予約権の取得
上記(注) 6 に準じて決定する。
7. 2020年11月2日開催の臨時取締役会決議により、2020年11月26日付で株式1株につき3,000株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」が調整されております。
8. 付与対象者のうち、従業員74名が退職等により権利を喪失し、また取締役2名が退任し、従業員1名が取締役に就任したため、本書提出日現在の「付与対象者の区分及び人数」は、取締役2名、監査役1名、従業員38名となっております。

第2回ストック・オプション

決議年月日	2021年11月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役3 (注) 7 従業員36
新株予約権の数(個)	785 [639] (注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 78,500 [207,900] (注) 1. 3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	136 (注) 2
新株予約権の行使期間	2023年11月27日～2031年10月31日
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 136 資本組入額 68 (注) 4
新株予約権の行使の条件	(注) 5
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、取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 6

最近事業年度の末日(2025年11月30日)における内容を記載しております。最近事業年度の末日から提出日の前月末現在(2026年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

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

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が合併、会社分割若しくは資本金の額の減少を行う場合等、付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で付与株式数の調整を行うものとする。

なお、上記により付与株式数が調整される場合には、新株予約権の目的である株式の数は、調整後付与株式数に新株予約権の数を乗じた数に調整される。

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、当社が合併、会社分割若しくは資本金の額の減少を行う場合等、付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で付与株式数の調整を行うものとする。

なお、上記により付与株式数が調整される場合には、新株予約権の目的である株式の数は、調整後付与株式数に新株予約権の数を乗じた数に調整される。

3. 権利内容に何らの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。

4. 新株予約権の行使により株式を発行する場合においては、払込に係る額の2分の1を資本金に計上し(計算の結果生じる1株未満の端数は、これを切り上げた額を資本金に計上する)、その余りを資本準備金として計上する。

5. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

(イ) 新株予約権の割当てを受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時までの間、当社または当社の関係会社の取締役または監査役若しくは従業員のいずれかの地位を保有していることを要し、それ以外の場合には新株予約権を行使できないものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な

理由があるものとして当社の取締役会が認めた場合は、この限りではない。

- (ロ) 新株予約権者が死亡した場合、その者の相続人は新株予約権を行使することができない。
- (ハ) 権利行使期間内であっても、新株予約権者は当社が当社株式を取引所へ上場等するまでの間は、新株予約権を行使することができない。
- (ニ) その他の行使の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。

6. 組織再編行為時の取扱いは以下のとおりであります。

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下総称して「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の直前の時点において残存する新株予約権の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部若しくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、または株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- (イ) 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直前の時点において残存する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。
- (ロ) 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。
- (ハ) 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上、上記(注)1に準じて決定する。
- (ニ) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、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上で調整した組織再編後の行使価額に、新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた金額とする。
- (ホ) 新株予約権を行使することができる期間
上記新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の満了日までとする。
- (ヘ) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記(注)4に準じて決定する。
- (ト) 新株予約権の行使の条件
上記(注)5に準じて決定する。
- (チ) 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。
- (リ) 再編対象会社による新株予約権の取得
上記(注)6に準じて決定する。

7. 付与対象者のうち、従業員15名が退職等により権利を喪失し、また取締役1名が退任し、従業員1名が取締役に就任したため、本書提出日現在の「付与対象者の区分及び人数」は、取締役3名、従業員21名となっております。

第3回ストック・オプション

決議年月日	2022年11月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 3 (注) 7 監査役 2 従業員 37
新株予約権の数(個)	712 [608](注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 71,200 [182,400](注) 1 . 3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	203 (注) 2
新株予約権の行使期間	2024年11月29日～2032年10月31日
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 203 資本組入額 102 (注) 4
新株予約権の行使の条件	(注) 5
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、取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 6

最近事業年度の末日(2025年11月30日)における内容を記載しております。最近事業年度の末日から提出日の前月末現在(2026年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

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

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が合併、会社分割若しくは資本金の額の減少を行う場合等、付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で付与株式数の調整を行うものとする。

なお、上記により付与株式数が調整される場合には、新株予約権の目的である株式の数は、調整後付与株式数に新株予約権の数を乗じた数に調整される。

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 権利内容に何らの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。

4. 新株予約権の行使により株式を発行する場合においては、払込に係る額の2分の1を資本金に計上し(計算の結果生じる1株未満の端数は、これを切り上げた額を資本金に計上する)、その余りを資本準備金として計上する。

5. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

(イ) 新株予約権の割当てを受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時までの間、当社または当社の関係会社の取締役または監査役若しくは従業員のいずれかの地位を保有していることを要し、それ以外の場合には新株予約権を行使できないものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があるものとして当社の取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(ロ) 新株予約権者が死亡した場合、その者の相続人は新株予約権を行使することができない。

(ハ) 権利行使期間内であっても、新株予約権者は当社が当社株式を取引所へ上場等するまでの間は、新株予約権を行使することができない。

- (二) その他の行使の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。
6. 組織再編行為時の取扱いは以下のとおりであります。
- 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下総称して「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の直前の時点において残存する新株予約権の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部若しくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、または株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- (イ) 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直前の時点において残存する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。
- (ロ) 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。
- (ハ) 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上、上記(注) 1 に準じて決定する。
- (ニ) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、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上で調整した組織再編後の行使価額に、新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた金額とする。
- (ホ) 新株予約権を行使することができる期間
上記新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の満了日までとする。
- (ヘ) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記(注) 4 に準じて決定する。
- (ト) 新株予約権の行使の条件
上記(注) 5 に準じて決定する。
- (チ) 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。
- (リ) 再編対象会社による新株予約権の取得
上記(注) 6 に準じて決定する。
7. 付与対象者のうち、従業員12名が退職等により権利を喪失したため、「付与対象者の区分及び人数」は、取締役3名、監査役2名、従業員25名となっております。

第4回ストック・オプション

決議年月日	2023年11月29日
付与対象者の区分及び人数(名)	監査役3 (注) 7 従業員101
新株予約権の数(個)	504 [479](注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 50,400 [143,700](注) 1. 3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	455 (注) 2
新株予約権の行使期間	2025年12月1日～2033年10月31日
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 455 資本組入額 228 (注) 4
新株予約権の行使の条件	(注) 5
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、取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 6

最近事業年度の末日(2025年11月30日)における内容を記載しております。最近事業年度の末日から提出日の前月末現在(2026年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

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

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

また、当社が合併、会社分割若しくは資本金の額の減少を行う場合等、付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で付与株式数の調整を行うものとする。

なお、上記により付与株式数が調整される場合には、新株予約権の目的である株式の数は、調整後付与株式数に新株予約権の数を乗じた数に調整される。

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 権利内容に何らの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。

4. 新株予約権の行使により株式を発行する場合においては、払込に係る額の2分の1を資本金に計上し(計算の結果生じる1株未満の端数は、これを切り上げた額を資本金に計上する)、その余りを資本準備金として計上する。

5. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

(イ) 新株予約権の割当てを受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時までの間、当社または当社の関係会社の取締役または監査役若しくは従業員のいずれかの地位を保有していることを要し、それ以外の場合には新株予約権を行使できないものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があるものとして当社の取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(ロ) 新株予約権者が死亡した場合、その者の相続人は新株予約権を行使することができない。

(ハ) 権利行使期間内であっても、新株予約権者は当社が当社株式を取引所へ上場等するまでの間は、新株予約権を行使することができない。

(ニ) その他の行使の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところ

るによる。

6. 組織再編行為時の取扱いは以下のとおりであります。

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下総称して「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の直前の時点において残存する新株予約権の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部若しくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、または株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

（イ）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直前の時点において残存する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。

（ロ）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。

（ハ）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上、上記(注) 1 に準じて決定する。

（ニ）新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、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上で調整した組織再編後の行使価額に、新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた金額とする。

（ホ）新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の満了日までとする。

（ヘ）新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

上記(注) 4 に準じて決定する。

（ト）新株予約権の行使の条件

上記(注) 5 に準じて決定する。

（チ）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。

（リ）再編対象会社による新株予約権の取得

上記(注) 6 に準じて決定する。

7. 付与対象者のうち、従業員34名が退職等により権利を喪失したため、「付与対象者の区分及び人数」は、監査役3名、従業員67名となっております。

第5回ストック・オプション

決議年月日	2024年2月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役2名 (注)7
新株予約権の数(個)	160 [160](注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 16,000 [48,000](注)1.3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	455 (注)2
新株予約権の行使期間	2026年3月1日～2033年10月31日
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 455 資本組入額 228 (注)4
新株予約権の行使の条件	(注)5
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、取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)6

最近事業年度の末日(2025年11月30日)における内容を記載しております。最近事業年度の末日から提出日の前月末現在(2026年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

(注)1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

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

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 分割・併合の比率

また、当社が合併、会社分割若しくは資本金の額の減少を行う場合等、付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で付与株式数の調整を行うものとする。

なお、上記により付与株式数が調整される場合には、新株予約権の目的である株式の数は、調整後付与株式数に新株予約権の数を乗じた数に調整される。

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 権利内容に何らの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。

4. 新株予約権の行使により株式を発行する場合においては、払込に係る額の2分の1を資本金に計上し(計算の結果生じる1株未満の端数は、これを切り上げた額を資本金に計上する)、その余りを資本準備金として計上する。

5. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

(イ) 新株予約権の割当てを受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時までの間、当社または当社の関係会社の取締役または監査役若しくは従業員のいずれかの地位を保有していることを要し、それ以外の場合には新株予約権を行使できないものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があるものとして当社の取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(ロ) 新株予約権者が死亡した場合、その者の相続人は新株予約権を行使することができない。

(ハ) 権利行使期間内であっても、新株予約権者は当社が当社株式を取引所へ上場等するまでの間は、新株予約権を行使することができない。

(ニ) その他の行使の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところ

るによる。

6. 組織再編行為時の取扱いは以下のとおりであります。

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下総称して「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の直前の時点において残存する新株予約権の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部若しくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、または株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

（イ）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直前の時点において残存する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。

（ロ）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。

（ハ）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上、上記(注) 1 に準じて決定する。

（ニ）新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、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上で調整した組織再編後の行使価額に、新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた金額とする。

（ホ）新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の満了日までとする。

（ヘ）新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

上記(注) 4 に準じて決定する。

（ト）新株予約権の行使の条件

上記(注) 5 に準じて決定する。

（チ）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。

（リ）再編対象会社による新株予約権の取得

上記(注) 6 に準じて決定する。

7. 付与対象者数に変更はありません。

第6回ストック・オプション

決議年月日	2024年11月21日
付与対象者の区分及び人数(名)	従業員86名 (注) 7
新株予約権の数(個)	242 [222](注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 24,200 [66,600](注) 1. 3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	900 (注) 2
新株予約権の行使期間	2026年12月1日～2034年10月31日
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 900 資本組入額 450 (注) 4
新株予約権の行使の条件	(注) 5
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、取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 6

最近事業年度の末日(2025年11月30日)における内容を記載しております。最近事業年度の末日から提出日の前月末現在(2026年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。

2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

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

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

また、当社が合併、会社分割若しくは資本金の額の減少を行う場合等、付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で付与株式数の調整を行うものとする。

なお、上記により付与株式数が調整される場合には、新株予約権の目的である株式の数は、調整後付与株式数に新株予約権の数を乗じた数に調整される。

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 権利内容に何らの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。

4. 新株予約権の行使により株式を発行する場合においては、払込に係る額の2分の1を資本金に計上し(計算の結果生じる1株未満の端数は、これを切り上げた額を資本金に計上する)、その余りを資本準備金として計上する。

5. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

(イ) 新株予約権の割当てを受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時までの間、当社または当社の関係会社の取締役または監査役若しくは従業員のいずれかの地位を保有していることを要し、それ以外の場合には新株予約権を行使できないものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があるものとして当社の取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(ロ) 新株予約権者が死亡した場合、その者の相続人は新株予約権を行使することができない。

(ハ) 権利行使期間内であっても、新株予約権者は当社が当社株式を取引所へ上場等するまでの間は、新株予約権を行使することができない。

- (二) その他の行使の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。
6. 組織再編行為時の取扱いは以下のとおりであります。
- 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下総称して「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の直前の時点において残存する新株予約権の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部若しくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、または株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。
- (イ) 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直前の時点において残存する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。
- (ロ) 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。
- (ハ) 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上、上記(注)1に準じて決定する。
- (ニ) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、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上で調整した組織再編後の行使価額に、新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた金額とする。
- (ホ) 新株予約権を行使することができる期間
上記新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の満了日までとする。
- (ヘ) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記(注)4に準じて決定する。
- (ト) 新株予約権の行使の条件
上記(注)5に準じて決定する。
- (チ) 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。
- (リ) 再編対象会社による新株予約権の取得
上記(注)6に準じて決定する。
7. 付与対象者のうち、従業員12名が退職等により権利を喪失したため、「付与対象者の区分及び人数」は、従業員74名となっております。

第7回ストック・オプション

決議年月日	2025年11月20日
付与対象者の区分及び人数(名)	従業員108名 (注) 7
新株予約権の数(個)	231 [227](注) 1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 23,100 [68,100](注) 1. 3
新株予約権の行使時の払込金額(円)	1,050 (注) 2
新株予約権の行使期間	2027年12月1日～2035年10月31日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,050 資本組入額 525(注) 4
新株予約権の行使の条件	(注) 5
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、取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 6

最近事業年度の末日(2025年11月30日)における内容を記載しております。最近事業年度の末日から提出日の前月末現在(2026年7月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[]内に記載しており、その他の事項については最近事業年度の末日における内容から変更はありません。
2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。

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

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

また、当社が合併、会社分割若しくは資本金の額の減少を行う場合等、付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は合理的な範囲で付与株式数の調整を行うものとする。

なお、上記により付与株式数が調整される場合には、新株予約権の目的である株式の数は、調整後付与株式数に新株予約権の数を乗じた数に調整される。

2. 新株予約権の割当日後、当社が株式分割、株式併合を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

また、新株予約権の割当日後に時価を下回る価額で新株式の発行または自己株式の処分を行う場合は、次の算式により払込金額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げる。

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

3. 権利内容に何らの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。

4. 新株予約権の行使により株式を発行する場合においては、払込に係る額の2分の1を資本金に計上し(計算の結果生じる1株未満の端数は、これを切り上げた額を資本金に計上する)、その余りを資本準備金として計上する。

5. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

(イ) 新株予約権の割当てを受けた者(以下「新株予約権者」という。)は、権利行使時までの間、当社または当社の関係会社の取締役または監査役若しくは従業員のいずれかの地位を保有していることを要し、それ以外の場合には新株予約権を行使できないものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由があるものとして当社の取締役会が認めた場合は、この限りではない。

(ロ) 新株予約権者が死亡した場合、その者の相続人は新株予約権を行使することができない。

(ハ) 権利行使期間内であっても、新株予約権者は当社が当社株式を取引所へ上場等するまでの間は、新株予約権を行使することができない。

（二）その他の行使の条件については、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによる。

6．組織再編行為時の取扱いは以下のとおりであります。

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下総称して「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の直前の時点において残存する新株予約権の新株予約権者に対し、合併後存続する株式会社、合併により設立する株式会社、吸収分割をする株式会社がその事業に関して有する権利義務の全部若しくは一部を承継する株式会社、新設分割により設立する株式会社、株式交換をする株式会社の発行済株式の全部を取得する株式会社、または株式移転により設立する株式会社（以下総称して「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づき交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

（イ）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直前の時点において残存する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。

（ロ）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。

（ハ）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上、上記(注) 1 に準じて決定する。

（ニ）新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

新株予約権の行使に際して出資される財産は金銭とし、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上で調整した組織再編後の行使価額に、新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた金額とする。

（ホ）新株予約権を行使することができる期間

上記新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のいずれか遅い日から、新株予約権の行使期間に定める権利行使期間の満了日までとする。

（ヘ）新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

上記(注) 4 に準じて決定する。

（ト）新株予約権の行使の条件

上記(注) 5 に準じて決定する。

（チ）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。

（リ）再編対象会社による新株予約権の取得

上記(注) 6 に準じて決定する。

7．付与対象者のうち、従業員3名が退職等により権利を喪失したため、「付与対象者の区分及び人数」は、従業員105名となっております。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【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)
2020年11月26日 1	2,699,100	2,700,000	—	50,000	—	—
2024年11月30日 2	—	2,700,000	50,000	100,000	—	—
2026年6月1日 3	5,400,000	8,100,000	—	100,000	—	—

- (注) 1. 株式分割（1：3,000）によるものであります。
2. 資本金増加は、利益剰余金からの振替によるものであります。
3. 株式分割（1：3）によるものであります。

(4) 【所有者別状況】

2026年7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	1	—
所有株式数 (単元)	—	—	—	—	—	—	81,000	81,000	—
所有株式数 の割合(%)	—	—	—	—	—	—	100	100	—

- (注) 1. 2025年6月18日開催の臨時株主総会決議により定款の一部変更を行い、同日付で1単元を100株とする単元株制度を採用しております。
2. 株式分割（1：3）によるものであります。

(5) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2026年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 8,100,000	81,000	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	—	—	—
発行済株式総数	8,100,000	—	—
総株主の議決権	—	81,000	—

(注) 2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

【自己株式等】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、株主の皆様に対する利益還元を経営の重要課題と位置付けております。現在、当社は引き続き成長過程にあると考えており、財務体質の強化や持続的成長に向けた積極的な投資に資本を充当していくことも重要課題と考えております。従いまして、今後の業績拡大や収益力の強化、内部留保の充実と財務体質の強化の状況、今後の事業展開や事業環境等を勘案した上で、株主に対して、2026年11月期の1株当たりの配当金は25円00銭～32円00銭を想定しておりますが、業績動向や経営環境の変化等を踏まえて決定する方針であり、世界経済の急変や災害など、予期せぬ外部要因によって当該配当金は変動する可能性があります。

将来的には、株価や経営環境の変化に対する機動的な対応や資本政策及び株主の皆様に対する利益還元策の一つとして、自己株式の取得も適宜検討してまいります。

また、剰余金の配当を行う場合、年1回の期末配当を予定しております。なお、当社は期末配当の基準日を毎年11月30日、中間配当の基準日を毎年5月31日としており、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議によって剰余金の配当等を行うことができる旨を定款に定めております。

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】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

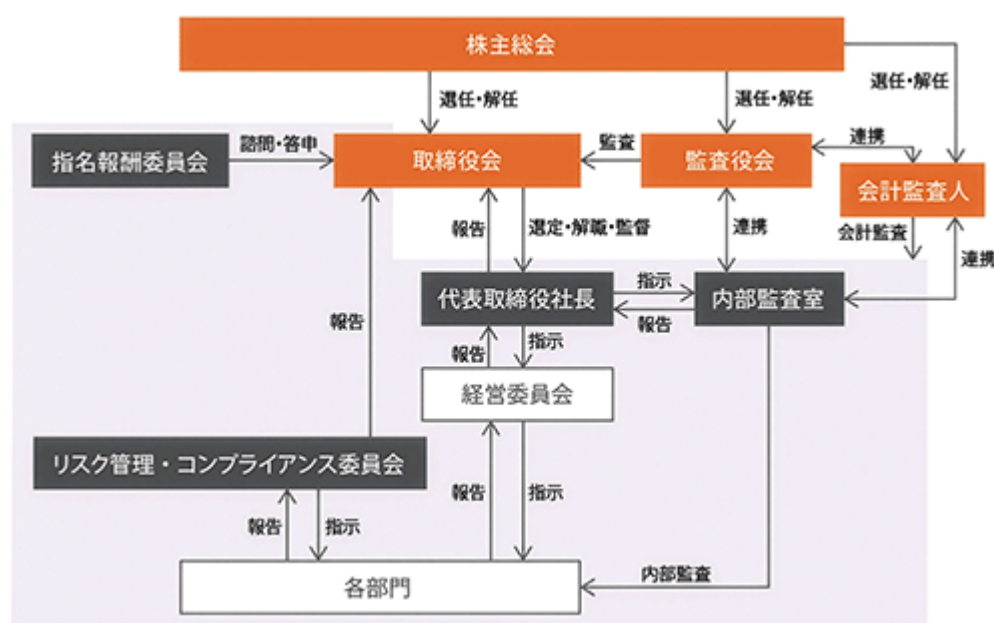
当社は、経営の健全性及び透明性を高めるために的確な意思決定・業務執行・監督が機能する経営体制を構築し、企業価値向上を目指すことを、コーポレート・ガバナンスの基本方針としております。また、社会的信頼に応え、誠実な企業運営を行い、持続的な成長及び発展を遂げることが重要であると考え、更なるコーポレート・ガバナンスの充実・強化に努めてまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、経営の監督機能を確保し、取締役の職務執行に対する独立した監視体制を維持するため、会社法上の機関設計として監査役会設置会社を採用しております。

また、監査役会設置会社は、監査役会による継続的な監視・助言を通じて、経営判断の透明性向上や不祥事・リスクの未然防止に寄与することから、引き続き監査役会設置会社としての機関設計を採用することが当社にとって最適であると判断しております。

（企業統治の体制の概要図）



イ．取締役会

（構成）

当社の取締役会は、取締役5名（うち社外取締役2名）で構成されており、取締役会規程に基づき、原則として毎月1回の定時取締役会を開催するほか、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。当事業年度においては、定時取締役会12回、臨時取締役会5回の合計17回開催いたしました。出席状況は次のとおりであります。

氏名	地位・担当	社外	出席回数
梶尾 祐司	代表取締役社長	－	17/17
馬場 裕史	取締役（管理本部長）	－	17/17
澤田 統吉	取締役（営業本部長）	－	17/17
佐々木 義孝	取締役	社外	17/17
鈴木 康弘	取締役	社外	17/17

取締役会は、法令・定款に定める事項のほか、取締役会規程において定める重要事項の決定、業務執行の監督を行っております。具体的には、経営計画・予算の承認、重要な投融資案件（一定金額以上）の審議・決定、内部統制システムの整備に関する基本方針の決定等を行っております。

また、経営の意思決定の迅速化と執行責任の明確化を図るため、執行役員制度を導入しており、取締役会が決

定した方針・計画に基づき、各執行役員が担当業務を執行しております。

社外取締役2名はいずれも、当社が定める独立性基準を充足しており、東京証券取引所の定める独立役員として届け出ております。社外取締役は、それぞれの専門的知見（経営・テクノロジー等）を活かし、経営の監督機能及び助言機能を担っております。

また、当社は取締役会の諮問機関として、社外取締役を委員長とする任意の指名・報酬委員会を設置しており、取締役・執行役員の指名及び報酬の決定プロセスにおける透明性・客観性の確保を図っております。

当事業年度において、取締役会における主な検討内容は以下のとおりであります。

（経営戦略・計画）

中期経営計画（第16期乃至第18期）の策定及び進捗状況の確認を行いました。

（リスク管理）

各部署における戦略リスクについて報告・審議いたしました。

（ガバナンス）

関連当事者取引等について審議いたしました。

ロ．監査役会

会社法関連法令に基づく監査役会設置会社制を採用しております。監査役会は、常勤監査役1名、非常勤監査役2名で構成されており、3名全てが社外監査役であります。ガバナンスのあり方とその運営状況を監視し、取締役の職務の執行を含む日常活動の監査を行っております。監査役は上場企業の監査部門経験者や会計専門家、法律専門家などから構成され、幅広い知見により経営監視をすることとしております。監査役は、株主総会・取締役会への出席、社内重要会議（指名報酬委員会、経営委員会、人事委員会、及リスク管理・コンプライアンス委員会を総称していう。以下本書において同じ）への出席を通して取締役の職務執行を監督し、監査役会において課題についての協議を行うのみならず、監査法人による会計監査、内部監査室による内部監査との監査連携を図り、日常的に取締役・従業員からの報告やヒアリングを通して、実効性のあるモニタリングに取り組んでおります。

当事業年度において、毎月1回の監査役会に加え、臨時監査役会を1回開催いたしました。出席状況は次のとおりであります。

氏名	地位・担当	社外	出席回数
加藤 賢二	常勤監査役	社外	13/13
鈴木 信裕	監査役	社外	13/13
青木 丈介	監査役	社外	13/13

ハ．経営委員会

経営委員会は、常勤取締役、各事業責任者等で構成され、原則毎月1回以上開催し、重要な業務の執行方針及びその他経営に関する重要事項について、各部門の多角的な視点をもって審議を行っております。

ニ．リスク管理・コンプライアンス委員会

コンプライアンス遵守の観点を含めたリスク管理の全社的推進とリスク管理に必要な情報の共有化を図るため、代表取締役社長が委員長、業務執行取締役、常勤監査役、各部の責任者を委員とするリスク管理・コンプライアンス委員会を設置しております。リスク管理・コンプライアンス委員会は、原則毎月1回以上開催し、预见されるリスク洗い出し、評価、防止柵、発生時の対策やリスク防止策の進捗状況、発生した重大リスクへの対策、その他リスク管理に関する事項について検討及び審議を行い、その結果を取締役会に報告しております。

ホ．指名報酬委員会

取締役の指名・報酬等に関する手続きの公正性・透明性・客観性を強化し、コーポレート・ガバナンスの充実に図るため、取締役会の諮問機関として設置しております。指名報酬委員会は、取締役会の決議によって選定された取締役及び監査役で構成し、委員長は、社外取締役もしくは社外監査役である委員の中から選定するものとしております。社外取締役佐々木義孝を委員長として、代表取締役社長梶尾祐司、社外取締役鈴木康弘、社外監査役加藤賢二の4名で構成されております。

へ．内部統制システムの整備状況

当社は、経営の透明性及び業務の適正性を確保するための組織体制構築が重要であるという考えのもと、「内部統制システム構築の基本方針」を定めており、その基本方針に基づいた体制の整備、運用を行っております。その概要は以下のとおりであります。

a 取締役及び従業員の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- (a) 取締役会は、法令、定款、株主総会決議、取締役会規程等に従い、経営に関する重要な事項を決定する。
- (b) 取締役会は、内部統制の基本方針を決定し、取締役が、適切に内部統制システムを構築・運用し、それに従い職務執行しているかを監督する。
- (c) 取締役は、他の取締役と情報の共有を推進することにより、相互に業務執行の監督を行う。
- (d) 取締役は、各監査役が監査役会で定めた監査方針・計画のもと、監査を受ける。
- (e) リスク管理・コンプライアンス委員会は、不正行為の原因分析、社員教育・研修、再発防止策の策定及び情報開示に関する審議を行う。
- (f) 代表取締役社長は、リスク管理・コンプライアンス委員会の委員長として、法務コンプライアンス統括室長を総括責任者として任命し、リスク管理・コンプライアンス委員会を運営させる。リスク管理・コンプライアンス委員会は、コンプライアンスに関する内部統制機能の強化を継続的に行える体制を推進・維持する。
- (g) 万が一、コンプライアンスに関する事態が発生した場合は、リスク管理・コンプライアンス委員会を中心に、代表取締役社長、取締役会、監査役会、顧問弁護士に報告される体制を構築する。
- (h) 当社は、コンプライアンスの違反やその恐れがある場合に、業務上の報告経路の他、社内外（常勤監査役・内部監査担当・弁護士・社会保険労務士）に匿名で相談・申告できる「相談窓口及び通報窓口」を設置し、事態の迅速な把握と是正に努める。

b 取締役及び執行役員の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- (a) 株主総会、取締役会の議事録、経営及び業務執行に関わる重要な情報については、法令及び「取締役会規程」「文書管理規程」等の関連規程に従い、適切に記録し、定められた期間保存する。また、その他関連規程は、必要に応じて適時見直し等の改善をする。
- (b) 情報セキュリティについては、「情報資産管理規程」「情報システム管理規程」「情報システムセキュリティ規程」及び関係ガイドラインに基づき、情報セキュリティに関する責任体制を明確化し、情報セキュリティの維持・向上のための施策を継続的に実施し改善をする。
- (c) 企業秘密については、「内部情報管理規程」「文書管理規程」に基づき、秘密性の程度に応じて定める管理基準に従い適切に管理をする。
- (d) 個人情報については、法令及び「個人情報保護方針」に基づき厳重に管理する。

c 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

- (a) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するため、取締役会の運営に関するものを「取締役会規程」に定めるとともに、取締役会を月1回開催するほか、必要に応じて臨時開催し、機動的な意思決定を行う。
- (b) 取締役及び従業員の職務執行情報については、適宜、取締役会に報告する。
- (c) 取締役は、ITを活用した情報システムを構築して、迅速かつ的確な経営情報把握に努める。

d 財務報告の信頼性を確保するための体制

- (a) 当社の財務報告に係る内部統制については、金融商品取引法その他適用のある法令に基づき、評価、維持、改善等を行う。
- (b) 当社の各部署は、自らの業務の遂行にあたり、職務分離による牽制、日常的モニタリング等を実施し、財務報告の適正性の確保に努める。

e 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (a) リスク管理は、「リスク管理規程」に基づき、一貫した方針の下に、効果的かつ総合的に実施する。
- (b) 各部署は、その担当事業に関するリスクの把握に努め、優先的に対応すべきリスクを選定したうえで、具

体的な対応方針及び対策を決定し、適切にリスク管理を実施する。

- (c) 各部署は、その担当事項に関するリスクの把握に努め、優先的に対応すべきリスクを選定したうえで、具体的な対応方針及び対策を決定し、リスク管理を適切に実施するとともに、担当事項に関して各部署のリスク管理を横断的に支援する。
- (d) 各部署及び法務コンプライアンス統括室は、自部署の業務の適正又は効率的な遂行を阻害するリスクを洗い出し、適切にリスク管理を実施する。
- (e) 経営上の重大なリスクへの対応方針その他リスク管理の観点から重要な事項については、リスク管理・コンプライアンス委員会、経営委員会等において十分な審議を行うほか、特に重要なものについては取締役会において報告する。
- (f) 各部署は、事業に関する重大なリスクを認識したとき又は重大なリスクの顕在化の兆しを認知したときは、速やかに関係部署にその状況を報告するとともに、特に重要なものについては、取締役及び監査役に報告する。

f 監査役がその職務を補助すべき従業員を置くことを求めた場合における当該従業員に関する事項並びにその従業員の取締役からの独立性に関する事項

- (a) 当社は、監査役の職務を補助する専任の従業員は配置していないが、取締役会は監査役会と必要に応じて協議を行い、当該従業員を任命及び配置することができる。
- (b) 補助すべき期間中は、指名された従業員への指揮権は監査役に移譲されたものとし、取締役の指揮命令は受けない。

g 取締役及び従業員が監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

- (a) 監査役は、取締役会以外にも幹部会議等の業務執行の重要な会議へ出席し、当社における重要事項や損害を及ぼすおそれのある事実等について報告を受ける。
- (b) 取締役及び従業員は、取締役会に付議する重要な事項と重要な決定事項、その他重要な会議の決定事項、重要な会計方針・会計基準及びその変更、内部監査の実施状況、その他必要な重要事項を監査役に報告する。
- (c) 取締役及び従業員は、当社に著しい損害を及ぼすおそれのある事項及び不正行為や重要な法令並びに定款違反行為を認知した場合、すみやかに、監査役に報告する。

h その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

- (a) 監査役会は、代表取締役社長と定期的に会合を開き、意思の疎通及び意見交換を実施する。
- (b) 監査役は、内部監査担当とも意見交換や情報交換を行い、連携を保ちながら必要に応じて調査及び報告を求める。
- (c) 監査役は、随時経理システム等の社内情報システムの情報を閲覧することができる。

i 反社会的勢力排除に向けた基本方針及び体制

当社は、反社会的勢力・団体・個人とは一切関わりを持たず、不当・不法な要求にも応じないことを基本方針とする。その旨を取締役及び従業員に周知徹底するとともに、平素より関係行政機関などからの情報収集に努め、事案の発生時には関係行政機関や法律の専門家と緊密に連絡を取り、組織全体として速やかに対処できる体制を整備する。

j リスク管理体制

当社は、想定される事業上のリスクを最小限に留めるべく、社内規程及び各種マニュアル等に沿った業務を行うことで、社内におけるチェック・牽制機能を働かせております。また、事業運営上発生する様々な法的リスクに対処すべく、弁護士と顧問契約を締結することで多面的にアドバイスを受け、リスク軽減に努めております。

企業統治に関するその他の事項

a 取締役及び監査役の員数

当社の取締役は7名以内、監査役は5名以内とする旨を定款に定めております。

b 取締役の選任の決議要件

当社の取締役の選任決議は、株主総会の決議によって行っております。なお取締役の選任決議は、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、その議決権の過半数をもって行い、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。

c 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目的として、会社法第309条第2項の定めによる株主総会の特別決議について、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3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

d 取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役及び監査役の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議により免除することができる旨を定款に定めております。

e 取締役及び監査役の責任限定契約

当社は、会社法第427条第1項の規定により、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、同法第423条第1項の責任を限定する契約を締結できる旨を定款で定めており、当社と当該取締役及び監査役との間で当該契約を締結しております。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額としております。

f 中間配当

当社は、取締役会の決議により、毎年5月31日の最終の株主名簿に記載又は記録された株主又は登録質権者に対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。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を合計17回開催しており、個々の取締役及び監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
梶尾 祐司	17	17
澤田 統吉	17	17
馬場 裕史	17	17
佐々木 義孝	17	17
鈴木 康弘	17	17
加藤 賢二	17	17
鈴木 信裕	17	16
青木 丈介	17	17

(注) 書面決議による取締役会の回数は除いております。

原則として毎月１回、定例取締役会を開催するとともに、必要のある都度臨時取締役会を開催し、法令で定められた事項、及び会社経営に関する重要事項等、取締役会規程及び職務権限規程に定めた事項を決定するとともに、取締役から定期的に職務執行状況の報告を受けること等により、取締役の職務執行を監督しています。

当事業年度における取締役会の具体的な検討事項は、以下のとおりであります。

分類	具体的な審議事項
株主総会	株主総会付議事項
決算関連	決算承認、剰余金処分、中期経営計画
コーポレート・ガバナンス	代表取締役選定、社長職務代行者順位、取締役の報酬額、執行役員の選任・報酬額、社内規程等の制定及び改定
人事関連	重要な人事異動、組織変更
施策	拠点開設、自社開発用地仕入れ、重要な資金調達、新株予約権の発行
その他	監査法人との監査契約締結

指名報酬委員会の活動状況

・指名報酬委員会

（ ）委員会の構成員（委員長）佐々木 義孝（委員）、梶尾 祐司、鈴木 康弘、加藤 賢二

（ ）委員会の設置日 2023年 9 月 1 日

（ ）開催実績 2025年 2 月12日、2025年 5 月12日、2025年11月11日、2026年 1 月15日

（ ）活動内容

< 候補者選定手続 >

[1] 代表取締役が候補指名

[2] 指名報酬委員会で審議の上、取締役会に推薦

[3] 取締役会で承認（執行役員は選任）

[4] 株主総会で選任（取締役）

< 報酬決定手続 >

[1] 代表取締役が個人別の報酬額等の原案を指名報酬委員会へ提案

[2] 指名報酬委員会で審議、報酬総額の限度内で取締役会へ答申

[3] 取締役会は指名報酬委員会の賛成の答申を基に個人別の報酬額等を承認

当事業年度において当社は、合計 3 回の指名報酬委員会を開催いたしました。各委員の出席状況は次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
佐々木 義孝	3	3
梶尾 祐司	3	3
鈴木 康弘	3	3
加藤 賢二	3	3

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性8名 女性 - 名(役員のうち女性の比率 - %)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	梶尾 祐司	1986年 7 月25日生	2002年10月 2004年 5 月 2005年 7 月 2006年 7 月 2008年12月 2010年12月	有限会社MAX入社 有限会社越川電気工業入社 伸建工業株式会社入社 ジェイレックス・コーポレーション株式会社入社 リアル・エステート株式会社設立、代表取締役就任 当社設立、代表取締役社長就任（現任）	(注) 3	8,100,000
取締役 経営管理 本部長	馬場 裕史	1988年 6 月26日生	2011年 4 月 2019年 8 月 2022年 2 月	株式会社三菱東京UFJ銀行（現：株式会社三菱UFJ銀行）入行 当社入社 当社取締役就任（現任） 当社経営管理本部長（現任）	(注) 3	-
取締役 不動産事業 本部長	澤田 統吉	1979年 9 月10日生	2007年10月 2017年 4 月 2017年 6 月 2018年10月 2019年 6 月 2020年 2 月 2022年 2 月	株式会社イノベーション入社 同社執行役員就任 同社取締役就任 当社入社 当社経営管理本部本部長 当社取締役就任（現任） 当社不動産事業本部長（現任）	(注) 3	-
取締役	佐々木 義孝	1973年 9 月 6 日生	1996年11月 1999年 2 月 2001年 9 月 2003年10月 2005年 3 月 2009年 6 月 2011年 6 月 2012年 9 月 2012年 9 月 2014年 2 月 2014年 3 月 2017年 4 月 2017年 4 月 2017年 4 月 2017年 7 月 2018年 9 月 2018年10月 2018年12月 2019年 4 月 2019年 5 月 2019年 9 月 2020年 2 月 2020年 3 月 2020年 6 月 2020年11月 2021年 5 月 2021年 6 月 2022年 9 月	日本輸送機株式会社（現三菱ロジスネクスト株式会社）入社 株式会社ダブリュ・アイ・システム入社 株式会社先端情報工学研究所入社 株式会社コマーシャル・アールイー入社 株式会社プロバスト入社経営企画室長就任 株式会社トラザクション入社 長谷川興産株式会社（現：HITOWAライフパートナー株式会社）入社、経営企画室長就任 長谷川ホールディングス株式会社（現：HITOWAホールディングス株式会社）取締役経営企画室長就任 長谷川ナーシングパートナー株式会社（現HITOWAナーシングパートナー株式会社）取締役就任 株式会社ショーケース・ティービー（現：株式会社ショーケース）入社、管理本部長就任 同社取締役管理本部長就任 株式会社ショーケース・ティービー（現：株式会社ショーケース）取締役CFO就任 株式会社ウォームライト社外取締役就任 株式会社インクルーズ社外取締役就任 galaxy株式会社社外監査役就任 株式会社アンジー社外監査役就任（現任） 株式会社TOKYOフロンティアファーム設立 代表取締役就任（現任） コグニロボ株式会社社外監査役就任 リアルワールドゲームス株式会社社外取締役就任 株式会社ジグザグ社外監査役就任（現任） 株式会社バリューデザイン社外取締役就任 スパイダープラス株式会社社外監査役就任（現任） CFOナレッジ株式会社代表取締役就任（現任） 株式会社HRBrain社外監査役就任 株式会社Prime Partners設立 代表取締役就任（現任） 当社社外取締役就任（現任） 株式会社ジーニー 社外取締役（監査等委員）就任 株式会社エー・スター・クオンタム 取締役就任（現任）	(注) 3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	鈴木 康弘	1965年 2月28日生	1987年 4月 1996年 9月 1999年 4月 1999年 8月 2000年 6月 2008年 3月 2008年 7月 2014年 3月 2014年 3月 2015年 5月 2017年 3月 2017年 6月 2020年 4月 2020年 4月 2021年 4月 2023年 8月 2023年12月 2025年 8月	富士通株式会社入社 ソフトバンク株式会社（現ソフトバンクグループ株式 会社）入社 ソフトバンク・コマース株式会社（現ソフトバンク株 式会社）執行役員就任 イー・ショッピング・ブックス株式会社（現株式会社 セブンネットショッピング）取締役就任 同社代表取締役社長就任 株式会社セブンインターネットラボ 代表取締役社長就任 株式会社セブン＆アイ・ネットメディア 取締役就任 同社代表取締役社長就任 株式会社セブン＆アイ・ホールディングス 執行役員CIO就任 株式会社セブン＆アイ・ホールディングス 取締役執行役員CIO就任 株式会社デジタルシフトウェーブ 代表取締役社長就任（現任） SBIホールディングス株式会社 社外取締役就任（現任） 情報経営イノベーション専門職大学 情報経営イノベーション学部客員教授就任（現任） 一般社団法人日本オムニチャネル協会 会長就任（現任） DXマガジン総編集長就任 当社社外取締役就任（現任） 東京都市大学情報データ科学研究科 設置準備室 特任教授就任 東京都市大学情報データ科学研究科 設置準備室 客員教授就任（現任）	(注) 3	-
監査役 (常勤)	加藤 賢二	1957年 2月 7日生	1979年 4月 2011年 4月 2013年 4月 2015年 4月 2015年 7月 2022年 2月	日本生命保険相互会社入社 同社、広島支社 支配人就任(役員待遇) 支社長兼広島総合法人部長就任 マックス株式会社出向営業本部 執行役員・販売統括部長就任 同社、内部監査室上席執行役員就任 内部監査室長・内部統制統括 同社子会社（株式会社カワムラサイクル）社外監査役 就任 当社社外監査役就任（現任）	(注) 4	-
監査役 (非常勤)	鈴木 信裕	1975年4月26日生	2000年 4月 2011年 2月 2013年 4月 2016年 7月 2018年12月 2019年 9月 2020年 4月 2024年 3月 2024年12月	東日本電信電話株式会社入社 有限責任あずさ監査法人入所 鈴木信裕公認会計士事務所所長就任（現任） 株式会社和心社外監査役就任（常勤） 当社社外監査役就任（現任） 株式会社S-FIT社外監査役（非常勤）就任（現任） 株式会社ランド・ホー社外監査役（常勤）就任 株式会社ミラティブ社外監査役（常勤）就任（現任） 株式会社アイブレイド監査役（非常勤）就任（現任）	(注) 4	-
監査役 (非常勤)	青木 丈介	1969年1月10日生	1993年 4月 2003年10月 2003年10月 2004年10月 2012年 1月 2020年 5月 2022年 6月	株式会社インターボイス入社 第二東京弁護士会弁護士登録 中島経営法律事務所入所 銀座ファースト法律事務所入所 同所パートナー就任 青木法律事務所開設（現任） 当社社外監査役就任（現任）	(注) 4	-
計						8,100,000

- (注) 1．取締役 佐々木 義孝、鈴木 康弘は、社外取締役であります。
- 2．監査役 加藤 賢二、鈴木 信裕、青木 丈介は、社外監査役であります。
- 3．2026年 2月26日開催の定時株主総会終結の時から、2026年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 4．2025年 6月18日開催の臨時株主総会終結の時から、2028年11月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
- 5．当社では、経営の意思決定と業務執行機能を分離し、それぞれの効率・迅速化を図り経営体制を強化するために、執行役員制度を導入しております。執行役員は2名で、その氏名及び職名は次のとおりです。

氏名	職名
篠田 英吾	執行役員 品質管理本部 本部長
横溝 夏弥	執行役員 経営企画本部 本部長

社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、社外監査役は3名となっております。各社外取締役及び各社外監査役と当社との間に、人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係はありません。

当社は、社外取締役及び社外監査役を選任するための独立性に関する基準及び方針を明確に定めておりません。しかしながら、株式会社東京証券取引所が定める基準を参考に、その選任に際しては、豊富な経験や見識、専門的な知識を備えるとともに、当社から独立した立場で客観的かつ適切な監督・監査が遂行できるかということを重視して、個別に判断しております。社外取締役による当社株式の保有は「役員一覧」の「所有株式数」欄に記載のとおりです。

また、当社は、一般株主の利益に配慮し、継続的に企業価値を高める手段のひとつとして、独立役員を届け出ております。独立役員の届出においては、一般株主と利益相反が生じるおそれのない者であるかを判断した上で、取締役会での議決権を有する社外取締役及びその他要件を満たす役員は全て指定することを基本方針としております。当社は、独立役員が他の役員との連携を密にとることにより会社情報を共有し、独立役員に期待される役割を果たすための環境を整備する方針です。

独立役員の届出予定者は以下のとおりです。

氏名	独立役員	選任の理由
佐々木 義孝	○	複数社での経営企画室長・管理本部長経験、及び取締役としてIPO実現の経験を有しており、社外取締役としての牽制機能を期待し、社外取締役に選任しております。 また、東京証券取引所が定める独立性基準を満たしており、一般株主と利益相反の生じるおそれはないものと判断し、独立役員に指定しております。
鈴木 康弘	○	上場企業での社外取締役経験による牽制機能の発揮、及びDX業務に関する豊富な知見からのアドバイスを期待し、社外取締役に選任しております。 また、東京証券取引所が定める独立性基準を満たしており、一般株主と利益相反の生じるおそれはないものと判断し、独立役員に指定しております。
加藤 賢二	○	上場会社での経営経験及び内部監査の知見を有しており、社外監査役（常勤監査役）として日常的な監査活動を担い、内部統制の整備・運用状況を継続的にモニタリングする体制の構築を期待し、社外監査役に選任しております。 また、東京証券取引所が定める独立性基準を満たしており、一般株主と利益相反の生じるおそれはないものと判断し、独立役員に指定しております。
鈴木 信裕	○	公認会計士として監査法人にて会計監査及びIPO支援業務に従事した後、事業会社において常勤監査役としてガバナンス体制の構築・運用に関する知見を有しており、社外監査役として内部統制の整備・運用状況を継続的にモニタリングする体制の構築を期待し、社外監査役に選任しております。 また、東京証券取引所が定める独立性基準を満たしており、一般株主と利益相反の生じるおそれはないものと判断し、独立役員に指定しております。
青木 丈介	○	弁護士として企業法務に長年携わり、法的リスク管理に深く関与し、法律専門家としての知見を有しており、取締役の職務執行の適法性を監督することを期待し、社外監査役に選任しております。 また、東京証券取引所が定める独立性基準を満たしており、一般株主と利益相反の生じるおそれはないものと判断し、独立役員に指定しております。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査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

社外取締役は、経営者から独立した第三者的立場で、取締役の職務執行が適法性や効率性を含め適正に行われているかを監督する役割を担っていただくこととしております。社外取締役は、幅広い知見と豊富な経験を活かし、客観的、専門的立場から当社の経営や業務全般に対して意見及び助言を行うことで、取締役会の意思決定及び業務執行の適正性を確保しており、適任であると判断しております。社外監査役は、企業経営や会計及び法律分野における豊富な経験、知識と高い見識のみならず、社外の視点をもって監査を行うことで、監査の実効性を高める役割を担っていただくこととしております。

社外監査役は内部監査室及び会計監査人と情報共有及び情報交換により適宜連携を図っております。社外取締役は監査役会に適宜参加することにより、内部監査担当者及び会計監査人の状況を把握し、その職務の遂行に活用しております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

当社の監査役は3名であり、常勤社外監査役1名、非常勤社外監査役2名で構成されております。

監査役監査の手続き、役割分担については、期初に策定する監査方針及び業務の分担に基づき、常勤監査役の加藤賢二氏は、東京証券取引所プライム市場に上場する企業での内部監査・内部統制の業務を通じて知得した、経営管理・財務・会計の相当程度の知見並びに経営管理・会社法実務の豊富な経験と幅広い見識を基に、取締役会や重要な会議へ出席し、適宜意見を発するとともに、重要な書類（取締役会資料及び議事録、稟議書及びその添付資料等重要な決裁書類・重要な会議にかかる資料並びに議事録等の書類を総称している。以下本書において同じ）の閲覧、各部署への往査、期末決算監査等の役割を担っており、社外監査役の鈴木信裕氏は公認会計士としての経験、大手監査法人での要職を歴任した経験、上場企業での監査役に着任した経験等豊富な経験と幅広い見識を踏まえ、また青木丈介氏は弁護士としての経験、会社法に関する専門的見識を踏まえ、取締役会や必要に応じて重要な会議へ出席し、適宜意見を発する役割を担っております。

上記3名の監査役で監査役会を構成し、監査役会は原則として毎月1回開催しており、監査の方針と分担を定め、監査計画に基づいて取締役の職務執行を監査しております。特にコンプライアンスやリスク管理等に関しては、重点的に監査を行っております。

当事業年度において当社は、毎月1回の監査役会に加え、臨時監査役会を1回開催いたしました。各監査役の出席状況は次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
加藤 賢二	13	13
青木 丈介	13	13
鈴木 信裕	13	13

監査役会における主な検討事項として、重要な意思決定並びに業務執行の適正性を確保するための体制や情報の保全の状況の監査等があります。

また、常勤監査役の活動として、重要な会議への出席、重要な書類の閲覧、代表取締役社長との面談、取締役・執行役員・会計監査人・コンプライアンス部門等に対し、説明・報告の要請等があります。さらに、内部監査室からの監査結果について適宜報告を受け、情報の共有、連携を図ることにより、監査の有効性や効率性の向上に努めております。

内部監査の状況

当社における内部監査は、代表取締役社長直属の組織である内部監査室を設置し、内部監査室長1名及び内部監査人1名の計2名によって当社に対し内部監査を行っております。内部監査室は、「内部監査規程」に基づき年度監査計画を作成し、内部監査を実施いたします。監査終了後「内部監査報告書」を作成し、代表取締役社長へ提出し、取締役会に報告するとともに監査役会に報告しております。また、内部監査室長は、内部監査を通じて発見した問題点について、取締役、部門責任者と協議し、実際の影響範囲と改善策を協議しております。

当社の監査体制は、監査役監査、監査法人による専門的な立場からの会計監査を主体とした監査及び内部監査から構成される三様監査を採用しております。

監査役監査及び会計監査は法定監査であり、内部監査は経営トップの意思に基づき、内部統制システムについて独立的評価を行うとともに社内不祥事を防止することを主眼にする任意監査であります。内部監査室、監査役及び会計監査人は、適宜「三様監査連絡会」においてそれぞれの監査の方法や結果について情報の共有を行う他、それぞれが、個別に情報交換を行うことで相互連携を図っております。

会計監査の状況

a 監査法人の名称

かがやき監査法人

b 継続監査期間

2024年11月期以降の2年間

c 業務を執行した公認会計士

指定社員・業務執行社員 公認会計士 林 幹根

指定社員・業務執行社員 公認会計士 牛丸 智詞

d 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 4名

公認会計士試験合格者 1名

その他 1名

e 監査法人の選定方針と理由

当社は、監査法人の選定にあたって、日本監査役協会の「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」に基づき、監査法人の品質、監査チームの独立性・専門性、監査報酬の妥当性、コミュニケーション、経営者との関係、不正リスク等を踏まえて検討しております。また、監査法人には、当社を取り巻くビジネス環境が日々変化する中において、その変化の把握や今後の動向の予測、異常点の分析を最新の技術を駆使することにより、より迅速に深度ある監査を実現していくことを期待しております。内部統制やガバナンスの観点からは、当社の経営者、監査役、内部監査室及び取締役、各事業部長との積極的な意見交換を実施し、当社グループの持続的な企業価値向上に貢献して頂ける監査法人を選定しております。

なお、株主総会で会計監査人設置会社への変更が決議され、総会直後の臨時監査役会にて、会計監査人の選任決議、会計監査人報酬額の同意決議を行います。

加えて、監査役会は、会計監査人による適正な監査の遂行に支障がある場合等、その他必要があると判断した場合は、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、取締役会が監査役会の決定に基づき当該議案を株主総会に提出いたします。

f 監査役及び監査役会による監査法人の評価

当社の監査役及び監査役会は、監査法人に対して評価を行っております。監査法人の業務執行体制、品質管理体制、監査業務執行の妥当性及び職務の遂行状況について定期的に報告を受けるとともに、当社関係部門からの報告・聴取を受けた結果、会計監査人であるかがやき監査法人は、監査役会としての評価基準を満たしていると判断しています。

なお、当社の監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当すると認められる場合、監査役全員の同意により、会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

監査報酬の内容等

a 監査公認会計士等に対する報酬の内容

最近事業年度の前事業年度		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)	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)
21,000	—	21,000	—

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の決定方針といたしましては、監査公認会計士と監査計画、必要監査時間等を協議の上、合理的な見積りに基づき決定しております。なお、決定に当たっては、監査役会の同意を得ております。

e 監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査役会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、前事業年度の実績に基づいて、監査時間を合理的かつ適正に算出している為であります。また、監査役会では監査計画時間数と実績時間数を対比し、増減理由について確認した上で合理性を審議しております。

(4) 【役員の報酬等】

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

当社の取締役の報酬限度額は、2019年2月28日開催の定時株主総会において年額250百万円(従業員分給与を除く。決議時の対象取締役の員数は3名であります)と決議されております。また、監査役の報酬限度額は2025年2月27日開催の定時株主総会において年額30百万円(決議時の対象監査役の員数は3名であります)と決議されております。当社は役員(代表取締役社長、取締役(常勤、非常勤)、監査役(常勤、非常勤))の報酬等の額の決定に関する方針を定めております。その決定方針は役員規程にて定められており、取締役の報酬に関しては、株主総会において決議された取締役報酬総額の限度内で、役員規程に基づき、管掌部門の予算達成状況、法令遵守状況等を指名報酬委員会で協議し、取締役会へ上申します。取締役会においては、当該上申内容が合理的であると判断した場合に、これを決定します。また、監査役の報酬においては、株主総会において決議された監査役報酬総額の限度内で、個別報酬額を監査役会の協議による個人別の配分を決定しております。役員の報酬等の額につきましては、世間水準、経営内容及び従業員給与とのバランス等を考慮して決定しております。なお、当社の役員報酬は原則として定期同額の固定報酬のみを支給することとしており、業績連動報酬は定めておりません。

また、当社は指名委員会等設置会社ではありませんが、取締役の報酬決定に当たっては、任意の諮問機関として、代表取締役社長、社外取締役及び社外常勤監査役で構成される指名報酬委員会を設置しており、同委員会の審議を経ることで客観性及び透明性を担保しております。

最近事業年度の役員報酬等の額の決定過程における取締役会(指名報酬委員会等設置会社は報酬委員会)及び委員会等の活動内容

当社は、社外取締役が過半数を占め、委員長も社外取締役が務める指名報酬委員会を設置し、役員報酬等の額の決定において以下の活動を行っています。

<活動内容>

- () 役員報酬の決定プロセスに社外役員3名(うち監査役1名)が関与し、透明性・客観性・実効性を確保。
- () 指名報酬委員会は年1回開催され、報酬額の審議、報酬体系・評価基準などを審議。

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	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			非金銭報酬等 (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。)	74,549	74,549	-	-	-	3
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外取締役	14,400	14,400	-	-	-	2
社外監査役	14,700	14,700	-	-	-	3

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、主として株式の価値の変動または株式に係る配当によって利益を得ることを目的とするものを純投資目的である投資株式に区分し、それ以外を純投資目的以外の目的である投資株式に区分しております。なお、当社は、保有目的が純投資目的である投資株式については保有及び運用を行っておりません。純投資目的以外の目的で保有している投資株式は、営業上の取引先との関係を維持強化することにより、当社の企業価値を向上させることを目的とした政策保有株式であります。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は経済合理性を検証し、保有継続の可否及び保有株式数を見直します。当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資するものであるか否か、投資先の株主共同の利益に資するものであるか否かなどを総合的に判断します。

b 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の合計額 (千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	1	1,545

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	173	共栄会拠出による増加

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

該当事項はありません。

c 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果及び株式数が増加した理由	当社の株式の保有の有無
	株式数(株)	株式数(株)		
	貸借対照表計上額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)		
株式会社 ジャックス	369	325	< 保有目的 > 当社顧客が利用する、投資用不動産の購入に係るローンの提携先として取引があり、良好な関係・提携強化のため保有しています。 (定量的な保有効果)(注) < 株式が増加した理由 > 取引先持株会を通じた株式の取得により、株式数が増加しております。	無
	1,545	1,213		

(注) 当社は、特定株式投資における定量的な保有効果の記載が困難であるため、保有の合理性を検証した方法について記載いたします。

当社の持続的な成長と中長期的な企業価値の向上に資するものであるか否か、投資先の株主共同の利益に資するものであるか否かなどを総合的に判断した結果、現状保有する政策保有株式については保有方針に沿った目的で保有していることを確認しております。

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。

当事業年度に株式投資の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したもの

該当事項はありません。

当事業年度に株式投資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。

当事業年度の前4事業年度及び当事業年度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。

第5 【経理の状況】

1 財務諸表及び中間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。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。
- (2) 当社の中間財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。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。なお、当社の中間財務諸表は、第1種中間財務諸表であります。

2 監査証明について

- (1) 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、前事業年度(2023年12月1日から2024年11月30日まで)及び当事業年度(2024年12月1日から2025年11月30日まで)の財務諸表について、かがやき監査法人の監査を受けております。
- (2) 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、中間会計期間(2025年12月1日から2026年5月31日まで)に係る中間財務諸表について、かがやき監査法人による期中レビューを受けております。

3 連結財務諸表及び中間連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表及び中間連結財務諸表を作成しておりません。

4 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、財務諸表等の適正性を確保するための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、必要に応じて監査法人との協議を実施し、その他会計専門家からの情報共有、財務・会計専門情報誌の定期購読などを通じて積極的な情報収集活動に努めております。

1 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 2,311,317	1 3,121,363
売掛金	16,875	3,564
未収収益	36,605	26,558
販売用不動産	1 4,514,075	1 7,645,458
仕掛販売用不動産	1 1,655,438	1 2,672,395
貯蔵品	5,507	6,195
前渡金	555,983	35,417
前払費用	143,481	149,780
その他	35,187	57,496
貸倒引当金	5,219	5,611
流動資産合計	9,269,251	13,712,619
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	23,631	22,624
車両運搬具（純額）	1,350	675
工具、器具及び備品（純額）	5,500	4,931
リース資産（純額）	1,959	5,486
有形固定資産合計	2 32,442	2 33,717
無形固定資産		
ソフトウェア	102	5,562
無形固定資産合計	102	5,562
投資その他の資産		
投資有価証券	1,213	1,545
出資金	590	590
長期前払費用	21,324	27,227
繰延税金資産	109,078	168,550
破産更生債権等	7,537	8,044
その他	110,449	135,160
貸倒引当金	7,537	8,044
投資その他の資産合計	242,656	333,074
固定資産合計	275,201	372,355
資産合計	9,544,452	14,084,974

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	90,011	602,672
短期借入金	1, 3, 4 976,520	1, 3, 4 2,033,440
1年内償還予定の社債	51,000	51,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 3, 4 1,071,185	1, 3, 4 1,440,872
リース債務	922	1,806
未払金	608,940	656,475
未払費用	37,099	41,852
未払法人税等	268,419	420,841
未払消費税等	354,362	86,838
契約負債	252,017	276,566
預り金	196,662	280,468
匿名組合預り金	18,900	27,300
転貸損失引当金	1,565	789
その他	-	3,925
流動負債合計	3,927,606	5,924,848
固定負債		
社債	99,000	48,000
長期借入金	1, 3, 4 1,684,769	1, 3, 4 2,884,660
リース債務	1,233	4,227
契約負債	30,366	48,267
空室損失引当金	101,840	179,966
転貸損失引当金	12,615	6,148
その他	111,549	132,481
固定負債合計	2,041,374	3,303,751
負債合計	5,968,980	9,228,600
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,475,293	4,756,092
利益剰余金合計	3,475,293	4,756,092
株主資本合計	3,575,293	4,856,092
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	178	282
評価・換算差額等合計	178	282
純資産合計	3,575,472	4,856,374
負債純資産合計	9,544,452	14,084,974

【中間貸借対照表】

(単位：千円)

当中間会計期間 (2026年 5 月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,848,246
売掛金	5,120
未収収益	31,098
販売用不動産	4,777,010
仕掛販売用不動産	2,769,820
貯蔵品	6,381
前渡金	61,075
前払費用	147,373
その他	23,525
貸倒引当金	4,140
流動資産合計	11,665,513
固定資産	
有形固定資産	
建物（純額）	21,111
車両運搬具（純額）	337
工具、器具及び備品（純額）	4,295
リース資産（純額）	4,664
有形固定資産合計	30,409
無形固定資産	
ソフトウェア	4,964
無形固定資産合計	4,964
投資その他の資産	
投資有価証券	1,365
出資金	590
長期前払費用	22,228
繰延税金資産	200,746
破産更生債権等	9,980
その他	146,314
貸倒引当金	9,980
投資その他の資産合計	371,245
固定資産合計	406,619
資産合計	12,072,133

(単位：千円)

当中間会計期間
(2026年5月31日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	54,043
短期借入金	1, 2 894,710
1年内償還予定の社債	51,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 1,269,496
リース債務	1,806
未払金	400,547
未払費用	104,083
未払法人税等	342,008
未払消費税等	108,256
契約負債	272,769
預り金	332,417
匿名組合預り金	93,800
賞与引当金	67,556
転貸損失引当金	315
その他	2,647
流動負債合計	3,995,458
固定負債	
社債	22,500
長期借入金	1, 2 2,223,780
リース債務	3,324
契約負債	34,938
空室損失引当金	190,184
転貸損失引当金	4,615
その他	141,457
固定負債合計	2,620,800
負債合計	6,616,259
純資産の部	
株主資本	
資本金	100,000
利益剰余金	5,355,768
株主資本合計	5,455,768
評価・換算差額等	
その他有価証券評価差額金	105
評価・換算差額等合計	105
純資産合計	5,455,873
負債純資産合計	12,072,133

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
売上高	1 28,304,678	1 34,941,218
売上原価	2 23,281,437	2 28,758,281
売上総利益	5,023,241	6,182,936
販売費及び一般管理費	3 3,775,194	3 4,290,477
営業利益	1,248,046	1,892,459
営業外収益		
受取利息	83	2,272
受取配当金	78	63
助成金収入	2,180	1,718
違約金収入	7,674	6,179
その他	333	88
営業外収益合計	10,350	10,321
営業外費用		
支払利息	80,015	99,123
支払手数料	54,587	43,262
その他	4,971	2,032
営業外費用合計	139,573	144,418
経常利益	1,118,823	1,758,362
特別利益		
和解金収入	-	47,500
特別利益合計	-	47,500
税引前当期純利益	1,118,823	1,805,862
法人税、住民税及び事業税	326,812	584,592
法人税等調整額	10,091	59,527
法人税等合計	336,903	525,064
当期純利益	781,919	1,280,798

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)		当事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産コンサルティング サービス原価	2	20,691,094	88.9	25,780,865	89.6
不動産管理サービス原価	3	2,576,246	11.1	2,975,373	10.3
その他		14,096	0.0	2,042	0.0
売上原価		23,281,437	100.0	28,758,281	100.0

(注) 1 原価計算の方法は、個別原価計算によっております。

2 主な内訳は以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
土地	10,132,577	12,039,385
建物	10,068,183	13,186,488
その他	490,333	554,990

3 主な内訳は以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
支払家賃	2,410,430	2,572,623
空室損失引当金繰入額	131,186	78,125
転貸損失引当金繰入額	8,283	7,243
その他賃貸原価	229,739	235,395
建物管理原価	73,894	89,406
減価償却費	1,651	7,066

【中間損益計算書】

(単位：千円)

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

売上高	16,699,760
売上原価	13,535,388
売上総利益	3,164,372
販売費及び一般管理費	2,191,182
営業利益	973,189
営業外収益	
受取利息	2,687
受取配当金	36
和解金収入	4,000
その他	1,470
営業外収益合計	8,194
営業外費用	
支払利息	57,404
支払手数料	4,565
その他	9,190
営業外費用合計	71,160
経常利益	910,224
税引前中間純利益	910,224
法人税、住民税及び事業税	342,649
法人税等調整額	32,101
法人税等合計	310,547
中間純利益	599,676

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	利益剰余金		株主資本合計
		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	50,000	2,743,374	2,743,374	2,793,374
当期変動額				
利益剰余金から資本金 への振替	50,000	50,000	50,000	-
当期純利益		781,919	781,919	781,919
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				
当期変動額合計	50,000	731,919	731,919	781,919
当期末残高	100,000	3,475,293	3,475,293	3,575,293

	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	518	518	2,793,892
当期変動額			
利益剰余金から資本金への振替			-
当期純利益			781,919
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	339	339	339
当期変動額合計	339	339	781,579
当期末残高	178	178	3,575,472

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

(単位：千円)

	株主資本			
	資本金	利益剰余金		株主資本合計
		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	3,475,293	3,475,293	3,575,293
当期変動額				
当期純利益		1,280,798	1,280,798	1,280,798
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				
当期変動額合計	-	1,280,798	1,280,798	1,280,798
当期末残高	100,000	4,756,092	4,756,092	4,856,092

	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	178	178	3,575,472
当期変動額			
当期純利益			1,280,798
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	104	104	104
当期変動額合計	104	104	1,280,902
当期末残高	282	282	4,856,374

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,118,823	1,805,862
減価償却費	11,861	16,702
貸倒引当金の増減額（ は減少）	6,475	899
空室損失引当金の増減額（ は減少）	131,186	78,125
転貸損失引当金の増減額（ は減少）	8,283	7,243
受取利息及び受取配当金	162	2,335
支払利息	80,015	99,123
売上債権の増減額（ は増加）	23,667	23,357
棚卸資産の増減額（ は増加）	470,641	4,156,095
前渡金の増減額（ は増加）	200,526	520,565
仕入債務の増減額（ は減少）	8,965	512,661
未払金の増減額（ は減少）	221,773	47,534
未払消費税等の増減額（ は減少）	229,066	267,523
預り金の増減額（ は減少）	51,509	83,806
契約負債の増減額（ は減少）	99,831	42,450
匿名組合預り金の増減額（ は減少）	14,000	8,400
その他	38,930	12,046
小計	940,922	1,181,661
利息及び配当金の受取額	161	2,335
利息の支払額	78,557	100,154
法人税等の支払額	102,623	432,115
営業活動によるキャッシュ・フロー	759,903	1,711,596

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
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	7,917	3,205
定期預金の預入による支出	30,000	-
定期預金の払戻による収入	30,000	-
その他	40,147	49,678
投資活動によるキャッシュ・フロー	48,065	52,883
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,427,320	6,078,000
短期借入金の返済による支出	5,396,726	5,021,080
長期借入れによる収入	2,431,300	3,750,100
長期借入金の返済による支出	3,030,960	2,180,523
社債の発行による収入	150,000	-
社債の償還による支出	-	51,000
リース債務の返済による支出	1,469	970
財務活動によるキャッシュ・フロー	420,535	2,574,526
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	291,302	810,046
現金及び現金同等物の期首残高	1,875,013	2,166,316
現金及び現金同等物の期末残高	2,166,316	2,976,362

【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

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

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	910,224
減価償却費	3,941
貸倒引当金の増減額（ は減少）	464
賞与引当金の増減額（ は減少）	67,556
空室損失引当金の増減額（ は減少）	10,218
転貸損失引当金の増減額（ は減少）	2,006
受取利息及び受取配当金	2,724
支払利息	57,404
売上債権の増減額（ は増加）	1,555
棚卸資産の増減額（ は増加）	2,772,230
前渡金の増減額（ は増加）	25,657
仕入債務の増減額（ は減少）	548,629
未払金の増減額（ は減少）	255,927
未払消費税等の増減額（ は減少）	21,417
預り金の増減額（ は減少）	51,948
契約負債の増減額（ は減少）	17,125
匿名組合預り金の増減額（ は減少）	66,500
その他	109,478
小計	3,217,757
利息及び配当金の受取額	2,710
利息の支払額	53,626
法人税等の支払額	421,575
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,745,265
投資活動によるキャッシュ・フロー	
その他	21,006
投資活動によるキャッシュ・フロー	21,006

(単位：千円)

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

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	1,295,880
短期借入金の返済による支出	2,376,210
長期借入れによる収入	510,000
長期借入金の返済による支出	1,400,656
社債の償還による支出	25,500
リース債務の返済による支出	903
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,997,389
現金及び現金同等物の増減額（　は減少）	726,869
現金及び現金同等物の期首残高	2,976,362
現金及び現金同等物の中間期末残高	3,703,231

【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)

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)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

(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法)を採用しております。

(2) 貯蔵品

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法)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)

定率法を採用しております。

ただし、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8年～15年
車両運搬具	2年～4年
工具、器具及び備品	2年～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

ソフトウェア(自社利用)については、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(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 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒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法により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 空室損失引当金

空室保証による将来の費用発生に備えるため、当事業年度末における将来の保証見込額に基づき計上しております。

(3) 転貸損失引当金

転貸(サブリース)損失による将来の費用発生に備えるため、将来発生すると見込まれる転貸差損を当事業年度末時点における見積に基づき計上しております。

5 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サービスにおける主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりであります。

(1) 不動産コンサルティングサービス

顧客との売買契約に基づき、物件の引渡しを行った時点で顧客に支配が移転し履行義務が充足されると判断していることから、当該時点において収益を認識しております。

(2) 不動産管理サービス

顧客や管理組合との契約に基づいて会計や清掃、法定点検などの共用部分の受託業務を提供する履行義務等を負っております。当該履行義務は、顧客への管理業務の提供が一定期間にわたり充足されると判断していることから、契約期間等の一定期間にわたり収益を認識しております。

また、一部の顧客との契約において、販売した投資用マンションの顧客が負担となるべき原状回復費用を当社が負担するサービスを提供しており、当社が負担すると見込まれる額については販売時に収益を認識せず、契約負債として負債に計上しております。当サービスに係る契約負債は工事費用の実績等に基づき算出しております。当該サービスにおいては一定の期間にわたり充足されると判断していることから、保証期間に応じて収益を認識しております。

不動産賃貸収入については、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」が適用されるため、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払い預金及び現金同等物（容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資）からなっております。

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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。

当事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

決算期末日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は、全部純資産直入法により処理し、売却原価は、移動平均法により算定)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

(1) 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法）を採用しております。

(2) 貯蔵品

個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下による簿価切下げの方法）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)

定率法を採用しております。

ただし、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	8年～15年
車両運搬具	4年
工具、器具及び備品	2年～20年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

ソフトウェア（自社利用）については、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

(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 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒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法により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 空室損失引当金

空室保証による将来の費用発生に備えるため、当事業年度末における将来の保証見込額に基づき計上しております。

(3) 転貸損失引当金

転貸（サブリース）損失による将来の費用発生に備えるため、将来発生すると見込まれる転貸差損を当事業年度末時点における見積に基づき計上しております。

5 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サービスにおける主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は、以下のとおりであります。

(1) 不動産コンサルティングサービス

顧客との売買契約に基づき、物件の引渡しを行った時点で顧客に支配が移転し履行義務が充足されると判断していることから、当該時点において収益を認識しております。

(2) 不動産管理サービス

顧客や管理組合との契約に基づいて会計や清掃、法定点検などの共用部分の受託業務を提供する履行義務等を負っております。当該履行義務は、顧客への管理業務の提供が一定期間にわたり充足されると判断していることから、契約期間等の一定期間にわたり収益を認識しております。

また、一部の顧客との契約において、販売した投資用マンションの顧客が負担となるべき原状回復費用を当社が負担するサービスを提供しており、当社が負担すると見込まれる額については販売時に収益を認識せず、契約負債として負債に計上しております。当サービスに係る契約負債は工事費用の実績等に基づき算出しております。当該サービスにおいては一定の期間にわたり充足されると判断していることから、保証期間に応じて収益を認識しております。

不動産賃貸収入については、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」が適用されるため、顧客との契約から生じる収益の範囲外としております。

6 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、要求払い預金及び現金同等物（容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期的な投資）からなっております。

7 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

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。

(重要な会計上の見積り)

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

棚卸資産の評価

(1) 前事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度 (2024年11月30日)
販売用不動産	4,514,075千円
仕掛販売用不動産	1,655,438 "
売上原価（評価減）	14,096 "

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理しております。正味売却価額は、個別物件ごとの販売見込額から販売経費等見込額を控除して算出しております。

主要な仮定

棚卸資産の評価における主要な仮定は販売見込額であります。販売見込額は、金融機関から入手した対象物件に係る融資可能な金額を参考として、又は不動産データ提携企業の周辺販売価格に基づく土地単価に実際面積を乗じる方法により、算出しております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、不動産販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の見積りと実績に乖離が生じた場合には、翌事業年度の損益に影響を及ぼす可能性があります。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	当事業年度 (2025年11月30日)
販売用不動産	7,645,458千円
仕掛販売用不動産	2,672,395 "
売上原価（評価減）	2,042 "

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

棚卸資産の評価に関する会計基準に従い、販売用不動産及び仕掛販売用不動産は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理しております。正味売却価額は、個別物件ごとの販売見込額から販売経費等見込額を控除して算出しております。

主要な仮定

棚卸資産の評価における主要な仮定は販売見込額であります。販売見込額は、金融機関から入手した対象物件に係る融資可能な金額を参考として、又は不動産データ提携企業の周辺販売価格に基づく土地単価に実際面積を乗じる方法により、算出しております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

当該主要な仮定は財務諸表作成時点における最善の見積りに基づき決定しておりますが、不動産販売市況の悪化に伴う販売価格の低下等により、正味売却価額の見積りと実績に乖離が生じた場合には、翌事業年度の損益に影響を及ぼす可能性があります。

(会計方針の変更)

前事業年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

前事業年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2028年11月期の期首から適用予定であります。

(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す。

当事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

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

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2028年11月期の期首から適用予定であります。

(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す。

(表示方法の変更)

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

(会計上の見積りの変更)

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

(追加情報)

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

(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及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
預金	100,000千円	100,000千円
販売用不動産	1,415,773 "	3,646,860 "
仕掛販売用不動産	1,655,438 "	2,672,395 "
計	3,171,211 千円	6,419,256 千円

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
短期借入金	976,520千円	1,596,240千円
1年内返済予定の長期借入金	715,244 "	969,800 "
長期借入金	882,553 "	1,765,500 "
計	2,574,318千円	4,331,540千円

2 有形固定資産から直接控除している減価償却累計額

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
有形固定資産	47,390千円	48,801 千円

3 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年11月30日)	当事業年度 (2025年11月30日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	2,190,000千円	2,350,000千円
借入実行残高	1,117,000 "	1,279,000 "
差引額	1,073,000千円	1,071,000千円

4 財務制限条項

前事業年度（2024年11月30日）

- (1) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部420,000千円（当事業年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2022年11月決算期以降、各年度の決算日における損益計算書について、経常損益の金額を2期連続して損失としないこと。

2022年11月決算期以降、各年度の決算日における貸借対照表純資産の部の金額について、2021年11月決算期または当該決算期の直前の決算日の貸借対照表純資産の部の金額のいずれか大きい方の金額の75%以上の金額に維持すること。

各四半期末における当該名義の平均予定残高を50,000千円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当該名義の預金残高を50,000千円以上に維持すること。

- (2) 短期借入金の一部142,400千円については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2017年11月期を初回とする各年度決算期の末日における貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2016年11月期の年度決算期末日における純資産の部の合計額または前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の80%以上に維持すること。

2022年11月末日を初回とする毎年5月、8月及び11月の各月末日の属する月を含む直近3ヵ月累計の営業損益の金額及び2023年2月を初回とする毎年2月末日の属する月を含む直近6ヵ月累計の営業損益の金額を、それぞれゼロ円以上に維持すること。

2017年11月決算期を初回とする各年度決算期の末日における損益計算書において、営業損益の金額をゼロ円以

上に維持すること。

- (3) 短期借入金の一部247,800千円については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2022年11月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2021年11月決算期末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。

2022年11月第4四半期以降の各四半期の末日において、2四半期累計して営業損益を損失としないこと。

2022年11月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の在庫回転期間を12か月以内に維持すること。

- (4) 短期借入金の一部130,000千円については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2024年11月期以降、各事業年度末における損益計算書における営業利益を2回連続して損失としない。

2024年11月期以降、各事業年度末における貸借対照表において直近決算期における純資産額の75%以下としない。

当事業年度（2025年11月30日）

- (1) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部480,000千円（当事業年度末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2022年11月決算期以降、各年度の決算日における損益計算書について、経常損益の金額を2期連続して損失としないこと。

2022年11月決算期以降、各年度の決算日における貸借対照表純資産の部の金額について、2021年11月決算期または当該決算期の直前の決算日の貸借対照表純資産の部の金額のいずれか大きい方の金額の75%以上の金額に維持すること。

各四半期毎における当該名義の平均予定残高を75,000千円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当該名義の預金残高を75,000千円以上に維持すること。

- (2) 短期借入金の一部154,300千円については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2017年11月期を初回とする各年度決算期の末日における貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2016年11月期の年度決算期末日における純資産の部の合計額または前年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の80%以上に維持すること。

2022年11月末日を初回とする毎年5月、8月及び11月の各月末日の属する月を含む直近3ヵ月累計の営業損益の金額及び2023年2月を初回とする毎年2月末日の属する月を含む直近6ヵ月累計の営業損益の金額を、それぞれゼロ円以上に維持すること。

2017年11月決算期を初回とする各年度決算期の末日における損益計算書において、営業損益の金額をゼロ円以上に維持すること。

- (3) 短期借入金の一部280,800千円については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2023年11月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2022年11月決算期末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。

2023年11月第4四半期以降の各四半期の末日において、2四半期累計して営業損益を損失としないこと。

2023年11月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の在庫回転期間を12か月以内に維持すること。

- (4) 短期借入金の一部118,500千円、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部70,300千円については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2024年11月期以降、各事業年度末における損益計算書における営業利益を2回連続して損失としない。

2024年11月期以降、各事業年度末における貸借対照表において直近決算期における純資産額の75%以下としない。

- (5) 短期借入金の一部181,000千円については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2024年11月期以降、各事業年度末における損益計算書における営業利益を損失としない。

2024年11月期以降、各事業年度末における貸借対照表において直近決算期における純資産額の75%以下としない。

(損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

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。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

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 期末棚卸高は収益性の低下による簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
	14,096千円	2,042千円

3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度14.4%、当事業年度9.6%、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85.6%、当事業年度90.4%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12月 1 日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
販売促進費	544,773千円	411,379千円
給料手当	913,565 "	1,103,404 "
賞与	822,391 "	849,558 "
賞与引当金繰入額	87,141 "	110,731 "
減価償却費	10,210 "	9,636 "
貸倒引当金繰入額	6,475 "	2,660 "

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首(株)	増加(株)	減少(株)	当事業年度末(株)
普通株式	2,700,000	—	—	2,700,000

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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)				当事業年度 末残高 (千円)
		当事業年度 期首	当事業年度 増加	当事業年度 減少	当事業年度 末	
ストック・オプションとしての 第1回新株予約権	-	-	-	-	-	-
ストック・オプションとしての 第2回新株予約権	-	-	-	-	-	-
ストック・オプションとしての 第3回新株予約権	-	-	-	-	-	-
ストック・オプションとしての 第4回新株予約権	-	-	-	-	-	-
ストック・オプションとしての 第5回新株予約権	-	-	-	-	-	-
ストック・オプションとしての 第6回新株予約権	-	-	-	-	-	-

(注) 第1回、第2回及び第3回ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりますが、他の権利行使条件を満たしておりません。なお、第4回、第5回及び第6回ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3 配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首(株)	増加(株)	減少(株)	当事業年度末(株)
普通株式	2,700,000	—	—	2,700,000

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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)				当事業年度 末残高 (千円)
		当事業年度 期首	当事業年度 増加	当事業年度 減少	当事業年度 末	
ストック・オプションとしての 第1回新株予約権	-	-	-	-	-	-
ストック・オプションとしての 第2回新株予約権	-	-	-	-	-	-
ストック・オプションとしての 第3回新株予約権	-	-	-	-	-	-
ストック・オプションとしての 第4回新株予約権	-	-	-	-	-	-
ストック・オプションとしての 第5回新株予約権	-	-	-	-	-	-
ストック・オプションとしての 第6回新株予約権	-	-	-	-	-	-
ストック・オプションとしての 第7回新株予約権	-	-	-	-	-	-

(注) 第1回、第2回及び第3回ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりますが、他の権利行使条件を満たしておりません。なお、第4回、第5回及び第6回及び第7回ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

3 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 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
現金及び預金	2,311,317千円	3,121,363千円
預入期間が 3 か月を超える定期預金	145,000 "	145,001 "
現金及び現金同等物	2,166,316千円	2,976,362千円

(リース取引関係)

前事業年度(2024年11月30日)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

1年内 1,168,126千円

1年超 - "

合計 1,168,126千円

当事業年度(2025年11月30日)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

金額的重要性が乏しいため、記載を省略しております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

1年内 1,201,990 千円

1年超 - "

合計 1,201,990 千円

(金融商品関係)

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

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

主に不動産開発及び販売を行うための仕入計画に照らして、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。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、主に取引先企業との業務に関連する株式であり、市場価格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、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金、社債は、主に不動産開発及び販売を行うための仕入計画の遂行に必要な資金の調達を目的としたものであります。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金調達を目的としたものであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、与信債権管理規程に従い、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

当期の貸借対照表日現在における最大信用リスク額は、信用リスクにさらされる金融資産の貸借対照表価額により表わされています。

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、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

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

当社は年次予算作成の段階で、3か年の仕入活動や人材投資等の各種投資キャッシュ・フローの計画を策定し、当該計画に合わせた資金調達を含めた資金繰り計画を策定しております。また、月次にて、足許及び将来の資金繰り状況の確認及び修正、調達計画の見直しを行っております。また当座資産と取引銀行との当座貸越枠及びコミットメントライン契約の極度枠によって手許流動性を十分に確保した上で、流動性リスクの管理を行っております。

(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もあります。

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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資有価証券	1,213	1,213	-
資産計	1,213	1,213	-
社債	150,000	149,736	263
長期借入金	2,755,955	2,749,434	6,520
負債計	2,905,955	2,899,171	6,783

(1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「未収収益」、「買掛金」、「未払金」、「未払法人税等」、「未払消費税等」、「短期借入金」、「預り金」は、現金であること及び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、「リース債務」については、金額的重要性が乏しいことから注記を省略しております。

(2) 「破産更生債権等」については、貸倒引当金控除後の計上額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(3) 「社債」、「長期借入金」には、1年内返済予定分を含めて表示しております。

(4) 市場価格のない株式等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)
出資金	590

(注1) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

	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	2,311,317	-	-	-
売掛金	16,875	-	-	-
未収収益	36,605	-	-	-
合計	2,364,797	-	-	-

(注2) 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	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)	5年超 (千円)
短期借入金	976,520	-	-	-	-	-
社債 (1年以内含む)	51,000	51,000	48,000	-	-	-
長期借入金 (1年以内含む)	1,071,185	648,482	698,600	138,460	114,045	85,179
リース債務 (1年以内含む)	922	739	493	-	-	-
合計	2,099,628	700,222	747,094	138,460	114,045	85,179

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

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券	1,213	-	-	1,213
資産計	1,213	-	-	1,213

(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

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債（1年内含む）	-	149,736	-	149,736
長期借入金（1年内含む）	-	2,749,434	-	2,749,434
負債計	-	2,899,171	-	2,899,171

(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に分類しております。

社債（1年内償還予定の社債を含む）及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）

これらの時価については、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。

また、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

当事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

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

主に不動産開発及び販売を行うための仕入計画に照らして、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。一時的な余資は安全性の高い金融資産で運用し、また、短期的な運転資金を銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、主に取引先企業との業務に関連する株式であり、市場価格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、ほとんど1年以内の支払期日であります。借入金、社債は、主に不動産開発及び販売を行うための仕入計画の遂行に必要な資金の調達を目的としたものであります。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金調達を目的としたものであります。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、与信債権管理規程に従い、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

当期の貸借対照表日現在における最大信用リスク額は、信用リスクにさらされる金融資産の貸借対照表価額により表わされています。

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、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

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

当社は年次予算作成の段階で、3か年の仕入活動や人材投資等の各種投資キャッシュ・フローの計画を策定し、当該計画に合わせた資金調達を含めた資金繰り計画を策定しております。また、月次にて、足許及び将来の資金繰り状況の確認及び修正、調達計画の見直しを行っております。また当座資産と取引銀行との当座貸越枠及びコミットメントライン契約の極度枠によって手許流動性を十分に確保した上で、流動性リスクの管理を行っております。

(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もあります。

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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資有価証券	1,545	1,545	-
資産計	1,545	1,545	-
社債	99,000	100,287	1,287
長期借入金	4,325,532	4,337,755	12,223
負債計	4,424,532	4,438,043	13,511

- (1) 「現金及び預金」、「売掛金」、「未収収益」、「買掛金」、「未払金」、「未払法人税等」、「未払消費税等」、「短期借入金」、「預り金」は、現金であること及び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、「リース債務」については、金額的重要性が乏しいことから注記を省略しております。
- (2) 「破産更生債権等」については、貸倒引当金控除後の計上額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。
- (3) 「社債」、「長期借入金」には、1年内返済予定分を含めて表示しております。
- (4) 市場価格のない株式等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)
出資金	590

(注1) 金銭債権及び満期がある有価証券の決算日後の償還予定額

	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	3,121,363	-	-	-
売掛金	3,564	-	-	-
未収収益	26,558	-	-	-
合計	3,151,486	-	-	-

(注2) 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	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)	5年超 (千円)
短期借入金	2,033,440	-	-	-	-	-
社債 (1年以内含む)	51,000	48,000	-	-	-	-
長期借入金 (1年以内含む)	1,440,872	1,064,916	1,394,104	170,407	93,933	161,300
リース債務 (1年以内含む)	1,806	1,560	1,067	1,067	533	-
合計	3,527,118	1,114,476	1,395,171	171,474	94,466	161,300

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

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券	1,545	-	-	1,545
資産計	1,545	-	-	1,545

(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

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債（1年内含む）	-	100,287	-	100,287
長期借入金（1年内含む）	-	4,337,755	-	4,337,755
負債計	-	4,438,043	-	4,438,043

(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に分類しております。

社債（1年内償還予定の社債を含む）及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）

これらの時価については、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。

また、変動金利によるものは短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっております。

(有価証券関係)

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

1 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

2 子会社株式及び関連会社株式

該当事項はありません。

3 その他有価証券

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

4 事業年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

1 満期保有目的の債券

該当事項はありません。

2 子会社株式及び関連会社株式

該当事項はありません。

3 その他有価証券

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

4 事業年度中に売却したその他有価証券

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

前事業年度(2024年11月30日)

- 1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
該当事項はありません。
- 2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
期末残高がないため、該当事項はありません。

当事業年度(2025年11月30日)

- 1 ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
該当事項はありません。
- 2 ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
期末残高がないため、該当事項はありません。

（退職給付関係）

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

1．採用している退職給付制度の概要

該当事項はありません。

2．確定給付制度

該当事項はありません。

3．確定拠出制度

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

1．採用している退職給付制度の概要

該当事項はありません。

2．確定給付制度

該当事項はありません。

3．確定拠出制度

該当事項はありません。

(ストック・オプション等関係)

前事業年度(自 2023年12月1日 至 2024年11月30日)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回 ストック・オプション	第2回 ストック・オプション	第3回 ストック・オプション
決議年月日	2020年11月17日	2021年11月15日	2022年11月15日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 5名 当社監査役 1名 当社従業員 112名	当社取締役 3名 当社従業員 36名	当社取締役 3名 当社監査役 2名 当社従業員 37名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 61,300株	普通株式 97,200株	普通株式 84,900株
付与日	2020年11月27日	2021年11月26日	2022年11月28日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。		
対象勤務期間	対象期間の定めはありません。	対象期間の定めはありません。	対象期間の定めはありません。
権利行使期間	2022年11月28日～ 2030年10月31日	2023年11月27日～ 2031年10月31日	2024年11月29日～ 2032年10月31日

	第4回 ストック・オプション	第5回 ストック・オプション	第6回 ストック・オプション
決議年月日	2023年11月29日	2024年2月28日	2024年11月21日
付与対象者の区分及び人数	当社監査役 3名 当社従業員 101名	当社取締役 2名	当社従業員 86名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 52,900株	普通株式 16,000株	普通株式 24,200株
付与日	2023年11月30日	2024年2月29日	2024年11月30日
権利確定条件	「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況(2) 新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。		
対象勤務期間	対象期間の定めはありません。	対象期間の定めはありません。	対象期間の定めはありません。
権利行使期間	2025年12月1日～ 2033年10月31日	2026年3月1日～ 2033年10月31日	2026年12月1日～ 2034年10月31日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

前事業年度(2024年11月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回 ストック・オプション	第2回 ストック・オプション	第3回 ストック・オプション
権利確定前(株)			
前事業年度末	32,000	91,200	84,900
付与	-	-	-
失効	3,800	12,700	13,700
権利確定	-	-	-
未確定残	28,200	78,500	71,200
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	-	-	-

	第4回 ストック・オプション	第5回 ストック・オプション	第6回 ストック・オプション
権利確定前(株)			
前事業年度末	52,900	-	-
付与	-	16,000	24,200
失効	2,500	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	50,400	16,000	24,200
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	-	-	-

単価情報

	第1回 ストック・オプション	第2回 ストック・オプション	第3回 ストック・オプション
権利行使価格(円)	2	408	607
行使時平均株価(円)	—	—	—
付与日における公正な評価 単価(円)	—	—	—

	第4回 ストック・オプション	第5回 ストック・オプション	第6回 ストック・オプション
権利行使価格(円)	1,364	1,364	2,698
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

ストック・オプションを付与した時点においては、当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価の見積り方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。

また、単位当たりの本源的価値の算定基礎となる自社の株式価値は、第1回ストック・オプションは配当還元方式により、第2回ストック・オプションは類似業種批准方式により、第3回ストック・オプションは類似業種比準方式及び純資産価格方式の平均値により、第4回、第5回及び第6回ストック・オプションはDCF法で算定しております。

4．ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

5．ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当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

当事業年度末における本源的価値の合計額 - 千円

当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利
行使日における本源的価値の合計額 - 千円

当事業年度(自 2024年12月1日 至 2025年11月30日)

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．ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第１回 ストック・オプション	第２回 ストック・オプション	第３回 ストック・オプション
決議年月日	2020年11月17日	2021年11月15日	2022年11月15日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役５名 当社監査役１名 当社従業員112名	当社取締役３名 当社従業員36名	当社取締役３名 当社監査役２名 当社従業員37名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 61,300株	普通株式 97,200株	普通株式 84,900株
付与日	2020年11月27日	2021年11月26日	2022年11月28日
権利確定条件	「第４ 提出会社の状況 １ 株式等の状況（２）新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。		
対象勤務期間	対象期間の定めはありません。		
権利行使期間	2022年11月28日～ 2030年10月31日	2023年11月27日～ 2031年10月31日	2024年11月29日～ 2032年10月31日

	第４回 ストック・オプション	第５回 ストック・オプション	第６回 ストック・オプション
決議年月日	2023年11月29日	2024年２月28日	2024年11月21日
付与対象者の区分及び人数	当社監査役３名 当社従業員101名	当社取締役２名	当社従業員86名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 52,900株	普通株式 16,000株	普通株式 24,200株
付与日	2023年11月30日	2024年２月29日	2024年11月30日
権利確定条件	「第４ 提出会社の状況 １ 株式等の状況（２）新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。		
対象勤務期間	対象期間の定めはありません。		
権利行使期間	2025年12月１日～ 2033年10月31日	2026年3月１日～ 2033年10月31日	2026年12月１日～ 2034年10月31日

	第７回 ストック・オプション
決議年月日	2025年11月20日
付与対象者の区分及び人数	当社従業員108名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)	普通株式 23,100株
付与日	2025年11月30日
権利確定条件	「第４ 提出会社の状況 １ 株式等の状況（２）新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
対象勤務期間	対象期間の定めはありません。
権利行使期間	2027年12月１日～ 2035年10月31日

(注) 株式数に換算して記載しております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(2025年11月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回 ストック・オプション	第2回 ストック・オプション	第3回 ストック・オプション
権利確定前(株)			
前事業年度末	28,200	78,500	71,200
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	28,200	78,500	71,200
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	-	-	-

	第4回 ストック・オプション	第5回 ストック・オプション	第6回 ストック・オプション
権利確定前(株)			
前事業年度末	50,400	16,000	24,200
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	-
未確定残	50,400	16,000	24,200
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	-	-	-

	第7回 ストック・オプション
権利確定前(株)	
前事業年度末	-
付与	23,100
失効	-
権利確定	-
未確定残	23,100
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	-

単価情報

	第1回 ストック・オプション	第2回 ストック・オプション	第3回 ストック・オプション
権利行使価格(円)	2	408	607
行使時平均株価(円)	—	—	—
付与日における公正な 評価単価(円)	—	—	—

	第4回 ストック・オプション	第5回 ストック・オプション	第6回 ストック・オプション
権利行使価格(円)	1,364	1,364	2,698
行使時平均株価(円)	—	—	—
付与日における公正な 評価単価(円)	—	—	—

	第7回 ストック・オプション
権利行使価格(円)	3,148
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tock・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した時点においては、当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価の見積り方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。

また、単位当たりの本源的価値の算定基礎となる自社の株式価値は、第1回ストック・オプションは配当還元方式により、第2回ストック・オプションは類似業種批准方式により、第3回ストック・オプションは類似業種比準方式及び純資産価格方式の平均値により、第4回、第5回、第6回及び第7回ストック・オプションはDCF法で算定しております。

4．ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

5．ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当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

当事業年度末における本源的価値の合計額	- 千円
---------------------	------

当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額	- 千円
---	------

(税効果会計関係)

前事業年度(2024年11月30日)

1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
未払事業税	28,730千円
減価償却超過額	9,027 "
空室損失引当金	35,226 "
転貸損失引当金	4,905 "
棚卸資産評価損	1,699 "
契約負債	11,765 "
貸倒引当金	4,253 "
未払不動産取得税	6,157 "
その他	7,407 "
繰延税金資産合計	109,172千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	94千円
繰延税金負債合計	94千円
繰延税金資産純額	109,078千円

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

法定実効税率	34.6 %
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.6 %
住民税均等割等	0.1 %
法人税特別控除(賃上げ促進税制)	4.2 %
その他	0.9 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	30.1 %

当事業年度(2025年11月30日)

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

繰延税金資産	
未払事業税	44,800千円
減価償却超過額	12,339 "
空室損失引当金	62,250 "
転貸損失引当金	2,451 "
棚卸資産評価損	573 "
契約負債	18,823 "
貸倒引当金	4,572 "
未払不動産取得税	14,476 "
その他	8,412 "
繰延税金資産合計	168,700千円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	149千円
繰延税金負債合計	149千円
繰延税金資産純額	168,550千円

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

法定実効税率	34.6 %
（調整）	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2 %
住民税均等割等	0.1 %
法人税特別控除（賃上げ促進税制）	6.1 %
その他	0.3 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	29.1 %

3．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する事業年度から防衛特別法人税が施行されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は前事業年度の計算において使用した34.6%から2026年12月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については35.4%となります。

この税率変更による影響は軽微であります。

（持分法損益等）

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

（企業結合等関係）

前事業年度(2024年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(2025年11月30日)

該当事項はありません。

（資産除去債務関係）

前事業年度(2024年11月30日)

当社は本社について建物所有者との間で不動産賃貸契約書を締結し、賃貸期間終了時に原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上する必要があります。ただし、当該賃貸契約に関連する敷金が資産計上されているため、当該資産除去債務及びこれに対応する除去費用の資産計上に代えて、当該敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する簡便的な方法によっております。なお、見積りにあたり、使用見込み期間は主として15年としております。また、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額のうち、当事業年度の負担に属する金額は2,413千円であり、当事業年度末において敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は23,714千円であります。

当事業年度(2025年11月30日)

当社は本社について建物所有者との間で不動産賃貸契約書を締結し、賃貸期間終了時に原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上する必要があります。ただし、当該賃貸契約に関連する敷金が資産計上されているため、当該資産除去債務及びこれに対応する除去費用の資産計上に代えて、当該敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する簡便的な方法によっております。なお、見積りにあたり、使用見込み期間は主として15年としております。また、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額のうち、当事業年度の負担に属する金額は2,413千円であり、当事業年度末において敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額は21,301千円であります。

（賃貸等不動産関係）

前事業年度(2024年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(2025年11月30日)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	サービス別		合計
	不動産コンサルティング	不動産管理	
一時点で移転される財又はサービス	24,950,650	235,980	25,186,630
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	-	207,810	207,810
顧客との契約から生じる収益	24,950,650	443,790	25,394,441
その他の収益	-	2,910,237	2,910,237
外部顧客への売上高	24,950,650	3,354,028	28,304,678

(注)「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸料収入等であります。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、注記事項「(重要な会計方針)」に記載のとおりであります。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権(期首残高)	35,316
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	60,230
契約負債(期首残高)	182,552
契約負債(期末残高)	282,383

契約負債282,383千円のうち、賃貸及び建物管理における前受収益203,637千円、不動産販売における前受金44,733千円、原状回復工事代保証サービスに係る契約負債34,013千円です。期首における契約負債のうち当会計年度において売上収益として認識した金額は、152,782千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務について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は、以下のとおりです。

なお、当社は実務上の便法を適用し、当初の予想期間が1年以内の契約、及び提供したサービスの時間に基づき請求する契約等の請求する権利を有している金額で収益を認識している残存履行義務に係る取引価格は含めておりません。

(単位：千円)

1年以内	3,646
1年超2年以内	6,734
2年超3年以内	3,436
3年超	20,195
合計	34,013

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	サービス別		合計
	不動産コンサルティング	不動産管理	
一時点で移転される財又はサービス	31,186,717	253,481	31,440,198
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	-	235,379	235,379
顧客との契約から生じる収益	31,186,717	488,861	31,675,578
その他の収益	-	3,265,640	3,265,640
外部顧客への売上高	31,186,717	3,754,501	34,941,218

(注)「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸料収入等であります。

2．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

主要な事業における主な履行義務の内容及び収益を認識する通常の時点については、注記事項「(重要な会計方針)」に記載のとおりであります。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

顧客との契約から生じた債権(期首残高)	60,230
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	37,939
契約負債(期首残高)	282,383
契約負債(期末残高)	324,834

契約負債324,834千円のうち、賃貸及び建物管理における前受収益211,956千円、不動産販売における前受金58,460千円、原状回復工事代保証サービスに係る契約負債54,417千円です。期首における契約負債のうち当会計年度において売上収益として認識した金額は、251,889千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務について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は、以下のとおりです。

なお、当社は実務上の便法を適用し、当初の予想期間が1年以内の契約、及び提供したサービスの時間に基づき請求する契約等の請求する権利を有している金額で収益を認識している残存履行義務に係る取引価格は含めておりません。

(単位：千円)

1年以内	6,149
1年超2年以内	6,637
2年超3年以内	6,617
3年超	35,013
合計	54,417

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

当社は、不動産事業のみの単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

当社は、不動産事業のみ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 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

サービス区分の名称	外部顧客への売上高（千円）
不動産コンサルティングサービス	24,950,650
不動産管理サービス	3,354,028
合計	28,304,678

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

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載はありません。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

1 製品及びサービスごとの情報

サービス区分の名称	外部顧客への売上高（千円）
不動産コンサルティングサービス	31,186,717
不動産管理サービス	3,754,501
合計	34,941,218

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）
第一リアルター株式会社	3,887,127

【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 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

1 関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び 主要株主	梶尾 祐司	-	-	当社代表 取締役社長	(被所有) 直接100.0	債務被保証	当社借入に 対する債務 被保証 (注)	341,086	-	-

（注）当社の銀行借入に対して代表取締役社長 梶尾 祐司氏より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

1 関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び 主要株主	梶尾 祐司	-	-	当社代表 取締役社長	(被所有) 直接100.0	債務被保証	当社借入に 対する債務 被保証 (注)	190,278	-	-

（注）当社の銀行借入に対して代表取締役社長 梶尾 祐司氏より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	前事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
1 株当たり純資産額	441.42円	599.55円
1 株当たり当期純利益	96.53円	158.12円

- (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るため期中平均株価を把握できませんので記載しておりません。
2. 2026年 6 月 1 日付で普通株式 1 株につき 3 株の株式分割を行っております。
これに伴い、各期の「1 株当たり純資産額」「1 株当たり当期純利益」は、当該株式分割が期首に行われたと仮定して算定しております。
3. 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	当事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
当期純利益(千円)	781,919	1,280,798
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)	781,919	1,280,798
普通株式の期中平均株式数(株)	8,100,000	8,100,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株式の概要	新株予約権 6 種類（新株予約権の数2,685個(普通株式268,500株)）。なお、概要は「第 4 提出会社の状況 1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	新株予約権 7 種類（新株予約権の数2,916個(普通株式291,600株)）。なお、概要は「第 4 提出会社の状況 1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

4. 1 株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度末 (2024年11月30日)	当事業年度末 (2025年11月30日)
純資産の部の合計額(千円)	3,575,472	4,856,374
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	3,575,472	4,856,374
1 株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	8,100,000	8,100,000

（重要な後発事象）

前事業年度(自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)

2024年12月 3 日、当社が株式会社秀建ビルドの保証会社であるSHUKEN GROUP株式会社に対し提起した保証債務履行請求訴訟において和解が成立いたしました。2025年11月期 第 1 四半期において特別利益として47,500千円を計上いたしました。

当事業年度(自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)

（株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更）

当社は、2026年 5 月 8 日開催の臨時取締役会の決議に基づき、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行っております。

(1) 株式分割の目的

株式を分割することにより、当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げること、当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

(2) 株式分割の概要

分割の方法

2026年 5 月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有普通株式 1 株につき 3 株の割合をもって分割いたしました。

分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数 2,700,000株

今回の分割により増加する株式数 5,400,000株

株式分割後の発行済株式総数 8,100,000株

株式分割後の発行可能株式総数 30,000,000株

分割の日程

基準日公告日 2026年 5 月15日

基準日 2026年 5 月31日

効力発生日 2026年 6 月 1 日

(3) 1 株当たり情報に及ぼす影響

1 株当たり情報は、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算定しており、これによる影響については、以下のとおりであります。

	第14期事業年度 (自 2023年12月 1 日 至 2024年11月30日)	第15期事業年度 (自 2024年12月 1 日 至 2025年11月30日)
1 株当たり当期(中間)純利益	96.53	158.12

(4) 株式分割に伴う定款の一部変更

定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第 2 項の規定に基づき、2026年 6 月 1 日をもって、当社定款第 6 条に定める発行可能株式総数の定款変更を行いました。

定款の変更内容

変更内容は、次のとおりであります。

（下線は変更箇所を示します。）

現行定款	変更案
（発行株式総数） 第 6 条 当社の発行株式総数は、 10,000,000株とする。	（発行株式総数） 第 6 条 当社の発行株式総数は、 30,000,000株とする。

定款変更の日程

効力発生日2026年 6 月 1 日

(5) その他

資本金の額の変更

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

新株予約権の行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の 1 株当たりの行使価格を2026年 6 月 1 日以降、以下のとおり調整いたします。

	取締役会決議日	調整前行使価額（円）	調整後行使価額（円）
第1回新株予約権	2020年11月17日	2	1
第2回新株予約権	2021年11月15日	408	136
第3回新株予約権	2022年11月15日	607	203
第4回新株予約権	2023年11月29日	1,364	455
第5回新株予約権	2024年2月28日	1,364	455
第6回新株予約権	2024年11月21日	2,698	900
第7回新株予約権	2025年11月20日	3,148	1,050

【注記事項】

(中間貸借対照表関係)

- 1 当社においては、運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります

	当中間会計期間 (2026年5月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	2,350,000 千円
借入実行残高	492,880 "
差引額	1,857,120 千円

2 財務制限条項

当中間会計期間（2026年5月31日）

- (1) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）の一部400,000千円（中間会計期間末の借入金残高）については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2022年11月決算期以降、各年度の決算日における損益計算書について、経常損益の金額を2期連続して損失としないこと。

2022年11月決算期以降、各年度の決算日における貸借対照表純資産の部の金額について、2021年11月決算期または当該決算期の直前の決算日の貸借対照表純資産の部の金額のいずれか大きい方の金額の75%以上の金額に維持すること。

各四半期末における当該名義の平均予定残高を50,000千円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における当該名義の預金残高を50,000千円以上に維持すること。

- (2) 短期借入金の一部21,800千円については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2022年11月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額を、2021年11月決算期末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%以上に維持すること。

2022年11月第4四半期以降の各四半期の末日において、2四半期累計して営業損益を損失としないこと。

2022年11月期末日及びそれ以降の各事業年度末日における単体の在庫回転期間を12か月以内に維持すること。

- (3) 短期借入金の一部107,000千円については、財務制限条項が付されており、次の条項に抵触した場合には当該借入金の一括返済を求められる可能性があります。

2024年11月期以降、各事業年度末における損益計算書における営業利益を2回連続して損失としない。

2024年11月期以降、各事業年度末における貸借対照表において直近決算期における純資産額の75%以下としない。

(中間損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	当中間会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
販売促進費	249,886 千円

給料手当	599,807	〃
賞与	397,094	〃
賞与引当金繰入額	67,556	〃
減価償却費	5,334	〃
貸倒引当金繰入額	788	〃

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	当中間会計期間 (自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)	
現金及び預金	3,848,246	千円
預入期間が3か月を超える定期預金	145,014	〃
現金及び現金同等物	3,703,231	千円

(株主資本等関係)

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

1. 配当金支払額

該当事項はありません。

2. 基準日が当中間会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は賃貸運用型マンションの開発・販売を主体とする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。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

(単位：千円)

	サービス別		合計
	不動産コンサルティング	不動産管理	
一時点で移転される財又はサービス	14,711,809	130,804	14,842,613
一定の期間にわたり移転される財又はサービス	-	137,641	137,641
顧客との契約から生じる収益	14,711,809	268,445	14,980,254
その他の収益	-	1,719,505	1,719,505
外部顧客への売上高	14,711,809	1,987,950	16,699,760

(注)「その他の収益」は、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸料収入等であります。

(1株当たり情報)

1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

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

1株当たり中間純利益	74円03銭
(算定上の基礎)	
中間純利益(千円)	599,676
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る中間純利益(千円)	599,676
普通株式の期中平均株式数(株)	8,100,000
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前事業年度末から重要な変動があったものの概要	—

(注) 1.当社は2026年6月1日付で普通株式1株につき3株の割合で株式分割を行っております。「1株当たり中間純利益」は当該株式分割が期首に行われたと仮定して算出しております。

2.潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は非上場であり、期中平均株価が把握できないため、記載しておりません。

(重要な後発事象)

(株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、2026年5月8日間催の臨時取締役会の決議に基づき、株式分割及び株式分割に伴う定款の一部変更を行っております。

(1) 株式分割の目的

株式を分割することにより、当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げること、当社株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

(2) 株式分割の概要

分割の方法

2026年5月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有普通株式1株につき3株の割合をもって分割いたしました。

分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数 2,700,000株

今回の分割により増加する株式数 5,400,000株

株式分割後の発行済株式総数 8,100,000株

株式分割後の発行可能株式総数 30,000,000株

分割の日程

基準日公告日 2026年5月15日

基準日 2026年5月31日

効力発生日 2026年6月1日

(3) 1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たり情報は、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算定しており、これによる影響については、以下のとおりであります。

	前中間会計期間 (自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)	当中間会計期間 (自 2025年12月1日 至 2026年5月31日)
1株当たり中間純利益	-	74.03

(注) 前中間会計期間については、中間財務諸表を作成していないため、1株当たり中間純利益を記載しておりません。

(4) 株式分割に伴う定款の一部変更

定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2026年6月1日をもって、当社定款第6条に定める発行可能株式総数の定款変更を行いました。

定款の変更内容

変更内容は、次のとおりであります。

(下線は変更箇所を示します。)

現行定款	変更案
------	-----

（発行株式総数） 第6条 当会社の発行株式総数は、 10,000,000株とする。	（発行株式総数） 第6条 当会社の発行株式総数は、 30,000,000株とする。
---	---

定款変更の日程

効力発生日2026年6月1日

(5) その他

資本金の額の変更

今回の株式分割に際して、資本金の額の変更はありません。

新株予約権の行使価額の調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たり行使価額を2026年6月1日以降、以下のとおり調整いたします。

	取締役会決議日	調整前行使価額（円）	調整後行使価額（円）
第1回新株予約権	2020年11月17日	2	1
第2回新株予約権	2021年11月15日	408	136
第3回新株予約権	2022年11月15日	607	203
第4回新株予約権	2023年11月29日	1,364	455
第5回新株予約権	2024年2月28日	1,364	455
第6回新株予約権	2024年11月21日	2,698	900
第7回新株予約権	2025年11月20日	3,148	1,050

【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	44,584	2,283	-	46,868	24,243	3,290	22,624
車両運搬具	5,054	-	-	5,054	4,378	675	675
工具、器具及び備品	17,471	921	0	18,392	13,461	1,490	4,931
リース資産	7,353	4,850	-	12,203	6,717	1,323	5,486
有形固定資産計	74,463	8,055	0	82,519	48,801	6,779	33,717
無形固定資産							
ソフトウェア	3,050	5,903	-	8,953	3,390	443	5,562
無形固定資産計	3,050	5,903	-	8,953	3,390	443	5,562
長期前払費用	31,326	17,019	6,725	41,621	14,393	7,219	27,227

【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
第4回無担保社債 (銀行保証付私募債)	2024年9月	150,000 (51,000)	99,000 (51,000)	1.0	-	2027年9月
合計	-	150,000 (51,000)	99,000 (51,000)	-	-	-

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

2. 貸借対照表日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
51,000	48,000	-	-	-

【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	976,520	2,033,440	2.2	-
1年以内に返済予定の長期借入金	1,071,185	1,440,872	2.0	-
1年以内に返済予定のリース債務	922	1,806	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,684,769	2,884,660	1.8	2026年12月1日～ 2035年10月25日
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,233	4,227	-	2026年12月1日～ 2027年7月5日
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	3,734,630	6,365,006	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

なお、リース債務については、リース料総額に含まれる利息相当額を定額法により各事業年度に配分しているため、「平均利率」を記載しておりません。

2. 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年内における1年ごとの返済予定額の総額

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,064,916	1,394,104	170,407	93,933
リース債務	1,560	1,067	1,067	533

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	12,756	13,656	1,760	10,996	13,656
空室損失引当金	101,840	179,966	63,970	37,870	179,966
転貸損失引当金	14,181	6,937	6,809	7,372	6,937

- (注) 1. 貸倒引当金の「当期減少額（その他）」は、洗替による戻入額であります。
2. 空室損失引当金の「当期減少額（その他）」は将来発生すると見込まれる保証見込額と当事業年度末時点における見積額との差額の取崩であります。
3. 転貸損失引当金の「当期減少額（その他）」は将来発生すると見込まれる保証見込額と当事業年度末時点における見積額との差額の取崩であります。

【資産除去債務明細表】

資産除去債務に関しては、負債計上に代えて、不動産賃貸借契約に関連する敷金の回収が最終的に見込めないと認められる金額を合理的に見積り、当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっているため、該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,061
預金	
普通預金	2,965,301
定期預金	155,001
計	3,120,302
合計	3,121,363

売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
ベルシード浅草管理組合	598
株式会社DRマネージメント	561
株式会社エスコ	477
ベルシードα綾瀬管理組合	422
ベルシード五反野 管理組合	245
その他	1,259
合計	3,564

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)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2}$ $\frac{(B)}{365}$
16,875	173,947	187,257	3,564	98.1	—

販売用不動産

区分	数量 (戸)	数量 (㎡)	金額(千円)
新築			
東京23区	88	2,723.99	2,767,633
神奈川県川崎市	48	1,013.76	1,068,212
小計	136	3,737.75	3,835,845
中古			
東京23区	121	3,234.57	3,018,154
東京23区外	6	169.14	145,711
神奈川県横浜市	17	452.57	355,588
神奈川県川崎市	8	196.80	183,630
埼玉県川口市	5	88.29	92,979
大阪府大阪市	1	27.47	13,547
小計	158	4,168.84	3,809,613
合計	294	7,906.59	7,645,458

仕掛販売用不動産

品名	土地面積 (㎡)	金額(千円)
東京都	1,495.08	1,501,195
埼玉県	485.25	952,589
神奈川県	389.09	218,611
合計	2,369.42	2,672,395

貯蔵品

区分	金額(千円)
物件パンフレット	2,315
印紙	1,834
レターパック	797
作業着	456
その他	791
合計	6,195

前渡金

相手先	金額(千円)
岡部 康子	6,500
SILVER CHORD株式会社	5,000
池田 実千代	3,500
株式会社ライブズ	2,000
AI STA株式会社	1,000
その他	17,417
合計	35,417

買掛金

相手先	金額(千円)
池田建設株式会社	528,288
税務署	7,933
株式会社Thirty-Three	6,568
株式会社リンクジャパン	6,175
株式会社クロスリンク	4,796
その他	48,912
合計	602,672

未払金

相手先	金額(千円)
当社役員及び従業員	312,631
社会保険料（日本年金機構、東京不動産業健康保険組）	91,399
共同ピーアール株式会社	36,058
ファンドサービスに係る償還金、分配金（個人取引先）	24,798
株式会社KOTONA	16,896
その他	174,691
合計	656,475

(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	毎年12月 1 日から翌年11月30日まで
定時株主総会	毎事業年度終了後 3 か月以内
基準日	毎年11月30日
株券の種類	-
剰余金の配当の基準日	毎年 5 月31日 毎年11月30日
1 単元の株式数	100 株
株式の名義書換え (注) 1 取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号 三菱UFJ 信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号 三菱UFJ 信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ 信託銀行株式会社 全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	-
単元未満株式の買取り 取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号 三菱UFJ 信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 5 号 三菱UFJ 信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ 信託銀行株式会社 全国各支店 (注) 1
買取手数料	無料 (注) 2
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない 事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL https://vertex-c.co.jp
株主に対する特典	該当事項はありません。

- (注) 1 当社株式は、株式会社東京証券取引所への上場に伴い、社債、株式等の振替に関する法律第128条第 1 項に規定する振替株式となることから、該当事項はなくなる予定です。
- 2 単元未満株式の買取手数料は、当社株式が東京証券取引所に上場された日から「株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額」に変更されます。
- 3 当社の単元未満株式を有する株主は、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当社定款で定めております。
- (1) 会社法第189条第 2 項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第 1 項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

第 7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

該当事項はありません。

第三部 【特別情報】

第 1 【連動子会社の最近の財務諸表】

当社は連動子会社を有しておりませんので、該当事項はありません。

第四部 【株式公開情報】

第 1 【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第2 【第三者割当等の概況】

1 【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	新株予約権	新株予約権
発行年月日	2024年2月29日	2024年11月30日
種類	第5回新株予約権 (ストック・オプション)	第6回新株予約権 (ストック・オプション)
発行数	普通株式 48,000株	普通株式 66,600株
発行価格	455円(注)3	900円(注)3
資本組入額	228円	450円
発行価額の総額	21,840,000円	59,940,000円
資本組入額の総額	10,944,000円	29,970,000円
発行方法	2024年2月28日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権の付与(ストック・オプション)に関する決議を行っております。	2024年11月21日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権の付与(ストック・オプション)に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	—	—

項目	新株予約権
発行年月日	2025年11月30日
種類	第7回新株予約権 (ストック・オプション)
発行数	普通株式 68,100株
発行価格	1,050円(注)3
資本組入額	525円
発行価額の総額	71,505,000円
資本組入額の総額	35,725,500円
発行方法	2025年11月20日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権の付与(ストック・オプション)に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約	(注)2

(注) 1. 第三者割当等による募集株式の割当て等に関する規制に関し、株式会社東京証券取引所（以下「同取引所」という。）の定める規則は、以下のとおりであります。

- (1) 同取引所の定める有価証券上場規程施行規則（以下「同施行規則」という。）第272条の規定において、新規上場申請者が、基準事業年度（「新規上場申請のための有価証券報告書（の部）」に経理の状況として財務諸表等が記載される最近事業年度をいう。以下同じ。）の末日から起算して1年前より後において、役員または従業員等に報酬として新株予約権の割当てを行っている場合には、新規上場申請者は、割当てを受けた役員または従業員等との間で書面により報酬として割当てを受けた新株予約権の所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告その他同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
- (2) 新規上場申請者が、前項の規定に基づく書類の提出等を行わないときは、同取引所は上場申請の不受理または受理の取消しの措置をとるものとしております。

- (3) 当社の場合、基準事業年度の末日は、2025年11月30日であります。
2. 同施行規則第272条第1項第1号の規定に基づき、当社は割当てを受けた役員または従業員等との間で、報酬として割当てを受けた新株予約権を、原則として割当てを受けた日から上場日の前日または新株予約権の行使を行う日のいずれか早い日まで所有する等の確約を行っております。
3. 発行価格は、DCF方式により算出した評価額に基づき決定しております。
4. 2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。
5. 新株予約権の行使時の払込金額、行使期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については以下のとおりであります。

	第5回新株予約権	第6回新株予約権
行使時の払込金額	1株につき455円	1株につき900円
行使期間	2026年3月1日から 2033年10月31日まで	2026年12月1日から 2034年10月31日まで
行使の条件	「第二部企業情報 第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	「第二部企業情報 第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の承認を要する。	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の承認を要する。

	第7回新株予約権
行使時の払込金額	1株につき1,050円
行使期間	2027年12月1日から 2035年10月31日まで
行使の条件	「第二部企業情報 第4 提出会社の状況 1 株式等の状況（2）新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するときは、当社取締役会の承認を要する。

6. 第5回新株予約権、第6回新株予約権及び第7回新株予約権については、付与対象者数に変更はありません。なお、2026年2月20日開催の取締役会において、2026年3月10日をもって第6回新株予約権20個（12名）、第7回新株予約権につき4個（3名）を消却する旨の決議をしております。

2 【取得者の概況】

新株予約権

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
馬場 裕史	-	会社役員	30,000	13,650,000 (455)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
鈴木 康弘	-	会社役員	18,000	8,190,000 (455)	特別利害関係者等 (当社の取締役)

(注) 2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

新株予約権

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数(株)	価格(単価)(円)	取得者と提出会社との関係
-	-	会社員	15,000	13,500,000 (900)	当社従業員
-	-	会社員	9,000	8,100,000 (900)	当社従業員
-	-	会社員	6,000	5,400,000 (900)	当社従業員
-	-	会社員	4,500	4,050,000 (900)	当社従業員
-	-	会社員	3,000	2,700,000 (900)	当社従業員

所有株数1,500株の株主 3 名		会社員	4,500	4,050,000 (900)	当社従業員
所有株数900株の株主 3 名		会社員	2,700	2,430,000 (900)	当社従業員
所有株数600株の株主10名		会社員	6,000	5,400,000 (900)	当社従業員
所有株数300株の株主53名		会社員	15,900	14,310,000 (900)	当社従業員

（注）退職等の理由により権利を喪失した者につきましては、記載しておりません。

（注）2026年 5 月 8 日開催の臨時取締役会決議により、2026年 6 月 1 日付で株式 1 株につき 3 株の株式分割を行っております。

新株予約権

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業 及び事業の内容等	割当株数 (株)	価格(単価) (円)	取得者と提出 会社との関係
-	-	会社員	5,100	5,355,000 (1,050)	当社従業員
-	-	会社員	4,500	4,725,000 (1,050)	当社従業員
-	-	会社員	4,500	4,725,000 (1,050)	当社従業員
-	-	会社員	3,000	3,150,000 (1,050)	当社従業員
-	-	会社員	3,000	3,150,000 (1,050)	当社従業員
-	-	会社員	2,100	2,205,000 (1,050)	当社従業員
所有株数1,500株の株主 4 名		会社員	6,000	6,300,000 (1,050)	当社従業員
所有株数1,200株の株主 1 名		会社員	1,200	1,260,000 (1,050)	当社従業員
所有株数900株の株主 9 名		会社員	8,100	8,505,000 (1,050)	当社従業員
所有株数600株の株主17名		会社員	10,200	10,710,000 (1,050)	当社従業員
所有株数300株の株主68名		会社員	20,400	21,420,000 (1,050)	当社従業員

（注）退職等の理由により権利を喪失した者につきましては、記載しておりません。

（注）2026年 5 月 8 日開催の臨時取締役会決議により、2026年 6 月 1 日付で株式 1 株につき 3 株の株式分割を行っております。

3 【取得者の株式等の移動状況】

該当事項はありません。

第3 【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式(自己株式を除く。)の総数に対する 所有株式数の割合 (%)
梶尾 祐司 (注) 1 . 2 .	東京都港区	8,130,000 (30,000)	91.46 (0.34)
澤田 統吉 (注) 3	-	69,000 (69,000)	0.78 (0.78)
馬場 裕史 (注) 3	-	69,000 (69,000)	0.78 (0.78)
- (注) 5	-	58,500 (58,500)	0.66 (0.66)
- (注) 5	-	40,500 (40,500)	0.46 (0.46)
- (注) 5	-	28,500 (28,500)	0.32 (0.32)
佐々木 義孝 (注) 3	-	27,000 (27,000)	0.30 (0.30)
加藤 賢二 (注) 4	-	27,000 (27,000)	0.30 (0.30)
- (注) 5	-	18,000 (18,000)	0.20 (0.20)
鈴木 康弘 (注) 3	-	18,000 (18,000)	0.20 (0.20)
- (注) 5	-	16,500 (16,500)	0.19 (0.19)
- (注) 5	-	16,500 (16,500)	0.19 (0.19)
- (注) 5	-	15,600 (15,600)	0.18 (0.18)
- (注) 5	-	15,000 (15,000)	0.17 (0.17)
- (注) 5	-	14,100 (14,100)	0.16 (0.16)
- (注) 5	-	13,500 (13,500)	0.15 (0.15)
- (注) 5	-	12,000 (12,000)	0.13 (0.13)
- (注) 5	-	12,000 (12,000)	0.13 (0.13)
- (注) 5	-	9,000 (9,000)	0.10 (0.10)
- (注) 5	-	9,000 (9,000)	0.10 (0.10)
- (注) 5	-	9,000 (9,000)	0.10 (0.10)
鈴木 信裕 (注) 4	-	9,000 (9,000)	0.10 (0.10)
青木 丈介 (注) 4	-	9,000 (9,000)	0.10 (0.10)
- (注) 5	-	9,000 (9,000)	0.10 (0.10)
- (注) 5	-	8,100 (8,100)	0.09 (0.09)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式(自己株式を除く。)の総数に対する 所有株式数の割合 (%)
- (注) 5	-	8,100 (8,100)	0.09 (0.09)
- (注) 5	-	7,500 (7,500)	0.08 (0.08)
- (注) 5	-	6,000 (6,000)	0.07 (0.07)
- (注) 5	-	6,000 (6,000)	0.07 (0.07)
- (注) 5	-	6,000 (6,000)	0.07 (0.07)
- (注) 5	-	6,000 (6,000)	0.07 (0.07)
- (注) 5	-	6,000 (6,000)	0.07 (0.07)
- (注) 5	-	6,000 (6,000)	0.07 (0.07)
- (注) 5	-	6,000 (6,000)	0.07 (0.07)
- (注) 5	-	6,000 (6,000)	0.07 (0.07)
- (注) 5	-	4,500 (4,500)	0.05 (0.05)
- (注) 5	-	4,500 (4,500)	0.05 (0.05)
- (注) 5	-	4,500 (4,500)	0.05 (0.05)
- (注) 5	-	4,500 (4,500)	0.05 (0.05)
- (注) 5	-	4,500 (4,500)	0.05 (0.05)
- (注) 5	-	4,500 (4,500)	0.05 (0.05)
- (注) 5	-	4,500 (4,500)	0.05 (0.05)
- (注) 5	-	4,500 (4,500)	0.05 (0.05)
- (注) 5	-	4,500 (4,500)	0.05 (0.05)
- (注) 5	-	3,000 (3,000)	0.03 (0.03)
- (注) 5	-	3,000 (3,000)	0.03 (0.03)
- (注) 5	-	3,000 (3,000)	0.03 (0.03)
- (注) 5	-	3,000 (3,000)	0.03 (0.03)
- (注) 5	-	3,000 (3,000)	0.03 (0.03)
- (注) 5	-	3,000 (3,000)	0.03 (0.03)
- (注) 5	-	3,000 (3,000)	0.03 (0.03)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式(自己株式を除く。)の総数に対する 所有株式数の割合 (%)
所有株数2,100株の株主 1 名		2,100 (2,100)	0.02 (0.02)
所有株数1,800株の株主 2 名		3,600 (3,600)	0.04 (0.04)
所有株数1,500株の株主 2 名		3,000 (3,000)	0.03 (0.03)
所有株数900株の株主50名		45,000 (45,000)	0.51 (0.51)
所有株数600株の株主38名		22,800 (22,800)	0.26 (0.26)
所有株数300株の株主67名		20,100 (20,100)	0.23 (0.23)
計	—	8,889,000 (789,000)	100.00 (8.88)

- (注) 1. 特別利害関係者等（大株主上位10名）
2. 特別利害関係者等（当社代表取締役社長）
3. 特別利害関係者等（当社取締役）
4. 特別利害関係者等（当社監査役）
5. 当社の従業員
6. ()内は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。
7. 株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。
8. 2026年5月8日開催の臨時取締役会決議により、2026年6月1日付で株式1株につき3株の株式分割を行っております。

独立監査人の監査報告書

2026年 8 月12日

株式会社ベルテックス
取締役会 御中

かがやき監査法人
東京事務所

指定社員
業務執行社員

公認会計士 林 幹根

指定社員
業務執行社員

公認会計士 牛丸 智詞

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ベルテックスの2024年12月1日から2025年11月30日までの第15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、株式会社ベルテックスの2025年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書 第二部【企業情報】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、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の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並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

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

利害関係

会社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

独立監査人の監査報告書

2026年 8 月12日

株式会社ベルテックス
取締役会 御中

かがやき監査法人
東京事務所

指定社員
業務執行社員

公認会計士 林 幹根

指定社員
業務執行社員

公認会計士 牛丸 智詞

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ベルテックスの2023年12月1日から2024年11月30日までの第14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、重要な会計方針及びその他の注記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、株式会社ベルテックスの2024年11月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券届出書 第二部【企業情報】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、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の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並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

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

利害関係

会社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

独立監査人の中間財務諸表に対する期中レビュー報告書

2026年 8 月12日

株式会社ベルテックス

取締役会 御中

かがやき監査法人

東京事務所

指定社員
業務執行社員

公認会計士

林 幹根

指定社員
業務執行社員

公認会計士

牛丸 智詞

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社ベルテックスの2025年12月1日から2026年11月30日までの第16期事業年度の中間会計期間（2026年3月1日から2026年5月31日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ベルテックスの2026年5月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

中間財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

中間財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間財務諸表に対する結論を表明することにある。

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

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、期中レビュー報告書において中間財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 中間財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

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

利害関係

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

以 上