

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年10月27日
【事業年度】	第15期(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
【会社名】	株式会社ツクルバ
【英訳名】	TSUKURUBA Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役CEO 野村 駿太郎
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番14号 恵比寿SSビル
【電話番号】	03-4400-2946
【事務連絡者氏名】	執行役員CFO 伊藤 和也
【最寄りの連絡場所】	東京都渋谷区恵比寿四丁目3番14号 恵比寿SSビル
【電話番号】	03-4400-2946
【事務連絡者氏名】	執行役員CFO 伊藤 和也
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	2022年 7 月	2023年 7 月	2024年 7 月	2025年 7 月	2026年 7 月
売上高 (千円)	—	—	5,483,091	8,099,031	11,310,952
経常利益 (千円)	—	—	114,088	199,747	38,164
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	—	—	215,658	106,639	127,429
包括利益 (千円)	—	—	213,134	108,532	130,703
純資産額 (千円)	—	—	1,800,203	1,931,700	2,193,258
総資産額 (千円)	—	—	4,221,550	6,141,447	6,210,082
1株当たり純資産額 (円)	—	—	84.00	94.85	122.49
1株当たり当期純利益 (円)	—	—	18.42	9.38	10.99
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	18.26	8.88	10.44
自己資本比率 (%)	—	—	39.3	29.1	34.9
自己資本利益率 (%)	—	—	13.0	6.2	6.4
株価収益率 (倍)	—	—	49.3	61.5	32.6
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	△900,551	△1,477,686	16,085
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	81,070	△76,238	△105,795
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	954,278	1,503,564	△95,580
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	—	—	1,871,872	1,821,511	1,636,220
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕 (名)	— [—]	— [—]	197 [61]	235 [69]	289 [72]

- (注) 1. 第13期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。
2. 従業員数は就業人員(当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(契約社員、アルバイトを含む。)は、1年間の平均人員を[]外数で記載しております。
3. 第13期の自己資本利益率は連結初年度のため、期末自己資本に基づいて計算しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	2022年 7 月	2023年 7 月	2024年 7 月	2025年 7 月	2026年 7 月
売上高 (千円)	2,766,313	4,152,638	4,682,998	4,676,304	4,050,032
経常利益又は 経常損失(△) (千円)	△795,020	△150,798	73,975	△36,548	152,906
当期純利益又は 当期純損失(△) (千円)	△822,420	△165,523	186,527	△49,376	254,812
持分法を適用した場合 の投資利益 (千円)	—	—	—	—	—
資本金 (千円)	14,314	31,635	60,139	14,698	93,864
発行済株式総数 普通株式 (株)	11,451,600	11,569,500	11,685,600	11,715,200	12,058,200
A種類株式	—	700	700	700	700
純資産額 (千円)	909,607	1,512,577	1,764,142	1,739,623	2,128,564
総資産額 (千円)	2,878,842	3,064,344	4,498,690	4,106,780	3,596,403
1株当たり純資産額 (円)	73.67	60.82	80.82	77.97	117.06
1株当たり配当額 普通株式 (1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
A種類株式 (1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	7,095.90 (—)	10,000.00 (—)	10,000.00 (—)	10,000.00 (—)
1株当たり当期純利益 又は1株当たり当期 純損失(△) (円)	△74.37	△14.83	15.85	△4.34	21.98
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	15.71	—	20.87
自己資本比率 (%)	28.4	45.3	36.1	38.8	58.5
自己資本利益率 (%)	—	—	12.4	—	13.8
株価収益率 (倍)	—	—	57.3	—	16.3
配当性向 (%)	—	—	—	—	—
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	△1,025,358	△85,476	—	—	—
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△108,781	△59,257	—	—	—
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	544,457	263,015	—	—	—
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	1,607,621	1,725,902	—	—	—
従業員数 〔ほか、平均臨時 雇用人員〕 (名)	193 [66]	182 [63]	171 [51]	215 [60]	242 [60]
株主総利回り (比較指標：配当込み TOPIX) (%)	56.8 (104.5)	91.0 (128.6)	79.9 (158.2)	50.8 (170.9)	31.5 (237.8)
最高株価 (円)	1,415	1,155	1,392	959	637
最低株価 (円)	526	629	665	557	329

- (注) 1. 第11期及び第12期の持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。
2. 2022年11月15日に第三者割当増資により、A種種類株式700株を新規発行いたしました。
3. 第12期以降の1株当たり純資産額については、純資産額の合計額から当社が発行する普通株式と権利関係の異なるA種種類株式に係る払込金額、優先配当額を控除して算定しております。
4. 普通株式に係る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。また、配当性向の算出については、A種種類株式の配当額は含まれておりません。
5. 第11期、第12期及び第14期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、潜在株式は存在するものの、1株当たり当期純損失であるため記載しておりません。
6. 第11期、第12期及び第14期の自己資本利益率は、当期純損失であるため記載しておりません。
7. 第11期、第12期及び第14期の株価収益率については、1株当たり当期純損失を計上しているため記載しておりません。
8. 従業員数は就業人員(当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(契約社員、アルバイトを含む。)は、1年間の平均人員を[]外数で記載しております。
9. 最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前は東京証券取引所マザーズ市場におけるものであり、2022年4月4日以降は東京証券取引所グロス市場におけるものであります。
なお、A種種類株式は非上場であるため、該当事項はありません。
10. 第13期より連結財務諸表を作成しているため、第13期以降の持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

2 【沿革】

年月	概要
2011年 8 月	東京都渋谷区において、株式会社ツクルバを設立
2011年12月	東京都渋谷区にコワーキングスペース「co-ba shibuya」を開業
2012年 6 月	空間デザイン・プロデュース事業(現・不動産企画デザイン事業)を開始
2012年10月	株式会社マチニワ（現・株式会社ツクルバボックス、2024年7月期より連結子会社として操業）を東京都渋谷区に設立
2015年 1 月	ITを活用した中古・リノベーション住宅の流通プラットフォーム「cowcamo」ベータ版を公開
2015年 3 月	空間活用事業などを展開する株式会社アプトを100%子会社化
2015年 6 月	「cowcamo」正式版を公開、オンラインメディア「cowcamo magazine」の提供を開始
2016年 9 月	「cowcamo」がソフトウェア・サービス・システム部門にてグッドデザイン賞を受賞
2016年10月	事業拡大のため本社を東京都目黒区に移転
2017年11月	株式会社アプトの全株式を譲渡 「cowcamo」にて事業者向けデータ提供サービスを開始 「cowcamo」のiOSアプリを正式公開
2018年 3 月	「cowcamo」にてパートナー仲介事業者との連携開始
2018年 7 月	「cowcamo」のAndroidアプリを正式公開
2018年12月	「cowcamo」のAndroidアプリが「Google Play ベスト オブ 2018」隠れた名作部門にて優秀賞を受賞
2019年 7 月	東京証券取引所マザーズに株式を上場
2020年 7 月	株式会社丸井グループと資本業務提携契約を締結
2022年 4 月	東京証券取引所の市場区分の見直しに伴い、東京証券取引所グロース市場に移行
2023年11月	不動産企画デザイン事業の会社分割及び新設会社の株式譲渡を完了
2025年11月	株式会社カウカモ工務店を東京都渋谷区に設立
2026年 3 月	株式会社PKSHA Technologyと資本業務提携契約を締結

3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社2社(株式会社ツクルバボックス、株式会社カウカモ工務店)の計3社により構成されております。

当社グループは、「住まいの『もつ』を自由に。『かえる』を何度でも。」をビジョンに掲げ、情報通信技術、デザインを高次に融合させることで、誰もが個性豊かな生き方を実現できる仕組みを提供すべく事業活動を行っております。

(1) cowcamo(カウカモ)事業

当事業では、ITを活用した中古・リノベーション住宅流通プラットフォーム「cowcamo」において、オンラインメディアを通じた物件情報流通サービス、自社エージェント(※1)による売買仲介サービス、定額パッケージも含めたリノベーションサービス、自社企画商品の開発・販売を主なサービスとして提供しております。

当事業の特徴は、中古住宅流通のバリューチェーン(※2)を、テクノロジーを用いて統合している点にあります。具体的には、中古・リノベーション住宅における一連の顧客体験の統合・刷新(特徴①-1)、住宅デザイン企画・メディア運営・エージェントサービスの一連のオペレーションの統合・最適化(特徴①-2)、顧客ニーズや物件のデザイン、物件の取引データなどの独自データの活用(特徴②)にあります。

当事業では、中古・リノベーション住宅に特化した住宅情報メディアサービス及びエージェントによる仲介サービスを提供しております。主な収益源は、中古・リノベーション住宅の売買に関して売手及び買手から受領する売買仲介手数料、その他付随するリノベーション等の斡旋手数料等、自社企画商品の販売収益であり、広告掲載料等は受領しておりません。

特徴①-1：中古・リノベーション住宅購入における一連の顧客体験の統合・刷新

当事業では、オンラインの住宅情報流通メディアを中心に、中古・リノベーション住宅の購入体験の統合・刷新を図っております。具体的には、従来の店舗やチラシ、物件情報検索サイトを通じた画一的な物件情報流通に対して、ソーシャルメディア等のチャネルに特化し、独自に撮影した画像や取材記事を中心としたコンテンツ型メディアとしての物件情報流通モデルを確立しております。また、会員向けに、当社グループ独自の物件情報データベースからユーザーの嗜好にあった物件を選定・提案するネイティブアプリ(※3)や、住宅購入検討プロセスにおけるエージェントとのコミュニケーションをオンラインチャット上で行うことができるネイティブアプリを相次いで開発し、多数の会員を有する住宅購入サービスへと成長いたしました。

なお、「cowcamo」における会員数は60万人に達しております。

特徴①-2：住宅デザイン企画・メディア運営・エージェントサービスの一連のオペレーションの統合・最適化

一連の業務フローにおいて自社開発したシステムを活用することにより、高い生産性と顧客満足の両立を図っております。具体的には、顧客の個別的な嗜好性や住まい探しの状況を一元的に把握・管理することが可能な顧客管理システム、エージェントによる顧客への提案支援、顧客とのアポイントメント管理、業務の優先度管理等を支援する業務支援システム、顧客とのコミュニケーションを円滑化・効率化するチャットアプリなど、一連の業務フローが全て自社開発プロダクトによりシステム化されております。これにより、各々の業務プロセスにおいて高い生産性を実現するとともに、非熟練者でもオペレーションを遂行できることから事業拡大に柔軟に対応可能な組織の拡張性を実現していると考えております。当社グループの組織的能力である特徴①-2により当社グループのサービス価値である特徴①-1の提供が実現していると考えております。

特徴②：顧客ニーズや物件のデザイン、物件の取引データなどの独自データの活用

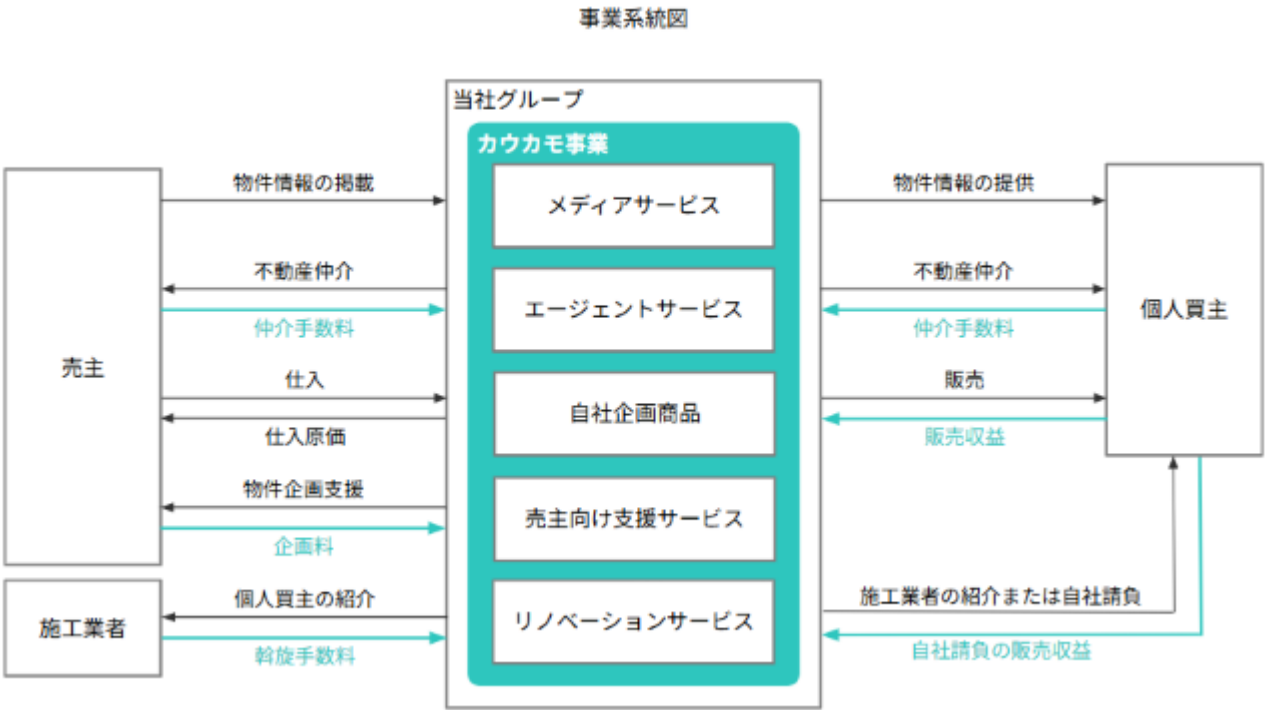
cowcamoでは、前述したメディアサービス、エージェントサービスを通じて、顧客ニーズやリノベーションのデザイン、物件・取引情報等の多数のデータを蓄積しております。これらのデータを解析・活用することで、ユーザーのニーズの分析や、最適なりノベーション企画の立案、販売価格の推計等が可能となります。当事業ではこれらを応用し、当サービスを利用する売主・事業者に対してリノベーション物件の商品企画や販売支援などの業務支援サービスの提供や自社企画商品の開発・販売を行っております。これにより、収益機会が拡大するとともに、cowcamoのユーザー・会員に適した物件の供給が増大し、サービス全体の価値向上に寄与するものと考えております。

〔用語説明〕

(※1) エージェント

エージェントとは、顧客の住まい探しから物件購入における仲介業務を行う不動産仲介者のこと。

- (※2) バリュチェーン
バリュチェーンとは、一連の事業活動を、個々の工程の集合体ではなく価値の連鎖として捉えること。
- (※3) ネイティブアプリ
Apple Inc.が運営する「App Store」やGoogle Inc.が運営する「Google Play」等のアプリマーケットよりプログラムをダウンロードして利用するアプリケーションのこと。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合 (%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社ツクルバ ボックス	東京都渋谷区	92,000千円	不動産の売買、仲介、 斡旋、賃貸及び管理	100.0	資金の援助 業務受託及び委託 従業員の出向 債務保証
株式会社カウカモ 工務店	東京都渋谷区	50,000千円	リノベーション工事の 設計・施工	100.0	業務受託及び委託 債務保証

(注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメント情報に記載された名称を記載しております。
2. 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
3. (株)ツクルバボックス及び株式会社カウカモ工務店は、特定子会社に該当しております。
4. (株)ツクルバボックスについては、売上高（連結会社相互間の内部売上高を除く）の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等

① 売上高	7,237,056 千円
② 経常利益	11,895 〃
③ 当期純損失 (△)	△625 〃
④ 純資産額	373,450 〃

⑤ 総資産額 4,419,666 〃

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グループが判断したものであります。

(1) 経営方針等

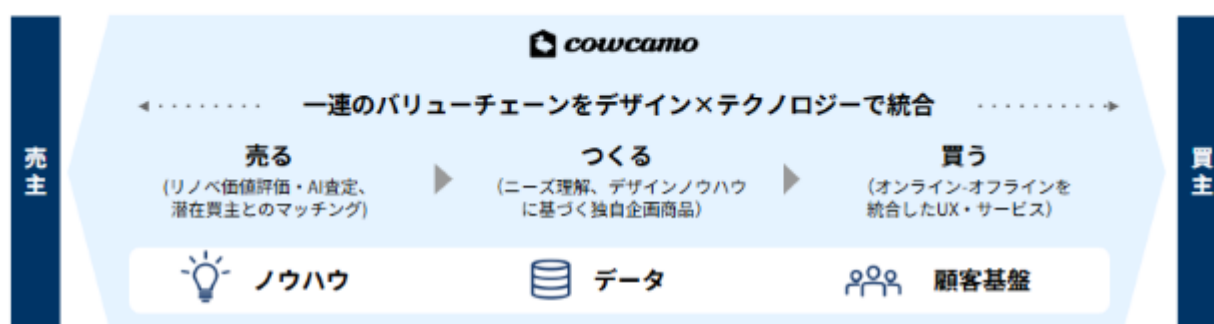
(i) 経営方針

当社グループは、「住まいの『もつ』を自由に。『かえる』を何度でも。」をビジョンに掲げ、デザイン×テクノロジーを活用した、顧客本位の住宅流通の変革を目指しています。

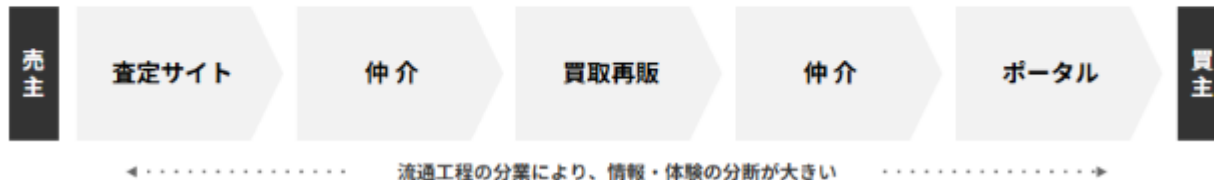
(ii) 事業アプローチ

当社グループは、経営方針に基づき、分断された流通構造をデザイン×テクノロジーで統合し、ユーザー本位にアップデートします。当社グループの競争優位性の源泉であるユーザー基盤、データ、ノウハウを活用することにより、顧客価値の高く効率的な流通構造を実現します。

カウカモが実現する流通構造



既存の流通構造



(2) 経営戦略等

当社グループは、主力事業であるcowcamo(カウカモ)事業のサービス改善および組織体制の強化により事業規模を拡大させてまいります。具体的な経営戦略につきましては、以下のとおりであります。

(i) 統合型の住宅流通プラットフォーム「cowcamo」の確立・拡大

① cowcamoが目指す流通構造の改革

(a) 中古住宅流通のバリューチェーンをテクノロジーで統合

中古住宅に関する既存の流通構造では、再販事業者が売主から物件を買取り、リノベーションを施して再販する「買取/企画開発」のプロセス、不動産ポータルサイトの運営事業者が物件情報を掲載する「情報流通」のプロセス、不動産売買仲介事業者を通じて買主が中古住宅を購入する「不動産流通」のプロセスが、いずれも別個の事業者に分散して行われています。当社グループのcowcamoでは、中古・リノベーション住宅の企画開発、情報流通、不動産流通の一連のプロセスをデザインとテクノロジーで統合することにより、一貫した顧客体験と業務の生産性向上の両立を図っております。

(b) 徹底的なユーザー視点で住宅購入の体験を革新

当事業では、デザインとテクノロジーを用いたメディアサービス及びエージェントサービスの統合により、ソーシャルメディア等のチャネルに特化した物件との出会いの体験、独自に撮影した画像や取材記事を中心としたコンテンツ型メディアを通じた物件選びの体験、エージェントとのコミュニケーションをオンラインチャットやオンラインミーティング等で行うことによる物件購入の体験等、住まい探しの初期段階から購入までの一連の顧客体験すべてをデザインする事で、住宅購入に関する顧客体験の刷新を図っております。

② 独自のポジショニング

当社グループは、cowcamo(カウカモ)事業において、情報解析等のテクノロジーによって、従来は独立に存在していた不動産ポータル、仲介業ならびに不動産事業者支援サービスを統合した新しいプラットフォームを確立・拡大したいと考えております。

日本の住宅流通領域におけるサービスは、Web業界を出自とする不動産ポータル事業者、不動産業界を出自とする仲介事業者、建設業界を出自とするリノベーション施工業者、またシステム・ソフトウェア業界を出自とする不動産事業者向けシステムの提供など、事業体の出自により、それぞれが独立に事業・サービスを提供し、分散されてきました。しかしながら、当社グループが市場機会として着目する中古・リノベーション住宅の流通におきましては、物件の固有性と多様化する顧客ニーズを適切にマッチングさせた上で、顧客の求める一点ものの商品を企画することが重要となるため、各事業体が提供するサービスを統合した事業モデルが有効であると考えております。

また、このような統合型の住宅流通プラットフォームを確立する上では、Webサービスの開発力、仲介業務の理解並びに仲介業務を効率化する業務システムの開発力、物件情報を供給する不動産事業者やリノベーションを請け負う施工業者とのネットワーク及び同事業者に対する業務支援サービス・システムの開発力など、テクノロジーと業務オペレーション、組織力の高度な統合が必要となり、これが同業他社による類似サービスの展開に対する障壁として有効に機能するものと考えております。

③ 一連のプロセスをデザインとテクノロジーによって統合・最適化

当社グループは、データ(物件データ、顧客データ、デザインデータ)を中心として、一連の業務プロセスを自社開発のシステムによって効率的にデザインして統合・最適化し、エージェントの生産性を継続的に改善する方針です。業務プロセスの具体例は以下の通りです。

- (a) マーケティング：マーケティング支援ツールを用いた会員データ解析、マーケティングオートメーション(※3)
- (b) 物件企画・開発：企画支援ツールを用いた査定業務の自動化、物件・デザインデータの解析
- (c) コンテンツ制作：制作支援ツールを用いたコンテンツ管理、物件選定の自動化
- (d) エージェント・業務支援：エージェントCRMツール(※4)を用いた顧客データ管理、顧客と物件のマッチングによる提案支援、顧客応答の自動化、エージェントアサイン(※5)の自動化

④ ユーザーを起点とした自律的成長サイクルの実現

当社グループは、中古マンション購入における一連の顧客体験の統合・刷新等により、ユーザーのエンゲージメント(※6)を高めることで会員数の拡大を図る方針です。主な会員数の拡大のサイクルは以下の通りです。

- (i) オンライン・オフラインを統合してデザインされた洗練されたユーザー体験によりユーザーが蓄積
- (ii) 蓄積されたユーザーの購買行動により、顧客嗜好、取引、空間・企画のデータが蓄積
- (iii) 蓄積されたデータを活用して売主側の仕入、リノベーション企画・開発、売却を提案
- (iv) データを基にユーザーニーズに基づく物件が供給される
- (v) ストーリー調の魅力的な記事により、蓄積された豊富なユーザーに訴求
- (vi) ユーザーがさらに集まり、反響(※7)も集まり、早く適正な価格で売れる
- (vii) それによってさらに売主が集まる

上記のように、洗練されたユーザー体験により既に蓄積されているユーザー基盤を起点とし、そのユーザー基盤に対して売主が集まり、さらにデータ活用によりユーザーが望む魅力的な物件が増え、さらにそれによってユーザーが増える、というユーザー基盤を起点とした自律的成長サイクルを実現しています。

⑤ 顧客、データ、ノウハウの蓄積により持続的な競争優位を確立

当社グループは、これまでの事業運営において、独自の顧客基盤、データ、オペレーションノウハウを蓄積してまいりました。今後も独自の顧客基盤、データ、オペレーションノウハウの蓄積により、持続的な競争優位の構築を図る方針です。

- (a) 顧客基盤の蓄積：cowcamoは首都圏における中古・リノベーション住宅流通プラットフォームとして多数の利用事業者数・ユーザー数を擁しております。
- (b) データの蓄積：当社グループは、首都圏の中古・リノベーション住宅流通に関する独自のデータを蓄積しております。これらのデータは、自社での取材や実際の取引に基づく統合的なデータ(物件の定性的な評価情報や内装写真等の物件固有のデータ、売出から成約にいたるまでの価格推移等の取引情報データ、cowcamo上でのユーザーの物件への反響行動に関するデータ等)であり、これまでも部分的には存在していましたが、これらのデータを統合的に蓄積している点で、希少性の高い情報資産であると考えております。
- (c) オペレーションノウハウの蓄積：当社グループは、オペレーション(物件情報取得、企画・デザイン、取材・記事制作、マーケティング、顧客管理、マッチング、接客支援等)をテクノロジーを活用して統合しております。一連のバリューチェーンを統合したノウハウが、同業他社による類似サービスの展開に対する障壁として有効に機能するものと考えております。

⑥ 一貫した世界観を実現するための組織

当社グループの組織的な能力であるテクノロジー、オペレーション、デザイン力、構想力、プロダクト力、マーケティング力を発現する事で、中古住宅流通のバリューチェーンの統合による一貫した世界観が実現されると考えております。

- (a) テクノロジー：エンジニア、データサイエンティスト(※8)を中心としたメンバーにより実現
- (b) オペレーション：営業、マーケティング、コンテンツ制作を中心としたメンバーにより実現
- (c) デザイン：Web/UXデザインに加え、建築デザインを専門とするメンバーにより実現

⑦ 「cowcamo」による市場創出

当社グループは、cowcamoを通じて、中古・リノベーション住宅の適切な価格形成と生涯買い替え頻度の向上により、中古物件流通市場の活性化をリードしたいと考えております。cowcamoは中古住宅の流通市場を対象としておりますが、(a)価格形成×(b)買い替え頻度向上により対象市場の拡大を図る方針です。なお、国土交通省「住生活基本計画(令和3年3月19日)」では、2018年に全国12兆円であった中古住宅・リフォーム市場が長期的に20兆円となることを目標として掲げられております。

(a) 価格形成の観点

これまで	・再販時の物件価格は、リノベーション物件購入時の物件価格を大きく下回る傾向
	・リノベーション物件の履歴事項や物件の固有性が評価されず、経年での価格下落が大きい
cowcamoが果たす役割	・リノベーション物件の流通データの蓄積によるリノベーション物件の公正な評価
これから	・一点ものの魅力を伝えるプレゼンテーション
	・再販時の物件価格が、リノベーション物件購入時の物件価格に近づく
	・リノベーション物件の履歴事項や物件固有性を評価・伝達し、経年での価格下落を緩やかにする

(b) 買い替え頻度向上の観点

これまで	・20代は賃貸、30代で持ち家を購入し、同じ住宅に住み続ける「持ち家は一生もの」という価値観
cowcamoが果たす役割	・ライフスタイルに応じた住み替えの促進
	・流通中間コストの削減による買い替えの経済性向上
これから	・従来の価値観に囚われず、ライフスタイルに応じて住宅を買い替える価値観

⑧ 事業アセットを活用したさらなる成長ポテンシャル

当社グループでは、cowcamo(カウカモ)事業の事業アセットであるデータ、デザインノウハウ、オペレーションモデル、ブランドを活用することで、収益機会の拡大と収益性の向上を図る方針です。

- (a) データ、デザインノウハウの横展開による収益機会の拡大：売主・事業者向けサービス
 - ・蓄積したデータを活用し売主・再販事業者へ企画・開発を支援(供給物件の質・量の向上、収益源の拡

大)

- (b) デザインノウハウ、ブランドの横展開による収益機会の拡大：自社企画商品
 - ・デザインノウハウ、ブランドを活用し、自社企画商品を提供(流通額に対する収益性向上)
- (c) オペレーションモデル、ブランドの横展開による収益機会の拡大：パートナーモデル
 - ・自社エージェントにて確立されたオペレーションモデルを横展開(事業の拡張可能性の向上、収益源の拡大)

⑨ リノベーション時代の住宅流通プラットフォームとしてのポジションを確立

当社グループはリノベーション時代の競争原理の変化の特徴として、自分らしい生活を志向する購入者層の増加、ビジュアルコミュニケーションの重要度の高まりがあると考えております。当社グループはcowcamoを通じて、リノベーション時代の住宅流通プラットフォームとしてのポジション確立を図ってまいります。

	従来の住宅流通産業	cowcamoが実現するプラットフォーム
バリューチェーン上の力点	川上（住宅の供給者）	川下（住宅の購入者）
顧客の物件選択の軸	スペック (住宅の広さ、間取り、部屋数等)	ストーリー・デザイン (ユーザーの視点に立ち、住みたい街や理想の暮らしを想像できる記事)
情報流通に求められる機能	検索・絞り込み	マッチング・提案
キーコンテンツ	定量情報	定性情報・ビジュアルイメージ
オペレーション	分散的	統合的

⑩ 企業価値向上に関する当社グループの考え

当社グループは、ユーザー基盤の蓄積と成約率改善による売上総利益の継続的な成長及びオペレーション最適化による営業利益率の改善、並びに創出された利益の再投資による売上総利益のさらなる拡大により、企業価値の向上を図る方針です。具体的には(a)取引件数の増加及び(b)取引あたり収益の増加による売上総利益の成長と、(c)広告効率及び(d)オペレーション効率等の向上による営業利益率の改善を通じた企業価値の向上を目指して参ります。

- (a) 取引件数の増加要因：会員数の蓄積、成約率の向上、生涯取引機会の拡大等
- (b) 取引あたり収益の増加要因：流通価格の適正化、テイクレート（※9）の向上、周辺領域での収益化
- (c) 広告効率の改善要因：広告運用パフォーマンスの継続的改善(広告運用の内製化・最適化、顧客別のナーチャリング(※10)、プロダクトの継続的改善
- (d) オペレーション効率の改善要因：エージェントオペレーションの型化・高度化(営業プロセスの型化と独自CRM開発、独自ツール開発、営業支援システム導入などによる業務プロセスの省人化)、その他オペレーションの型化・高度化

なお、(c)広告効率の改善及び(d)オペレーション効率の改善により「cowcamo(カウカモ)事業」のセグメント利益率は継続的に改善しております。

当社グループの経営管理上重要視しているKPI(Key Performance Indicator の略称で主要な業績評価指標のこと)は以下の通りです。

「cowcamo」のKPIの推移

期間	売上総利益の内訳 単位：百万円		仲介・付帯サービスの主要業績指標			
	仲介・付帯サービス	自社企画商品	取引件数 単位：件	収益単価 単位：百万円	営業人員数 単位：人	営業生産性 単位：件
2022年7月期	1,615	92	815	2.2	44	1.4
2023年7月期	2,310	102	958	2.4	53	1.5
2024年7月期	2,493	304	1,048	2.5	67	1.4
2025年7月期	2,896	646	1,096	2.7	72	1.3
2026年7月期	3,174	720	1,077	3.1	77	1.2

- (注) 1. 「売上総利益の内訳」は、決済ベースにて算出しております。
2. 「取引件数」は、住宅販売件数の合計値です。契約ベースにて算出しております。なお、従来は買主向けの自社企画商品の仲介を件数に含めていませんでしたが、より事業実態に合わせるため今回より含める形に変更しております。
3. 「収益単価」は、仲介・付帯サービスにおける契約ベースの売上総利益を取引件数で割ることにより算出しております。
4. 「営業人員数」は、特定期間の平均人数を記載しております。
5. 「営業生産性」は、稼働営業人員あたりの成約ベースの取引件数を記載しております。なお、同一取引においても、当社が買主サイド及び売主サイド双方で仲介を行う場合は、それぞれ別の営業人員が担当するため、取引件数を重複してカウントしております。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、上記「企業価値向上に関する当社グループの考え」に記載の通り、売上総利益、取引件数、収益単価、営業人員数、営業生産性を重要な経営指標とし、高収益事業を展開していくことにより利益率の向上を図ってまいります。

(4) 経営環境

当社グループは、cowcamo(カウカモ)事業に係る事業環境を以下のように認識しています。

① 市場規模

cowcamoがターゲットする首都圏の中古マンション流通市場は、2025年時点で10兆円と推計されます(注1)。

中古マンションストックにおいては、築年数25年以上の物件の割合が32%(2015年)から、2025年には全体の6割に上ると推定されます(注2)。築年数の古い物件においては、リノベーションが実施される割合が高いことから、当社グループがターゲットとしている中古・リノベーション住宅セグメントの流通量は中長期的に拡大するものと考えております。

当社グループでは、首都圏での住宅購入においてリノベーションが普及するなかで、市場の拡大・一般化に伴ういくつかの変化を予想しております。

(a) リノベーション住宅市場の形成

- ・リノベーションを前提とした流通価格の形成
- ・「安いから」中古リノベーションから「こだわるなら」中古リノベーションへ

(b) 中古住宅の流通方法の多様化

- ・リノベーション済住宅の購入
- ・中古住宅の購入後にリノベーションを実施
- ・リノベーション済住宅の購入後に追加でリノベーションを実施

(c) 中古住宅流通事業者の変化

- ・再販事業者の拡大
- ・リノベーション住宅専門サイトの成長

② ユーザー基盤の拡大

当社グループは、ユーザー基盤の拡大を軸に、収益機会の最大化と市場創出に取り組む方針です。cowcamoの更なる認知拡大やプロダクトの機能向上を通じて、より多くのユーザーにご利用頂けるサービスを目指して参ります。また、現在の営業エリアである東京・横浜エリアから首都圏への展開を通じて、一層のユーザー基盤の拡大を図って参ります。

- (注) 1. 公益財団法人東日本不動産流通機構「年報マーケットウォッチ 2025年度」、公益財団法人不動産流通推進センター「2025不動産統計集（3月期改訂）3 不動産流通」、リフォーム産業新聞社「中古住宅リノベ市場データブック 2022-2023」から首都圏における40㎡超のマンションの市場規模を当社グループが推計
2. 公益財団法人東日本不動産流通機構等のデータより当社グループが推計

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当社グループの対処すべき課題としましては、既存事業の拡大、収益性の向上及び中長期的な成長に資する体制整備が重要であると認識しており、特に下記を重要課題として取り組んでおります。

① サービスの知名度向上

当社グループは、主にこれまで培ってきたデジタルマーケティングのノウハウを活用することにより、ユーザー、会員を獲得してまいりました。

一方で、当面の対象市場としている首都圏の中古マンション流通市場の規模は10兆円(上記(4)参照)と広大であり、中でもリノベーションマンション市場は今後も堅調に拡大していくものと想定します。このため、今後のユーザー、会員獲得においては、より広範な認知の獲得が重要であると認識しており、今後はデジタルマーケティングの効率改善と並行し、費用対効果を慎重に検討した上で、その他の手法による広告宣伝活動も検討してまいります。

② エージェントサービスのオペレーションの高度化・効率化

当社グループは、これまでに開発してきた業務管理システム、蓄積してきたノウハウにより、エージェントサービスの生産性向上とサービス品質の両立に取り組んでまいりました。

しかしながら、今後の事業成長のためには更なるユーザー数の増加が必要であり、恒常的な収益性の向上を実現するためには、引き続きオペレーションの高度化・効率化が重要と考えております。そのため、蓄積された顧客データ・業務データの更なる活用、業務の自動化等の施策を実施してまいります。

③ 事業開発の強化

当社グループは、早期の事業拡大のために適切な外部の事業者との連携が重要と考えております。そのため、取引先事業者との関係を強化し、事業開発の推進を図ってまいります。具体的には、cowcamo(カウカモ)事業においては、他の事業者との連携を通じた顧客向けサービスの拡充を推進すると同時に、物件供給及び事業者向けサービスの強化を図ってまいります。

④ 技術開発体制の強化

cowcamo(カウカモ)事業においては、技術革新のスピードは非常に早く、類似のサービスや競合の参入が予測されるため、新規サービスの展開スピードを速めるべく、エンジニアの採用・チーム体制の整備を通じて開発体制を早期に強化してまいります。

⑤ 組織体制の強化

当社グループは、事業規模の拡大及び成長のためには、専門性を有する人材の採用及び社員の育成、社員への企業理念・経営方針の伝達が重要な課題と考えております。当社グループは社内研修の強化、福利厚生の実施を図っていくとともに、志望者を惹きつけるような事業を展開していくことで、優秀な人材の採用強化に取り組んでまいります。また、社員に対して経営ビジョン・ミッションを踏まえた当社グループの経験とノウハウに基づく研修を計画的に実施していくことで、社員の育成及び企業理念・経営方針の伝達を行ってまいります。

⑥ 資金調達・財務体制の強化

当社グループは、今後の事業拡大及び持続的な成長を支えるため、資金需要に応じた安定的かつ機動的な資金調達体制の構築及び財務基盤の強化が重要な課題であると認識しております。特に、不動産の仕入再販事業において、物件の仕入れから販売代金の回収までの間に運転資金を必要としており、事業規模に応じた資金の確保が求められます。このため、金融機関との良好な関係の維持・強化を通じて必要な資金の安定的な確保を図るとともに、事業計画に基づく資金管理の徹底及び資金効率の向上に取り組み、財務の健全性を確保しながら、成長を支える財務基盤の構築を進めてまいります。

⑦ 情報管理体制の強化

当社グループは、社内の情報管理体制を整備し、情報管理の徹底を図っておりますが、個人情報等の機密情報につきましては、社内規程の厳格な運用、定期的な社内教育の実施、情報セキュリティマネジメントシステムの整備等により、今後も引き続き、情報管理体制の強化を図ってまいります。

⑧ 内部統制の強化

当社グループ事業が継続的に成長し、顧客に安定したサービスを提供し続けていくためには、継続的な内部統制の整備、強化に取り組んでいくことが重要と考えております。当社グループは、組織が健全かつ有効的に運営されるように、内部統制の実効性を高めるための環境を整備し、コーポレート・ガバナンスを充実していくことにより、内部統制の整備、強化を行っていく方針であります。

〔用語説明〕

- (※1) CRM
CRMとは、顧客関係管理（Customer Relationship Management）の略称であり、顧客満足度等の向上を通じて、売上高の拡大及び利益率の向上を目指す経営戦略手法またはシステムのこと。
- (※2) リスティングサイト
リスティングサイトとは、売主または売主に依頼された不動産売買仲介が売出中の物件を掲載するウェブサイトのこと。
- (※3) マーケティングオートメーション
マーケティングオートメーションとは、顧客開拓におけるマーケティング活動を可視化・自動化するツールのことです。
- (※4) エージェントCRMツール
エージェントCRMツール（Agent CRM）とは、エージェント向けの顧客関係管理による顧客満足度等の向上を通じて、売上高の拡大及び利益率の向上を目指す業務支援システムです。
- (※5) エージェントアサイン
エージェントアサインとは、自社エージェントと問い合わせがあった顧客とのアポイントメント管理のことです。
- (※6) エンゲージメント
エンゲージメントとは、特定の企業（企業自体、企業が提供する商品、ブランド等）に対して、顧客が高い好感度や忠誠心を抱き、強い絆で結びついている状態のこと。
- (※7) 反響
反響とは、顧客から電話またはメール等で受ける物件に対する問い合わせのこと。
- (※8) データサイエンティスト
データサイエンティストとは、主に、ITやビジネスに精通するデータ分析やマーケティングを行う専門家です。
- (※9) テイクレート
テイクレートとは、Eコマース等の業態において、プラットフォーム上で取引されるGMV（Gross Merchandise Value：流通総額）に対して課される手数料率（Eコマース等の運営事業者の売上高となる）のこと。
- (※10) ナーチャリング
ナーチャリングとは「養育」「育成」等を意味し、マーケティング戦略の分野においては「見込み客を顧客にする」という意味で用いられる。

2 【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

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グループが判断したものであります。

(1) サステナビリティに関する考え方

当社グループが事業を行う中古・リノベーション市場では、築25年以上の中古マンションの比率が2005年の22%から2025年には60%まで上昇していると推計され、今後も増加傾向にあります（※1）。築古は快適に住まうためにリノベーションや新築建替が必要とされておりますが、リノベーションは新築建替と比較した際の脱炭素効果が高いと評価されています。

また、中古マンションの流通を促進することで、既存資源の有効活用による持続可能な社会の実現に貢献しています。

中古住宅流通市場において当社グループがサービスを提供することは、ユーザーの方々への安心・手軽な住まいの提供に加え、持続可能な社会の形成にも寄与すると考え、今後も持続的な事業拡大と企業価値の向上に注力してまいります。

(2) サステナビリティに関する取組

国内外のサステナビリティ開示で広く利用されている「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD：Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」の4つの構成要素（ガバナンス、リスク管理、戦略、指標および目標）に基づき、取組を開示いたします。

(i) ガバナンス

当社グループは、経営の効率性及び健全性を高め、透明性の高い経営体制を構築することが必要であるとの観点から、コーポレート・ガバナンスの強化を企業経営の最重要課題と位置付けております。

具体的な取組としては、当社は、2023年10月27日開催の第12期定時株主総会における承認を経て、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しました。これにより、取締役会の監督機能を強化し、さらなるガバナンスの強化、意思決定の質およびスピードの向上を行ってまいります。

また、2025年2月20日には、取締役の指名・報酬などに係る取締役会の機能の独立性・客観性の強化を目的に、取締役会の任意の諮問機関として、社外取締役を主要な構成員とする指名・報酬委員会を設置しました。これにより、コーポレート・ガバナンスの更なる充実を推進してまいります。

(ii) リスク管理

当社グループは、リスクの防止および会社損失の最小化を図ることを目的として、「リスク管理規程」にてリスク管理に関する必要な事項を定めております。

具体的な取組としては、主管部署を経営企画本部とする「リスク管理委員会」において、各部門および部室のリスク管理担当者と連携しつつ、サステナビリティに関するリスクを含む、リスクの洗い出し・識別・評価を行い、適時適切な対応や再発防止策の検討を実施しております。

(iii) 戦略

<人的資本の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針>

当社グループは、人的資本の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針として、様々なバックグラウンドやスキル、キャリア志向を持った人材が活躍できる環境整備を目指しております。

詳細は、「第一部 第4 5 従業員の状況等 (1) 人材戦略に関する基本方針等」をご覧ください。

<社内環境整備に関する方針>

当社グループは、社内環境整備に関する方針として、従業員の人格・個性を尊重しつつ、心身の安全と健康を確保できる環境整備に注力しております。

社内コミュニケーションの活発化に向けた施策、オフィス環境整備、ライフステージの変化に応じた最適な選択ができる環境整備などを推進しております。

具体的な取組としては、次世代育成支援対策推進法に基づいた行動計画を策定し、当社グループ従業員が働きやすく、仕事と育児の両立を実現できる環境を整備しております。

(iv) 指標及び目標

当社グループは、前述した戦略に基づき、人材育成及び社内環境整備に関する方針について、育成期間、業界未経験者比率や定職率、有給取得率といった指標にも注視しておりますが、重要視する指標として、管理的地位にある労働者に占める女性従業員の割合及び育児休業取得率を掲げております。

・管理的地位にある労働者に占める女性従業員の割合：36.0%（2026年7月末日時点）。具体的な数値目標は設定しておりませんが、継続的な改善を目指します。

・育児休業取得率：当連結会計年度においては、男性62.5%、女性66.6%が育児休業を取得しており、継続的な改善を目指します。

（※１）公益財団法人東日本不動産流通機構等のデータより当社グループが推計

3 【事業等のリスク】

当社グループの事業の状況、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を以下に記載しております。

また、必ずしもそのようなリスク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いては、積極的な情報開示の観点から記載しております。当社グループは、これらのリスクに対し発生の可能性を十分に認識した上で、発生回避及び発生した場合の迅速な対応に努める方針であります。

本項記載の将来に関する事項は本書提出日現在において当社グループが判断したものであり、将来において発生可能性のある全てのリスクを網羅するものではありません。

なお、当社グループでは全社的なリスク管理体制として「リスク管理委員会」を設置し、事業への影響度や発生可能性等を総合的に分析・評価した上で、重要リスクの識別及び定期的なモニタリングと適切なリスクコントロールを実施しております。

(1) 営業エリアが首都圏に集中していることの影響及び自然災害等について

当社グループが仲介・仕入再販及びリノベーション工事を受注する不動産は、首都圏を中心として所在しております。首都圏において大規模な地震や風水害等の自然災害その他が発生した場合、物件の毀損、取引の停滞、施工の中断が同時に発生し、広域的な被害により当社グループの事業、業績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(2) 有利子負債への依存及び財務制限条項について

当社グループは、不動産の在庫仕入資金等を主として金融機関からの借入によって賄っております。今後、金融情勢の急速な変動や市場環境の変化等により十分な資金調達が行えない場合、当社グループの事業展開や財政状態に影響を与える可能性があります。

また、今後の業績動向等により借入契約等に付された財務制限条項に抵触した場合、期限の利益を喪失し一括返済を求められる等、当社グループの財政状態に影響を与える可能性があります。

(3) 景気動向・不動産市況等の経営環境について

当社グループが展開する事業は、景気動向、地価水準、金利動向、地政学リスクの顕在化、税制及び住宅ローン関連制度の変更等の外部環境の変化による影響を受けます。これらの要因により、消費者の購買意欲の減退、市場価格の下落、建設コストの上昇等が発生した場合、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 販売用不動産の評価について

当社グループはリノベーションマンション等の販売用不動産を保有しております。当該棚卸資産の価値は、不動産市況や需要の変動等様々な要因により下落する可能性があります。想定していた価格での販売が困難となった場合、在庫リスクの低減を目的として販売価格の値引き等の施策を講じることがあり、これに伴う利益率の低下及び棚卸資産評価損の計上が多額となる場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) サービス品質及び施工品質について

当社グループの成長に応じた管理体制の整備や従業員の教育が遅延した場合、サービス品質の低下を招く可能性があり、重大なクレームや訴訟、ブランドイメージの低下が発生した場合には、当社グループの事業活動や業績に影響を与える可能性があります。

また当社グループが販売・施工を行うリノベーション物件において、施工の不備や重大な瑕疵が発生した場合、是正補修費用や損害賠償が発生するほか、ブランドイメージの低下により業績に影響を与える可能性があります。

(6) 情報システム・情報セキュリティについて

当社グループは、多数の顧客個人情報等を保有しているほか、銀行代理業の運営等を行っております。サイバー攻撃による外部からの侵害、あるいは関係者の不適切な情報管理等により個人情報の漏洩やシステム障害が発生した場合、損害賠償責任の発生に加えて社会的信用を喪失し、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

(7) 人材の確保・育成について

当社グループの成長維持には、営業人員や専門職等の優秀な人材の採用及び育成が必要となります。人材獲得競争の激化に伴う採用難、研修・育成不全、または離職率の上昇等により、人材が十分に確保できない場合、当社グループの事業活動や業績に影響を与える可能性があります。

(8) 法的規制及びコンプライアンスについて

当社グループは、事業運営にあたり宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、個人情報保護法等の様々な法的規制を受けております。今後、これらの関連法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられる場合、また万が一法令違反やコンプライアンス上の問題が生じ、行政処分や許認可の取り消し等が発生した場合、当社グループの事業活動及び業績に影響を与える可能性があります。

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】

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グループが判断したものであります。なお、経営上の客観的な指標等にかかる分析につきましては、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等 (2) 経営戦略等」をご参照ください。

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー(以下、「経営成績等」という。)の状況の概要は次のとおりであります。

① 財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度においては、景気は企業収益や雇用・所得環境を中心として堅調さを継続しました。先行きとしては、企業・消費者心理が改善する中で緩やかな回復の継続が期待される一方で、急速な物価上昇の継続が、購買力の低下や消費者心理の悪化を通じて個人消費に影響を及ぼし、景気が下振れするリスクには留意が必要です。また、金融資本市場の変動等の影響に引き続き注意する必要があります。

当社グループがターゲットとする中古マンション市場は、新築マンション価格の高止まりを背景とした中古マンション流通の拡大や、リノベーションに対する顧客認知の高まりなどを受け、中長期的には拡大基調にあります。首都圏中古マンション市場において、当社の当連結会計年度に対応する期間(2025年8月から2026年7月までの12ヶ月間)の成約件数は48,736件となり、前年同期比で12.7%増加しました。

一方、当社の当第4四半期連結会計期間に対応する期間(2026年5月から2026年7月までの3ヶ月間)の成約件数は11,588件となり、前年同期比で4.4%減少しました。2026年7月度の成約㎡単価は84.17万円(前年同月比1.5%減)、成約価格は5,267万円(同0.7%減)となり、いずれも前年同月を下回りました。また、在庫件数は47,151件(同5.5%増)となり、前年同月を上回りました。

このような経済環境のもと、当社グループは、営業活動などにおける生産性向上に注力しながら、主力サービスである中古・リノベーション住宅の流通プラットフォーム「cowcamo(カウカモ)」のマーケティング活動を強化することで、事業規模の拡大を推進してまいりました。この結果、当連結会計年度の売上高は11,310,952千円(前年同期比39.7%増)、営業利益は169,866千円(前年同期比38.1%減)、経常利益は38,164千円(前年同期比80.9%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は127,429千円(前年同期比19.5%増)となりました。

当連結会計年度末における総資産は6,210,082千円となりました。

財政状態の状況につきましては、「(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 ② 財政状態の分析」に記載しております。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、1,636,220千円となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果得られた資金は16,085千円となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益119,087千円などの資金増加要因が、棚卸資産の増加189,025千円などの資金減少要因を上回ったことによります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果使用した資金は105,795千円となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出91,125千円、敷金及び保証金の差入による支出58,357千円などによります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果使用した資金は95,580千円となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出2,049,654千円などの資金減少要因が、長期借入金による収入1,862,900千円、株式の発行による収入135,813千円などの資金増加要因を上回ったことによります。

③ 生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績及び受注実績

当社グループは主に、インターネット上において、中古・リノベーション住宅の売主と買主のマッチングを実現するプラットフォーム「cowcamo」の運営(cowcamo(カウカモ)事業)を行っております。提供するサービスの性格上、生産実績及び受注実績の記載に馴染まないため、記載を省略しております。

b. 販売実績

当連結会計年度における販売実績は次のとおりであります。なお、当社はcowcamo（カウカモ）事業の単一セグメントであるため、セグメントごとの記載はしていません。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)	
	販売高(千円)	前年同期比(%)
cowcamo(カウカモ)事業	11,310,952	39.7
合計	11,310,952	39.7

(注) 1. 主要な相手先別の販売実績は、総販売実績に対する割合が100分の10以上の相手先がないため、記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

① 重要な会計方針及び見積り

当社グループの財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。その作成には経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要とします。経営者は、これらの見積りについて過去の実績等を合理的に勘案し判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

当社グループの財務諸表の作成にあたって採用する重要な会計方針につきましては、「第5 経理の状況」に記載しております。

② 財政状態の分析

(資産の部)

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末と比較して68,635千円増加し、6,210,082千円となりました。

流動資産は、前連結会計年度末と比較して12,214千円減少し、5,790,025千円となりました。これは主に、仕掛販売用不動産が1,130,842千円減少した一方、販売用不動産が1,263,182千円増加したことによるものです。

固定資産は、前連結会計年度末と比較して80,850千円増加し、420,056千円となりました。これは主に、有形固定資産が82,773千円増加したことによるものです。

(負債の部)

当連結会計年度末における負債合計は、前連結会計年度末と比較して192,923千円減少し、4,016,824千円となりました。

流動負債は、前連結会計年度末と比較して19,475千円減少し、3,480,154千円となりました。これは主に、未払法人税等が86,742千円減少した一方、契約負債が114,837千円増加したことによるものです。

固定負債は、前連結会計年度末と比較して173,447千円減少し、536,670千円となりました。これは主に、長期借入金が151,287千円減少し、社債が41,000千円減少したことによるものです。

(純資産の部)

当連結会計年度末における純資産合計は、前連結会計年度末と比較して261,558千円増加し、2,193,258千円となりました。これは主に、新株予約権が120,252千円減少した一方、資本剰余金が133,392千円増加し、利益剰余金が127,429千円増加したことによるものです。

③ 経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、11,310,952千円となりました。主力事業であるcowcamo(カウカモ)事業のサービス改善及び営業組織体制の強化、並びにマーケティング強化による集客数の増加などの施策に注力し、事業規模拡大を推進してまいりました。

(売上原価、売上総利益)

当連結会計年度の売上原価は、7,416,688千円となりました。これは主に、自社企画商品における仕入取引によるものであります。この結果、売上総利益は3,894,263千円となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、3,724,397千円となりました。集客増加に向けたマーケティング強化に注力しつつも、生産性向上に取り組むことで、売上高販管費率を改善しました。この結果、営業利益は169,866千円となりました。

(経常利益)

当連結会計年度において営業外収益が9,211千円、営業外費用が140,913千円発生しております。この結果、経常利益は38,164千円となりました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度においては、新株予約権戻入益などによる特別利益を117,130千円計上しております。また、特別損失を36,207千円、法人税等合計を△8,341千円計上しております。この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は127,429千円となりました。

④ キャッシュ・フローの状況の分析

キャッシュ・フローの状況の分析につきましては、「(1) 経営成績等の状況の概要 ② キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

⑤ 経営成績に重要な影響を与える要因について

経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」に記載のとおり、様々なリスク要因が当社グループの経営成績に重要な影響を与える可能性があること認識しております。

そのため、当社グループは常に市場動向に留意しつつ、内部管理体制の強化、優秀な人材の確保、市場のニーズにあったサービスの展開等により、当社グループの経営成績に重要な影響を与えるリスク要因を分散・低減し、適切に対応を行ってまいります。

⑥ 資本の財源及び資金の流動性についての分析

当社グループの運転資金需要のうち主なものには、cowcamo(カウカモ)事業における人件費、外注費、広告宣伝費等があります。必要資金の確保及び流動性リスクの未然防止または低減の観点から、市場環境や長短のバランスを勘案して、内部資金の活用及び借入により調達のほか、社債の発行等の調達手段を行い、資金調達手段の多様化を図っております。

5 【重要な契約等】

(財務上の特約が付された金銭消費貸借契約等)

(1)当社は、財務上の特約が付された金銭消費貸借契約を締結しております。契約に関する内容等は、以下のとおりであります。

① 契約締結日

2024年12月27日

② 金銭消費貸借契約の相手方の属性

政府系金融機関 1 行

③ 金銭消費貸借契約に係る債務の期末残高及び弁済期限並びに当該債務に付された担保の内容

i 債務の期末残高	250,000千円
-----------	-----------

ii 弁済期限 2029年11月30日

iii 当該債務に付された担保の内容 無担保

④ 財務上の特約の内容

各事業年度の末日における貸借対照表における純資産の部の金額を、前年同期比で70%以上に維持すること

(2) 当社の連結子会社である株式会社ツクルバボックスは、財務上の特約が付された当座貸越契約を締結しております。契約に関する内容等は、以下のとおりであります。

① 連結子会社の名称、住所及び代表者の氏名

i 名称 株式会社ツクルバボックス

ii 住所 東京都渋谷区恵比寿南三丁目7番10号グランドメゾン代官山304号室

iii 代表者の氏名 野村 駿太郎

② 契約締結日

2026年1月30日

③ 当座貸越契約の相手方の属性

都市銀行1行

④ 当座貸越契約に係る債務の期末残高及び弁済期限並びに当該債務に付された担保の内容

i 債務の期末残高 627,500千円

ii 弁済期限 2027年1月29日

iii 当該債務に付された担保の内容

資金使途に定められている中古マンションに対し、貸付人を単独第一順位とする抵当権（仮登記）及び当社の連帯保証

(5) 財務上の特約の内容

i 2026年7月決算期を初回とする各年度決算期の末日における連帯保証人の連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2025年7月期又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70%以上に維持すること

ii 2026年7月決算期を初回とする各年度決算期の末日における連帯保証人の連結の損益計算書において、2期連続で経常利益の金額をマイナスとしないこと

iii 2026年7月決算期を初回とする各年度決算期の末日における借入人の単体の損益計算書及び単体の貸借対照表において、以下の計算式の基準が8を上回らないこと

基準値＝（貸借対照表上の販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計）÷（損益計算書上の売上高合計÷12）

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施した設備投資の総額は121,106千円であります。
全社共通として、主に本社オフィスの内装工事等への設備投資28,720千円、ショールームの内装工事等への設備投資47,717千円を実施しました。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2026年7月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物	工具、器具及 び備品	リース 資産	合計	
本社 (東京都 渋谷区)	cowcamo(カウカモ) 事業、全社	本社設備等	48,664	13,264	8,902	70,831	242(60)

(注) 1. 上記の他、他の者から建物の一部を賃借しており、年間賃借料は211,196千円であります。
2. 従業員数は就業人員(当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む。)であり、従業員数
欄の()は、臨時雇用者数(契約社員、アルバイトを含む。)を外書しております。
3. 当社に現在休止中の主要な設備はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	35,186,100
A種種類株式	700
計	35,186,800

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (2026年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (2026年10月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	12,058,200	12,064,100	東京証券取引所 (グロース)	単元株式数は100株であります。
A種種類株式	700	700	非上場	単元株式数は1株であります。(注)2.
計	12,058,900	12,064,800	—	—

(注) 1. 提出日現在発行数には、2026年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

2. A種種類株式の内容は以下の通りであり、特に定めがない点については普通株式と同一の内容です。

1. 剰余金の配当

(1) A種優先配当金

当社は、ある事業年度中に属する日を基準日として剰余金の配当をするときは、当該剰余金の配当の基準日（以下「配当基準日」という。）の最終の株主名簿に記載又は記録されたA種種類株式を有する株主（以下「A種種類株主」という。）又はA種種類株式の登録株式質権者（A種種類株主と併せて、以下「A種種類株主等」という。）に対し、下記9.(1)に定める支払順位に従い、A種種類株式1株につき、下記(2)に定める額の金銭による剰余金の配当（かかる配当によりA種種類株式1株当たりを支払われる金銭を、以下「A種優先配当金」という。）を行う。なお、A種優先配当金に、各A種種類株主等が権利を有するA種種類株式の数を乗じた金額に1円未満の端数が生じるときは、当該端数は切り捨てる。

(2) A種優先配当金の金額

(a) A種優先配当金の額は、1,000,000円（以下「払込金額相当額」という。）に、年率1.0%を乗じて算出した額の金銭について、当該配当基準日の属する事業年度の初日（但し、当該配当基準日が2023年7月末日に終了する事業年度に属する場合は、A種種類株式について最初の払込みがなされた日）（同日を含む。）から当該配当基準日（同日を含む。）までの期間の実日数につき、1年を365日（但し、当該事業年度に閏日を含む場合は366日）として日割計算を行うものとする（除算は最後に行い、円位未満小数第2位まで計算し、その小数第2位を四捨五入する。）。但し、当該配当基準日の属する事業年度中の、当該配当基準日より前の日を基準日としてA種種類株主等に対して剰余金の配当（下記(4)に定めるA種累積未払配当金相当額の配当を除く。また、下記(b)に従ってA種優先配当金の額を計算した場合においても、本(a)に従い計算されるA種優先配当金の額の剰余金の配当が行われたものとみなす。）が行われたときは、当該配当基準日に係るA種優先配当金の額は、その各配当における配当金の合計額を控除した金額とする。

(b) 上記(a)にかかわらず、当該配当基準日の翌日（同日を含む。）から当該剰余金の配当が行われる時

点までの間に当社がA種種類株式を取得した場合は、当該配当基準日を基準日として行うA種優先配当金の額は、上記(a)に従って計算される額に、当該剰余金の配当が行われる時点の直前において発行済みのA種種類株式（当社が有するものを除く。以下本(b)において同じ。）の数を当該配当基準日の終了時点において発行済みのA種種類株式の数で除して得られる比率を乗じて得られる金額とする。

(3) 非参加条項

当社は、A種種類株主等に対しては、A種優先配当金及びA種累積未払配当金相当額（下記(4)に定める。）の額を超えて剰余金の配当を行わない。但し、当社が行う吸収分割手続の中で行われる会社法第758条第8号口若しくは同法第760条第7号口に規定される剰余金の配当又は当社が行う新設分割手続の中で行われる同法第763条第1項第12号口若しくは同法第765条第1項第8号口に規定される剰余金の配当についてはこの限りではない。

(4) 累積条項

ある事業年度に属する日を基準日としてA種種類株主等に対して行われた1株当たりの剰余金の配当（当該事業年度より前の各事業年度に係るA種優先配当金につき本(4)に従い累積したA種累積未払配当金相当額（以下に定義される。）の配当を除く。また、上記(2)(b)に従ってA種優先配当金の額を計算した場合においても、上記(2)(a)に従い計算されるA種優先配当金の額の剰余金の配当が行われたものとみなす。）の総額が、当該事業年度に係るA種優先配当金の額（当該事業年度の末日を基準日とする剰余金の配当が行われると仮定した場合において、上記(2)(a)に従い計算されるA種優先配当金の額をいう。但し、かかる計算においては、上記(2)(a)但書の規定は適用されないものとして計算するものとする。）に達しないときは、その不足額は、当該事業年度の翌事業年度の初日（同日を含む。）以降、実際に支払われる日（同日を含む。）までの期間、年利1.0%で1年毎の複利計算により累積する。なお、当該計算は、1年を365日（但し、当該事業年度に閏日を含む場合は366日）とした日割計算により行うものとし、除算は最後に行い、円位未満小数第2位まで計算し、その小数第2位を四捨五入する。A種種類株式1株当たりにつき本(4)に従い累積した金額（以下「A種累積未払配当金相当額」という。）については、下記9.(1)に定める支払順位に従い、A種種類株主等に対して配当する。なお、かかる配当が行われるA種累積未払配当金相当額に、各A種種類株主等が権利を有するA種種類株式の数を乗じた金額に1円未満の端数が生じるときは、当該端数は切り捨てる。

2. 残余財産の分配

(1) 残余財産の分配

当社は、残余財産を分配するときは、A種種類株主等に対し、下記9.(2)に定める支払順位に従い、A種種類株式1株につき、払込金額相当額に、A種累積未払配当金相当額及び下記(3)に定めるA種日割未払優先配当金額を加えた額（以下「A種残余財産分配額」という。）の金銭を支払う。但し、本(1)においては、残余財産の分配が行われる日（以下「分配日」という。）が配当基準日の翌日（同日を含む。）から当該配当基準日を基準日とした剰余金の配当が行われる時点までの間である場合は、当該配当基準日を基準日とする剰余金の配当は行われなものとみなしてA種累積未払配当金相当額を計算する。なお、A種残余財産分配額に、各A種種類株主等が権利を有するA種種類株式の数を乗じた金額に1円未満の端数が生じるときは、当該端数は切り捨てる。

(2) 非参加条項

A種種類株主等に対しては、上記(1)のほか、残余財産の分配は行わない。

(3) 日割未払優先配当金額

A種種類株式1株当たりの日割未払優先配当金額は、分配日の属する事業年度において、分配日を基準日としてA種優先配当金の支払がなされたと仮定した場合に、上記1.(2)(a)に従い計算されるA種優先配当金相当額とする（以下、A種種類株式1株当たりの日割未払優先配当金額を「A種日割未払優先配当金額」という。）。

3. 議決権

(1) A種種類株主は、法令に別段の定めのある場合を除き、株主総会において議決権を有しない。

(2) 当社が会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合には、A種種類株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

4. 金銭対価とする取得請求権

(1) 金銭対価取得請求権

A種種類株主は、以下に掲げる事由が発生した場合、当該各事由に定める日（当該日が営業日でない場合には、その直前の営業日）を取得請求日（括弧内は必要な事前通知の日数とする。）として、当社に対

して、金銭を対価としてその有するA種種類株式の全部又は一部を取得することを請求すること（以下「金銭対価取得請求」といい、取得請求日を、以下「金銭対価取得請求日」という。）ができるものとし、当社は、当該金銭対価取得請求に係るA種種類株式を取得すると引換えに、法令の許容する範囲内において、金銭対価取得請求日における会社法第461条第2項所定の分配可能額を限度として、金銭対価取得請求日に、A種種類株主に対して、次に定める取得価額の金銭を交付するものとする。但し、複数のA種種類株主から分配可能額を超えて取得請求があった場合、取得すべきA種種類株式は各A種種類株主から取得請求された株式数に応じた按分比例の方法により決定する。

(a) 2027年8月1日が到来した場合

A種種類株主が金銭対価取得請求日として定める日（2週間）

(b) 当社が消滅会社となる合併、完全子会社となる株式交換又は株式移転（当社の単独による株式移転を除く。）（以下「組織再編行為」という。）に係る議案がすべての当事会社の株主総会（株主総会の決議を要しない場合は取締役会）で承認された場合

当該合併、株式交換又は株式移転の効力発生日の前日（2週間）

(c) 当社の普通株式について、上場廃止事由等（以下に定義する。）が生じた若しくは生じる合理的な見込みがある場合、又は東京証券取引所による監理銘柄への指定がなされた若しくはなされる合理的な見込みがある場合

A種種類株主が金銭対価取得請求日として定める日（10営業日）

「上場廃止事由等」とは、以下の事由をいう。

当社又はその企業集団に、東京証券取引所有価証券上場規程第601条第1項各号に定める事由が発生した場合、又は、当社がA種種類株式の払込期日以降その事業年度の末日現在における財務諸表又は連結財務諸表において債務超過となる場合において、当該事業年度の末日の翌日から起算して6か月を経過する日までの期間において債務超過の状態でなくならなかった場合

(d) 特定株主グループ（当社の株券等（金融商品取引法第27条の23第1項に規定する株券等をいう。）の所有者（同法第27条の23第3項に基づき所有者に含まれる者を含む。）及びその共同所有者（同法第27条の23第5項に規定する共同所有者をいい、同条第6項に基づき共同所有者とみなされる者を含む。）の株券等保有割合（同法第27条の23第4項に規定する株券等保有割合をいう。）が50%超となった場合（以下「支配権変動事由」という。）

A種種類株主が金銭対価取得請求日として定める日（30日以上60日以内）

(e) 当社が事業の全部又は重要な一部を休止若しくは廃止し又は譲渡若しくは会社分割することを決定した場合

A種種類株主が金銭対価取得請求日として定める日（0日）

(2) A種種類株式の取得と引換えに交付する金銭の額

上記(1)(a)、(c)又は(e)の場合、A種種類株式の取得と引換えに交付する金銭の額は、金銭対価取得請求日における(i)A種種類株式1株当たりの払込金額相当額、(ii)A種累積未払配当金相当額及び(iii)A種日割未払優先配当金額の合計額に、金銭対価取得請求に係るA種種類株式の数を乗じて得られる額（以下本項において「原則取得価額」という。）をいう。上記(1)(b)又は(d)の場合、A種種類株式の取得価額は、参照パリティ（以下に定義する。）が100%を超えるときは、原則取得価額に参照パリティを乗じた額とし、参照パリティが100%以下となるときは、原則取得価額とする。なお、本4.の計算において、A種累積未払配当金相当額及びA種日割未払優先配当金額の計算は上記2.(1)及び2.(3)に準じて行われるものとし、A種累積未払配当金相当額及びA種日割未払優先配当金額の計算における「残余財産の分配が行われる日」及び「分配日」を「金銭対価取得請求日」と読み替えて、A種累積未払配当金相当額及びA種日割未払優先配当金額を計算する。また、金銭対価取得請求に係るA種種類株式の取得と引換えに交付する金銭に1円に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

「参照パリティ」とは、上記(1)(b)の組織再編行為の場合は以下に定めるところにより決定された値とし、上記(1)(d)の支配権変動事由の場合はこれに準じて算定するものとする。

(i) 当該組織再編行為に関して当社の普通株式の株主に支払われる対価が金銭のみである場合

当該普通株式1株につき支払われる当該金銭の額を当該組織再編行為承認日時時点で有効な下記5.(3)及び(4)で定める取得価額で除して得られた値（小数第5位まで算出し、小数第5位を四捨五入し、これを百分率で表示する。）

(ii) (i)以外の場合

会社法に基づき当社の取締役会その他の機関において当該組織再編行為に関して支払われ若しくは交

付される対価を含む条件が決議又は決定された日（決議又は決定された日より後に当該組織再編行為の条件が公表される場合にはかかる公表の日）の直後の取引日（東京証券取引所において売買立会が行われる日をいう。但し、東京証券取引所において当社の普通株式のあらゆる種類の取引停止処分又は取引制限（一時的な取引制限も含む。）があった場合には、当該日は「取引日」にあたらないものとする。以下同じ。）に始まる5連続取引日の東京証券取引所における当社の普通株式の普通取引の終値の平均値を、当該5連続取引日の最終日時点で有効な転換価額で除して得られた値（小数第5位まで算出し、小数第5位を四捨五入し、これを百分率で表示する。）とする。当該5連続取引日において下記5.（4）に記載の取得価額の調整事由が生じた場合には、当該5連続取引日の当社の普通株式の普通取引の終値の平均値は、下記5.（4）に記載の取得価額の調整条項に準じて合理的に調整されるものとする。

(3) 金銭対価取得請求受付場所

株主名簿管理人事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社
証券代行部

(4) 金銭対価取得請求の効力発生

金銭対価取得請求の効力は、金銭対価取得請求に要する書類が上記(3)に記載する金銭対価取得請求受付場所に到達した時又は当該書類に記載された効力発生希望日のいずれか遅い時点に発生する。

5. 普通株式を対価とする取得請求権

(1) 普通株式対価取得請求権

A種種類株主は、A種種類株式の発行日以降いつでも、当社に対して、下記(2)に定める数の普通株式（以下「請求対象普通株式（普通株式対価）」という。）の交付と引換えに、その有するA種種類株式の全部又は一部を取得することを請求すること（以下「普通株式対価取得請求」といい、普通株式対価取得請求をした日を、以下「普通株式対価取得請求日」という。）ができるものとし、当社は、当該普通株式対価取得請求に係るA種種類株式を取得するのと引換えに、法令の許容する範囲内において、請求対象普通株式（普通株式対価）を、当該A種種類株主に対して交付するものとする。

(2) A種種類株式の取得と引換えに交付する普通株式の数

A種種類株式の取得と引換えに交付する普通株式の数は、(i) A種種類株式1株当たりの払込金額相当額、(ii) A種累積未払配当金相当額及び(iii) A種日割未払優先配当金額の合計額に普通株式対価取得請求に係るA種種類株式の数を乗じて得られる額を、下記(3)及び(4)で定める取得価額で除して得られる数とする。なお、本(2)の計算において、A種累積未払配当金相当額及びA種日割未払優先配当金額の計算は上記2.（1）及び2.（3）に準じて行われるものとし、A種累積未払配当金相当額及びA種日割未払優先配当金額の計算における「残余財産の分配が行われる日」及び「分配日」を「普通株式対価取得請求日」と読み替えて、A種累積未払配当金相当額及びA種日割未払優先配当金額を計算する。また、普通株式対価取得請求に係るA種種類株式の取得と引換えに交付する。普通株式の合計数に1株に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとし、この場合においては、会社法第167条第3項に定める金銭の交付は行わない。

(3) 当初取得価額

取得価額は、当初1,200円とする。

(4) 取得価額の調整

(a) 以下に掲げる事由が発生した場合には、それぞれ以下のとおり取得価額を調整する。

- ① 普通株式につき株式の分割又は株式無償割当てをする場合、次の算式により取得価額を調整する。なお、株式無償割当ての場合には、次の算式における「分割前発行済普通株式数」は「無償割当て前発行済普通株式数（但し、その時点で当社が保有する普通株式を除く。）」、「分割後発行済普通株式数」は「無償割当て後発行済普通株式数（但し、その時点で当社が保有する普通株式を除く。）」とそれぞれ読み替える。

$$\text{調整後取得価額} = \text{調整前取得価額} \times \frac{\text{分割前発行済普通株式数}}{\text{分割後発行済普通株式数}}$$

調整後取得価額は、株式の分割に係る基準日の翌日又は株式無償割当ての効力が生ずる日（株式無償割当てに係る基準日を定めた場合は当該基準日の翌日）以降これを適用する。

- ② 普通株式につき株式の併合をする場合、次の算式により、取得価額を調整する。

$$\text{調整後取得価額} = \text{調整前取得価額} \times \frac{\text{併合前発行済普通株式数}}{\text{併合後発行済普通株式数}}$$

調整後取得価額は、株式の併合の効力が生ずる日以降これを適用する。

- ③ 下記(d)に定める普通株式1株当たりの時価を下回る払込金額をもって普通株式を発行又は当社が保有する普通株式を処分する場合（株式無償割当ての場合、普通株式の交付と引換えに取得される株式若しくは新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。以下、本(4)において同じ。）の取得による場合、普通株式を目的とする新株予約権の行使による場合、又は合併、株式交換、株式交付若しくは会社分割により普通株式を交付する場合を除く。）、次の算式（以下「取得価額調整式」という。）により取得価額を調整する。取得価額調整式における「1株当たり払込金額」は、金銭以外の財産を出資の目的とする場合には、当該財産の適正な評価額とする。調整後取得価額は、払込期日（払込期間を定めた場合には当該払込期間の最終日）の翌日以降、また株主への割当てに係る基準日を定めた場合は当該基準日（以下「株主割当日」という。）の翌日以降これを適用する。なお、当社が保有する普通株式を処分する場合には、次の算式における「新たに発行する普通株式の数」は「処分する当社が保有する普通株式の数」、「当社が保有する普通株式の数」は「処分前において当社が保有する普通株式の数」とそれぞれ読み替える。

$$\text{調整後取得価額} = \text{調整前取得価額} \times \frac{\begin{array}{c} \text{(発行済普通株式数－当社が} \\ \text{保有する普通株式数)} \\ + \frac{\text{新たに発行する} \\ \text{普通株式数} \times \text{1株当たり} \\ \text{払込金額}}{\text{普通株式1株当たりの時価}} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{(発行済普通株式数－当社が保有する普通株式の数)} + \text{新たに発行す} \\ \text{る普通株式の数} \end{array}}$$

なお、取得価額調整式における「発行済普通株式数」とは、発行済みの取得請求権付株式、取得条項付株式及び新株予約権（当社又は当社の子会社の取締役、監査役、執行役その他の役員又は従業員に対してインセンティブ目的で発行された普通株式を目的とする新株予約権を除く。）の全てについて、当該時点において、当社の普通株式に転換されたものと仮定した場合の当社の普通株式の総数をいう。

- ④ 当社に取得をさせることにより又は当社に取得されることにより、下記(d)に定める普通株式1株当たりの時価を下回る普通株式1株当たりの取得価額をもって普通株式の交付を受けることができる株式を発行又は処分する場合（株式無償割当ての場合を含む。）、かかる株式の払込期日（払込期間を定めた場合には当該払込期間の最終日。以下、本④において同じ。）に、株式無償割当ての場合にはその効力が生ずる日（株式無償割当てに係る基準日を定めた場合は当該基準日。以下、本④において同じ。）に、また株主割当日がある場合はその日に、発行又は処分される株式の全てが当初の条件で取得され普通株式が交付されたものとみなし、取得価額調整式において「1株当たり払込金額」としてかかる価額を使用して計算される額を、調整後取得価額とする。調整後取得価額は、払込期日の翌日以降、株式無償割当ての場合にはその効力が生ずる日の翌日以降、また株主割当日がある場合にはその日の翌日以降、これを適用する。上記にかかわらず、取得に際して交付される普通株式の対価が上記の時点で確定していない場合は、調整後取得価額は、当該対価の確定時点において発行又は処分される株式の全てが当該対価の確定時点の条件で取得され普通株式が交付されたものとみなして算出するものとし、当該対価が確定した日の翌日以降これを適用する。また、本④に基づく調整の効力発生時点において、同一の証券に関して取得に際して交付される普通株式の対価が複数存在する場合には、最も低い対価を基準として調整を行うものとする。
- ⑤ 行使することにより又は当社に取得されることにより、普通株式1株当たりの新株予約権の払込金額と新株予約権の行使に際して出資される財産（金銭以外の財産を出資の目的とする場合には、当該財産の適正な評価額とする。以下、本⑤において同じ。）の合計額が下記(d)に定める普通株式1株当たりの時価を下回る価額をもって普通株式の交付を受けることができる新株予約権を発行する場合（新株予約権無償割当ての場合を含む。）、かかる新株予約権の割当日に、新株予約権無償割当ての

場合にはその効力が生ずる日（新株予約権無償割当てに係る基準日を定めた場合は当該基準日。以下、本⑤において同じ。）に、また株主割当日がある場合はその日に、発行される新株予約権全てが当初の条件で行使され又は取得されて普通株式が交付されたものとみなし、取得価額調整式において「1株当たり払込金額」として普通株式1株当たりの新株予約権の払込金額と新株予約権の行使に際して出資される財産の普通株式1株当たりの価額の合計額を使用して計算される額を、調整後取得価額とする。調整後取得価額は、かかる新株予約権の割当日の翌日以降、新株予約権無償割当ての場合にはその効力が生ずる日の翌日以降、また株主割当日がある場合にはその翌日以降、これを適用する。上記にかかわらず、取得又は行使に際して交付される普通株式の対価が上記の時点で確定していない場合は、調整後取得価額は、当該対価の確定時点において発行される新株予約権全てが当該対価の確定時点の条件で行使され又は取得されて普通株式が交付されたものとみなして算出するものとし、当該対価が確定した日の翌日以降これを適用する。また、本⑤に基づく調整の効力発生時点において、同一の証券に関して取得又は行使に際して交付される普通株式の対価が複数存在する場合には、最も低い対価を基準として調整を行うものとする。

(b) 上記(a)に掲げた事由によるほか、下記①乃至③のいずれかに該当する場合には、当社はA種種類株主等に対して、あらかじめ書面によりその旨並びにその事由、調整後取得価額、適用の日及びその他必要な事項を通知した上、取得価額の調整を適切に行うものとする。

- ① 合併、株式交換、株式交換若しくは株式交付による他の株式会社の発行済株式の取得、株式移転、吸収分割若しくは吸収分割による他の会社とその事業に関して有する権利義務の全部若しくは一部の承継、又は新設分割のために取得価額の調整を必要とするとき。
- ② 取得価額を調整すべき事由が2つ以上相接して発生し、一方の事由に基づく調整後の取得価額の算出に当たり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
- ③ その他、発行済普通株式数（但し、当社が保有する普通株式の数を除く。）の変更又は変更の可能性を生ずる事由の発生によって取得価額の調整を必要とするとき。

(c) 取得価額の調整に際して計算が必要な場合は、円位未満小数第2位まで算出し、その小数第2位を四捨五入する。

(d) 取得価額調整式に使用する普通株式1株当たりの時価は、調整後取得価額を適用する日（但し、取得価額を調整すべき事由について東京証券取引所が提供する適時開示情報閲覧サービスにおいて公表された場合には、当該公表が行われた日）に先立つ45取引日目に始まる連続する30取引日の東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（気配表示を含む。）の平均値（計算の結果1円未満の端数を生じる場合は、その端数を切り上げた金額。）とする。なお、「取引日」とは、東京証券取引所において当社普通株式の普通取引が行われる日をいう。

(e) 取得価額の調整に際し計算を行った結果、調整後取得価額と調整前取得価額との差額が0.1円未満にとどまるときは、取得価額の調整はこれを行わない。但し、本(e)により不要とされた調整は繰り越されて、その後の調整の計算において斟酌される。

(f) 本5. に定める取得価額の調整は、当社又は当社の子会社の取締役、監査役、執行役その他の役員又は従業員に対してインセンティブ目的で発行される普通株式及び普通株式を目的とする新株予約権の発行については適用されないものとする。

(5) 普通株式対価取得請求受付場所

株主名簿管理人事務取扱場所 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社
証券代行部

(6) 普通株式対価取得請求の効力発生

普通株式対価取得請求の効力は、普通株式対価取得請求に要する書類が上記(5)に記載する普通株式対価取得請求受付場所に到達した時又は当該書類に記載された効力発生希望日のいずれか遅い時点に発生する。

(7) 普通株式の交付方法

当社は、普通株式対価取得請求の効力発生後、当該普通株式対価取得請求をしたA種種類株主に対して、当該A種種類株主が指定する株式会社証券保管振替機構又は口座管理機関における振替口座簿の保有欄に振替株式の増加の記録を行うことにより普通株式を交付する。

6. 金銭を対価とする取得条項

(1) 金銭対価取得条項

当社は、以下に掲げる事由が発生した場合、当該各事由に定める日（当該日が営業日でない場合には、その直前の営業日）を取得日（括弧内は必要な事前通知の日数とする。）として、金銭を対価としてA種種類株式の全部（一部は不可）を取得することができる（但し、下記（b）の場合には取得するものとする。以下「金銭対価償還」という。）ものとし、当社は、当該金銭対価償還に係るA種種類株式を取得するのと引換えに、法令の許容する範囲内において、金銭対価償還の効力発生日に、A種種類株主に対して、次に定める取得価額の金銭を交付するものとする。但し、A種種類株式の一部を取得する場合において、A種種類株主が複数存在するときは、按分比例の方法によって、A種種類株主から取得すべきA種種類株式を決定する。

(a) 東京証券取引所における当社の普通株式の普通取引の終値が、30連続取引日のうちいずれかの20取引日において、当該各取引日に適用のある上記5.（3）及び（4）に定める取得価額の130%以上であった場合

当社が定める行使日（当該行使日から60日前以降30日以上前。但し、当該事前通知は当該30連続取引日の末日から30日以内に行わなければならない。）

(b) 当社の普通株式を全部取得条項付種類株式にする定款の変更の後、当社の普通株式の全てを対価をもって取得する旨の当社の株主総会の決議がなされた場合、当社の特別支配株主（会社法第179条第1項に定義される。）による当社の他の株主に対する株式売渡請求を承認する旨の当社の取締役会の決議がなされた場合又は上場廃止を伴う当社の普通株式の併合を承認する旨の当社の株主総会の決議がなされた場合（以下「スクイーズアウト事由」という。）

当該スクイーズアウト事由の効力発生日の前日（当該スクイーズアウト事由発生日から14日以内）

(2) A種種類株式の取得と引換えに交付する金銭の額

上記(1)(a)の場合、当社は、当該金銭対価償還に係るA種種類株式を取得するのと引換えに、(i)当該金銭対価償還に係るA種種類株式の数に、(ii)①A種種類株式1株当たりの払込金額相当額、②A種累積未払配当金相当額及び③A種日割未払優先配当金額の合計額を乗じて得られる額の金銭を、A種種類株主に対して交付するものとする。上記(1)(b)の場合、当社は、当該金銭対価償還に係るA種種類株式を取得するのと引換えに、上記4.（2）第二文に記載の場合に準ずる方式によって算出される金銭を、A種種類株主に対して交付するものとする。なお、本6.の計算において、A種累積未払配当金相当額及びA種日割未払優先配当金額の計算は上記2.（1）及び2.（3）に準じて行われるものとし、A種累積未払配当金相当額及びA種日割未払優先配当金額の計算における「残余財産の分配が行われる日」及び「分配日」をそれぞれ「金銭対価償還日」と読み替えて、A種累積未払配当金相当額及びA種日割未払優先配当金額を計算する。また、金銭対価償還に係るA種種類株式の取得と引換えに交付する金銭に1円に満たない端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

7. 譲渡制限

A種種類株式を譲渡により取得するには、当社の取締役会の承認を受けなければならない。

8. 株式の併合又は分割、募集株式の割当て等

(1) 当社は、A種種類株式について株式の分割又は併合を行わない。

(2) 当社は、A種種類株主には、募集株式の割当てを受ける権利又は募集新株予約権の割当てを受ける権利を与えない。

(3) 当社は、A種種類株主には、株式無償割当て又は新株予約権無償割当てを行わない。

9. 優先順位

(1) A種優先配当金、A種累積未払配当金相当額、及び普通株式を有する株主又は普通株式の登録株式質権者（以下「普通株主等」と総称する。）に対する剰余金の配当の支払順位は、A種累積未払配当金相当額が第1順位、A種優先配当金が第2順位、普通株主等に対する剰余金の配当が第3順位とする。

(2) A種種類株式及び普通株式に係る残余財産の分配の支払順位は、A種種類株式に係る残余財産の分配を第1順位、普通株式に係る残余財産の分配を第2順位とする。

(3) 当社が剰余金の配当又は残余財産の分配を行う額が、ある順位の剰余金の配当又は残余財産の分配を行うために必要な総額に満たない場合は、当該順位の剰余金の配当又は残余財産の分配を行うために必要な金額に応じた比例按分の方法により剰余金の配当又は残余財産の分配を行う。

10. 当社の定款には、会社法第322条第2項に規定する定めはありません。

11. 当社と割当予定先である株式会社丸井グループ（以下「丸井グループ」という。）は、2022年6月13日付で投資契約（以下「本投資契約」という。）を締結しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

① 【ストックオプション制度の内容】

第13回新株予約権（2020年9月14日取締役会決議）

決議年月日	2020年9月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社使用人99
新株予約権の数(個) ※	137[120](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 13,700[12,000](注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円) ※	1株当たり 1円 (注) 2
新株予約権の行使期間 ※	自 2022年11月1日 至 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 ※	発行価格 666 資本組入額 333
新株予約権の行使の条件 ※	(注) 3
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	新株予約権の譲渡による取得については、当社の取締役会の決議による承認を必要とする。
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) 4

※ 事業年度の末日(2026年7月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2026年9月30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当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(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、当社が株式の分割、株式の併合を行う場合は、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとし、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

2. 本新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、本新株予約権を行使することにより交付を受ける株式1株あたりの払込金額を1円とし、これに付与株式数を乗じた金額とする。

3. 新株予約権の行使条件は下記の通りとする。

- ① 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。
- ② 本新株予約権者は、以下の区分に従って、本新株予約権の全部又は一部を行使することができる。算出される行使可能な本新株予約権の個数に1個未満の端数が生じる場合は、当該端数を切り捨てた個数の本新株予約権についてのみ行使することができるものとする。ただし、当社取締役会の決議に基づき、以下(a)乃至(c)の行使条件は変更できるものとする。
 - (a) 行使期間の初日（以下、「開始日」という）から1年間
本新株予約権者が当社より付与を受けた本新株予約権の総数の40%
 - (b) 開始日から1年間を経過した日から1年間
本新株予約権者が当社より付与を受けた本新株予約権の総数の70%
 - (c) 開始日から2年間を経過した日から行使期間の満了日まで
本新株予約権者が当社より付与を受けた本新株予約権の総数の100%
- ③ 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行使することができないものとする。
- ④ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- ⑤ 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

4. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新

株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- ① 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- ② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- ③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1. に準じて決定する。
- ④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案のうえ、上記2. で定められる行使価額を調整して得られる再編後行使価額に、上記4. ③に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じた額とする。
- ⑤ 新株予約権を行使することができる期間
上記に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記に定める行使期間の末日までとする。
- ⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。
- ⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。
- ⑧ その他新株予約権の行使の条件
上記3. に準じて決定する。
- ⑨ 新株予約権の取得事由及び条件
以下に準じて決定する。
当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。
新株予約権者が権利行使をする前に、上記3. に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。
- ⑩ その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

第17回新株予約権（2023年9月14日取締役会決議）

決議年月日	2023年9月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役5
新株予約権の数(個) ※	54(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5,400(注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円) ※	1
新株予約権の行使期間 ※	自2024年8月1日 至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 ※	発行価格 805 資本組入額 403
新株予約権の行使の条件 ※	(注)2
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	新株予約権の譲渡による取得については、当社の取締役会の決議による承認を必要とする。
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)3

※ 事業年度の末日(2026年7月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2026年9月30日)現在において、これらの事項に変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は当社普通株式100株であります。
ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式の分割、株式の併合を行う場合は、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとし、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

2. 新株予約権の行使条件は下記の通りとする。

- ① 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。
- ② 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができないものとする。
- ③ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- ④ 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

① 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1. に準じて決定する。

④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。

⑤ 新株予約権を行行使することができる期間

上記に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記に定める行使期間の末日までとする。

- ⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。

- ⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

- ⑧ その他新株予約権の行使の条件

上記２．に準じて決定する。

- ⑨ 新株予約権の取得事由及び条件

以下に準じて決定する。

当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

新株予約権者が権利行使をする前に、上記２．に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

- ⑩ その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

第18回新株予約権（2023年9月14日取締役会決議）

決議年月日	2023年9月14日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員18
新株予約権の数(個) ※	13(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1,300 (注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円) ※	1
新株予約権の行使期間 ※	自2024年5月1日 至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 ※	発行価格 805 資本組入額 403
新株予約権の行使の条件 ※	(注) 2
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	新株予約権の譲渡による取得については、当社の取締役会の決議による承認を必要とする。
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) 3

※ 事業年度の末日(2026年7月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2026年9月30日)現在において、これらの事項に変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は当社普通株式100株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式の分割、株式の併合を行う場合は、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとし、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

2. 新株予約権の行使条件は下記の通りとする。

- ① 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。
- ② 新株予約権者が死亡した場合は、相続人がこれを行行使することができないものとする。
- ③ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- ④ 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

① 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1. に準じて決定する。

④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。

⑤ 新株予約権を行使することができる期間

上記に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記に定める行使期間の末日までとする。

- ⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。

- ⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

- ⑧ その他新株予約権の行使の条件

上記２．に準じて決定する。

- ⑨ 新株予約権の取得事由及び条件

以下に準じて決定する。

当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

新株予約権者が権利行使をする前に、上記２．に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

- ⑩ その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

第20回新株予約権（2024年10月15日取締役会決議）

決議年月日	2024年10月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役4 当社従業員23
新株予約権の数(個) ※	44(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4,400(注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円) ※	1
新株予約権の行使期間 ※	自2025年8月1日 至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 ※	発行価格 808 資本組入額 404
新株予約権の行使の条件 ※	(注) 2
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	新株予約権の譲渡による取得については、当社の取締役会の決議による承認を必要とする。
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) 3

※ 事業年度の末日(2026年7月31日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末(2026年9月30日)現在において、これらの事項に変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は当社普通株式100株であります。

ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式の分割、株式の併合を行う場合は、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとし、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

2. 新株予約権の行使条件は下記の通りとする。

- ① 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。また、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- ② 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- ③ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- ④ 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

① 交付する再編対象会社の新株予約権の数

新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類

再編対象会社の普通株式とする。

③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数

組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1. に準じて決定する。

④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。

⑤ 新株予約権を行使することができる期間

上記に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記に定める行使期間の末日までとする。

⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。

⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

⑧ その他新株予約権の行使の条件

上記２．に準じて決定する。

⑨ 新株予約権の取得事由及び条件

以下に準じて決定する。

当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

新株予約権者が権利行使をする前に、上記２．に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

⑩ その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

第21回新株予約権（2025年10月29日取締役会決議）

決議年月日	2025年10月29日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社取締役 5
新株予約権の数(個) ※	152[110](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15,200[11,000](注) 1
新株予約権の行使時の払込金額(円) ※	1
新株予約権の行使期間 ※	自2026年8月1日 至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 ※	発行価格 471 資本組入額 236
新株予約権の行使の条件 ※	(注) 2
新株予約権の譲渡に関する事項 ※	新株予約権の譲渡による取得については、当社の取締役会の決議による承認を必要とする。
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) 3

※ 事業年度の末日(2026年7月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2026年9月30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当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は当社普通株式100株であります。
ただし、新株予約権の割当日後、当社が株式の分割、株式の併合を行う場合は、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとし、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てるものとする。

調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率

また、本新株予約権の割当日後、当社が合併、会社分割または資本金の額の減少を行う場合その他これらの場合に準じ付与株式数の調整を必要とする場合には、合理的な範囲で、付与株式数は適切に調整されるものとする。

2. 新株予約権の行使条件は下記の通りとする。

- ① 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。また、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
- ② 新株予約権者の相続人による本新株予約権の行使は認めない。
- ③ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。
- ④ 各本新株予約権1個未満の行使を行うことはできない。

3. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以上を総称して以下、「組織再編行為」という。）を行う場合において、組織再編行為の効力発生日に新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することとする。ただし、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約または株式移転計画において定めた場合に限るものとする。

- ① 交付する再編対象会社の新株予約権の数
新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- ② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- ③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件を勘案のうえ、上記1. に準じて決定する。
- ④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、以下に定める再編後行使価額に当該各新株予約権の目的となる株式数を乗じて得られる金額とする。再編後行使価額は、交付される新株予約権を行使することにより交付を受けることができる再編対象会社の株式1株当たりの金額を1円とする。

⑤ 新株予約権を行使することができる期間

上記に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から上記に定める行使期間の末日までとする。

⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
本新株予約権の取り決めに準じて決定する。

⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限

譲渡による取得の制限については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要するものとする。

⑧ その他新株予約権の行使の条件

上記２．に準じて決定する。

⑨ 新株予約権の取得事由及び条件

以下に準じて決定する。

当社が消滅会社となる合併契約、当社が分割会社となる会社分割についての分割契約もしくは分割計画、または当社が完全子会社となる株式交換契約もしくは株式移転計画について株主総会の承認（株主総会の承認を要しない場合には取締役会決議）がなされた場合は、当社は、当社取締役会が別途定める日の到来をもって、本新株予約権の全部を無償で取得することができる。

新株予約権者が権利行使をする前に、上記２．に定める規定により本新株予約権の行使ができなくなった場合は、当社は新株予約権を無償で取得することができる。

⑩ その他の条件については、再編対象会社の条件に準じて決定する。

② 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

③ 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2021年8月16日 (注) 1	普通株式 1,250,000	普通株式 11,376,900	500,000	530,632	500,000	530,632
2021年11月25日 (注) 2	普通株式 13,700	普通株式 11,390,600	1,880	532,512	1,880	532,512
2021年11月30日 (注) 3	—	普通株式 11,390,600	△520,632	11,880	△520,632	11,800
2022年2月1日～ 2022年7月31日 (注) 4	普通株式 61,000	普通株式 11,451,600	2,434	14,314	2,434	14,314
2022年8月25日 (注) 5	普通株式 2,400	普通株式 11,454,000	80	14,395	80	14,395
2022年11月15日 (注) 6	A種種類株式 700	普通株式 11,454,000 A種種類株式 700	350,000	364,395	350,000	364,395
2022年11月15日 (注) 7	—	普通株式 11,454,000 A種種類株式 700	△350,000	14,395	△350,000	14,395
2022年11月1日～ 2023年7月31日 (注) 8	普通株式 115,500	普通株式 11,569,500 A種種類株式 700	17,240	31,635	17,240	31,635
2023年11月1日～ 2024年7月31日 (注) 9	普通株式 116,100	普通株式 11,685,600 A種種類株式 700	28,504	60,139	28,504	60,139
2024年8月1日～ 2024年11月30日 (注)10	普通株式 20,400	普通株式 11,706,000 A種種類株式 700	8,241	68,380	8,241	68,380
2024年11月30日 (注)11	—	普通株式 11,706,000 A種種類株式 700	△57,689	10,691	△57,689	10,691
2025年2月1日～ 2025年7月31日 (注)12	普通株式 9,200	普通株式 11,715,200 A種種類株式 700	4,007	14,698	4,007	14,698
2025年8月1日～ 2026年2月28日 (注)13	普通株式 22,600	普通株式 11,737,800 A種種類株式 700	8,999	23,697	8,999	23,697
2026年4月15日 (注)14	普通株式 320,400	普通株式 12,058,200 A種種類株式 700	70,167	93,864	70,167	93,864

- (注) 1. 有償第三者割当 割当先 佐護勝紀、株式会社ワングローブキャピタル
発行価格800円、資本組入額400円
2. 新株予約権の行使により、発行済株式総数が13,700株増加、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,880千円増加しております。
3. 2021年10月28日開催の定時株主総会の決議に基づき、2021年11月30日付で無償減資の効力が発生し、資本金及び資本準備金がそれぞれ520,632千円減少（減資割合97.8%）しております。
4. 新株予約権の行使により、発行済株式総数が61,000株増加、資本金及び資本準備金がそれぞれ2,434千円増加しております。
5. 新株予約権の行使により、発行済株式総数が2,400株増加、資本金及び資本準備金がそれぞれ80千円増加しております。
6. 有償第三者割当 割当先 株式会社丸井グループ
発行価格 1,000,000円 資本組入額 500,000円
7. 2022年11月15日の新株式発行と同時に、会社法第447条第1項及び3項並びに第448条第1項及び3項の規定に基づき、資本金の額及び資本準備金の額をそれぞれ350,000千円減少（減資割合96.0%）し、その他資本剰余金へ振り替えております。
8. 新株予約権の行使により、発行済株式総数が115,500株増加、資本金及び資本準備金がそれぞれ17,240千円増加しております。
9. 新株予約権の行使により、発行済株式総数が116,100株増加、資本金及び資本準備金がそれぞれ28,504千円

増加しております。

10. 新株予約権の行使により、発行済株式総数が20,400株増加、資本金及び資本準備金がそれぞれ8,241千円増加しております。
11. 2024年10月28日開催の定時株主総会の決議に基づき、2024年11月30日付で無償減資の効力が発生し、資本金及び資本準備金がそれぞれ57,689千円減少（減資割合84.4%）しております。
12. 新株予約権の行使により、発行済株式総数が9,200株増加、資本金及び資本準備金がそれぞれ4,007千円増加しております。
13. 新株予約権の行使により、発行済株式総数が22,600株増加、資本金及び資本準備金がそれぞれ8,999千円増加しております。
14. 有償第三者割当 割当先 株式会社 PKSHA Technology
発行価格438円、資本組入額219円
15. 2026年8月25日に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が5,900株増加、資本金及び資本準備金がそれぞれ1,555千円増加しております。

(5) 【所有者別状況】

1. 普通株式

2026年7月31日現在

2020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)	—	3	19	28	14	7	1,710	1,781	—
所有株式数(単元)	—	8,490	6,077	39,082	650	396	65,865	120,560	2,200
所有株式数の割合(%)	—	7.04	5.04	32.42	0.54	0.33	54.63	100.00	—

(注) 自己株式128,709株は、「個人その他」に1,287単元、「単元未満株式の状況」に9株含まれております。

2. A種種類株式

2026年7月31日現在

2020年7月31日現在

区分	株式の状況(1 単元の株式数1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(株)	—	—	—	700	—	—	—	700	—
所有株式数の割合(%)	—	—	—	100.00	—	—	—	100.00	—

(6) 【大株主の状況】

①所有株式数別

2026年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
村上 浩輝	東京都世田谷区	2,205,700	18.49
株式会社PKSHA Technology	東京都文京区本郷二丁目35番10号	1,215,100	10.19
株式会社エイチ	東京都渋谷区恵比寿西一丁目36番2号	1,167,500	9.79
株式会社ワングローブキャピタル	東京都品川区西五反田一丁目11番1号	893,500	7.49
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	813,200	6.82
竹内 真	東京都港区	710,800	5.96
合同会社エム	東京都渋谷区恵比寿西一丁目36番2号	495,500	4.15
中村 真広	神奈川県相模原市緑区	350,000	2.93
イーストベンチャーズ投資事業 有限責任組合	東京都港区六本木四丁目2番45号	350,000	2.93
楽天証券株式会社共有口	東京都港区南青山二丁目6番21号	256,000	2.15
計	—	8,457,300	70.89

- (注) 1. 上記のほか当社所有の自己株式128,709株があります。
2. 上記の所有株式数のうち、信託業務に係る株式数は、次のとおりであります。
株式会社日本カストディ銀行813,200株
3. 2026年4月17日付の臨時報告書（主要株主の異動）にてお知らせしましたとおり、株式会社PKSHA Technologyは主要株主となっております。

②所有議決権数別

2026年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権 数に対する 所有議決権数 の割合(%)
村上 浩輝	東京都世田谷区	22,057	18.49
株式会社PKSHA Technology	東京都文京区本郷二丁目35番10号	12,151	10.19
株式会社エイチ	東京都渋谷区恵比寿西一丁目36番2号	11,675	9.79
株式会社ワングローブキャピタル	東京都品川区西五反田一丁目11番1号	8,935	7.49
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	8,132	6.82
竹内 真	東京都港区	7,108	5.96
合同会社エム	東京都渋谷区恵比寿西一丁目36番2号	4,955	4.15
中村 真広	神奈川県相模原市緑区	3,500	2.93
イーストベンチャーズ投資事業 有限責任組合	東京都港区六本木四丁目2番45号	3,500	2.93
楽天証券株式会社共有口	東京都港区南青山二丁目6番21号	2,560	2.15
計	—	84,573	70.91

(7) 【議決権の状況】

① 【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	A種種類株式 700	—	A種種類株式の内容は「(1)株式の総数等 ②発行済株式(注)」に記載のとおりです。
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 128,700	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 11,927,300	119,273	完全議決権株式であり、株主としての権利内容に何ら制限のない当社における標準となる株式であります。なお、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 2,200	—	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	12,058,900	—	—
総株主の議決権	—	119,273	—

(注) 単元未満株式は、当社所有の自己株式9株が含まれております。

② 【自己株式等】

2026年7月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社ツクルバ	東京都渋谷区恵比寿四丁目 3番14号 恵比寿SSビル	128,700	—	128,700	1.07
計	—	128,700	—	128,700	1.07

(注) 上記自己保有株式は、単元未満株式9株は含まれておりません。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

① 役員・従業員株式所有制度の概要

当社は、当社役員及び従業員が自社株式を定期的に取得・保有し、財産形成の一助とすることを目的として、役員持株会及び従業員持株会制度を導入しております。

② 役員・従業員持株会に取得させる予定の株式の総数

特段の定めは設けておりません。

③ 当該役員・従業員株式所有制度による受益権その他権利を受けることができる者の範囲

役員持株会及び従業員持株会ともに、当社役員及び従業員に限定しております。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】

普通株式

(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】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	207,000	99,774	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、株式交付、 会社分割に係る移転を行った 取得自己株式	—	—	—	—
その他 (—)	—	—	—	—
保有自己株式数	普通株式 128,709	—	普通株式 128,709	—

(注) 当期間における取得自己株式には、2026年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含まれておりません。

3 【配当政策】

(1) 配当の基本的な方針

当社は、財務体質の強化と事業拡大の為の内部留保の充実を図ることが優先課題であると考えており、創業以来普通株式への配当を行っておりません。現在は成長過程にあると考えていることから、経営基盤の安定化を図るために内部留保を充実させ、事業拡大、事業効率化のために投資を行い、企業価値向上を図ることが、株主に対する最大の利益還元につながると考えております。

なお、2022年11月15日を払込期日とする第三者割当の方法により発行したA種種類株式につきましては、発行時に定められた発行要項に基づき、所定の金額の配当を実施いたします。

決議年月日	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当金
2026年9月14日 取締役会決議	A種種類株式	7,000千円	10,000円

(2) 毎事業年度における配当の回数についての基本的な方針

当社は、内部留保の充実を図ることが優先課題であると考えているため、現時点において普通株式への配当実施の可能性及びその実施時期については未定であります。

(3) 配当の決定機関

配当の決定機関について、中間配当は取締役会であり、期末配当は株主総会であります。

(4) 第15期事業年度の配当決定に当たっての考え方及び内部留保資金の用途

当社は、上記(1)の方針に従い、創業以来普通株式への配当を行っておらず、第15期事業年度においても剰余金の配当は実施しておりません。内部留保資金につきましては、事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

(5) 中間配当について

当社は、会社法第454条第5項に規定する中間配当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】

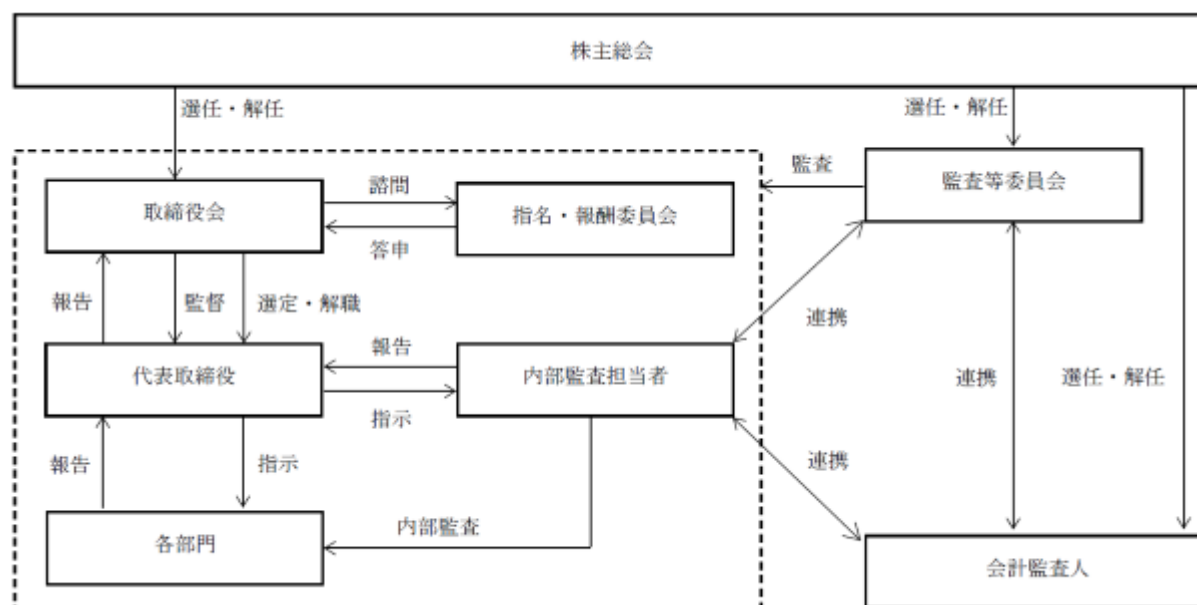
① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業理念である「住まいの「もつ」を自由に。「かえる」を何度でも。」を経営における普遍的な考え方と定め、企業活動を行う上での拠りどころと位置付けております。企業活動を通じて企業理念を実現するために、経営の効率性及び健全性を高め、透明性の高い経営体制を構築することが必要であるとの観点から、コーポレート・ガバナンスの強化を企業経営の最重要課題と位置付けております。

② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

a. 企業統治の体制の概要

当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要は以下のとおりであります。



当社は、取締役会設置会社であり、かつ監査等委員会設置会社であります。

取締役会

当社の取締役会は、取締役8名(うち社外取締役5名)で構成され、毎月開催される定時取締役会に加え、必要に応じて臨時取締役会を開催しております。取締役会においては、法令及び定款の定めにより、経営上の重要な意思決定を行うとともに、業務執行状況の監督を行っております。各役員の氏名等については、「(2) 役員の状況 ①役員一覧」をご参照ください。

最新事業年度においては、法令に基づくコーポレート・ガバナンス事項、業績の進捗状況報告等について議論いたしました。

また、コーポレート・ガバナンスの一層の強化と取締役会における意思決定の透明性・独立性向上を図る観点から、社外取締役である小林賢治氏を取締役会議長に選任しております。

役職名	氏名	出席回数
代表取締役CEO、取締役	村上浩輝	代表取締役CEO 100% (2回/2回) 取締役 100% (2回/2回)
取締役、代表取締役CEO	野村駿太郎	取締役 100% (2回/2回) 代表取締役CEO 100% (15回/15回)
取締役CSO	北原寛司	100% (17回/17回)
取締役	竹内真	100% (17回/17回)
監査等委員である取締役、社外取締役(取締役会議長)	小林賢治	監査等委員である取締役 100% (4回/4回) 社外取締役 100% (13回/13回)
社外取締役	福島良典	100% (17回/17回)
監査等委員である社外取締役	西浦千栄子	100% (17回/17回)

監査等委員である社外取締役	石本忠次	100% (17回／17回)
監査等委員である社外取締役	木村勇人	100% (13回／13回)

監査等委員会

当社の監査等委員会は、常勤監査等委員である取締役1名、非常勤監査等委員である取締役2名(うち社外監査等委員である取締役3名)で構成され、毎月開催される定時監査等委員会に加え、必要に応じて臨時監査等委員会を開催いたします。監査等委員会においては、各監査等委員である取締役は監査計画に定められた内容に従って監査を実施し、監査等委員会において監査等委員である取締役相互の情報共有を行います。各監査等委員である取締役の氏名等については、「(2) 役員の状況 ①役員一覧」をご参照ください。

指名・報酬委員会

当社は、取締役の指名、報酬等に係る取締役会の機能の独立性・客観性を強化し、コーポレート・ガバナンスの更なる充実を図ることを目的とし、取締役会の任意の諮問機関として指名・報酬委員会を設置しております。指名・報酬委員会は、取締役会が選定する3名以上で構成し、独立社外取締役が過半数を占めています。

委員長：社外取締役 小林賢治

委員：社外取締役 福島良典、代表取締役 野村駿太郎

指名・報酬委員会は、取締役会の諮問に応じて、取締役等の選任及び解任に関する事項、代表取締役の選定及び解職に関する事項、取締役等の報酬に関する事項、その他取締役等の指名・報酬に関する重要事項で取締役会が必要と認めた事項について審議し、取締役会に対して答申しております。なお、当事業年度においては指名・報酬委員会を計12回開催しております。

b. 企業統治の体制及び採用理由

当社は会社法に規定する機関として株主総会、取締役会、監査等委員会及び会計監査人を設置しております。

また日常的に業務を監視する内部監査担当者を設置しており、これら各機関の相互連携により、経営の健全性、効率性及び透明性が確保でき、適切な経営を図る体制を構築しております。

c. 内部統制システムの整備状況

当社は、企業経営の透明性及び公平性を担保するための体制として、「内部統制システムに関する基本方針」を定めており、その基本方針に基づき内部統制システムの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。

1. 取締役及び使用人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

- (1) 法令、定款及び社会規範等の遵守を目的として「コンプライアンス規程」を定めるとともに、業務上必要な法令等についてはコンプライアンスリスクとして認識し、取締役及び使用人へ必要な啓蒙、教育活動を推進する。
- (2) 「内部通報規程」に基づき、外部の顧問弁護士等を通報窓口とする内部通報制度を制定し、不正行為等の防止及び早期発見を図る。
- (3) 監査等委員である取締役は「監査等委員会監査基準」に基づき、独立した立場で取締役の職務執行状況について監査し、適法性に関する疑義を発見した場合は、その事実を指摘し改善するよう代表取締役及び取締役会に勧告するとともに、必要に応じてその行為の差止めを請求する。
- (4) 内部監査担当者は、「内部監査規程」に基づき、業務運営及び財産管理の実態を調査し、使用人の職務の執行が法令、定款及び当社規程に適合していることを確認の上、代表取締役に報告する。

2. 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- (1) 取締役は、「文書管理規程」に従い、取締役の職務の執行に係る情報を文書または電磁的媒体に記録し、保存する。取締役及び監査等委員である取締役は、必要に応じてこれらを閲覧できる。
- (2) またデータ化された機密情報については、「情報管理規程」及び「個人情報保護規程」に従い適切なアクセス制限やパスワード管理、並びにバックアップ体制を敷くことで機密性の確保と逸失の防止に努める。

3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) 当社はコーポレートリスクの適切な把握及び啓蒙を目的として「リスク管理規程」を制定し、想定さ

れるリスクに応じた有事に備えるとともに、有事が発生した場合には、当該規程に従い迅速かつ適切に対応する。

(2) 取締役会は、必要に応じて、リスク管理体制について見直しを行う。

4. 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

(1) 当社は毎月1回の定時取締役会を開催し、法定事項の決議、経営に関する重要事項の決定及び業務執行の監督等を機動的に行うことで効率的な職務執行に努める。加えて、必要に応じて臨時取締役会を開催する。

(2) 当社は「職務権限規程」及び「職務分掌規程」に基づき担当取締役及び各部門長への権限の委譲を行うことで、迅速かつ効率的な意思決定を確保する。

5. 当該株式会社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

(1) 子会社の取締役等の職務の執行に係る事項の当該株式会社への報告に関する体制

子会社の自主性を尊重しつつ、事業の状況に関する定期的な報告を受けるとともに、承認事項、協議事項及び報告事項を明確にし、その執行状況をモニタリングする。

(2) 子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

当社は、子会社の経営に重大な影響を与える事態を把握した場合には、「リスク管理規程」に基づき適時適切に対応することにより、子会社の損害の拡大を防止し、これを最小限に止める。

(3) 子会社の取締役等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

① 子会社は、職務執行に関する権限及び責任について、「職務権限規程」、「職務分掌規程」その他の社内規程において明文化し、業務を効率的に遂行する。

② 当社は、子会社の業務運営状況について内部監査を実施し、子会社と協議のうえ、必要に応じて改善を図る。

(4) 子会社の取締役等及び使用人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

① 当社は「コンプライアンス規程」を策定し、子会社のコンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に努める。

② 当社の内部監査担当者は、子会社の役職員の職務執行状況について、コンプライアンスの観点から内部監査を実施する。

6. 監査等委員である取締役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項、当該使用人の取締役からの独立性に関する事項、並びに当該使用人への指示の実効性確保に関する事項

(1) 監査等委員である取締役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合、監査等委員である取締役と協議の上、必要に応じて監査等委員である取締役の職務を補助する使用人を配置する。

(2) 当該補助使用人に対する監査等委員である取締役からの指示については、取締役及び所属部門長からの指揮命令を受けないこととする。

(3) 当該補助使用人の人事異動、考課及び懲戒処分については監査等委員である取締役の同意を得るものとする。

7. 取締役及び使用人が監査等委員である取締役に報告をするための体制、当該報告者が報告を理由に不利な扱いを受けないための体制及び監査等委員である取締役への報告に関する体制

(1) 取締役及び使用人は、会社に対し著しい損害を及ぼす恐れのある事実が発生する可能性が生じた場合もしくは発生した場合、または、法令・定款に違反する重大な事実が発生する可能性が生じた場合は、その事実を監査等委員である取締役に遅滞なく報告する。

(2) 取締役及び監査等委員である取締役は、定期・不定期を問わず、コンプライアンス及びリスク管理への取組状況その他経営上の課題についての情報交換を行い、取締役・監査等委員である取締役間の意思疎通を図るものとする。

(3) 監査等委員である取締役は、重要な意思決定のプロセスや業務の執行状況を把握するため、取締役会等の重要な会議に出席するとともに、監査業務の一環として取締役会議事録及び稟議書等の重要文書を閲覧し、必要に応じて取締役及び使用人に説明を求めることができる。

(4) 取締役及び使用人は、監査等委員である取締役に對して、法定の事項に加え、業務又は業績に重大な影響を与える事項、内部監査の実施状況、内部通報制度による通報状況及びその内容を報告する体制を整備し、監査等委員である取締役の情報収集・交換が適切に行えるよう協力する。

(5) 監査等委員である取締役は内部通報窓口である部門の長及び顧問弁護士との情報交換を必要に応じて

行い、重大なコンプライアンス上の懸念がある事象については、詳細な確認を行う。

- (6) 監査等委員である取締役が報告を行った取締役及び使用人について、代表取締役等の管理者は当該報告の事実を理由として不利益な取り扱いを行ってはならない。
8. 子会社の取締役、監査役、業務を執行する社員、会社法第598条第1項の職務を行うべき者その他これらの者に相当する者及び使用人又はこれらの者から報告を受けた者が監査等委員である取締役に報告をするための体制
- (1) 子会社の取締役及び使用人は、法令及び規程に定められた事項のほか、当社の監査等委員である取締役から報告を求められた事項について速やかに当社の監査等委員である取締役に報告する。
- (2) 子会社の取締役及び使用人は、子会社に著しい損害を及ぼす事実またはそのおそれのある事実を把握した場合は、直ちに当社の子会社担当者に報告し、当社の子会社担当者は速やかに当社の監査等委員である取締役にその内容を報告する。
- (3) 子会社は、法令・定款違反等を未然に防止する体制として内部通報制度を導入し、子会社における法令、定款、または社内規程に違反する重大な事実、その他コンプライアンス上の重大な問題に係る通報について、当社の監査等委員である取締役への適切な報告体制を確保する。
9. 監査等委員である取締役の職務の執行について生ずる費用の前払又は償還の手続きその他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項
- (1) 監査等委員である取締役監査に必要な費用については、毎期の予算策定時に監査等委員である取締役より管理部門に見込みを提示する。会社は、当該費用については会社運営上必要な経費として支給する。
- (2) 当該予算を超過する費用については、事前に監査等委員である取締役よりコーポレート部門宛に請求理由とともに申請し、必要な手続きを経た上で支給する。
- (3) なお上記の支給方法は前払い・後払いのいずれの方法も可能とする。
10. その他監査等委員である取締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
- (1) 取締役は、監査等委員である取締役が取締役会その他重要な意思決定の過程及び業務の執行状況を把握するため、重要な会議に出席できる環境を整備するとともに、内部監査担当者、会計監査人及び外部の専門家等と必要に応じて連携できる環境を構築する。
- (2) 監査等委員である取締役は会計監査人及び内部監査担当者と定期的に会合を持ち、各監査人の監査状況を共有し、効果的かつ効率的な監査の実施に努める。
11. 財務報告の信頼性を確保するための体制
- 当社は財務報告の信頼性確保のため、財務報告に係る内部統制システムの整備・構築を行い、その仕組みが有効かつ適切に機能することを定期的・継続的に評価するための体制を構築する。
12. 反社会的勢力との取引排除に向けた基本的考え方及びその整備状況
- (1) 当社は、反社会的勢力に対する毅然とした対応を取ること、反社会的勢力との一切の関係を拒絶することを「反社会的勢力排除に関する規程」に定め、全ての取締役及び監査等委員である取締役並びに使用人に周知徹底する。
- (2) 反社会的勢力による不当要求、組織暴力及び犯罪行為に対しては、顧問弁護士、警察等の外部専門機関と連携し、解決を図る体制を整備する。

d. リスク管理体制の整備状況

当社は、持続的な成長を確保するために「リスク管理規程」を定めております。経営企画本部が主管部署となり、各部門と継続的に情報共有を行うことで、リスクの早期発見及び顕在化防止に努め、全社的なリスク管理体制の強化を図っております。また、法令順守体制の構築を目的として「コンプライアンス規程」を定め、高い倫理観と社会規範の遵守の浸透、啓蒙を行っております。取締役会は、必要に応じて、リスク管理体制について見直しを行っております。

なお、当社は、法令違反や不正行為等のコンプライアンス違反の発生またはその恐れのある状況に適切に対応するため「内部通報規程」を定めております。社内の通報窓口をコーポレート本部長及び常勤監査等委員である取締役、社外の通報窓口を顧問弁護士としており、不祥事の未然防止及び早期発見に努めております。

また、当社グループでは全社的なリスク管理体制として「リスク管理委員会」を設置し、事業への影響度や発生可能性等を総合的に分析・評価した上で、重要リスクの識別及び定期的なモニタリングと適切なリスクコントロールを実施しております。

③ 責任限定契約の内容

当社と取締役(業務執行取締役等であるものを除く。以下「非業務執行取締役」という。)は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該非業務執行取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

④ 役員等賠償責任保険契約の内容

当社は、当社及び子会社の取締役、監査役及び執行役員を被保険者として、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が職務の執行に関し責任を負うこと、又は、当該責任の追及にかかる請求を受けることによって生ずることのある損害について、補填することとしております。ただし、法令違反の行為のあることを認識して行った行為に起因して生じた損害は補填されないなど、一定の免責事由があります。保険料は当社が全額負担しており、被保険者の実質的な保険料負担はありません。

⑤ 取締役の責任免除

当社は、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の行為に関する取締役(取締役であった者を含む。)の責任を法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役が職務を遂行するにあたり、その能力を十分に発揮して、期待される役割を果たしうる環境を整備することを目的とするものであります。なお、監査等委員会設置会社への移行に伴い、監査役であった者についても責任を法令の限度において免除することができる旨を定款に定めております。

⑥ 定款で定めた取締役の員数

当社の取締役(監査等委員である取締役を除く。)は10名以内、監査等委員である取締役は5名以内とする旨、定款に定めております。

⑦ 取締役の選任決議

当社は、取締役(監査等委員である取締役を除く。)及び監査等委員である取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨、定款に定めております。また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨、定款に定めております。

⑧ 株主総会の特別決議要件

当社は、株主総会の円滑な運営を行うことを目的として、会社法第309条第2項に定める特別決議について、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、定款に定めております。

⑨ 自己株式の取得

当社は、会社法第165条第2項の規定に基づき、経営環境の変化に応じた機動的な資本政策の遂行を可能とするため、取締役会の決議によって自己株式を取得することができる旨、定款に定めております。

⑩ 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議によって、毎年1月31日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

⑪ 種類株式の発行

当社は、種類株式発行会社であります。普通株式は、株主としての権利内容に制限のない株式であります。A種類株式を所有するA種類株主は、株主総会において議決権を有しておりません。これは、A種類株式を配当金や残余財産の分配について優先権を持つ代わりに議決権がない内容としたものであります。なお、その他A種類株式の詳細につきましては、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (1) 株式の総数等 ②発行済株式」の記載をご参照ください。

(2) 【役員の状況】

①役員一覧

男性7名 女性1名(役員のうち女性の比率12.5%)

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役CEO	野村駿太郎	1985年10月5日	2009年4月 2023年7月 2023年8月 2024年2月 2025年5月 2025年9月	株式会社コスモスイニシア入社 当社入社 株式会社ツクルバボックス代表取締役(現任) 当社執行役員 当社取締役 上級執行役員CRO 当社代表取締役CEO(現任)	(注)3	普通株式 10,300 株 A種種類株式 -株
取締役CSO	北原寛司	1983年12月19日	2011年12月 2012年9月 2016年11月 2018年5月 2023年7月	株式会社コーポレートディレクション入社 デロイトトーマツコンサルティング合同会社入社 当社入社 当社取締役COO兼経営企画室長 当社取締役CSO(現任)	(注)3	普通株式 182,200 株 A種種類株式 -株
取締役	竹内真	1978年7月5日	2001年4月 2007年3月 2013年1月 2019年9月 2020年2月 2021年10月 2025年3月 2025年3月 2025年5月 2025年11月 2026年2月 2026年7月	富士ソフトABC株式会社(現富士ソフト株式会社)入社 フリーランスとして独立 株式会社ビズリーチ取締役 一般社団法人日本CTO協会理事 ビジョナル株式会社取締役CTO 当社社外取締役 株式会社メドレー取締役(現任) トグルホールディングス株式会社社外取締役(現任) 当社取締役(現任) 株式会社カウカモ工務店代表取締役(現任) 株式会社K.M Design Studio代表取締役(現任) 株式会社ベネッセスタイルケアグループ社外取締役(現任)	(注)3	普通株式 715,000 株 A種種類株式 -株
社外取締役	小林賢治 (注)1	1978年5月11日	2005年4月 2009年4月 2011年6月 2015年6月 2017年7月 2020年10月 2023年10月 2024年7月 2025年10月	株式会社コーポレートディレクション入社 株式会社ディー・エヌ・エー入社 同社取締役 同社執行役員 シニフィアン株式会社代表取締役(現任) ラクスル株式会社社外取締役(現任) 当社社外取締役(監査等委員) 株式会社gumi社外取締役(監査等委員)(現任) 当社社外取締役(現任)	(注)3	普通株式 - 株 A種種類株式 -株
社外取締役	福島良典 (注)1	1988年2月15日	2012年11月 2013年11月 2018年12月 2019年10月 2023年10月	株式会社Gunosy創業、同社代表取締役 株式会社Gunosy代表取締役最高責任者 株式会社LayerX代表取締役CEO(現任) 当社社外取締役(現任) 株式会社progmatt非常勤取締役(現任)	(注)3	普通株式 72,600 株 A種種類株式 -株
社外取締役 常勤監査等委員	西浦千栄子 (注)1,2	1984年3月1日	2006年12月 2009年12月 2014年9月 2016年6月 2023年6月 2023年10月 2023年11月 2025年11月	新日本有限責任監査法人(現EY新日本有限責任監査法人)入所 公認会計士登録 西浦公認会計士事務所開設(現任) S&Nパートナーズ法律事務所顧問(現任) 株式会社NSD社外監査役(現任) 当社社外取締役(監査等委員)(現任) 株式会社ツクルバボックス監査役(現任) 株式会社カウカモ工務店監査役(現任)	(注)4	普通株式 1,400 株 A種種類株式 -株

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
社外取締役 監査等委員	石本忠次 (注) 1, 2	1973年10月 9日	1997年 8月	KPMGピートマーウィック株式 会社(現KPMG税理士法人)入社	(注) 4	普通株式 4,500 株 A種類株式 -株
			2000年 4月	税理士登録		
			2002年10月	メンターキャピタル税務事務所(現 メンターキャピタル税理士法人) 代表社員 (現任)		
			2002年10月	株式会社メンターキャピタルFAS (現株式会社メンターキャピタル ホールディングス) 代表取締役 (現任)		
			2016年 6月	ユナイテッド株式会社社外取締役 (現任)		
			2020年 2月	ビジョナル株式会社社外取締役 (監査等委員) (現任)		
			2021年10月	株式会社アイモバイル社外取締役 (監査等委員) (現任)		
社外取締役 監査等委員	木村勇人 (注) 1, 2	1986年12月16日	2023年10月	当社社外取締役 (監査等委員) (現任)	(注) 4	普通株式 - 株 A種類株式 -株
			2012年12月	弁護士登録		
			2013年 1月	渥美坂井法律事務所・外国法共同 事業入所		
			2014年 5月	三菱UFJモルガン・スタンレー証 券株式会社へ在籍出向		
			2019年 2月	三菱地所投資顧問株式会社へ在籍 出向		
			2022年 8月	Smith, Gambrell & Russell, LLP へ在籍出向		
			2025年 1月	渥美坂井法律事務所・外国法共同 事業シニアパートナー (現任)		
計			2025年 5月	ニューヨーク州弁護士登録		普通株式 986,000 株 A種類株式 -株
			2025年10月	当社社外取締役 (監査等委員) (現任)		

- (注) 1. 取締役小林賢治、福島良典、西浦千栄子、石本忠次、木村勇人は、社外取締役であります。
2. 監査等委員会の体制は、次のとおりであります。
委員長 西浦千栄子 委員 石本忠次 委員 木村勇人
3. 取締役の任期は、2026年7月期に係る定時株主総会終結の時から、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
4. 監査等委員である取締役西浦千栄子、石本忠次、木村勇人の任期は、2025年7月期に係る定時株主総会終結の時から、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。
5. 当社は、法令に定める監査等委員である取締役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査等委員である取締役1名を選任しております。補欠監査等委員である取締役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		所有株式数(株)
安原 有咲子	1995年 9月13日	2022年 4月	弁護士登録	普通株式 - 株 A種類株式 -株
		2022年 4月	稲葉総合法律事務所入所	
		2024年10月	渥美坂井法律事務所・外国法共同事業入所	
		2025年10月	Atsumi & Sakai New YorkLLP出向	
		2026年 8月	渥美坂井法律事務所・外国法共同事業(現任)	

② 社外役員の状況

当社の社外取締役は2名、監査等委員である社外取締役は3名であります。

当社は、社外取締役の独立性に関する具体的基準又は方針を定めていないものの、株式会社東京証券取引所の定める独立役員に関する判断基準等を勘案した上で、コーポレート・ガバナンスの充実・向上に資する者を選任することとしております。当社は、全ての社外取締役を独立役員として指定しております。

社外取締役と当社との人的関係、資本的关系または取引関係およびその他の利害関係は以下の通りです。

社外取締役の小林賢治は、事業運営およびコーポレート・ガバナンス両面での豊富な経験を有し、幅広い成長ステージにおける経営判断やリスク管理に携わった実績を持つことから当社経営の推進及び強化を期待して、社外取締役として選任をしております。

社外取締役の小林賢治は、当社の新株予約権118個（新株予約権の目的となる株式の数11,800株）を保有しておりますが、これ以外に当社との間には、人的関係、資本的关系または取引関係およびその他の利害関係はありません。

社外取締役の福島良典は、エンジニアとしてコンピュータサイエンスや機械学習への深い見識を持ち、かつ、上場企業経営者として豊富な経験と幅広い見識を有していることから、今後の当社の経営に關して的確な助言及び業務執行の監督を行うにふさわしいと判断して社外取締役として選任しております。

社外取締役の福島良典は、当社の新株予約権79個（新株予約権の目的となる株式の数7,900株）を保有しており、また当社株式72,600株を保有しております。また、福島良典が代表取締役を務める株式会社LayerXと当社との間には同社提供サービスに関する取引関係がありますが、当該取引価格はサービスの内容を勘案し合理的な価格であり、当社の意思決定に影響を与えるものではございません。これ以外に当社との間には、人的関係、資本的关系または取引関係およびその他の利害関係はありません。

監査等委員である社外取締役の西浦千栄子は、公認会計士として培われた豊富な経験と知識を有しており、経営管理に關する高い専門性と独立した立場からの適切な監査と助言を期待し、当社監査体制の一層の強化を図ることができると判断して監査等委員である取締役として選任をしております。

監査等委員である社外取締役の西浦千栄子は、当社株式1,400株を保有しておりますが、これ以外に当社との間には、人的関係、資本的关系または取引関係およびその他の利害関係はありません。

監査等委員である社外取締役の石本忠次は、税理士としての豊富な知見を有しており、当該知見を活かした専門的な観点から企業経営及び当社の経営への助言や取締役の職務執行に対する監督等をいただくことなど、企業経営及び財務体質強化等への積極的な発言を期待し、監査の実効性を確保できるものと判断して監査等委員である社外取締役として選任しております。

監査等委員である社外取締役の石本忠次は、当社株式4,500株を保有しておりますが、これ以外に当社との間には、人的関係、資本的关系または取引関係およびその他の利害関係はありません。

監査等委員である社外取締役の木村勇人は、弁護士としての資格及び豊富な実務経験と高度な専門知見を有しており、不動産をはじめとする幅広い企業法務分野に精通し、複雑化する事業環境における法務的リスクの予防・低減や重要経営判断に対する適切な法務的助言が可能であることから、当社においてもその専門性を活かし、コーポレートガバナンスの実効性向上ができると判断して、監査等委員である社外取締役として選任しております。

監査等委員である社外取締役の木村勇人は、渥美坂井法律事務所・外国法共同事業シニアパートナーであり、渥美坂井法律事務所・外国法共同事業と当社との間には法律相談等の法律事務に關する委任契約という取引関係がありますが、当該契約における報酬は委任事務の内容を勘案し合理的な報酬額であり、当社の意思決定に影響を与えるものではございません。これ以外に当社との間には、人的関係、資本的关系または取引関係およびその他の利害関係はありません。

③ 社外取締役又は監査等委員である社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会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

社外取締役及び監査等委員である社外取締役は、取締役会又は監査等委員会を通じて内部監査担当者及び会計監査人との連携状況や監査結果について報告を受けると共に、必要に応じて、会計監査人及び内部監査担当者と連携を図り情報交換を行うことで、監査の効率性及び実効性が確保できる体制を確保しております。

(3) 【監査の状況】

① 監査等委員会監査の状況

当社の監査等委員会は3名の監査等委員である取締役（うち常勤監査等委員1名）で構成され、全て社外取締役であります。

監査等委員会は、様々な経営環境や社会環境のほか、過年度の監査結果を踏まえて、重点監査事項を設定のうえ、監査計画を策定しており、これに基づき監査を実施します。モニタリング機能としての監査の実効性及び監査効率を高めるため、会計監査人及び内部監査との定期的な情報交換により緊密な連携に努めております。監査等委員会では、法令、定款及び「監査等委員会規則」に基づき、取締役会の意思決定の適法性について意見交換されるほか、取締役の職務執行状況について、監査等委員会としての意見を協議・決定いたします。監査等委員会における主な検討事項として、監査計画及び監査方針の策定、内部監査計画の確認、会計監査人の報酬等に関する同意、監査報告書の作成等があります。

また、常勤監査等委員である取締役は経営会議等の重要会議に出席するほか、監査計画に基づき重要書類の閲覧、役職員への質問等の監査手続を通して、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の業務執行状況について監査を行います。なお、常勤監査等委員である取締役西浦千栄子は、公認会計士の資格を有し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

当事業年度において当社は監査等委員会を16回開催しており、個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。

役職名	氏名	監査等委員会出席状況	取締役会出席状況
監査等委員である社外取締役（社外）	西浦千栄子	16回/16回（100%）	17回/17回（100%）
監査等委員である社外取締役（社外）	小林賢治	5回/5回（100%）	4回/4回（100%）
監査等委員である社外取締役（社外）	石本忠次	16回/16回（100%）	17回/17回（100%）
監査等委員である社外取締役（社外）	木村勇人	11回/11回（100%）	13回/13回（100%）

- （注）1. 小林賢治は2025年10月29日開催の定時株主総会終結の時をもって監査等委員である取締役を退任したため、退任以前に開催された監査等委員会を対象としております。
2. 木村勇人は2025年10月29日開催の定時株主総会にて、新任の監査等委員である取締役として選任されたため、就任以降に開催された監査等委員会を対象としております。

② 内部監査

a. 内部監査の組織、人員及び手続

当社は、代表取締役CEO直轄の内部監査担当者が内部監査を実施しております。内部監査担当者は、当社の内部監査規程及び代表取締役CEOの承認を得た年次の内部監査計画に基づき、当社及び連結子会社の業務が社内規定等に従って行われているか、効率的な業務運営が行われているか及びコンプライアンスが遵守されているかなどについて、内部監査を行っております。内部監査担当者は、これらの結果について、代表取締役CEO及び取締役会並びに監査等委員会へ報告するとともに、監査対象となった各事業部門に対して業務改善等のための指摘を行い、後日、改善状況を確認します。

b. 内部監査、監査等委員会監査及び会計監査の相互連携

監査等委員会による効率的な監査の遂行に資するよう、内部監査報告書を都度監査等委員会に共有するほか、相互に情報交換を行う等緊密な連携を保持しております。また、内部監査担当者は、会計監査人との定期的な合・意見交換に加え、必要に応じて随時適切なコミュニケーションを図っております。

③ 会計監査の状況

a. 監査法人の名称

和泉監査法人

b. 継続監査期間

5年間

c. 業務を執行した公認会計士

公認会計士 松藤 悠

公認会計士 秦 昌幸

d. 会計監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 2名
その他 3名

e. 監査法人の選定方針と理由

和泉監査法人は、その業務執行体制・品質管理体制等に鑑み、会計監査人に必要な専門性や独立性、必要とされる監査品質を確保できる体制を有していると判断したため、当社は和泉監査法人を会計監査人として選任しております。

なお、監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき、会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、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。

f. 監査等委員会による監査法人の評価

監査等委員会は、監査法人に対して評価を行っております。この評価については、関連規定の遵守、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監査報酬の水準等を考慮し、総合的に判断しており、同法人による会計監査は、適正に行われていると判断しております。

④監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬の内容
提出会社

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	24,000	—	25,600	—
連結子会社	—	—	—	—
計	24,000	—	25,600	—

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は、当社の事業規模及び業務の特性、監査日数等を総合的に勘案した上で決定しております。監査報酬の額については、監査等委員会の同意を得ております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況及び報酬見積りの算出根拠等が適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、適切かつ妥当であると考えたため、会計監査人の報酬等について同意することが相当であるとの判断をいたしました。

(4) 【役員の報酬等】

① 役員の金銭的報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は定時株主総会において定められた報酬限度内において、個別の役員報酬の算定についての取締役報酬等の決定に関する方針を定めております。取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等につきましては、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、取締役報酬等の決定に関する方針に基づき、各取締役（監査等委員である取締役を除く。）の職務の内容及び実績・成果等を勘案して報酬額を決定しております。監査等委員である取締役の報酬等につきましては、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、監査等委員である取締役の協議を経て決定しております。

当社の役員の報酬等に関する株主総会の決議年月日は2023年10月27日であり、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬限度額につき年額200百万円以内（うち社外取締役分100百万円以内）、監査等委員である取締役の報酬限度額につき、年額50百万円以内と決議いただいております。

なお、当社の役員の報酬等については、独立社外取締役が過半数を占める任意の指名・報酬委員会（委員長は独立社外取締役）に諮問し、答申を受けております。

② 役員のストックオプション報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は定時株主総会において定められた報酬限度内において、個別の役員報酬の算定についての取締役報酬等の決定に関する方針を定めております。取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等につきましては、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、取締役報酬等の決定に関する方針に基づき、各取締役（監査等委員である取締役を除く。）の職務の内容及び実績・成果等を勘案して報酬額を決定しております。監査等委員である取締役の報酬等につきましては、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、監査等委員である取締役の協議を経て決定しております。

当社の役員のストックオプションによる報酬支給に関する株主総会の決議年月日は2023年10月27日であり、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬限度額につき金銭報酬とは別枠で年額50百万円以内（うち社外取締役分は年額20百万円以内）、監査等委員である取締役の報酬限度額につき、金銭報酬とは別枠で年額12.5百万円以内と決議いただいております。

なお、役員のストックオプション報酬等については、独立社外取締役が過半数を占める任意の指名・報酬委員会（委員長は独立社外取締役）に諮問し、答申を受けております。

③ 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)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	業績連動報酬	退職慰労金	非金銭報酬等	
取締役 (監査等委員及び社外取締役を除く。)	71,124	61,250	—	—	9,874	4
監査等委員である取締役 (社外取締役を除く。)	—	—	—	—	—	—
社外役員	30,272	25,100	—	—	5,172	5

(注) 1. 一部の取締役による2025年10月に実施の自主返納は、取締役報酬支給後の返納であるため上表の報酬額は自主返納前で記載しております。

2. 非金銭報酬として、取締役（監査等委員である取締役を除く）及び監査等委員である取締役に対し、株式報酬型ストック・オプションを付与しております。上記「非金銭報酬等」は、当事業年度に費用計上した金額を記載しております。但し、一部の取締役（監査等委員である取締役を除く）が、2026年7月31日付で自主放棄を行ったストック・オプションにかかる影響額は含まれていません。

④ 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ていないため、記載しておりません。

⑤ 使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

(5) 【株式の保有状況】

① 投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、短期間の株式価値の変動又は配当による利益を享受することを目的として保有する株式を純投資株式とし、それ以外の目的で保有する株式を純投資目的以外の目的の株式としています。

② 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

上場株式を保有していないため、省略しております。

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	3	0
非上場株式以外の株式	—	—

(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	—	—	—

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(千円)
非上場株式	1	14,600
非上場株式以外の株式	—	—

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

該当事項はありません。

③ 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

④ 当事業年度に投資株式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。

⑤ 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。

5 【従業員の状況等】

(1) 【人材戦略に関する基本方針等】

① 経営戦略と関連付けた人材戦略

当社は、「住まいの『もつ』を自由に。『かえる』を何度でも。」というビジョンの実現に向け、事業の持続的な成長を支える人材の獲得及び個々の従業員の成長が不可欠であると考えております。お客様への提供価値を高め、事業を拡大していくため、多様な経験や強みを持つ人材が能力を発揮し、継続的に成果を創出できる組織づくりに取り組んでおります。

当社では、ビジョンの実現に向けて全従業員が共有する価値観・行動指針として「TSUKURUBA 5 VALUES」を定めております。これらを日々の業務における判断及び行動の基準とするとともに、社内施策、人材育成及び人事評価に反映することで、従業員の成長と組織としての成果の向上を図っております。

また、事業の成長に必要な人材を継続的に確保・育成するため、新卒入社者や業界未経験者などの採用にも注力し、入社時点の業務経験の有無にかかわらず、多様な人材が活躍できる環境の整備を進めております。具体的には、互いの挑戦と成長を支援する組織風土の醸成、業務に必要な知識・スキルを習得するための育成カリキュラムの整備、業務の仕組み化に取り組んでおります。当連結会計年度においては、営業成績上位20名のうち女性が10名（50%）、業界未経験者が6名（30%）を占めており、性別やバックグラウンドの差に関わらず、多様な人材が早期に活躍できる環境を実現しております。

② 人材戦略を踏まえた従業員給与等の決定方針

当社は、上記の人材戦略を踏まえ、従業員一人ひとりの成果及び成長を適切に評価し、処遇に反映することを、従業員の活躍と事業の持続的な成長を支える基盤と位置づけております。

基本給の設定に当たっては、個々人の職位に応じた目標設定及びその達成状況に基づく成果評価を基本とし、「TSUKURUBA 5 VALUES」に基づくバリュー評価を組み合わせております。業務上の成果に加え、その創出過程における行動や価値観の実践を評価することで、継続的な成長と組織への貢献を促しております。

これらの評価においては、年次や属性にかかわらず、成果及び行動に基づく公正かつ適正な評価を行うことを基本方針としております。このような評価・処遇を通じて、多様な人材の挑戦と成長を支援し、ビジョンの実現及び中長期的な企業価値の向上につなげてまいります。

(2) 【従業員の状況】

① 連結会社の状況

2026年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
cowcamo(カウカモ)事業	228 (62)
全社(共通)	61 (10)
合計	289 (72)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループから当社グループ外への出向者を除き、当社グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(契約社員、アルバイトを含む。)は、最近1年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 全社(共通)は、管理部門等に所属しているものであります。
3. 前連結会計年度末に比べ従業員数が54名増加しておりますが、主として業容の拡大に伴う期中採用が増加したことによるものであります。

② 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)	平均年間給与の対前事業年度増減率(%)
242(60)	32.1	2.6	6,706	8.3

セグメントの名称	従業員数(名)
cowcamo(カウカモ)事業	181 (50)
全社(共通)	61 (10)
合計	242 (60)

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から他社への出向者を除き、他社から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(契約社員、アルバイトを含む。)は、最近1年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 全社(共通)は、管理部門等に所属しているものであります。
4. 前連結会計年度末に比べ従業員数が27名増加しておりますが、主として業容の拡大に伴う期中採用が増加したことによるものであります。

③ 労働組合の状況

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

④ 使用人等のみに対して付与する新株予約権の内容

当社が使用人等のみに対して付与している新株予約権の内容については、「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 ①ストックオプション制度の内容」に記載しております。

⑤ 使用人その他の従業員のみを対象とした役員・従業員株式所有制度の内容

当社は、使用人その他の従業員のみを対象とした役員・従業員株式所有制度を導入しております。当該役員・従業員株式所有制度の内容については、「1 株式等の状況 (8) 役員・従業員株式所有制度の内容」に記載しております。

⑥ 管理的地位にある労働者に占める女性従業員の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異
提出会社

管理的地位にある労働者に 占める女性従業員の割合(%)	男性労働者の 育児休業取得率 (%)	労働者の男女の賃金の額の差異 (%)		
		全労働者	うち正規雇用 労働者	うちパート・ 有期労働者
36.8	71.4	66.4	76.0	108.9

- (注) 1. 管理的地位にある労働者に占める女性従業員の割合は「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出しております。管理的地位にある労働者は、部下を持つ職務以上の者、並びに部下を持たなくともそれと同等の地位にある者で、役員を除いております。
2. 男性労働者の育児休業取得率は、「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)の規定に基づき、「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施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の6第1号における育児休業等の取得割合を算出しております。
3. 労働者の男女の賃金の額の差異については、男性労働者の賃金に対する女性労働者の賃金の割合を示しております。当社グループでは、同一雇用形態において男女の賃金に差は設けていないため、この差は、等級別人数構成の差によるものと捉えております。

連結子会社

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

第5 【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

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

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2025年8月1日から2026年7月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年8月1日から2026年7月31日まで)の財務諸表について、和泉監査法人の監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するため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し、会計基準等の変更等についての的確に対応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、専門的な情報を有する団体等が主催する各種研修・セミナーに参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年7月31日)	当連結会計年度 (2026年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,867,530	1,687,367
売掛金及び契約資産	※3 148,750	※3 102,513
販売用不動産	※2 1,642,413	※2 2,905,595
仕掛販売用不動産	※2 1,837,075	※2 706,233
未成工事支出金	550	48,314
原材料及び貯蔵品	4,751	9,217
その他	301,540	336,340
貸倒引当金	△372	△5,557
流動資産合計	5,802,240	5,790,025
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※1 57,934	※1 134,190
工具、器具及び備品（純額）	※1 18,895	※1 29,116
リース資産（純額）	—	※1 8,902
建設仮勘定	12,606	—
有形固定資産合計	89,436	172,210
無形固定資産		
ソフトウェア	—	2,681
無形固定資産合計	—	2,681
投資その他の資産		
投資有価証券	29,314	0
長期貸付金	30,404	37,509
繰延税金資産	72,124	84,021
その他	117,925	123,634
投資その他の資産合計	249,769	245,165
固定資産合計	339,206	420,056
資産合計	6,141,447	6,210,082

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年7月31日)	当連結会計年度 (2026年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	59,710	105,237
短期借入金	※2,※4 1,667,100	※2,※4 1,645,402
1年内償還予定の社債	72,000	41,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 1,206,304	※2,※4 1,170,837
未払法人税等	89,425	2,683
契約負債	23,014	137,852
その他	382,075	377,141
流動負債合計	3,499,629	3,480,154
固定負債		
社債	101,000	60,000
長期借入金	※2 609,118	457,831
その他	—	18,839
固定負債合計	710,118	536,670
負債合計	4,209,747	4,016,824
純資産の部		
株主資本		
資本金	14,698	93,864
資本剰余金	1,680,772	1,814,165
利益剰余金	156,703	284,133
自己株式	△62,516	△23,968
株主資本合計	1,789,657	2,168,194
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△3,274	—
その他の包括利益累計額合計	△3,274	—
新株予約権	145,316	25,063
純資産合計	1,931,700	2,193,258
負債純資産合計	6,141,447	6,210,082

② 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 7 月31日)
売上高	※ 1 8,099,031	※ 1 11,310,952
売上原価	4,555,629	※ 2 7,416,688
売上総利益	3,543,401	3,894,263
販売費及び一般管理費	※ 3 3,268,888	※ 3 3,724,397
営業利益	274,513	169,866
営業外収益		
受取利息	1,243	3,874
受取配当金	2	2
助成金収入	550	—
受取手数料	1,057	1,866
役員報酬返納額	1,000	1,500
受取補助金	—	999
その他	1,588	967
営業外収益合計	5,442	9,211
営業外費用		
支払利息	47,868	84,925
社債利息	775	1,232
株式交付費	—	5,961
支払手数料	28,931	43,054
支払補償金	1,619	4,013
その他	1,012	1,726
営業外費用合計	80,208	140,913
経常利益	199,747	38,164
特別利益		
新株予約権戻入益	10,895	93,392
固定資産売却益	※ 4 132	※ 4 426
投資有価証券売却益	—	※ 5 2,010
受取保険金	—	10,000
受取補償金	—	11,300
特別利益合計	11,028	117,130
特別損失		
移転関連費用	※ 6 25,188	—
特別調査費用等	※ 7 19,414	※ 7 10,987
投資有価証券評価損	5,000	—
固定資産売却損	※ 8 60	—
減損損失	—	※ 9 25,219
特別損失合計	49,663	36,207
税金等調整前当期純利益	161,111	119,087
法人税、住民税及び事業税	95,080	3,555
法人税等調整額	△40,607	△11,897
法人税等合計	54,472	△8,341
当期純利益	106,639	127,429
親会社株主に帰属する当期純利益	106,639	127,429

【連結包括利益計算書】

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 7 月31日)
当期純利益	106,639	127,429
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	1,893	3,274
その他の包括利益合計	※ 1,893	※ 3,274
包括利益	108,532	130,703
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	108,532	130,703

③ 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	60,139	1,610,834	57,064	△62,516	1,665,521
当期変動額					
新株の発行（新株予約権の行使）	12,248	12,248			24,496
剰余金の配当			△7,000		△7,000
減資	△57,689	57,689			—
親会社株主に帰属する当期純利益			106,639		106,639
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	△45,441	69,937	99,639	—	124,135
当期末残高	14,698	1,680,772	156,703	△62,516	1,789,657

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	△5,167	△5,167	139,848	1,800,203
当期変動額				
新株の発行（新株予約権の行使）				24,496
剰余金の配当				△7,000
減資				—
親会社株主に帰属する当期純利益				106,639
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,893	1,893	5,467	7,360
当期変動額合計	1,893	1,893	5,467	131,496
当期末残高	△3,274	△3,274	145,316	1,931,700

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	14,698	1,680,772	156,703	△62,516	1,789,657
当期変動額					
新株の発行	70,167	70,167			140,335
新株の発行（新株予約権の行使）	8,999	8,999			17,998
剰余金（その他資本剰余金）の配当		△7,000			△7,000
親会社株主に帰属する当期純利益			127,429		127,429
自己株式の処分		61,225		38,548	99,774
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	79,166	133,392	127,429	38,548	378,536
当期末残高	93,864	1,814,165	284,133	△23,968	2,168,194

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	△3,274	△3,274	145,316	1,931,700
当期変動額				
新株の発行				140,335
新株の発行（新株予約権の行使）				17,998
剰余金（その他資本剰余金）の配当				△7,000
親会社株主に帰属する当期純利益				127,429
自己株式の処分				99,774
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	3,274	3,274	△120,252	△116,978
当期変動額合計	3,274	3,274	△120,252	261,558
当期末残高	—	—	25,063	2,193,258

④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当連結会計年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	161,111	119,087
減価償却費	22,095	23,080
株式報酬費用	35,170	△9,823
貸倒引当金の増減額（△は減少）	372	5,184
受取利息及び受取配当金	△1,245	△3,877
助成金収入	△550	—
受取補助金	—	△999
支払利息	47,868	84,925
社債利息	775	1,232
支払手数料	28,931	43,054
株式交付費	—	5,961
新株予約権戻入益	△10,895	△93,392
固定資産売却損益（△は益）	△72	△426
投資有価証券売却益	—	△2,010
受取保険金	—	△10,000
受取補償金	—	△11,300
特別調査費用等	19,414	10,987
移転関連費用	25,188	—
投資有価証券評価損	5,000	—
減損損失	—	25,219
売上債権の増減額（△は増加）	△77,042	46,237
棚卸資産の増減額（△は増加）	△1,619,740	△189,025
仕入債務の増減額（△は減少）	13,051	45,527
未払金の増減額（△は減少）	121,881	△39,525
未払消費税等の増減額（△は減少）	45,258	25,647
契約負債の増減額（△は減少）	5,673	114,837
その他	△214,791	39,441
小計	△1,392,542	230,044
利息及び配当金の受取額	1,070	3,666
利息の支払額	△53,921	△85,179
助成金の受取額	550	—
補助金の受取額	—	999
保険金の受取額	—	10,000
補償金の受取額	—	11,300
特別調査費用等の支払額	△11,686	△18,715
法人税等の支払額	△21,155	△136,030
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,477,686	16,085

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当連結会計年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	—	△5,000
有形固定資産の取得による支出	△22,224	△91,125
有形固定資産の売却による収入	132	426
無形固定資産の取得による支出	—	△2,947
投資有価証券の売却による収入	—	14,600
敷金及び保証金の差入による支出	△24,332	△58,357
敷金及び保証金の回収による収入	600	30,000
貸付けによる支出	△30,544	△959
貸付金の回収による収入	140	7,696
その他	△9	△128
投資活動によるキャッシュ・フロー	△76,238	△105,795
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	739,184	△21,698
長期借入れによる収入	2,041,100	1,862,900
長期借入金の返済による支出	△1,106,660	△2,049,654
社債の償還による支出	△140,000	△72,000
株式の発行による収入	—	135,813
ストックオプションの行使による収入	5,283	22
新株予約権の発行による収入	406	938
自己株式の処分による収入	—	98,334
支払手数料の支払額	△28,749	△42,769
配当金の支払額	△7,000	△7,000
その他	—	△468
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,503,564	△95,580
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△50,361	△185,290
現金及び現金同等物の期首残高	1,871,872	1,821,511
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 1,821,511	※ 1 1,636,220

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数

2社

連結子会社の名称

株式会社ツクルバボックス

株式会社カウカモ工務店

当連結会計年度に株式会社カウカモ工務店を新設したことに伴い、連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

- ・市場価格のない株式等以外のもの

時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は主として移動平均法により算定)

- ・市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

② 棚卸資産

a 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基づく簿価切下げの方法)

b 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基づく簿価切下げの方法)

c 未成工事支出金

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基づく簿価切下げの方法)

d 原材料

移動平均法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産を除く)

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 8～15年

工具、器具及び備品 3～15年

② 無形固定資産

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

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 繰延資産の処理方法

株式交付費、社債発行費は支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

(5) 重要な収益及び費用の計上基準

cowcamo（カウカモ）事業

主にリノベーション住宅のオンライン流通プラットフォームcowcamoの運営を通じて、中古・リノベーション住宅の仲介及び販売を行っております。中古・リノベーション住宅の仲介及び販売は、主に顧客との媒介契約又は不動産売買契約に基づきサービスの提供が完了した時点で履行義務は充足されるため、その一時点で収益認識しております。

また、中古住宅等のリノベーション工事も請け負っております。中古住宅等のリノベーション工事では顧客との工事請負契約に基づき、工事を完成させる義務を負っております。当該履行義務は、工事期間がごく短いため、工事完了時点で収益認識しております。

(6) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	1,642,413千円	2,905,595千円
仕掛販売用不動産	1,837,075千円	706,233千円
棚卸資産評価損	一千円	6,927千円

(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理解に資する情報

①算出方法

当社グループでは、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に係る収益性の低下等による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、当該正味売却価額をもって連結貸借対照表価額としております。

②主要な仮定

正味売却価額の算出に用いた主要な仮定は販売価格であり、近隣の取引事例や直近の販売実績などを考慮し算出しております。

③翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

市況の変化、事業の進捗や販売の状況に応じて、正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、追加で評価損を計上する可能性があります。

2. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
繰延税金資産	72,124千円	84,021千円

(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理解に資する情報

①算出方法

繰延税金資産は、「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 2018年2月16日）に基づき、税務上の繰越欠損金及び将来減算一時差異のうち将来にわたり税金負担額を軽減することが認められる範囲で認識しております。

②主要な仮定

課税所得の見積りについては、将来の事業計画を基礎としており、主要な仮定は、売上計画の基礎となる将来の取引件数の増加及び手数料率の確保等になります。

③翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

繰延税金資産の回収可能性は翌連結会計年度の課税所得の見積りに依存するため、翌連結会計年度の不確実な経済状況及び会社の経営状況の影響を受け、その見積額の前提条件や仮定に変更が生じた場合には、繰延税金資産の取り崩しに伴う法人税等調整額の計上により、翌連結会計年度の損益及び財政状態に重要な影響を与える可能性があります。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日）
- ・「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）

ほか、関連する企業会計基準、企業会計基準適用指針、実務対応報告及び移管指針の改正

(1) 概要

国際的な会計基準と同様に、借手の全てのリースについて資産・負債を計上する等の取扱いを定めるもの。

(2) 適用予定日

2028年7月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(連結貸借対照表関係)

※ 1 有形固定資産の減価償却累計額

	前連結会計年度 (2025年7月31日)	当連結会計年度 (2026年7月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	97,407千円	101,110千円

※ 2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年7月31日)	当連結会計年度 (2026年7月31日)
販売用不動産	1,260,455千円	2,355,796千円
仕掛販売用不動産	1,160,254 //	327,014 //
計	2,420,710千円	2,682,810千円

	前連結会計年度 (2025年7月31日)	当連結会計年度 (2026年7月31日)
短期借入金	1,217,100千円	1,395,400千円
1年内返済予定の長期借入金	909,896 //	900,800 //
長期借入金	120,008 //	— //
計	2,247,004千円	2,296,200千円

※ 3 売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権及び契約資産の金額は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）3. (1)契約資産及び契約負債の残高等」に記載しております。

※ 4 当座貸越契約及び貸出コミットメント

当社および当社の連結子会社（株式会社ツクルバボックス）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。連結会計年度末における当座貸越契約及び貸出コミットメントに係る借入未実行残等は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年7月31日)	当連結会計年度 (2026年7月31日)
当座貸越極度額	300,000千円	1,000,000千円
借入実行残高	300,000 //	627,500 //
差引額	—千円	372,500千円

(連結損益計算書関係)

※1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係) 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

※2 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。

前連結会計年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当連結会計年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
— 千円	6,927千円

※3 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当連結会計年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
給与手当	1,332,758千円	1,673,211千円
広告宣伝費	480,852 "	479,663 "

※4 固定資産売却益の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当連結会計年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
工具、器具及び備品	132千円	426千円

※5 投資有価証券売却益の内容は、次のとおりであります。

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

当社が保有する投資有価証券のうち、国内非上場株式1銘柄を売却したことによるものであります。

※6 移転関連費用

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

中目黒オフィスを本社ビルに移転するための費用等であります。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

該当事項はありません。

※7 特別調査費用等

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

当連結会計年度に発覚しました当社役員に関するコンプライアンス上の疑義にかかる事案に関連する調査等対応費用として、外部専門家への報酬等を特別調査費用等として計上しております。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

前連結会計年度に発覚しました当社役員に関するコンプライアンス上の疑義にかかる事案に関連する調査等対応費用として、外部専門家への報酬等を特別調査費用等として計上しております。

※8 固定資産売却損の内訳は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当連結会計年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
工具、器具及び備品	60千円	一千円

※ 9 減損損失

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

当連結会計年度において、当社は次の資産グループについて減損損失を計上しました。

①減損損失を認識した資産グループの概要

用途	場所	種類	金額(千円)
共用資産	東京都渋谷区	建物	4,358
		工具、器具及び備品	61
		敷金	20,800

②減損損失の認識に至った経緯

建物、工具、器具及び備品、敷金については、一部の事業所の解約に関する意思決定を行ったため、減損損失を認識しております。

③資産のグルーピングの方法

事業の区分をもとに概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグルーピングを行っております。また、本社等については、独立したキャッシュ・フローを生み出さないことから共用資産としております。

④回収可能価額の算定方法

減損損失の測定において回収可能価額の算定に当たっては、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローに基づく使用価値がマイナスのため、使用価値は零と算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額並びに法人税等及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当連結会計年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	1,893千円	3,274千円
組替調整額	— //	— //
法人税等及び税効果調整前	1,893 //	3,274 //
法人税等及び税効果額	— //	— //
その他有価証券評価差額金	1,893 //	3,274 //
その他の包括利益合計	1,893千円	3,274千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	11,685,600	29,600	—	11,715,200
A種種類株式(株)	700	—	—	700
合計	11,686,300	29,600	—	11,715,900

(変動事由の概要)

普通株式の株式数の増加は、新株予約権の行使による増加29,600株であります。

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	335,709	—	—	335,709
合計	335,709	—	—	335,709

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	増加	減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストックオプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	145,316
合計			—	—	—	—	145,316

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の 種類	配当の原資	配当金の 総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2024年9月12日 取締役会	A種種類 株式	利益剰余金	7,000	10,000.00	2024年7月31日	2024年10月31日

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

決議	株式の 種類	配当の原資	配当金の 総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年9月12日 取締役会	A種種類 株式	その他 資本剰余金	7,000	10,000.00	2025年7月31日	2025年10月31日

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	11,715,200	343,000	—	12,058,200
A種種類株式(株)	700	—	—	700
合計	11,715,900	343,000	—	12,058,900

(変動事由の概要)

普通株式の株式数の増加は、第三者割当増資による増加320,400株及び新株予約権の行使による増加22,600株であります。

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	335,709	—	207,000	128,709
合計	335,709	—	207,000	128,709

(変動事由の概要)

普通株式の株式数の減少は、第三者割当による自己株式の処分による減少207,000株であります。

3 新株予約権等に関する事項

会社名	内訳	目的となる 株式の種類	目的となる株式の数(株)				当連結会計 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	増加	減少	当連結会計 年度末	
提出会社	ストックオプションとしての 新株予約権	—	—	—	—	—	25,063
合計			—	—	—	—	25,063

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の 種類	配当の原資	配当金の 総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2025年9月12日 取締役会	A種種類 株式	その他 資本剰余金	7,000	10,000.00	2025年7月31日	2025年10月31日

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

決議	株式の 種類	配当の原資	配当金の 総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
2026年9月14日 取締役会	A種種類 株式	その他 資本剰余金	7,000	10,000.00	2026年7月31日	2026年10月30日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に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。

	前連結会計年度 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 7 月31日)
現金及び預金	1,867,530千円	1,687,367千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	△46,018 "	△51,147 "
現金及び現金同等物	1,821,511千円	1,636,220千円

2 重要な非資金取引の内容

前連結会計年度(自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 7 月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 7 月31日)

該当事項はありません。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

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

(借主側)

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

	前連結会計年度 (2025年 7 月31日)	当連結会計年度 (2026年 7 月31日)
1 年内	189,456千円	168,907千円
1 年超	78,940 "	131,724 "
合計	268,396千円	300,632千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金繰り計画に照らして、一時的な余資は流動性の高い金融商品等で運用し、主に運転資金を銀行借入、社債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及び契約資産は、顧客の信用リスクに晒されております。

敷金及び保証金は、主にオフィスの不動産賃貸借契約に基づく敷金及び営業取引先への保証金であり、契約先及び取引先の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金及びその他の金銭債務（社債・借入金を除く）は、概ね1年以内の支払期日であります。社債・借入金は、主に運転資金と販売用不動産の取得に係る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

① 信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、販売管理規程に従い、営業債権について、管理部門が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、各営業担当者に入金状況を随時連絡しており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

② 市場リスクの管理

長期借入金の金利変動リスクについては、分割返済などによりその影響を緩和するとともに、財務を所管する部門が金利変動状況を管理しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき財務を所管する部門が適時に資金繰り計画を作成・更新するとともに、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前連結会計年度(2025年7月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資有価証券			
其他有価証券	16,725	16,725	—
資産計	16,725	16,725	—
(1) 社債	101,000	100,852	△147
(2) 長期借入金	609,118	600,956	△8,161
負債計	710,118	701,808	△8,309

(※1) なお、重要性が乏しいと認められるものは含めておらず、また、現金は注記を省略しております。預金、売掛金及び契約資産、買掛金、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額と近似することから、注記を省略しております。

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

区分	前連結会計年度(千円)
非上場株式	12,589

当連結会計年度(2026年7月31日)

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 社債	60,000	60,000	—
(2) 長期借入金	457,831	448,635	△9,195
負債計	517,831	508,635	△9,195

(※1) なお、重要性が乏しいと認められるものは含めておらず、また、現金は注記を省略しております。預金、売掛金及び契約資産、買掛金、短期借入金、1年内償還予定の社債、1年内返済予定の長期借入金、未払法人税等は短期間で決済されるため時価が帳簿価額と近似することから、注記を省略しております。

(注1) 金銭債権及び満期がある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2025年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,867,530	—	—	—
売掛金及び契約資産	148,750	—	—	—
投資有価証券 その他有価証券のうち満期があるもの	—	—	20,000	—
合計	2,016,281	—	20,000	—

当連結会計年度(2026年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,687,367	—	—	—
売掛金及び契約資産	102,513	—	—	—
合計	1,789,881	—	—	—

(注2) 社債及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2025年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	72,000	41,000	30,000	30,000	—	—
長期借入金	1,206,304	198,886	175,376	161,204	69,030	4,622
合計	1,278,304	239,886	205,376	191,204	69,030	4,622

当連結会計年度(2026年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	41,000	30,000	30,000	—	—	—
長期借入金	1,170,837	222,975	161,204	69,030	4,622	—
合計	1,211,837	252,975	191,204	69,030	4,622	—

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) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度(2025年7月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
転換社債型新株予約権付社債	—	16,725	—	16,725
資産計	—	16,725	—	16,725

当連結会計年度(2026年7月31日)

該当事項はありません。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度(2025年7月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	100,852	—	100,852
長期借入金	—	600,956	—	600,956
負債計	—	701,808	—	701,808

当連結会計年度(2026年7月31日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債	—	60,000	—	60,000
長期借入金	—	448,635	—	448,635
負債計	—	508,635	—	508,635

(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

将来キャッシュ・フローと国債の利回り等適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率による割引現在価値法により時価を算定しており、レベル2の時価に分類しております。

社債及び長期借入金

元利金の合計額と償還期限までの残存期間及び当社の信用リスクを加味した利率による割引現在価値法により時価を算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2025年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2026年7月31日)

該当事項はありません。

2. その他有価証券

前連結会計年度(2025年7月31日)

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
債券	16,725	20,000	△3,274
小計	16,725	20,000	△3,274
合計	16,725	20,000	△3,274

非上場株式等(連結貸借対照表計上額 投資有価証券12,589千円)は、市場価格のない株式等のため、記載していません。

当連結会計年度(2026年7月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

3. 連結会計年度中に売却したその他有価証券

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

区分	売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)	売却損の合計額 (千円)
株式	14,600	2,010	—
合計	14,600	2,010	—

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

有価証券について5,000千円(その他有価証券の非上場株式)減損処理を行っております。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

該当事項はありません

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費の 株式報酬費用	35,170千円	△9,823千円

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
新株予約権戻入益	10,895千円	93,392千円

3. ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
回号	第11回新株予約権	第12回新株予約権	第13回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役7名 当社監査役2名 当社使用人41名	当社従業員132名	当社従業員99名
株式の種類及び付与数(注)1	普通株式 260,200株	普通株式 163,400株	普通株式 67,700株
付与日	2020年11月4日	2020年11月4日	2020年11月4日
権利確定条件	新株予約権者は、2023年7月期から2027年7月期のいずれかの事業年度における当社の損益計算書（連結損益計算書を作成した場合には、連結損益計算書）に記載された売上総利益の額が下記の水準を満たしている場合に限り、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）の個数を限度として、本新株予約権を行使することができる。 (a)売上総利益が20億円を超過した場合：行使可能割合20% (b)売上総利益が22.5億円を超過した場合：行使可能割合60% (c)売上総利益が25億円を超過した場合：行使可能割合100% なお、当該売上総利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し、損益計算書の数値を直接参照することが適切ではないと取締役会が判断した場合には、当社は合理的な範囲内で別途参照すべき指標を当社取締役会にて定めることができるものとする。 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。	新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。	新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2023年11月1日～2028年10月31日	2022年11月1日～2026年10月31日	2022年11月1日～2030年10月31日

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
回号	第14回新株予約権	第15回新株予約権	第16回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役2名 当社従業員14名 社外協力者1名	当社役職員14名	当社取締役7名 当社従業員17名
株式の種類及び付与数(注)1	普通株式 49,200株	普通株式 67,100株	普通株式 109,400株
付与日	2021年11月19日	2022年11月14日	2023年11月17日
権利確定条件	新株予約権者は2024年7月期乃至2026年7月期のいずれかの事業年度における当社の損益計算書（連結損益計算書を作成している場合には、連結損益計算書）に記載された売上総利益の額が下記の水準を満たしている場合に限り、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）の個数を限度として、本新株予約権を行使することができる。なお、行使可能割合の計算において、1個未満の端数が生じた場合には、1個未満の端数については切り下げるものとする。 (a) 売上総利益が25.2億円を超過した場合：行使可能割合50% (b) 売上総利益が28億円を超過した場合：行使可能割合100% また、当該売上総利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し、損益計算書（連結損益計算書を作成している場合には、連結損益計算書）の数値を直接参照することが適切ではないと取締役会が判定した場合には、当社は合理的な範囲内で別途参照すべき指標を当社取締役会にて定めることができるものとする。 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役もしくは社外協力者の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。	新株予約権者は2025年7月期乃至2027年7月期のいずれかの事業年度における当社の損益計算書（連結損益計算書を作成している場合には、連結損益計算書）に記載された売上総利益の額が下記の水準を満たしている場合に限り、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）の個数を限度として、本新株予約権を行使することができる。なお、行使可能割合の計算において、1個未満の端数が生じた場合には、1個未満の端数については切り下げるものとする。 (a) 売上総利益が33億円を超過した場合：行使可能割合50% (b) 売上総利益が37億円を超過した場合：行使可能割合100% また、当該売上総利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し、損益計算書（連結損益計算書を作成している場合には、連結損益計算書）の数値を直接参照することが適切ではないと取締役会が判定した場合には、当社は合理的な範囲内で別途参照すべき指標を当社取締役会にて定めることができるものとする。 新株予約権者は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役もしくは社外協力者の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。	(1) 本新株予約権の割当てを受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。また、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。 (2) 新株予約権者は、2026年7月期乃至2028年7月期のいずれかの事業年度における当社の損益計算書（連結損益計算書を作成している場合には、連結損益計算書）に記載された売上総利益の額が下記の水準を満たしている場合に限り、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）の個数を限度として、本新株予約権を行使することができる。 (a) 売上総利益が45億円を超過した場合：行使可能割合50% (b) 売上総利益が50億円を超過した場合：行使可能割合100% また、当該売上総利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し、損益計算書（連結損益計算書）の数値を直接参照することが適切ではないと取締役会が判定した場合には、当社は合理的な範囲内で別途参照すべき指標を当社取締役会にて定めることができるものとする。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2024年11月1日～2028年10月31日	2025年11月1日～2029年10月31日	2026年11月1日～2030年10月31日
会社名	提出会社	提出会社	提出会社

回号	第17回新株予約権	第18回新株予約権	第19回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役5名	当社従業員18名	当社取締役2名 当社従業員20名
株式の種類及び付与数(注)1	普通株式 19,300株	普通株式 14,800株	普通株式 77,900株
付与日	2023年11月17日	2023年11月17日	2024年12月13日
権利確定条件	本新株予約権の割当てを受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。	本新株予約権の割当てを受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。	(1) 本新株予約権の割当てを受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。また、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。 (2) 新株予約権者は、2025年7月期乃至2027年7月期（別途当社取締役会において、2028年7月期と定めた場合には2028年7月期）までのいずれかの事業年度における当社の損益計算書（連結損益計算書を作成している場合には、連結損益計算書）に記載された売上総利益の額が下記の水準を満たしている場合に限り、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）の個数を限度として、本新株予約権を行使することができる。 (a) 売上総利益が50億円を超過した場合：行使可能割合50% (b) 売上総利益が55億円を超過した場合：行使可能割合100% また、当該売上総利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し、損益計算書（連結損益計算書を作成している場合には、連結損益計算書）の数値を直接参照することが適切ではないと取締役会が判定した場合に、当社は合理的な範囲内で別途参照すべき指標を当社取締役会にて定めることができるものとする。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2024年8月1日～2030年10月31日	2024年5月1日～2030年10月31日	2027年11月1日～2031年10月31日

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
回号	第20回新株予約権	第21回新株予約権	第22回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役4名 当社従業員23名	当社取締役5名	当社取締役3名 当社従業員6名
株式の種類及び付与数(注)1	普通株式 30,700株	普通株式 32,000株	普通株式 165,000株
付与日	2024年12月13日	2025年12月12日	2026年3月9日
権利確定条件	本新株予約権の割当てを受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。	本新株予約権の割当てを受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、新株予約権の権利行使時においても、当社または当社のグループ会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役の地位にあることを要する。ただし、新株予約権者が権利行使資格を喪失した場合は、当社取締役会の決議に基づき、その喪失の日において行使可能であった新株予約権を行使することを認めることができるものとする。	本新株予約権の割当てを受けた者（以下「本新株予約権者」という。）は、2027年7月期から2029年7月期までのいずれかの事業年度における当社の損益計算書（連結損益計算書を作成している場合には、連結損益計算書）に記載された売上総利益の額が下記の水準を満たし、かつ、下記の株価条件を満たしている場合に限り、各新株予約権者に割り当てられた本新株予約権のうち、当該各号に掲げる割合（以下、「行使可能割合」という。）の個数を限度として、本新株予約権を行使することができる。 (a) 売上総利益が80億円以上となった場合、かつ、一度でも、連続する20営業日における当社普通株式の平均普通取引終値に基づき算出される株式時価総額が100億円以上となった場合：行使可能割合50% (b) 売上総利益が90億円以上となった場合、かつ、一度でも、連続する20営業日における当社普通株式の平均普通取引終値に基づき算出される株式時価総額が100億円以上となった場合：行使可能割合75% (c) 売上総利益が100億円以上となった場合、かつ、一度でも、連続する20営業日における当社普通株式の平均普通取引終値に基づき算出される株式時価総額が100億円以上となった場合：行使可能割合100% また、当該売上総利益の判定に際しては、適用される会計基準の変更や当社の業績に多大な影響を及ぼす企業買収等の事象が発生し、損益計算書（連結損益計算書を作成している場合には、連結損益計算書）の数値を直接参照することが適切ではないと取締役会が判定した場合には、当社は合理的な範囲内で別途参照すべき指標を当社取締役会にて定めることができるものとする。 新株予約権者は、上記に記載された新株予約権の条件達成時において、当社または当社の関係会社の取締役、執行役、監査役、使用人、顧問または相談役であることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合は、この限りではない。
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。	対象勤務期間の定めはありません。
権利行使期間	2025年8月1日～2031年10月31日	2026年8月1日～2032年10月31日	2028年11月1日～2038年10月31日

(注) 1. 株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2026年7月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
回号	第11回新株予約権	第12回新株予約権	第13回新株予約権
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	—	8,575	9,600
付与	—	—	—
失効	—	200	—
権利確定	—	8,375	4,850
未確定残	—	—	4,750
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	155,200	24,025	5,900
権利確定	—	8,375	4,850
権利行使	—	—	1,800
失効	155,200	32,400	—
未行使残	—	—	8,950

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
回号	第14回新株予約権	第15回新株予約権	第16回新株予約権
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	—	27,100	54,400
付与	—	—	—
失効	—	—	54,400
権利確定	—	27,100	—
未確定残	—	—	—
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	41,800	—	—
権利確定	—	27,100	—
権利行使	—	—	—
失効	41,800	27,100	—
未行使残	—	—	—

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
-----	------	------	------

回号	第17回新株予約権	第18回新株予約権	第19回新株予約権
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	—	—	74,900
付与	—	—	—
失効	—	—	74,900
権利確定	—	—	—
未確定残	—	—	—
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	7,900	1,300	—
権利確定	—	—	—
権利行使	2,500	—	—
失効	—	—	—
未行使残	5,400	1,300	—

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
回号	第20回新株予約権	第21回新株予約権	第22回新株予約権
権利確定前(株)			
前連結会計年度末	22,700	—	—
付与	—	32,000	165,000
失効	—	16,800	165,000
権利確定	22,700	—	—
未確定残	—	15,200	—
権利確定後(株)			
前連結会計年度末	—	—	—
権利確定	22,700	—	—
権利行使	18,300	—	—
失効	—	—	—
未行使残	4,400	—	—

② 単価情報

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
回号	第11回新株予約権	第12回新株予約権	第13回新株予約権
権利行使価格(円)	1,045	666	1
行使時平均株価(円)	—	—	528
付与日における公正な 評価単価(円)	238	A:267 B:284 C:302 D:316	A:665 B:665 C:665

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
回号	第14回新株予約権	第15回新株予約権	第16回新株予約権
権利行使価格(円)	1,036	891	1,300
行使時平均株価(円)	—	—	—
付与日における公正な評価単価(円)	739	531	375

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
回号	第17回新株予約権	第18回新株予約権	第19回新株予約権
権利行使価格(円)	1	1	854
行使時平均株価(円)	613	—	—
付与日における公正な評価単価(円)	804	804	427

会社名	提出会社	提出会社	提出会社
回号	第20回新株予約権	第21回新株予約権	第22回新株予約権
権利行使価格(円)	1	1	482
行使時平均株価(円)	601	—	—
付与日における公正な評価単価(円)	807	470	302

- (注) 1. 第12回新株予約権については段階的行使条件が設定されていることから、当該条件に合わせて予想残存期間の異なる4種類の公正な評価単価を記載しております。
2. 第13回新株予約権については段階的行使条件が設定されていることから、当該条件に合わせて予想残存期間の異なる3種類の公正な評価単価を記載しております。

4. 当連結会計年度に付与されたストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

(1) 使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

(2) 主な基礎数値及びその見積方法

	第21回新株予約権	第22回新株予約権
株価変動性 (注) 1	37.45%	59.85%
予想残存期間 (注) 2	3.77年	7.79年
予想配当 (注) 3	—円/株	—円/株
無リスク利子率 (注) 4	1.286%	1.947%

- (注) 1. 第21回は2022年2月から2025年11月までの株価実績、第22回は2019年7月から2025年12月までの株価実績に基づき算定しております。
2. 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積っております。
3. 2025年7月期の配当実績によります。
4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

5. スtock・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。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (2025年7月31日)	当連結会計年度 (2026年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業所税	1,605千円	2,102千円
未払事業税	7,892 "	— "
資産除去債務	2,971 "	8,505 "
未払賞与	35,232 "	34,049 "
減損損失	5,667 "	8,683 "
ソフトウェア	107,562 "	117,805 "
投資有価証券評価損	4,342 "	3,759 "
税務上の繰越欠損金(注) 1	526,912 "	524,269 "
株式報酬費用	11,822 "	3,756 "
その他有価証券評価差額金	1,099 "	— "
棚卸資産評価損	— "	2,385 "
その他	8,071 "	11,516 "
繰延税金資産小計	713,181千円	716,833千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注) 1	△526,912 "	△524,269 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△114,144 "	△100,768 "
評価性引当額小計	△641,056 "	△625,038 "
繰延税金資産合計	72,124千円	91,795千円
繰延税金負債		
有形固定資産(除去費用)	—千円	3,597千円
未収事業税	— "	4,175 "
繰延税金負債合計	—千円	7,773千円
繰延税金資産の純額	72,124千円	84,021千円

(注) 1. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2025年7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	—	63,910千円	—	—	55,949千円	407,052千円	526,912千円
評価性引当額	—	△63,910 "	—	—	△55,949 "	△407,052 "	△526,912 "
繰延税金資産	—	—	—	—	—	—	—

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度(2026年7月31日)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	合計
税務上の繰越欠損金(a)	2,630千円	—	—	57,360千円	150,132千円	314,146千円	524,269千円
評価性引当額	△2,630 "	—	—	△57,360 "	△150,132 "	△314,146 "	△524,269 "
繰延税金資産	—	—	—	—	—	—	—

(a) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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

	前連結会計年度 (2025年7月31日)	当連結会計年度 (2026年7月31日)
法定実効税率	—	33.6%
（調整）		
株式報酬費用	—	△25.1%
役員給与	—	8.5%
住民税均等割	—	2.7%
評価性引当額の増減	—	△26.4%
その他	—	△0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	△7.0%

(注) 前連結会計年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

当社グループは、本社等の不動産賃貸借契約に基づく退去時における原状回復義務を資産除去債務として認識しておりますが、当該債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

なお、当該資産除去債務の一部については、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、当連結会計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おります。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

該当事項はありません。

(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

当社グループは、当連結会計年度よりcowcamo（カウカモ）事業のみの単一セグメントであるため、セグメント情報の記載を省略しておりますが、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は以下のとおりであります。

前連結会計年度（自 2024年8月1日 至 2025年7月31日）

（単位：千円）

	cowcamo（カウカモ）事業
仲介・付帯サービス	2,921,245
自社企画商品	5,174,795
顧客との契約から生じる収益	8,096,040
その他の収益（注）1	2,990
外部顧客への売上高	8,099,031

（注）1. 「その他の収益」は「リース会計に関する会計基準」の範囲に含まれる賃貸料収入等であります。

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、顧客との契約から生じる収益を分解した情報については、報告セグメントに基づいて記載しておりましたが、財務諸表利用者により有用な情報を提供することを目的として、当連結会計年度より収益認識の分解情報を「仲介・付帯サービス」「自社企画商品」の区分に変更しております。

当連結会計年度（自 2025年8月1日 至 2026年7月31日）

（単位：千円）

	cowcamo（カウカモ）事業
仲介・付帯サービス	3,281,521
自社企画商品	8,029,430
顧客との契約から生じる収益	11,310,952
その他の収益	—
外部顧客への売上高	11,310,952

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）4. 会計方針に関する事項（5）重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

(単位：千円)

	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権		
売掛金	53,773	44,532
契約資産	20,294	104,217
契約負債	17,340	23,014

契約負債は、主に顧客から受け取った前受金に関するもので、サービスの提供について顧客の受け入れが得られた時点で、収益へと振替えられます。当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首の契約負債残高に含まれていた額は17,340千円であります。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

(単位：千円)

	期首残高	期末残高
顧客との契約から生じた債権		
売掛金	44,532	51,014
契約資産	104,217	51,498
契約負債	23,014	137,852

契約負債は、主に顧客から受け取った前受金に関するもので、サービスの提供について顧客の受け入れが得られた時点で、収益へと振替えられます。当連結会計年度に認識された収益の額のうち期首の契約負債残高に含まれていた額は23,014千円であります。また、当連結会計年度において、契約負債が114,837千円増加した主な理由は、前受金の増加であり、これにより114,837千円増加しております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社グループは、残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約がないため、実務上の便法を適用し、記載を省略しております。また、顧客との契約から生じる対価の中に、取引価格に含まれていない重要な金額はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

当社グループは、cowcamo（カウカモ）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。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当社グループは、報告セグメントを従来「cowcamo（カウカモ）事業」及び「不動産企画デザイン事業」の2区分としておりました。しかし、2023年11月1日付で、不動産企画デザイン事業を会社分割（簡易新設分割）により新設会社に承継させたうえで、新設会社の株式の全てを譲渡したことにより、当連結会計年度より報告セグメントを「cowcamo（カウカモ）事業」の単一セグメントに変更しております。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

当社グループは、cowcamo（カウカモ）事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結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。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結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。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

当社グループは、cowcamo（カウカモ）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。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有)割 合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び 主要株主	村上浩輝	—	—	当社 代表 取締役	(被所有) 直接 19.2 間接 10.3	債務被保証	借入金に対す る債務被保証 (注) 1	134,994	—	—

(注) 1. 借入金に対する債務被保証

当社は、銀行借入金に対して当社代表取締役村上浩輝より債務保証を受けております。なお、本債務保証行為に際し、保証料の支払いは行っておりません。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有)割 合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要株主	村上浩輝	—	—	会社役員	(被所有) 直接 18.5 間接 9.8	債務被保証	借入金に対す る債務被保証 (注) 1	108,846	—	—
						営業外取引	補償金の受取 (注) 2	11,300	—	—
役員	竹内真	—	—	当社取締役	(被所有) 直接 6.0	—	自己株式の処 分 (注) 3	94,954	—	—

- (注) 1. 借入金に対する債務被保証
当社は、銀行借入金に対して当社代表取締役村上浩輝より債務保証を受けております。なお、本債務保証行為に際し、保証料の支払いは行っておりません。
- (注) 2. 補償金の受取
前連結会計年度及び当連結会計年度に計上した特別調査費用等の一部に対する求償に伴うものであります。求償方針及び求償範囲については取締役会にて決議されております。
- (注) 3. 自己株式の処分
第三者割当てによる自己株式の処分は、当社の自己株式197,000株を譲渡したものであり、処分価額は2026年1月19日（取締役会決議日の直前営業日）の東京証券取引所における当社普通株式の終値に基づいて決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

前連結会計年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有)割合(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員の近親者	村上智哉	—	—	会社役員	(被所有) 間接 0.0	不動産売買	不動産の購入 (注) 1	148,187	—	—

- (注) 1. 一般的な取引条件で行っております。

当連結会計年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当連結会計年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
1株当たり純資産額	94.85円	122.49円
1株当たり当期純利益	9.38円	10.99円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	8.88円	10.44円

(注) 1. 1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当連結会計年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	106,639	127,429
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
(うち優先配当額(千円))	(—)	(—)
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	106,639	127,429
普通株式の期中平均株式数(株)	11,370,813	11,591,378
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	637,485	620,269
(うち新株予約権(株))	(54,152)	(36,936)
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めなかった潜在株式の概要	第11回新株予約権 新株予約権の数 1,552個 (普通株式 155,200株) 第14回新株予約権 新株予約権の数 418個 (普通株式 41,800株) 第15回新株予約権 新株予約権の数 271個 (普通株式 27,100株) 第16回新株予約権 新株予約権の数 544個 (普通株式 54,400株) 第19回新株予約権 新株予約権の数 749個 (普通株式 74,900株)	—

2. 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。

	前連結会計年度末 (2025年7月31日)	当連結会計年度末 (2026年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,931,700	2,193,258
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	852,316	732,063
(うち新株予約権(千円))	(145,316)	(25,063)
(うち優先株式(千円))	(700,000)	(700,000)
(うち優先配当額(千円))	(7,000)	(7,000)

普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,079,383	1,461,194
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)	11,379,491	11,929,491

(重要な後発事象)

(資金の借入)

当社の連結子会社である株式会社ツクルバボックスは、自社企画商品として開発することを目的とした不動産の仕入のための資金調達を目的として、財務上の特約が付された証書貸付極度契約を締結いたしました。

本契約の締結日	2026 年 8 月 3 日
契約締結先の属性	株式会社千葉銀行
借入金の元本の上限	500 百万円
本契約の取引期限	2027 年 8 月 3 日
個別借入の取引期限	12 ヶ月以内
資金使途	中古マンションの区分所有物件の購入資金
担保の内容	① 対象物件に対し、貸付人を単独第一順位とする抵当権 ② 当社（株式会社ツクルバ）の連帯保証
財務上の特約の内容	① 2026年7月決算期を初回とする各年度決算期の末日における連帯保証人の連結の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2025 年7月期又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70%以上に維持すること ② 2026年7月決算期を初回とする各年度決算期の末日における連帯保証人の連結の損益計算書において、2期連続で経常利益の金額をマイナスとしないこと ③ 2026年7月決算期を初回とする各年度決算期の末日における借入人の単体の損益計算書及び単体の貸借対照表において、以下の計算式の基準が8を上回らないこと 基準値＝（貸借対照表上の販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計）÷（損益計算書上の売上高合計÷12）

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末 残高(千 円)	利率 (%)	担保	償還期限
株式会社ツクルバ	第2回無担保社債	2020年 9月25日	20,000	— (—)	0.33	無担保社債	2025年 9月25日
株式会社ツクルバ	第3回無担保社債	2021年 9月27日	33,000	11,000 (11,000)	0.28	無担保社債	2026年 9月25日
株式会社ツクルバ	第4回無担保社債	2024年 3月25日	120,000	90,000 (30,000)	1.11	無担保社債	2029年 3月23日
合計	—	—	173,000	101,000 (41,000)	—	—	—

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

2. 連結決算日後5年内における1年ごとの償還予定額の総額

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
41,000	30,000	30,000	—	—

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	1,667,100	1,645,402	2.65	—
1年以内に返済予定の長期借入金	1,206,304	1,170,837	2.02	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	2,061	—	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	609,118	457,831	0.81	2027年～2031年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く)	—	7,731	—	2027年～2031年
合計	3,482,522	3,283,863	—	—

(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控除する前の金額でリース債務を連結貸借対照表に計上しているため、「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)の連結決算日後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	222,975	161,204	69,030	4,622
リース債務	2,061	2,061	2,061	1,546

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高 (千円)	5,241,512	11,310,952
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前中間純損失 (△) (千円)	△48,117	119,087
親会社株主に帰属する当期純利益又は 親会社株主に帰属する中間純損失 (△) (千円)	△53,553	127,429
1株当たり当期純利益又は 1株当たり中間純損失 (△) (円)	△5.01	10.99

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年7月31日)	当事業年度 (2026年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,253,443	901,744
売掛金及び契約資産	※1 161,342	※1 100,071
販売用不動産	※2 261,202	60,646
仕掛販売用不動産	※2 298,729	—
未成工事支出金	550	—
原材料及び貯蔵品	494	317
前渡金	10,551	—
前払費用	81,307	88,165
短期貸付金	※1 1,435,000	※1 1,491,158
その他	※1 116,924	※1 268,433
貸倒引当金	△372	△5,557
流動資産合計	3,619,175	2,904,979
固定資産		
有形固定資産		
建物	57,934	133,449
工具、器具及び備品	18,895	29,116
リース資産	—	8,902
建設仮勘定	12,606	—
有形固定資産合計	89,436	171,468
投資その他の資産		
投資有価証券	29,314	0
関係会社株式	182,000	282,000
敷金及び保証金	92,473	109,791
長期貸付金	30,404	37,509
長期前払費用	3,722	6,502
繰延税金資産	60,133	84,021
その他	120	130
投資その他の資産合計	398,168	519,955
固定資産合計	487,605	691,424
資産合計	4,106,780	3,596,403

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年7月31日)	当事業年度 (2026年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	※1 15,309	※1 4,017
短期借入金	※2 698,300	250,002
1年内償還予定の社債	72,000	41,000
1年内返済予定の長期借入金	※2 502,404	270,037
未払金	※1 260,375	※1 208,746
未払費用	34,201	49,835
未払法人税等	2,699	2,563
未払消費税等	53,172	78,820
契約負債	3,144	3,984
預り金	15,314	20,100
前受収益	117	—
その他	—	2,061
流動負債合計	1,657,039	931,168
固定負債		
社債	101,000	60,000
長期借入金	※2 609,118	457,831
その他	—	18,839
固定負債合計	710,118	536,670
負債合計	2,367,157	1,467,838
純資産の部		
株主資本		
資本金	14,698	93,864
資本剰余金		
資本準備金	14,698	93,864
その他資本剰余金	1,666,074	1,720,300
資本剰余金合計	1,680,772	1,814,165
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△35,372	219,439
利益剰余金合計	△35,372	219,439
自己株式	△62,516	△23,968
株主資本合計	1,597,581	2,103,501
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△3,274	—
評価・換算差額等合計	△3,274	—
新株予約権	145,316	25,063
純資産合計	1,739,623	2,128,564
負債純資産合計	4,106,780	3,596,403

② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当事業年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
売上高	※ 1 4,676,304	※ 1 4,050,032
売上原価	※ 1 1,748,092	※ 1 801,701
売上総利益	2,928,212	3,248,330
販売費及び一般管理費	※ 2 3,038,395	※ 2 3,347,270
営業損失 (△)	△110,183	△98,940
営業外収益		
受取利息	※ 1 38,897	※ 1 73,889
受取配当金	2	2
受取手数料	※ 1 71,021	※ 1 216,484
その他	3,056	2,294
営業外収益合計	112,978	292,670
営業外費用		
支払利息	30,242	27,814
社債利息	775	1,232
株式交付費	—	5,961
支払手数料	6,855	1,338
支払補償金	459	4,013
その他	1,012	463
営業外費用合計	39,344	40,823
経常利益又は経常損失 (△)	△36,548	152,906
特別利益		
新株予約権戻入益	10,895	93,392
固定資産売却益	132	426
投資有価証券売却益	—	2,010
受取保険金	—	10,000
受取補償金	—	11,300
特別利益合計	11,028	117,130
特別損失		
移転関連費用	25,188	—
特別調査費用等	19,414	10,987
投資有価証券評価損	5,000	—
固定資産売却損	60	—
減損損失	—	25,219
特別損失合計	49,663	36,207
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△75,183	233,829
法人税、住民税及び事業税	2,809	2,905
法人税等調整額	△28,616	△23,888
法人税等合計	△25,806	△20,982
当期純利益又は当期純損失 (△)	△49,376	254,812

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)		当事業年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 物件取得費	※	1,005,018	79.5	207,353	68.7
II 商品仕入高		13,559	1.1	15,403	5.1
III 経費		245,192	19.4	79,108	26.2
当期総費用		1,263,771	100.0	301,866	100.0
販売用不動産期首棚卸高		638,808		261,202	
仕掛販売用不動産期首棚卸高		405,994		298,729	
未成工事支出金期首棚卸高		—		550	
合計		2,308,574		862,348	
販売用不動産期末棚卸高		261,202		60,646	
仕掛販売用不動産期末棚卸高		298,729		—	
未成工事支出金期末棚卸高		550		—	
当期売上原価		1,748,092		801,701	

(注) ※ 主な内訳は、次のとおりであります。

項目	前事業年度(千円)	当事業年度(千円)
業務委託費	228,852	72,175
減価償却費	8,153	4,455
租税公課	2,507	628
水道光熱費	535	176
修繕費	4,789	1,279

(原価計算の方法)
当社の原価計算は、個別原価計算による実際原価計算であります。

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	60,139	60,139	1,550,695	1,610,834	21,003	21,003
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）	12,248	12,248		12,248		
剰余金の配当					△7,000	△7,000
減資	△57,689	△57,689	115,379	57,689		
当期純損失（△）					△49,376	△49,376
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	△45,441	△45,441	115,379	69,937	△56,376	△56,376
当期末残高	14,698	14,698	1,666,074	1,680,772	△35,372	△35,372

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	△62,516	1,629,461	△5,167	△5,167	139,848	1,764,142
当期変動額						
新株の発行（新株予約権の行使）		24,496				24,496
剰余金の配当		△7,000				△7,000
減資		—				—
当期純損失（△）		△49,376				△49,376
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			1,893	1,893	5,467	7,360
当期変動額合計	—	△31,879	1,893	1,893	5,467	△24,518
当期末残高	△62,516	1,597,581	△3,274	△3,274	145,316	1,739,623

当事業年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金	利益剰余金合計
					繰越利益剰余金	
当期首残高	14,698	14,698	1,666,074	1,680,772	△35,372	△35,372
当期変動額						
新株の発行	70,167	70,167		70,167		
新株の発行（新株予約権の行使）	8,999	8,999		8,999		
剰余金（その他資本剰余金）の配当			△7,000	△7,000		
当期純利益					254,812	254,812
自己株式の処分			61,225	61,225		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	79,166	79,166	54,225	133,392	254,812	254,812
当期末残高	93,864	93,864	1,720,300	1,814,165	219,439	219,439

	株主資本		評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計	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	△62,516	1,597,581	△3,274	△3,274	145,316	1,739,623
当期変動額						
新株の発行		140,335				140,335
新株の発行（新株予約権の行使）		17,998				17,998
剰余金（その他資本剰余金）の配当		△7,000				△7,000
当期純利益		254,812				254,812
自己株式の処分	38,548	99,774				99,774
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			3,274	3,274	△120,252	△116,978
当期変動額合計	38,548	505,919	3,274	3,274	△120,252	388,941
当期末残高	△23,968	2,103,501	—	—	25,063	2,128,564

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

2 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 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基づく簿価切下げの方法)

(2) 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基づく簿価切下げの方法)

(3) 未成工事支出金

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基づく簿価切下げの方法)

(4) 原材料

移動平均法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	8～15年
工具、器具及び備品	3～15年

② リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4 繰延資産の処理方法

(1) 社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

(2) 株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

5 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

6 収益及び費用の計上基準

cowcamo（カウカモ）事業

主にリノベーション住宅のオンライン流通プラットフォームcowcamoの運営を通じて、中古・リノベーション住宅の仲介及び販売を行っております。中古・リノベーション住宅の仲介及び販売は、主に顧客との媒介契約又は不動産売買契約に基づきサービスの提供が完了した時点で履行義務は充足されるため、その一時点で収益認識しております。

また、中古住宅等のリノベーション工事も請け負っております。中古住宅等のリノベーション工事では顧客との工事請負契約に基づき、工事を完成させる義務を負っております。当該履行義務は、工事期間がごく短いため、工事完了時点で収益認識しております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	261,202千円	60,646千円
仕掛販売用不動産	298,729千円	一千円

(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理解に資する情報

「連結財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

2. 繰延税金資産の回収可能性

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度	当事業年度
繰延税金資産	60,133千円	84,021千円

(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理解に資する情報

「連結財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）2. 繰延税金資産の回収可能性」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

3. 関係会社投融資の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	当事業年度
関係会社株式	282,000千円
（うち、株式会社ツクルバボックス分）	（182,000千円）
短期貸付金	1,491,158千円
（うち、株式会社ツクルバボックス分）	（1,485,000千円）

(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理解に資する情報

イ. 算出方法

関係会社株式については、取得原価をもって貸借対照表価額とし、発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときには、回復の可能性が十分な証拠によって裏付けられる場合を除き、実質価額まで減損処理をすることとしております。

また、関係会社に対する貸付金については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を貸倒引当金として計上することとしております。

ロ. 主要な仮定

関係会社投融資の評価は、主に関係会社の販売用不動産の評価の影響を受けることから、見積の主要な仮定については「連結財務諸表 注記事項（重要な会計上の見積り）1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

ハ. 翌事業年度の財務諸表に与える影響

関係会社の販売用不動産の評価により、関係会社の財政状態及び経営成績が悪化した場合には、関係会社株式の減損処理や貸倒引当金の計上が必要となり、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

(貸借対照表関係)

※ 1 関係会社に対する金銭債権債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年7月31日)	当事業年度 (2026年7月31日)
短期金銭債権	1,524,693千円	1,685,950千円
短期金銭債務	9,809 "	1,964 "

※ 2 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年7月31日)	当事業年度 (2026年7月31日)
販売用不動産	198,719千円	—千円
仕掛販売用不動産	284,624 "	— "
計	483,344千円	—千円

	前事業年度 (2025年7月31日)	当事業年度 (2026年7月31日)
短期借入金	248,300千円	—千円
1年内返済予定の長期借入金	205,996 "	— "
長期借入金	120,008 "	— "
計	574,304千円	—千円

3 保証債務

以下の関係会社の仕入債務について、保証を行っております。

	前事業年度 (2025年7月31日)	当事業年度 (2026年7月31日)
株式会社ツクルバボックス	—千円	300千円
株式会社カウカモ工務店	— "	13,952 "

以下の関係会社のクレジットカード利用残高について、保証を行っております。

	前事業年度 (2025年7月31日)	当事業年度 (2026年7月31日)
株式会社ツクルバボックス	81千円	35千円
株式会社カウカモ工務店	— "	163 "

以下の関係会社の金融機関からの借入金等に対して、保証を行っております。

	前事業年度 (2025年7月31日)	当事業年度 (2026年7月31日)
株式会社ツクルバボックス	1,548,800千円	2,031,600千円

(損益計算書関係)

※1 関係会社との取引高は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当事業年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
営業取引による取引高		
売上高	211,312千円	89,511千円
売上原価	209,326 "	1,383 "
営業取引以外による取引高	107,989 "	285,689 "

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)	当事業年度 (自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)
給料手当	1,194,531千円	1,465,379千円
広告宣伝費	479,903 "	478,743 "
業務委託費	261,088 "	216,187 "
賞与	102,273 "	94,636 "
減価償却費	13,942 "	18,350 "
貸倒引当金繰入額	372 "	5,184 "
おおよその割合		
販売費	16%	15%
一般管理費	84%	85%

(有価証券関係)

前事業年度(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式182,000千円)は、市場価格のない株式等のため、記載しておりません。

当事業年度(自 2025年8月1日 至 2026年7月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 関係会社株式282,000千円)は、市場価格のない株式等のため、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2025年7月31日)	当事業年度 (2026年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業所税	1,605千円	2,102千円
資産除去債務	2,971 "	8,505 "
未払賞与	31,647 "	28,594 "
減損損失	5,667 "	8,683 "
ソフトウェア	107,562 "	117,805 "
投資有価証券評価損	4,342 "	3,759 "
税務上の繰越欠損金	526,912 "	477,310 "
株式報酬費用	11,822 "	3,756 "
その他有価証券評価差額金	1,099 "	— "
その他	7,557 "	10,698 "
繰延税金資産小計	701,190千円	661,216千円
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額	△526,912 "	△477,310 "
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	△114,144 "	△96,286 "
評価性引当額小計	△641,056 "	△573,596 "
繰延税金資産合計	60,133千円	87,619千円
繰延税金負債		
有形固定資産（除去費用）	—千円	3,597千円
繰延税金負債合計	—千円	3,597千円
繰延税金資産純額	60,133千円	84,021千円

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

	前事業年度 (2025年7月31日)	当事業年度 (2026年7月31日)
法定実効税率	—	33.6 %
(調整)		
株式報酬費用	—	△12.8%
役員給与	—	4.3%
住民税均等割	—	1.1%
評価性引当額の増減	—	△34.9%
その他	—	△0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	△9.0%

(注) 前事業年度は、税引前当期純損失であるため注記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理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

連結財務諸表「注記事項（重要な後発事象）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

④ 【附属明細表】

【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	71,080	87,372	4,937 (4,358)	153,515	20,066	7,499	133,449
工具、器具及び備品	103,157	20,665	14,138 (61)	109,683	80,566	10,382	29,116
リース資産	—	9,371	—	9,371	468	468	8,902
建設仮勘定	12,606	—	12,606	—	—	—	—
有形固定資産計	186,844	117,409	31,682 (4,419)	272,570	101,102	18,350	171,468
長期前払費用	3,722	20,568	17,787	6,502	—	—	6,502

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	本社オフィス内装工事	28,720千円
	ショールーム内装工事	47,717千円
工具器具備品	事務用品及び情報関連システム関連機器等	20,665千円
リース資産	本社オフィス家具一式	9,371千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

工具器具備品	情報システム関連機器等の売却	14,138千円
建設仮勘定	工事着工金の振替	12,606千円

3. 当期減少額のうち()内は内書きで減損損失の計上額であります。

4. 「当期首残高」及び「当期末残高」は、取得価額により記載しております。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	372	5,557	372	5,557

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年8月1日から翌年7月31日まで
定時株主総会	毎事業年度の終了後3箇月以内
基準日	毎事業年度末日
剰余金の配当の基準日	毎年1月31日 毎事業年度末日
1単元の株式数	普通株式100株、A種種類株式1株
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1号 三井住友信託銀行株式会社 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1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	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
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告により行います。 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います。 公告掲載URL https://tsukuruba.com/ir/publicnotice/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができない旨、定款に定めております。

- ① 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- ② 取得請求権付株式の取得を請求する権利
- ③ 募集株式又は募集新株予約権の割当てを受ける権利

第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、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2 【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度 第14期(自 2024年8月1日 至 2025年7月31日)2025年10月29日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2025年10月29日関東財務局長に提出。

(3) 半期報告書及び確認書

事業年度 第15期中(自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)2026年3月16日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号(代表取締役の異動)の規定に基づく臨時報告書
2025年9月12日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)の規定に基づく臨時報告書
2025年9月12日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書

2025年10月30日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号の4(財務上の特約)の規定に基づく臨時報告書
2026年1月30日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書
2026年4月17日関東財務局長に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第20号(連結子会社の財務上の特約)の規定に基づく臨時報告書
2026年8月3日関東財務局長に提出。

(5) 有価証券届出書及びその添付書類

第三者割当による新株発行に係る有価証券届出書(組込方式)及びその添付書類
2026年3月16日関東財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2026年10月27日

株式会社ツクルバ
取締役会 御中

和泉監査法人				
東京都新宿区				
代表社員 業務執行社員	公認会計士	松	藤	悠
業務執行社員	公認会計士	秦	昌	幸

<連結財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ツクルバの2025年8月1日から2026年7月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ツクルバ及び連結子会社の2026年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

監査上の主要な検討事項

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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関する判断の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
株式会社ツクルバの2026年7月31日に終了する連結会計年度の連結財務諸表において、注記事項「（重要な会計上の見積り）1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価」に記載されているとおり、販売用不動産2,905,595千円及び仕掛販売用不動産706,233千円が計上されており、これらの合計金額は総資産の58.2%を占めている。 販売用不動産の評価については、注記事項「（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）4. 会計方針に関する事項（1）重要な資産の評価基準及び評価方法②棚卸資産 a販売用不動産及びb仕掛販売用不動産」に記載されているとおり、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基づく簿価切下げの方法）により算定している。また、収益性の低下に係る正味売却価額の見積りの基礎となる販売見込額については、注記事項「（重要な会計上の見積り）1. 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価」に記載されているとおり、近隣の取引事例や直近の販売実績などを考慮し、算定されている。 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の正味売却価額の基礎となる販売見込額については、近隣の取引事例や直近の販売実績などを考慮し算定されるが、物件自体に個別性が高く、リノベーションの実施による不動産価値の増加も想定していることもある。そのため、販売見込額の算定には、見積りに関する高い不確実性を伴う経営者の主観的な判断が存在する。 以上から、当監査法人は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関する判断の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。	当監査法人は、販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関する判断の妥当性を評価するため、主に以下の監査手続を実施した。 （1）内部統制の評価 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関連する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。評価に当たっては、関連部門が算定した正味売却価額の基礎となる販売見込額について、不合理な仮定が採用されることを防止又は発見するための管理部門による査閲に焦点を当てた。 （2）販売見込額の見積りの合理性の評価 正味売却価額の基礎となる販売見込額に含まれる主要な仮定の合理性を評価するため、その根拠について関連部門に対して質問するとともに、主に以下の監査手続を実施した。 ・会社が採用する正味売却価額の基礎となる販売見込額の算定方針について、会計基準の要求事項等を踏まえ、その合理性を評価した。 ・近隣の取引事例や直近の販売実績又は外部機関が公表している物件の販売価格と比較し、経営者の見積りの合理性を評価した。 ・当連結会計年度の販売物件について、実際販売額を前期末における販売見込額と比較し、経営者による見積りの合理性を評価した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

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

<内部統制監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社ツクルバの2026年7月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社ツクルバが2026年7月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

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

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手するために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

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

<報酬関連情報>

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

利害関係

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

以 上

(注) 1 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2026年10月27日

株式会社ツクルバ
取締役会 御中

和泉監査法人
東京都新宿区
代表社員
業務執行社員
業務執行社員
公認会計士 松 藤 悠
公認会計士 秦 昌 幸

＜財務諸表監査＞
監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社ツクルバの2025年8月1日から2026年7月31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、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、株式会社ツクルバの2026年7月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（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、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価を含む関係会社投融資の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応

株式会社ツクルバの2026年7月31日に終了する事業年度の財務諸表において、注記事項「（重要な会計上の見積り）3. 関係会社投融資の評価」に記載されているとおり、株式会社ツクルバボックスに対する短期貸付金1,485,000千円及び関係会社株式182,000千円が計上されており、これらの合計金額は総資産の46.4%を占めている。 株式会社ツクルバは、市場価格のない関係会社株式の実質価額が著しく低下した場合には、回復可能性が十分な証拠によって裏付けられている場合を除き、実質価額まで減損する処理を行う。また、関係会社に対する債権については、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を貸倒引当金として計上する。 市場価格のない関係会社株式の実質価額は、関係会社の純資産額を基礎としており、関係会社に対する債権の回収可能性は、関係会社の財政状態を基礎としている。関係会社が保有する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価は関係会社の純資産額及び関係会社の財政状態に重要な影響を与える。 販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関する判断の妥当性 監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由」に記載のとおり、見積りに関する高い不確実性を伴う経営者の主観的な判断が含まれる。 以上から、当監査法人は、関係会社が保有する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価を含む関係会社投融資の評価が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」に該当すると判断した。	当監査法人は、関係会社投融資の評価をするため、主に以下の監査手続を実施した。 （１）内部統制の評価 関係会社投融資の評価に関連する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。評価に当たっては、評価対象会社の財務諸表及び回収可能性の判断根拠について、不適切な数値が採用されることを防止又は発見するための管理部門による査閲に焦点を当てた。 また、関係会社投融資の評価に重要な影響を与える関係会社の保有する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関連する内部統制の整備・運用状況の有効性を評価した。連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関する判断の妥当性 監査上の対応（１）内部統制の評価」に記載のとおりである。 （２）関係会社投融資の評価の妥当性 関係会社の実質価額及び関係会社の財政状態を評価するため、関連部門に対して質問するとともに、主に以下の監査手続を実施した。 ・関係会社投融資の評価の基礎となる財務諸表の信頼性を確かめるために関係会社の財務諸表分析、文書又は証憑等の閲覧及び質問を実施した。 ・関係会社株式の帳簿価額について、関係会社の実質価額を勘案し、評価損計上の必要性を検討した。 ・関係会社に対する債権について、関係会社の財政状態を勘案し、引当金計上の必要性を検討した。 ・関係会社の実質価額及び財政状態に重要な影響を与える関係会社の保有する販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価の妥当性については、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価に関する判断の妥当性 監査上の対応（２）販売見込額の見積りの合理性の評価」に記載のとおりである。
---	---

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監

査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

<報酬関連情報>

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2 XBRLデータは監査の対象には含まれていません。