発行者情報

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2026年９月８日
【発行者の名称】	株式会社東京みらい不動産 （Tokyo Mirai Real Estate Co., Ltd.）
【代表者の役職氏名】	代表取締役　大塚　文彦
【本店の所在の場所】	東京都新宿区新宿一丁目17-６
【電話番号】	(03)6457-8925（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役　統括部長　吉富　芹奈
【担当Ｊ－Ａｄｖｉｓｅｒの名称】	フィリップ・キャピタル証券株式会社
【担当Ｊ－Ａｄｖｉｓｅｒの代表者の役職氏名】	代表取締役社長　永堀　真
【担当Ｊ－Ａｄｖｉｓｅｒの本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門一丁目２３番１号 虎ノ門ヒルズ 森タワー
【担当Ｊ－Ａｄｖｉｓｅｒの財務状況が 公表されるウェブサイトのアドレス】	https://www.phillip.co.jp/
【電話番号】	(03)3666-2321
【取引所金融商品市場等に関する事項】	当社は、当社普通株式を2026年10月13日にTOKYO PRO Marketへ上場する予定であります。 上場に際して特定投資家向け取得勧誘又は特定投資家向け売付け勧誘等を実施しないことから、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第３項の規定により、発行者情報に相当する情報を公表いたします。 また、振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。 名称：株式会社証券保管振替機構 住所：東京都中央区日本橋兜町７番１号
【公表されるホームページのアドレス】	株式会社東京みらい不動産 https://www.tokyorf.com/ 株式会社東京証券取引所 https://www.jpx.co.jp/

【投資者に対する注意事項】

1　TOKYO PRO Marketは、特定投資家等を対象とした市場であり、その上場会社は、高い投資リスクを含んでいる場合があります。投資者は、TOKYO PRO Marketの上場会社に適用される上場適格性要件及び適時開示基準並びに市場価格の変動に関するリスクに留意し、自らの責任で投資を行う必要があります。また、投資者は、発行者情報により公表された情報を慎重に検討した上で投資判断を行う必要があります。特に、第一部　第３　４【事業等のリスク】において公表された情報を慎重に検討する必要があります。

2　発行者情報を公表した発行者のその公表の時における役員（金融商品取引法（以下「法」という）第21条第１項第１号に規定する役員（取締役、会計参与、監査役若しくは執行役又はこれらに準ずる者）をいう）は、発行者情報のうちに重要な事項について虚偽の情報があり、又は公表すべき重要な事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けていたときは、法第27条の34において準用する法第22条の規定に基づき、当該有価証券を取得した者に対し、情報が虚偽であり又は欠けていることにより生じた損害を賠償する責任を負います。ただし、当該有価証券を取得した者がその取得の申込みの際に、情報が虚偽であり、又は欠けていることを知っていたときは、この限りではありません。また、当該役員は、情報が虚偽であり又は欠けていることを知らず、かつ、相当な注意を用いたにもかかわらず知ることができなかったことを証明したときは、上記賠償責任を負いません。

3　TOKYO PRO Marketにおける取引所規則の枠組みは、基本的な部分において日本の一般的な取引所金融商品市場に適用される取引所規則の枠組みと異なっています。すなわち、TOKYO PRO Marketにおいては、J-Adviserが重要な役割を担います。TOKYO PRO Marketの上場会社は、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例に従って、各上場会社のために行動するJ-Adviserを選任する必要があります。J-Adviserの役割には、上場適格性要件に関する助言及び指導、並びに上場申請手続のマネジメントが含まれます。これらの点について、投資者は、東京証券取引所のホームページ等に掲げられるTOKYO PRO Marketに係る諸規則に留意する必要があります。

4　東京証券取引所は、発行者情報の内容（発行者情報に虚偽の情報があるか否か、又は公表すべき事項若しくは誤解を生じさせないために必要な重要な事実に関する情報が欠けているか否かという点を含みますが、これらに限られません）について、何らの表明又は保証等をしておらず、前記賠償責任その他の一切の責任を負いません。

第一部【企業情報】

第１【本国における法制等の概要】

該当事項はありません。

第２【企業の概況】

１【主要な経営指標等の推移】

回次		第12期	第13期	第14期
決算年月		2023年12月	2024年12月	2025年12月
売上高	（千円）	1,088,275	1,667,932	2,113,830
経常利益	（千円）	24,642	140,557	123,807
当期純利益	（千円）	24,190	96,550	86,488
純資産額	（千円）	244,168	340,719	427,207
総資産額	（千円）	1,109,985	1,377,746	1,333,895
１株当たり純資産額	（円）	122.08	170.36	213.60
１株当たり配当額 （うち１株当たり中間配当額）	（円）	― （―）	― （―）	― （―）
１株当たり当期純利益	（円）	12.10	48.28	43.24
潜在株式調整後１株当たり当期純利益	（円）	―	―	―
自己資本比率	（％）	22.00	24.73	32.03
自己資本利益率	（％）	10.42	33.01	22.53
株価収益率	（倍）	―	―	―
配当性向	（％）	―	―	―
営業活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	―	60,744	157,032
投資活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	―	△ 35,713	△ 89,660
財務活動によるキャッシュ・フロー	（千円）	―	117,647	△ 110,525
現金及び現金同等物の期末残高	（千円）	―	302,949	259,796
従業員数 （外、平均臨時雇用者数）	（人）	9 （０）	13 （０）	18 （０）

（注）１．当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

２．持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。

３．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、当社は潜在株式を発行しておりませんので、記載しておりません。

４．株価収益率については、当社株式が非上場であるため記載しておりません。

５．１株当たり配当額及び配当性向については、配当を行っていないため記載しておりません。

６．当社は2026年３月16日開催の当社取締役会の決議に基づき、2026年４月24日付で普通株式１株につき10,000株の株式分割を行いましたが、第12期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益金額を算定しております。

７．第12期はキャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フローに係る各項目については記載しておりません。

８．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、期中の平均人員を（　）外数で記載しております。

９．特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第５項の規定に基づき、第14期（2025年１月１日から

2025年12月31日まで）の財務諸表についてオリエント監査法人の監査を受けておりますが、第12期及び第13期の財務諸表については、当該監査を受けておりません。

２【沿革】

当社は、2012 年７月に東京都立川市において、不動産売買を主たる目的として設立されました。設立以降は、仲介事業を基盤としつつ、不動産買取再販事業へと事業領域を拡大し、現在では仕入・再生・販売を一体とした事業体制を構築しております。当社の主な沿革は以下のとおりであります。

年月	事項
2012年７月	不動産売買等を目的に、東京都立川市に株式会社東京みらい不動産を設立。
2012年８月	宅地建物取引業免許（東京都知事（１）第94515号）取得 売買仲介サービス・不動産買取再販サービスを開始。
2013年６月	事業拡大に伴い、本社を東京都立川市から東京都新宿区西早稲田三丁目へ移転。 賃貸仲介及び賃貸管理事業を開始し、収益基盤の多様化を図る。
2017年５月	本社を東京都新宿区西早稲田一丁目へ移転。 早稲田大学周辺エリアにおいて賃貸仲介及び不動産買取再販事業を強化し、営業基盤を拡大。
2019年１月	都心部における富裕層及び投資家ニーズへの対応を目的として、東京都中央区銀座四丁目に銀座支店を開設。都心エリアにおける仕入及び販売体制を強化。
2021年10月	東京都新宿区新宿一丁目において、当社初となる本社自社ビルを取得（現本社）。 本社機能及び銀座支店を同ビルに集約し、経営資源の効率化及び意思決定の迅速化を図る。
2025年４月	事業規模の拡大に伴い、東京都新宿区新宿一丁目において２棟目となる本社自社ビルを取得。 ストック型収益の強化及び財務基盤の安定化を推進。

３【事業の内容】

当社は、「不動産業を通じてお客様に愛と感動を提供する」という経営理念のもと、首都圏を中心とした不動産を対象に事業を展開しております。

当社は一般顧客のみならず、不動産会社や建設会社等の同業者を主要な取引先と位置付けており、不動産流通に関わる各プレイヤーが抱える課題の解決に取り組んでおります。具体的には、当社は、自社での一般顧客の集客に過度に依存することなく、同業者との継続的な関係構築を通じて、各社が有する顧客基盤及び集客機能を活用した仕入及び販売体制（BtoB 型ビジネスモデル）を構築しております。これにより、営業人員を大幅に増加させることなく、仕入及び販売の双方において安定的に案件機会を創出し、高い営業効率を実現しております。

なお、当社の取引は特定の同業者に依存するものではなく、複数の仲介会社及び取引先との関係により分散されております。一方で、当社は一般顧客との直接取引も限定的に実施しており、市場環境や物件特性に応じて、同業者経由の取引と直接取引を使い分けることで、収益機会の最大化を図っております。

加えて、再建築不可物件や権利関係が複雑な不動産など、一般的に流通が困難とされる物件についても積極的に取り扱い、再生・流通を通じて新たな価値を創出しております。これらの取組みは、空き家問題や相続不動産の増加といった社会課題の解決にも資するものであると認識しております。

以上のとおり、当社は同業者の顧客基盤及び販売機能を活用しながら、同業者の業務効率向上及び顧客満足度の向上に寄与するとともに、自社においても安定的に仕入及び販売機会を創出するビジネスモデルを構築しております。

この結果、当社は収益機会の安定的な確保と成長性の両立を実現しており、資本効率の高い事業運営を行っております。

（当社のビジネスモデル）

なお、当社は不動産事業の単一セグメントであるため、サービス区分別に記載しております。

サービス区分	主な内容	主な収益
（1）不動産買取再販サービス	不動産の買取・再生・販売	売却益
（2）その他　仲介・管理サービス	売買仲介 賃貸仲介・管理業務	仲介・管理収入・サービスに付随する収入
（3）その他　自社保有	自社物件の賃貸運用	賃料収入

主に、（1）不動産買取再販サービス（2）その他　仲介・管理サービス（3）その他　自社保有不動産の運用を行っており、仕入・再生・流通・運用までを一貫して提供できる体制を構築しております。当社は、不動産の潜在価値に着目し、再生を通じて市場へ最適に供給することを事業の中核としております。

（1）不動産買取再販サービス

当社は、戸建住宅・土地・一棟アパート・収益ビル・中古区分マンション等を買取り、再生後に一般顧客、投資家及び同業他社等へ販売する不動産買取再販サービスを主力としています。

当社は、一般的な不動産会社が一般顧客を主な顧客とするのに対し、同業の不動産会社を主要な取引先と位置付けた仕入及び販売体制を構築しております。同業者を通じた取引比率が高いことにより、各仲介会社が有する顧客基盤及び販売機能を活用した流通が可能となっております。その結果、当社単独で一般顧客の集客に過度に依存することなく、営業人員の最適化及び高い販売効率を実現しております。

さらに、仕入時においては仲介会社が一般顧客への説明や条件調整の一部を担うことで当社の業務負担が軽減され、販売時においては買主が宅地建物取引業者となるケースが多いため、契約不適合責任等のリスク低減にも寄与しております。加えて、取引先の分散及び複数チャネルによる仕入・販売体制の構築により、特定取引先への依存リスクの低減を図っております。

当社の行う主な再生内容は以下のとおりです。

１．リフォーム

内外装工事、設備交換、間取りの最適化及び修繕等を実施し、物件価値の向上を図っております。必要に応じて、耐震補強、防蟻処理、ホームインスペクション及び住宅瑕疵保険等を活用し、品質確保にも対応しております。

２．権利関係調整及び問題解決

借地権、共有持分、相続案件、孤独死、事故物件等について、専門家と連携の上、流通可能な状態へ整理しております。

３．商品化・出口戦略設計

居住用、収益用、新築建築等、物件特性に応じたターゲット設定を行い、最適な出口戦略を設計しております。これらの手法により、リノベーションに加え、更地化や新築等も含めた多様な再生を実施し、市場ニーズに適合した不動産商品として提供しております。

【当社の第１本社ビル及び第２本社ビルの再生・商品化事例】

当社は、従前は十分に活用されていなかった不動産について、用途変更及びバリューアップを行うことで収益性の高い不動産へと転換することを得意としております。以下はその代表的な事例です。

【第１本社ビル（TOKYO MIRAI ビル）】

第１本社ビル（TOKYO MIRAI ビル）は、廃業した印刷会社の建物を当社が取得し、再生及び用途変更を行ったものです。取得時は廃墟状態であり利用価値が著しく低下した状態でしたが、当社において全フロアの間取りを見直し、事務所用途へリノベーションしております。

その結果、現在は１階及び４階を自社利用、２階及び３階を貸店舗として運用し賃料収入を得ております。このように従前は活用が困難であった不動産についても、用途変更及び再生を行うことで潜在価値を顕在化させ、収益性の高い不動産へと転換しております。

（第１本社ビル（TOKYO MIRAI ビル））

【第２本社ビル（TOKYO MIRAI ビルⅡ）】

第２本社ビル（TOKYO MIRAI ビルⅡ）は、従前は居住用戸建として利用されていた物件を当社が取得し、消防法及び建築基準法に適合するよう、１階・２階・３階の間取りを再構成したうえで、各階を独立した事務所区画として再生した物件です。各階には、洗面・トイレ・給湯設備・収納スペース等を整備し、事務所としての機能性を高めることで、用途変更と収益性の向上を実現しております。現在は３階を自社利用し、１階及び２階については賃貸運用を行っております。従前の賃料水準と比較すると、用途変更及び再生により、坪単価ベースで約2.5倍の水準へと収益性を向上させております。

（第２本社ビル（TOKYO MIRAI ビルⅡ））

このような用途変更及び法的対応を伴う再生は一定の専門性を要する領域であり、当社は仕入から再生、販売までを一貫して実行できる体制を有しております。これにより、個別案件にとどまらず、同様の付加価値創出の再現性をもって実行できる点を当社の強みと認識しております。

（２）その他　仲介・管理サービス

【売買仲介】

売買仲介においては、同業者及び一般顧客の双方を対象に、価格査定、契約条件の調整等を行い、円滑な取引の実現を支援しております。また、当社による査定の結果、価格条件等の相違により当社での直接仕入れに至らない場合においても、売主の意向に応じて仲介業務へ切り替えることで、取引機会の創出及び収益機会の確保を図っております。

【賃貸仲介・賃貸管理】

当社は、個人及び法人オーナーから不動産の管理を受託し、賃貸仲介及び賃貸管理業務を行っております。

本サービスは、賃料収入の獲得に加え、不動産買取再販サービスを補完・強化する役割を担っております。再販物件の購入者に対し、取得後の賃貸管理まで一貫して提供することで、運用面の不安を軽減し、投資判断の支援につなげております。また、管理業務を通じて物件の稼働状況や市場動向を把握し、売却や追加取得の提案を行うことで、顧客との継続的な取引関係を構築しております。これにより、取得・運用・売却・再投資を一体化した循環型のビジネスモデルを形成しております。主な業務は、入居者募集、契約・更新手続き、退去対応及び修繕手配等であり、賃料査定や空室対策の提案、オーナーへのレポーティングを通じて、収益性の向上及び資産価値の維持・向上を支援しております。

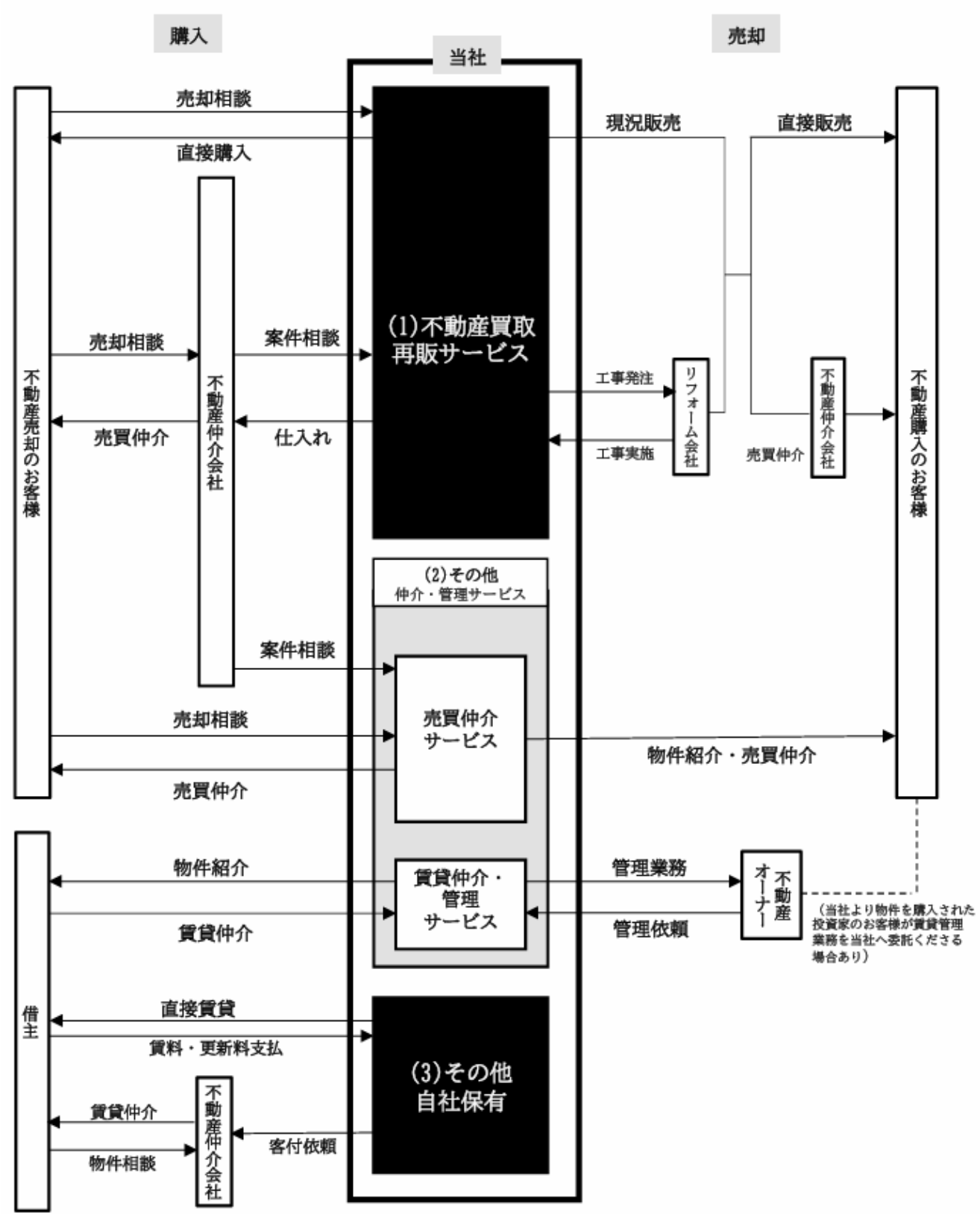
また、具体的な事例として、新宿区矢来町に所在する一棟アパートについては、宅地建物取引業者より取得した後、当社において物件の価値向上に向けた再生・商品化を行い、事業者へ売却しております。売却後についても、当社が当該物件の賃貸管理業務を受託しており、契約更新、退去対応、賃借人募集等の業務を継続的に行うことで、管理委託手数料を収益として獲得しております。

このように、当社は物件の取得・再生・販売にとどまらず、売却後の運用管理まで関与することで、顧客との長期的な関係構築及び安定的な収益の確保につなげております。

（3）その他　自社保有不動産の運用

当社は、不動産買取再販サービス等を通じて取得した不動産の一部を自社保有し、賃貸運用を行っております。保有不動産については、これまでの仕入・販売・管理で培った知見を活用し、エリア特性や需要動向を踏まえた運用を行っております。

【事業系統図】
以上の説明を事業系統図によって示すと次のようになります。



４【関係会社の状況】

該当事項はありません。

５【従業員の状況】

（１）発行者の状況

2026年６月30日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
17（０）	34.9	1.9	4,412

(注) １．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は、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、基準外賃金及び賞与を含んでおります。
３．当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載を省略しております。

（２）労働組合の状況

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

（３）管理職に占める女性労働者の割合

当社の管理職に占める女性労働者の割合は約 67%となっております。当社では、能力および実績に基づいた公正な人材登用を行っております。

第３【事業の状況】

１【業績等の概要】

（１）業績

第14期事業年度（自2025年１月１日　至2025年12月31日）

当事業年度における我が国経済は、個人消費に持ち直しの動きが見られる一方、海外情勢の不安定化や円安の進行、原材料価格の上昇等の影響により、依然として先行き不透明な状況が継続しております。

このような環境のもと、当社は、不動産会社を主要な取引先とする BtoB 型の事業モデルを基盤とし、情報取得力・独自の目利き力と販売力を両輪とした独自の事業基盤の強化に取り組んでまいりました。

当社は、同業者との継続的なネットワークを通じて、市場流通前の物件情報を取得する体制を構築しており、一般市場では取得困難な案件へのアクセスを実現しております。

また、独自開発のAI査定システムにより、インターネット上の公開情報を自動収集し、多数の物件情報を短時間で分析できる体制を構築しております。これにより、担当者は収益性の高い案件の選定に注力でき、有望案件への迅速なアプローチと仕入機会の拡大を実現しております。

取得した不動産については、リフォームや権利調整等により付加価値を創出したうえで、最適な販売先へ供給することで、物件回転率の向上と収益の最大化を図っております。特に同業者への販売を主軸とすることで、在庫期間の短縮および価格の適正化を実現し、市況変動下においても安定的な収益確保が可能な体制を構築しております。

これらの取り組みにより、当社は「情報取得力」「AI による選別力」「ネットワークによる流通力」を組み合わせた再現性の高い収益構造を確立しております。さらに、これらのプロセスはデータの蓄積により継続的に精度向上が図られる仕組みとなっており、当社の競争優位性の源泉となっております。

当社は、人員拡大に依存しない生産性重視の成長戦略のもと、資本効率を意識した経営を推進するとともに、今後はAIによる選別から査定・買付判断までの一元管理をさらに高度化し、持続的な成長と企業価値の向上を目指してまいります。これらの結果、当事業年度においては、売上高は 2,113,830 千円（前年同期比 26.7%増加）、売上総利益は515,914 千円（同 28.8%増加）となり、事業規模の拡大とともに収益性の向上が進展いたしました。特に、売上総利益率は前事業年度24.0%から当事業年度24.4%と概ね維持されており、収益性を確保しながら事業規模の拡大を実現しております。

一方、営業利益は 153,598 千円（前年同期比 6.5%減少）となりましたが、これは主として、将来の持続的成長及び東京プロマーケットへの株式上場を見据えた一般管理費の増加によるものであります。具体的には、経営・管理体制の強化及び人材の採用・育成の推進に伴う人件費等の増加（当該合計額は 199,942 千円となり前年同期比40.3%増加）、ならびにガバナンス強化及び事業拡大に伴うシステム導入費用や専門家報酬等の増加（当該合計額は30,578 千円となり前年同期比324.8%増加）によるものであります。

また、仲介の活用増加に伴い、支払仲介手数料は6,691 千円から32,444 千円へ増加（前年同期比384.9%増加）したこと等により、販売費及び一般管理費は362,315 千円（前年同期比53.4%増加）となりました。

なお当社は単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

（２）キャッシュ・フローの状況

第14期事業年度（自2025年１月１日　至2025年12月31日）

当事業年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の期末残高は259,796千円となり、前期末と比べ43,152 千円減少いたしました（前年同期比14.2%減少）。当事業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、次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は157,032千円（前事業年度は60,744千円の収入）となり、前年同期比で2.6倍と大きく改善いたしました。これは主に、税引前当期純利益123,882千円の計上に加え、棚卸資産の減少(135,987千円の収入)により資金が増加したことによるものであります。一方で、法人税等の支払(77,108千円の支出)並びに前渡金の増加(24,690千円の支出)等により資金が減少いたしました。これらの結果、棚卸資産の回転による資金回収が進展したことにより、営業活動によるキャッシュ・フローは増加し、収益の現金化が着実に進展しております。

（投資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・フローは89,660千円の支出（前事業年度は35,713千円の支出）となりました。これは主として、有形固定資産の取得60,443千円及び無形固定資産の取得98,956千円（主に借地権の取得）によるものであります。当事業年度は事業基盤整備の一環として固定資産（第２本社ビル）の取得等を行っており、前事業年度と比較して支出額が増加しております。

（財務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・フローは110,525千円の支出（前事業年度は117,647千円の収入）となりました。これは主として、短期借入金の純減少150,463千円及び長期借入金の返済66,560千円によるものであります。一方で、長期借入金の借入による収入106,499千円があったものの、全体としては支出となりました。当事業年度においては、借入金の一部返済を進めたことにより、財務体質の改善が進展しております。

２【生産、受注及び販売の状況】

（１）生産実績

不動産事業は生産の形態をとらないため、該当事項はありません。

（２）受注状況

不動産事業は受注の形態をとらないため、該当事項はありません。

（３）販売実績

当事業年度における販売実績は、次のとおりです。なお、当社は不動産事業の単一セグメントであるためサービス別に記載しております。

サービスの名称	当事業年度 （自　2025年１月１日 至　2025年12月31日）	前年同期比（%）
不動産買取再販サービス　（千円）	2,080,160	127.0
仲介・管理サービス　（千円）	19,508	150.5
自社保有サービス　（千円）	14,162	82.9
合計	2,113,830	126.7

（注）最近２事業年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日）		当事業年度 （自　2025年１月１日 至　2025年12月31日）	
	金額（千円）	割合（%）	金額（千円）	割合（%）
個人	－	－	426,079	20.2
株式会社アスレ	－	－	225,008	10.6
エムトラスト株式会社	244,459	14.7	200,659	9.5

３【対処すべき課題】

当社は中長期的な成長の観点から、下記の課題に取り組む必要があると考えております。

（１）コンプライアンスの強化

当社の属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、国土利用計画法、借地借家法等の不動産取引や建築に関する多数の法令及び条例等の法的規制を受けております。また、企業の社会的責任も増大しており、企業は自身の責任と判断でそのリスクを管理し、収益を上げていくことが必要であります。法的規制や企業の社会的責任を正確に把握し、業務を適正に遂行できる内部統制システムの構築を進めるとともに、当該システムを適切に運用し企業倫理・コンプライアンスの徹底に向けた仕組みの構築に取り組んでまいります。

（２）内部体制の強化

当社は、比較的小規模な組織であるため、継続的な成長及び事業の拡大に対応できる企業体質の確立が重要であると認識しております。そのため、リスク管理及び業務運営管理をはじめとする内部管理体制の強化を重要な課題としております。今後の企業規模の拡大に備え、コーポレート・ガバナンスの強化、経営の公正性及び透明性の確保に取り組んでまいります。

（３）事業資金の確保

当社は、事業拡大及び安定的な物件仕入を継続するため、事業資金の確保及び資金調達力の強化を重要な課題としています。具体的には、金融機関との取引関係の深化を通じた融資枠の拡大を図るとともに、自己資本の充実や財務基盤の強化を進めることで、調達可能資金の幅を広げていく方針です。あわせて、資金繰り管理の精度向上や資本政策の最適化を行うことにより、市況や事業環境の変化に応じて機動的かつ安定的に資金調達が可能な体制の構築を進めてまいります。

（４）人材の確保と育成

当社は、少人数体制のもと、社員一人ひとりの成長が企業成長に直結する重要な経営資源であると認識しております。専門人材の確保に加え、入社時の経験や知識にかかわらず成長できる教育研修体制を整備するとともに、資格取得支援や働きやすい職場環境の整備を進めております。今後も、採用及び教育の強化を通じて、将来を担う人材の育成に注力してまいります。

（５）DX 推進と業務効率化

当社は、業務効率化および生産性向上を目的として DX を推進しております。AI を活用した査定機能を備えた仕入支援システムの構築および過去データを活用した査定 AI の開発により、査定精度の向上と判断の平準化を図っております。さらに、物件問い合わせ対応、買付書作成、契約手続までの定型業務の自動化と、AI による選別から査定・買付判断までの一元管理の高度化を進めることで、仕入機会の拡大と意思決定の迅速化につなげてまいります。

（６）競合他社との差別化の強化

当社が属する不動産買取再販市場においては、競争環境が年々激化しております。国土交通省の公表によれば、令和６年度末時点における宅地建物取引業者数は 132,291 業者となり、前年度比 1,708 業者（1.3%）増加し、11 年連続で増加しております。このような事業者数の増加を背景に、物件仕入における競争の激化や販売価格の競争圧力が高まっており、差別化の重要性が一層高まっております。

当社では、この課題に対応するため、AI の活用を推進し、定型的な業務については自動化を進めることで、人材がより高度な判断や付加価値の高い業務に集中できる体制の構築に取り組んでおります。これにより、生産性の向上及び競争力の強化を図っております。今後は、こうした体制を基盤として、付加価値の高い商品開発を推進し、当社の特徴をより明確にした事業展開を進めてまいります。

４【事業等のリスク】

以下において、当社の事業展開その他に関してリスク要因と考えられる主な事項を記載しております。

当社は、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める方針ですが、当社株式に関する投資判断は、以下の事項及び本項以外の記載事項を慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

また、文中の将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において当社が判断したものであり、実際の結果とは異なる可能性があります。

（１）不動産市場動向や不動産市況の影響について

当社の事業は、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等の影響を受けやすく、需要の変動により業績が影響を受ける可能性があります。当社は、同業者を主要な顧客とした事業モデルを構築しており、同業者に評価される水準の価値及び価格設定に基づき販売を行っております。また、市場環境の変化に応じて一般顧客への販売に切り替えることが可能な柔軟性を有しております。

しかしながら、販売先の構成の変化等により物件の回転期間が長期化した場合には、在庫の滞留や資金回収の遅延につながり、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

（２）有利子負債への依存と資金調達について

当社は、不動産事業における物件の取得資金を主に金融機関からの借入により調達しております。これに伴い、当事業年度末における有利子負債残高は 841,580 千円となっており、純資産ベースの有利子負債比率は約 197%、総資産に占める有利子負債比率は 63.1%となっております。当社は、特定の金融機関に依存することなく、プロジェクトごとに物件収支計画の妥当性を精査したうえで資金調達を行っております。

しかしながら、金融情勢の変化により新規借入が困難となった場合や、不動産市況の低迷等により物件の売却が遅延し、借入金の返済やリファイナンスが円滑に行えなくなった場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

（３）仕入れ・販売活動について

当社の買取再販サービスは、仕入物件の選定精度及び販売スピードが収益性に影響を与えます。市場環境の変化や法令改正等により計画どおりの販売が行えない場合には、キャッシュ・フローや資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。また、当社は主に不動産業者との取引関係や情報ネットワークを通じて仕入及び販売を行っており、これらの関係性は事業運営上重要であります。競争の激化や関係性の変化により、物件情報の取得や販売先の確保が困難となった場合には、事業に影響を及ぼす可能性があります。

当社では、情報取得ルートの多様化、エリア分散及び販売チャネルの拡充等によりリスク低減に努めておりますが、これらの対応にもかかわらず、仕入及び販売の状況によっては、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（４）在庫に関するリスクについて

当社は、不動産買取再販サービスにおいて物件の早期売却を図っておりますが、販売までの一定期間、不動産を在庫として保有しております。このため、不動産市況の変動や需給バランスの悪化等により販売が計画どおりに進まない場合には、在庫の滞留や資金の固定化が生じる可能性があります。また、不動産価格の下落等により保有資産の評価見直しが必要となった場合には、評価損や売却損が発生し、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

（５）保有資産の価値の下落について

当社が保有する有形固定資産（自社保有物件）については、不動産市況や景気動向の悪化等により資産価値が下落し、評価損の計上や減損処理が必要となる場合、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。当社は、資産価値及び収益性を踏まえた物件の選定を行い、保有中においても売却益の確保が見込まれる物件を中心に運用することで、当該リスクの低減に努めております。

（6）外注業務について

当社では、買取再販物件のリノベーション工事や建物解体工事を協力業者へ外注しております。そのため、協力会社の稼働状況や人材確保の状況、また労務費や資材価格の上昇により、工事コストが想定を上回る場合には、当社の利益率に影響を及ぼす可能性があります。

また、外注先の確保が困難となった場合や品質の低下・納期の遅延が生じた場合にも、当社の事業運営及び業績に一定の影響が生じる可能性があります。当社では、複数業者との取引関係の維持及び品質基準の明確化を通じ、外注リスクの低減に努めておりますが、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

（7）個人情報管理について

当社は、業務の性質上、取引先及び顧客等の個人情報を保有・管理しております。当社においては、各部署が個人情報保護法を遵守し業務を遂行しているかを内部監査上の監査項目として相互にチェックしており、個人情報保護に向けた体制が整備されているものと認識しております。しかしながら、予期せぬ事態によって法令に違反し、同法に基づく勧告もしくは命令又は罰則を受けるようなこととなった場合には、当社に対する損害賠償請求等によって、当社の経営成績及び事業活動に影響を及ぼす可能性があります。

（8）契約不適合責任について

当社は、不動産の販売にあたり、主な顧客である同業者への販売については契約不適合責任を免責しておりますが、一般顧客への販売においては当該責任を負う場合があります。そのため、重大な契約不適合が発生した場合には、補修費用の負担や対応業務の増加等により、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、住宅瑕疵保険への加入等によりリスク低減に努めておりますが、当該保険の対象外となる事象については、売主として対応が必要となる場合があり、その場合には追加的な費用負担が生じる可能性があります。

（9）人材の確保と育成について

不動産事業は専門知識と経験を要する業種であり、優秀な人材の確保・育成が事業成長に不可欠です。人材の流出や採用難が生じた場合、営業力・管理体制に影響を及ぼすおそれがあります。

当社は、社員教育制度・評価制度の充実、働きやすい職場環境づくりを通じて、定着率向上を図っておりますが、計画通りに優秀な人材の確保や育成ができなかった場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 特定人物への依存について

当社の代表取締役である大塚文彦氏は、当社設立以来、当社の経営方針及び経営戦略の決定等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担ってまいりました。当社は、役員間の情報共有や権限委譲により、同氏に過度に依存しないよう経営体制の整備を行っておりますが、万一、同氏が職務を遂行できなくなるような不測の事態が生じた場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 特定地域に対する依存度について

当社は、主に東京都エリアを中心に事業を展開しておりますが、これらの地域に地震や水害等の災害が発生し、本社や物件の損壊等による営業の一時停止や、外注先の施工能力の喪失、部材の入手不能等により、事業運営が困難となる場合には、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 競合について

当社が属する不動産業界は参入障壁が比較的低く、競合企業が多数存在しております。国土交通省の公表によれば、令和6年度末時点における宅地建物取引業者数は132,291業者となり、前年度比1,708業者（1.3%）増加し、11 年連続で増加しております。このように、事業者数の増加を背景として競争環境は年々激化しており、他社との差別化の強化が重要な課題の一つであります。当社は、不動産業者を主要な顧客とするとともに、仕入及び販売における重要な情報源として事業を展開しております。

一方で、競争の激化により仕入価格が上昇した場合や、販売価格への転嫁が困難となった場合には、売上総利益が圧迫される可能性があります。また、利益確保の観点から販売先を一般顧客へ切り替える場合には、販売期間の

長期化等により、在庫の回転期間が変動し、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（13）訴訟等について

当社が取扱う不動産において、境界・越境・建築瑕疵等の問題や、工事期間中の近隣トラブル、引渡後の補修対応等をめぐってクレームや紛争が発生する可能性があります。これらに起因して訴訟その他の請求が生じた場合、その内容や金額によっては当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社では、契約書・重要事項説明書の内容精査、法務顧問との連携強化、及び現場対応マニュアルの整備により、こうしたリスクの未然防止と迅速な対応体制の構築に努めておりますが、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

（14）近隣住民とのトラブルリスクについて

当社は不動産事業の各物件の建設にあたり、関係する法令、各自治体の条例等を十分検討したうえ、周辺環境と調和した開発を行うため、近隣住民との関係を重視して開発を行っております。しかしながら、建設中の騒音や日照問題、プライバシーへの配慮等を理由に近隣住民とのトラブルが発生する可能性があり、問題解決による工事遅延や追加工事が発生する場合、計画の中止や変更が必要となり、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（15）物件の売却時期による業績変動について

当社の不動産買取再販サービスにおける売上計上は、売買契約締結時ではなく、顧客への対象不動産の引渡し完了時点において認識しております。そのため、販売物件ごとの工事進捗や引渡時期の変動により、売上計上の時期が期をまたぐ場合には、当社の業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社が取り扱う物件は一件あたりの取引金額が比較的大きく、売却時期のずれが財務数値に与える影響も相対的に大きくなる傾向があります。このため、物件の販売スケジュール管理を徹底するとともに、計画的な仕入・販売体制の維持に努めておりますが、予想しえない事態の発生による施工遅延、不測の事態の発生による引渡し遅延があった場合には、計画していた時期に収益が認識できず、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

（16）法令・規制等に関するリスク

当社の属する不動産業界は、宅地建物取引業法をはじめとする各種法的規制を受けております。当社では、これらの法令に適切に対応するための管理体制を整備しており、現時点において事業継続に支障をきたす事項はありません。しかしながら、今後、何らかの理由により関連法令等を遵守できず、監督官庁から処分を受けた場合や、法的規制に大幅な変更が生じた場合には、当社の事業活動に支障をきたし、財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社の事業に必要な免許・許認可については、その有効期間や更新要件が法令等により定められており、今後、何らかの理由によりこれらの取消や更新が行えない事態が生じた場合には、当社の事業活動に重大な影響を及ぼす可能性があります。

許認可の名称	許可番号	有効期間	取消事由
宅地建物取引業免許	東京都知事（3）第 94515 号	自 令和４年８月 11 日～ 至 令和９年８月 10 日	宅地建物取引業法 第 66 条

（17）自然災害の影響について

当社の所有不動産については、仕入時に各種警戒区域内に存在するかどうかを適切に調査しておりますが、事業エリアにおいて、不可避な大地震、台風、火災、水害等の大規模な自然災害が発生し、工事の中断や遅延、又は不動産需要の減退、所有資産の毀損等があった場合には、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

（18）配当政策について

当社は、株主の皆様に対する利益還元を、将来の経営の重要課題の一つと位置付けておりますが、これまでのところ、配当の実施実績はありません。現状では財務体質の強化と、優秀な人材確保と人材育成に必要な内部留保の充実を優先し、事業の適切な成長を進めることにより企業価値の向上並びに株主価値の増大による株主への還元を進めております。将来的には、財政状態及び経営成績を勘案しながら株主への利益の配当を検討する方針でありますが、配当の実施及びその時期等については現時点において未定であります。

(19) 小規模企業組織であることについて

当社の内部管理体制は、内部管理や業務執行について当社の規模に応じたものとなっております。また当社の事業活動は、現在の経営陣や各部門で重要な役割を担う従業員に依存するところがあります。今後の事業拡大を目指していく上で、事業推進に適応した優秀な人材の拡充並びに組織体制の強化が必要であることは認識しており、当社はこの認識のもと、積極的に優秀な人材を採用していく方針へと転換しておりますが、当社の求める人材が適時に確保できない場合や組織的対応及び管理体制の強化が順調に進まない場合は、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(20) 土壌汚染や地中埋設物に関するリスク

土地の所有者等は、「土壌汚染対策法」により、法令の規定に基づき、土壌汚染の状況調査や汚染の除去等の措置を命じられる場合があります。当社では、用地の仕入れに当たり、行政機関への確認や公開情報の確認等を実施し、土壌汚染や地中埋設物に関するリスクの把握に努めております。また、土壌汚染や地中埋設物に関するリスクが高いと判断した物件については、想定される除去費用等をあらかじめ見込んだ上で取得価格を検討しております。しかしながら、これらの確認や見積りによっても、土壌汚染や地中埋設物を事前に全て把握できるとは限らず、取得後に想定外の土壌汚染や地中埋設物等が判明する可能性があります。その場合には、除去費用等の追加負担や工事・販売スケジュールの遅延等が発生し、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(21) J-Adviser との契約について

当社は、㈱東京証券取引所が運営を行なっております証券市場 TOKYO PRO Market に上場予定です。当社では、フィリップ・キャピタル証券株式会社を担当 J-Adviser に指定することについての取締役会決議に基づき、フィリップ・キャピタル証券株式会社との間で、担当 J-Adviser 契約（以下「当該契約」といいます）を締結しております。当該契約は、TOKYO PRO Market における当社株式の新規上場及び上場維持の前提となる契約であり、当該契約を解除し、かつ、他の担当 J-Adviser を確保できない場合、当社株式は TOKYO PRO Market から上場廃止となります。当該契約における契約解除に関する条項及び契約解除に係る事前催告に関する事項は以下の通りです。

なお、本発行者情報の開示日現在において、当該契約の解除条項に該当する事象は生じておりません。

＜J-Adviser 契約解除に関する条項＞

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

①債務超過

甲がその事業年度の末日に債務超過の状態である場合において、１年以内に債務超過の状態から脱却しえなかったとき、すなわち債務超過の状態となった事業年度の末日の翌日から起算して１年を経過する日（当該１年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該１年を経過する日の後最初に到来する事業年度の末日）までの期間（以下この項において「猶予期間」という）において債務超過の状態から脱却しえなかった場合。但し、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続又は私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行うことにより、当該１年を経過した日から起算して１年以内に債務超過の状態から脱却することを計画している場合（乙が適当と認める場合に限る）には、２年以内（審査対象事業年度の末日の翌日から起算して２年を経過する日（猶予期間の最終日の翌日から起算して１年を経過する日が甲の事業年度の末日に当たらないときは、当該１年を経過する日後最初に到来する事業年度の末日）までの期間内）に債務超過の状態から脱却しえなかったとき。

なお、乙が適当と認める場合に適合するかどうかの審査は、猶予期間の最終日の属する連結会計年度（甲が連結

財務諸表を作成すべき会社でない場合には事業年度）に係る決算の内容を開示するまでの間において、再建計画（本号但し書に定める１年以内に債務超過の状態でなくなるための計画を含む）を公表している甲を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次のａ及び、ｂに定める書類に基づき行う。
ａ　次の（ａ）又は（ｂ）の場合の区分に従い、当該（ａ）又は（ｂ）に規定する書面
（ａ）法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を行う場合
当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得ているものであることを証する書面
（ｂ）私的整理に関するガイドライン研究会による「私的整理に関するガイドライン」に基づく整理を行う場合
当該再建計画が、当該ガイドラインにしたがって成立したものであることについて債権者が記載した書面
ｂ　本号但し書に定める１年以内に債務超過の状態でなくなるための計画の前提となった重要な事項等が、公認会計士等により検討されたものであることについて当該公認会計士等が記載した書面

②銀行取引の停止
　甲が発行した手形等が不渡りとなり銀行取引が停止された場合又は停止されることが確実となった旨の報告を書面で受けた場合

③破産手続、再生手続又は更生手続
　甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続若しくは更生手続を必要とするに至った場合（甲が、法律に規定する破産手続、再生手続又は更生手続の原因があることにより、破産手続、再生手続又は更生手続を必要と判断した場合）又はこれに準ずる状態になった場合。なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のａからｃまでに掲げる場合その他甲が法律の規定に基づく会社の破産手続、再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合に準ずる状態になったと乙が認めた場合をいうものとし、当該ａからｃまでに掲げる場合には当該ａからｃまでに定める日に本号前段に該当するものとして取り扱う。
ａ　甲が債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあるときなどで再建を目的としない法律に基づかない整理を行う場合
甲から当該整理を行うことについての書面による報告を受けた日
ｂ　甲が、債務超過又は支払不能に陥り又は陥るおそれがあることなどにより事業活動の継続について困難である旨又は断念する旨を取締役会等において決議又は決定した場合であって、事業の全部若しくは大部分の譲渡又は解散について株主総会又は普通出資者総会に付議することの取締役会の決議を行った場合、甲から当該事業の譲渡又は解散に関する取締役会の決議についての書面による報告を受けた日（事業の大部分の譲渡の場合には、当該事業の譲渡が事業の大部分の譲渡であると乙が認めた日）
ｃ　甲が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除又は第三者による債務の引受若しくは弁済に関する合意を当該債権者又は第三者と行った場合（当該債務の免除の額又は債務の引受若しくは弁済の額が直前事業年度の末日における債務の総額の 100 分の 10 に相当する額以上である場合に限る）
甲から当該合意を行ったことについての書面による報告を受けた日

④前号に該当することとなった場合においても、以下に定める再建計画の開示を行った場合には、原則として本契約の解除は行わないものとする。
再建計画とは次のａないしｃの全てに該当するものをいう。
ａ　次の（ａ）又は（ｂ）に定める場合に従い、当該（ａ）又は（ｂ）に定める事項に該当すること。
（ａ）甲が法律の規定に基づく再生手続又は更生手続を必要とするに至った場合
当該再建計画が、再生計画又は更生計画として裁判所の認可を得られる見込みがあるものであること。
（ｂ）甲が前号ｃに規定する合意を行った場合
当該再建計画が、前号ｃに規定する債権者又は第三者の合意を得ているものであること。
ｂ　当該再建計画に次の（ａ）及び（ｂ）に掲げる事項が記載されていること。
（ａ）当該上場有価証券の全部を消却するものでないこと。
（ｂ）前ａの（ａ）に規定する見込みがある旨及びその理由又は同（ｂ）に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容
ｃ　当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと

認められるものでないこと。

⑤事業活動の停止

甲が事業活動を停止した場合（甲及びその連結子会社の事業活動が停止されたと乙が認めた場合をいう）又はこれに準ずる状態になった場合。

なお、これに準ずる状態になった場合とは、次のａからｃまでに掲げる場合その他甲が事業活動を停止した場合に準ずる状態になった場合と乙が認めた場合をいうものとし、当該ａからｃまでに掲げる場合には当該ａからｃまでに掲げる日に同号に該当するものとして取り扱う。

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

(ａ) TOKYO PRO Market の上場株券等

(ｂ) 上場株券等が、その発行者である甲の合併による解散により上場廃止となる場合 当該合併に係る新設会社若しくは存続会社又は存続会社の親会社（当該会社が発行者である株券等を当該合併に際して交付する場合に限る）が上場申請を行い、速やかに上場される見込みのある株券等

ｂ　甲が、前ａに規定する合併以外の合併により解散する場合は、甲から当該合併に関する株主総会（普通出資者総会を含む）の決議についての書面による報告を受けた日（当該合併について株主総会の決議による承認を要しない場合には、取締役会の決議（委員会設置会社にあっては、執行役の決定を含む）についての書面による報告を受けた日）

ｃ　甲が、前ａ及び前ｂに規定する事由以外の事由により解散する場合（③ｂの規定の適用を受ける場合を除く）は、甲から当該解散の原因となる事由が発生した旨の書面による報告を受けた日。

⑥不適当な合併等

甲が非上場会社の吸収合併又はこれに類する行為（ⅰ 非上場会社を完全子会社とする株式交換、ⅱ 非上場会社を子会社化する株式交付、ⅲ 会社分割による非上場会社からの事業の承継、ⅳ 非上場会社からの事業の譲受け、ⅴ 会社分割による他の者への事業の承継、ⅵ 他の者への事業の譲渡、ⅶ 非上場会社との業務上の提携、ⅷ 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、ⅸ その他非上場会社の吸収合併又はこれらⅰからⅷまでと同等の効果をもたらすと認められる行為）を行った場合で、甲が実質的な存続会社でないと乙が認めた場合。

⑦支配株主との取引の健全性の毀損

第三者割当により支配株主が異動した場合（当該割当により支配株主が異動した場合及び当該割当により交付された募集株式等の転換又は行使により支配株主が異動する見込みがある場合）において、支配株主との取引に関する健全性が著しく毀損されていると乙が認めるとき。

⑧有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する有価証券報告書又は四半期報告書ならびに発行者情報等につき、法令及び上場規程等に定める期間内に提出しなかった場合で、乙がその遅延理由が適切でないと判断した場合。

⑨虚偽記載又は不適正意見等

次のａ又はｂに該当する場合

ａ　甲が開示書類等に虚偽記載を行い、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合

ｂ　甲の財務諸表等に添付される監査報告書等において、公認会計士等によって監査意見については「不適正意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、甲の責めに帰すべからざる事由によるものである場合を除く）が記載され、かつ、その影響が重大であると乙が認める場合。

⑩法令違反及び上場規程違反等

甲が重大な法令違反又は上場規程に関する重大な違反を行った場合。

⑪株式事務代行機関への委託
　甲が株式事務を㈱東京証券取引所の承認する株式事務代行機関に委託しないこととなった場合又は委託しないこととなることが確実となった場合。

⑫株式の譲渡制限
　甲が当該銘柄に係る株式の譲渡につき制限を行うこととした場合。

⑬完全子会社化
　甲が株式交換又は株式移転により他の会社の完全子会社となる場合。

⑭指定振替機関における取扱い
　甲が指定振替機関の振替業における取扱いの対象とならないこととなった場合。

⑮株主の権利の不当な制限
　株主の権利内容及びその行使が不当に制限されているとして、甲が次のａからｇまでのいずれかに掲げる行為を行なっていると乙が認めた場合でかつ株主及び投資者の利益を侵害するおそれが大きいと乙が認める場合、その他株主の権利内容及びその行使が不当に制限されていると乙が認めた場合。
ａ　買収者以外の株主であることを行使又は割当ての条件とする新株予約権を株主割当て等の形で発行する買収防衛策（以下「ライツプラン」という）のうち、行使価額が株式の時価より著しく低い新株予約権を導入時点の株主等に対し割り当てておくものの導入（実質的に買収防衛策の発動の時点の株主に割り当てるために、導入時点において暫定的に特定の者に割り当てておく場合を除く）
ｂ　ライツプランのうち、株主総会で取締役の過半数の交代が決議された場合においても、なお廃止又は不発動とすることができないものの導入
ｃ　拒否権付種類株式のうち、取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされたものの発行に係る決議又は決定（持株会社である甲の主要な事業を行なっている子会社が拒否権付種類株式又は取締役選任権付種類株式を甲以外の者を割当先として発行する場合において、当該種類株式の発行が甲に対する買収の実現を困難にする方策であると乙が認めるときは、甲が重要な事項について種類株主総会の決議を要する旨の定めがなされた拒否権付種類株式を発行するものとして取り扱う）。
ｄ　上場株券等について、株主総会において議決権を行使することができる事項のうち取締役の過半数の選解任その他の重要な事項について制限のある種類の株式への変更に係る決議又は決定。
ｅ　上場株券等より議決権の多い株式（取締役の選解任その他の重要な事項について株主総会において一個の議決権を行使することができる数の株式に係る剰余金の配当請求権その他の経済的利益を受ける権利の価額等が上場株券等より低い株式をいう）の発行に係る決議又は決定。
ｆ　議決権の比率が 300％を超える第三者割当に係る決議又は決定。ただし、株主及び投資者の利益を侵害するおそれが少ないと乙が認める場合は、この限りでない。
ｇ　株主総会における議決権を失う株主が生じることとなる株式併合その他同等の効果をもたらす行為に係る決議又は決定。

⑯全部取得
　甲が当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合。

⑰株式売渡請求による取得
　特別支配株主が甲の当該銘柄に係る株式の全部を取得する場合

⑱株式併合
　甲が特定の者以外の株主の所有するすべての株式を１株に満たない端数となる割合で株式併合を行う場合

⑲反社会的勢力の関与

甲が反社会的勢力の関与を受けている事実が判明した場合において、その実態がTOKYO PRO Marketに対する株主及び投資者の信頼を著しく毀損したと乙が認めるとき。

⑳その他
前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙もしくは㈱東京証券取引所が当該銘柄の上場廃止を適当と認めた場合。

＜J-Adviser契約解除に係る事前催告に関する事項＞
１．いずれかの当事者が、本契約に基づく義務の履行を怠り、又は、その他本契約違反を犯した場合、相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り１ヶ月とする）を定めてその違反の是正又は義務の履行を書面で催告し、その催告期間内にその違反の是正又は義務の履行がなされなかったときは本契約を解除することができる。

２．前項の定めにかかわらず、甲及び乙は、合意により本契約期間中いつでも本契約を解除することができる。また、いずれかの当事者から相手方に対し、１ヶ月前に書面で通知することにより本契約を解除することができる。

３．契約解除する場合、特段の事情のない限り乙は、あらかじめ本契約を解除する旨を㈱東京証券取引所に通知しなければならない。

５【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

６【研究開発活動】

該当事項はありません。

７【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中における将来に関する事項は、本発行者情報公表日現在において判断したものであります。

（１）重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この財務諸表の作成にあたって、経営者による会計方針の選択・適用、資産・負債及び収益・費用の報告金額及び開示に影響を与える見積りを必要としております。経営者は、これらの見積りについて、過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積りによる不確実性のため、これらの見積りと異なる場合があります。

（２）財政状態の分析

第14期事業年度（自2025年１月１日　至　2025年12月31日）

（流動資産）

流動資産は966,078千円（前事業年度末比233,653千円減少）となりました。これは主として、現金及び預金が109,547千円、商品が162,996千円減少したことによるものであります。現金及び預金の減少は、不動産の仕入、借入金の返済及び税金の納付等によるものであり、商品の減少は在庫販売を進めた結果によるものであります。

（固定資産）

固定資産は367,817千円（前事業年度末比189,802千円増加）となりました。これは主として、第２本社ビルの取得によるものであります。

（流動負債）

流動負債は587,190千円（前事業年度末比170,248千円減少）となりました。これは主として、短期借入金の減少によるものであります。

（固定負債）

固定負債は319,497千円（前事業年度末比39,909千円増加）となりました。これは主として、長期借入金の増加によるものであります。

（純資産）

当事業年度末の純資産は427,207千円（前事業年度末比86,488千円増加）となりました。主な増加要因は、当期純利益86,488千円の計上によるものであります。これにより自己資本比率は32.0％（前事業年度末24.7％）へと改善しております。

（３）経営成績の分析

第３【事業の概況】１【業績等の概要】に記載しております。

（４）キャッシュ・フローの分析

第３【事業の概況】１【業績等の概要】（２）キャッシュ・フローの状況に記載しております。

（５）運転資本

上場予定日（2026 年 10 月２日）から 12 か月間の運転資本は、自己資金及び借入による資金調達が可能であることから十分であると認識しております。

（６）経営者の問題意識と今後の方針について

「３　【対処すべき課題】」に記載しております。

第４【設備の状況】

１【設備投資等の概要】

当社は不動産事業の単一セグメントでありますが、事業内容との関連性を明確にするため、サービス区分別に設備投資の概要を記載しております。

当事業年度における主な設備投資は以下のとおりであります。

（１）不動産買取再販サービス

業務効率化および営業活動の充実を目的として、第２本社ビルの取得やリゾート施設会員権の取得、システム投資等を実施しております。

（２）仲介・管理サービス

顧客対応力向上を目的として、システム投資等を実施しております。

（３）自社保有不動産

賃貸収益の向上及び資産価値の維持・向上を目的として、第２本社ビルの取得等の設備投資を実施しております。

なお、当事業年度における設備投資総額は 153,937 千円であります。また、重要な設備の除却、売却等はありません。

２【主要な設備の状況】

第 14 期事業年度における主な設備は次のとおりです。

事業所名 （所在地）	設備の内容	帳簿価額					従業員数 （名）
		建物及び構築物 （千円）	機械装置及び運搬具 （千円）	土地 （千円） （面積㎡）	その他 （千円）	合計 （千円）	
本社ビル （東京都新宿区）	自社事務所等及び一部賃貸運用	27,161	－	－	93,133	120,294	13
第２本社ビル （東京都新宿区）	自社事務所等及び一部賃貸運用	37,996	－	－	98,956	136,953	5

(注) １．帳簿価額のうち「その他」は、借地権であります。

３【設備の新設、除却等の計画】

該当事項はありません。

第５【発行者の状況】

１【株式等の状況】

（１）【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数（株）	未発行株式数（株）	事業年度末現在発行数（株）（2025年12月31日）	公表日現在発行数（株）（2026年９月８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	8,000,000	6,000,000	200	2,000,000	非上場	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	8,000,000	6,000,000	200	2,000,000	―	―

（注）2026年３月16日開催の取締役会決議により、2026年４月24日付で普通株式１株を10,000株に分割しております。これにより発行済株式総数は1,999,800株増加し、2,000,000株となっております。また、当該株式分割に伴う定款変更が行われ、発行可能株式総数は7,999,200株増加し、8,000,000株となっております。

（２）【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

（３）【ＭＳＣＢ等の行使状況等】

該当事項はありません。

（４）【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

（５）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数（株）	発行済株式総数残高（株）	資本金増減額（千円）	資本金残高（千円）	資本準備金増減額（千円）	資本準備金残高（千円）
2022年３月26日	―	200	61,000	70,000	―	―
2026年４月24日（注）	1,999,800	2,000,000	―	70,000	―	―

（注）株式分割（１：10,000）によるものであります。

（６）【所有者別状況】

2026年６月30日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	―	―	―	1	―	―	1	2	―
所有株式数（単元）	―	―	―	5,000	―	―	15,000	20,000	―
所有株式数の割合（％）	―	―	―	25.0	―	―	75.0	100.0	―

（注）2026年４月24日付で普通株式１株を10,000株に分割しております。また、2026年４月24日付で定款変更を行い、100株を１単元とする単元株制度を導入しております。

（７）【大株主の状況】

「第三部【株式公開情報】　第３【株主の状況】」に記載のとおりであります。

（８）【議決権の状況】

①【発行済株式】

2026年６月30日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	―	―	―
議決権制限株式（自己株式等）	―	―	―
議決権制限株式（その他）	―	―	―
完全議決権株式（自己株式等）	―	―	―
完全議決権株式（その他）	普通株式 2,000,000	20,000	権利内容に何ら限定のない、当社における標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式	―	―	―
発行済株式総数	2,000,000	―	―
総株主の議決権	―	20,000	―

（注）１．2026年３月16日開催の取締役会決議により、2026年４月24日付で普通株式１株を10,000株に分割を行っており、完全議決権株式数（その他）及び発行済株式総数の株式数はそれぞれ2,000,000株となっております。

２．2026年４月24日付で定款変更を行い、100株を１単元とする単元株制度を導入しております。

②　【自己株式等】

該当事項はありません。

（９）【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

（10）【従業員株式所有制度の内容】

該当事項はありません。

２【自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

３【配当政策】

当社は、株主還元を適切に行っていくことが重要であると認識しており、剰余金の配当については、内部留保とのバランスを考慮して適切な配当を実施していくことを基本方針とし、原則として年１回の期末配当を行う方針であります。なお、現時点においては、財務体質の強化及び事業拡大のための内部留保の充実を優先していることから、配当の実施及びその時期については未定であります。内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、企業体質の強化及び将来の事業展開の財源として利用していく予定であります。将来的には、収益力の強化や事業の基盤を整備しつつ、内部留保の充実状況及び当社を取り巻く事業環境を勘案したうえで、株主に対して安定的かつ継続的な利益還元を実施する方針でありますが、現時点において配当実施の可能性及びその実施時期等については未定であります。剰余金の配当を実施する場合、剰余金の配当の決定機関は、期末配当については株主総会、中間配当については取締役会であります。

４【株価の推移】

当社株式は非上場であるため、該当事項はありません。

５【役員の状況】

男性３名　女性１名（役員のうち女性の比率　25%）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有株式数（株）
代表取締役	－	大塚 文彦	1976年４月３日	1999年４月 2010年12月 2011年５月 2012年７月 2026年５月	株式会社武富士 入社 株式会社住建ハウジング 入社 中川地所株式会社 入社 当社設立　代表取締役就任（現任） 株式会社ＨＡＫＵＩＮ設立　代表取締役就任（現任）	（注）１	（注）３	2,000,000（注４）
取締役	統括部長	吉富 芹奈	1991年９月10日	2018年４月 2022年１月 2024年１月 2024年11月 2025年４月	当社入社 部長就任 統括部長就任 株式会社スリーシープ設立　代表取締役就任 取締役統括部長就任（現任）	（注）１	（注）３	－
取締役	事業部長	小柳 典章	1986年７月18日	2010年４月 2012年９月 2019年８月 2021年６月 2024年１月 2025年４月	株式会社ベストセレクト　入社 株式会社スター不動産　入社 Ｍｒ．ＬＡＮＤ株式会社　入社 当社入社 営業部長就任 取締役事業部長就任（現任）	（注）１	（注）３	－
監査役	－	蓮井 玄二郎	1967年12月２日	1991年９月 1995年１月 2007年９月 2009年10月 2019年11月 2024年９月 2024年11月 2025年４月	青山監査法人（現PwC Japan有限責任監査法人）入所 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）　入所 コントロール・ソリューションズ・インターナショナル株式会社（現　コントロール・ソリューションズ株式会社）　入社 霞が関監査法人（現　太陽有限責任監査法人）入所 Mazars有限責任監査法人（現　Forvis Mazars Japan 有限責任監査法人）　社員就任 蓮井公認会計士事務所　代表就任（現任） 監査法人MMPGエーマック　代表社員就任（現任） 当社監査役就任（現任）	（注）２	（注）３	－
計								2,000,000

（注）１．取締役の任期は、2026年４月開催の臨時株主総会終結の時から2027年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

２．監査役の任期は、2026年４月開催の臨時株主総会終結の時から2029年12月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

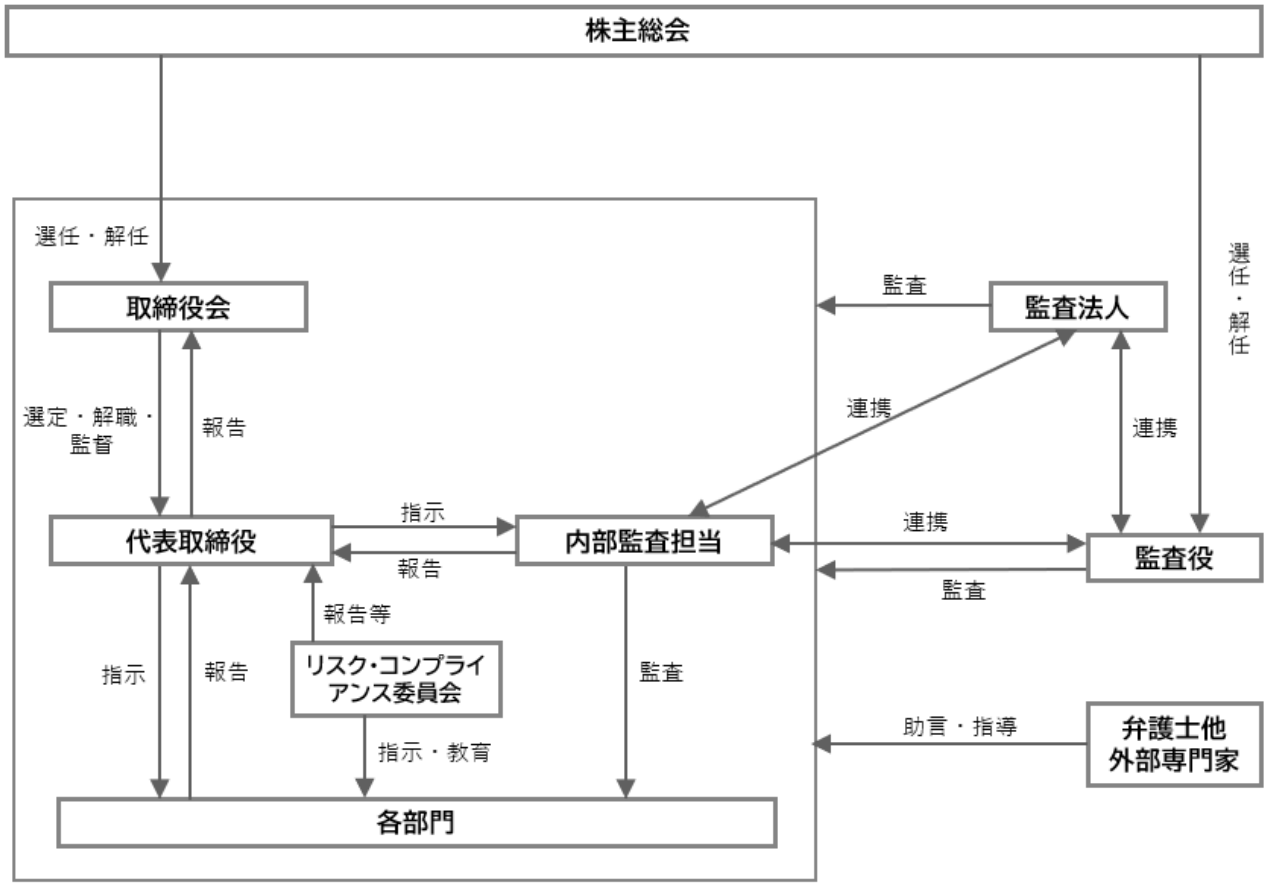
３．2025年12月期における役員報酬の総額は86,630千円を支給しております。

４．代表取締役大塚文彦の所有株式数には、同氏の資産管理会社である株式会社ＨＡＫＵＩＮが所有する株式数を含めた実質所有株式数で記載しております。

５．蓮井玄二郎氏は、会社法第２条第 16 項に定める社外監査役であります。

６【コーポレート・ガバナンスの状況等】

（１）【コーポレート・ガバナンスの状況】



①コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、企業価値の持続的な向上を図るためには、経営の透明性及び公正性を確保するとともに、適切な意思決定と業務執行が行われる体制を構築することが重要であると認識しております。

そのため、コンプライアンスをはじめとする関係法令・社内規程を遵守し、健全かつ誠実な事業運営を行うことを基本方針としております。また、経営の監督機能と業務執行機能の役割を明確にし、責任と権限の所在を明確化した組織体制を整備することで、迅速かつ適切な意思決定を可能とする経営体制の構築に努めております。

当社は、これらの取り組みを通じて、コーポレート・ガバナンス体制の継続的な充実を図り、株主をはじめとするステークホルダーからの信頼に応える経営を推進してまいります。

②会社の機関の内容

イ．取締役会

当社の取締役会は、３名の取締役で構成されております。

取締役会は、法令、定款及び株主総会決議に基づき、決裁権限規程、取締役会規程その他の当社諸規程等の会社運営の基礎となる諸基準を整備し、取締役の職務執行の適正性及び効率性を確保しております。なお、定時取締役会が毎月１回、その他必要に応じて臨時取締役会が開催され、経営に関する重要事項を決定しております。

取締役は、会社の業務執行状況を取締役会に報告するものとしており、これをもとに、取締役会は取締役の職務執行を監督しております。

また、監査役が取締役会に出席し適宜意見を述べることで、経営に対する適正な牽制機能が果たされております。

ロ．監査役

当社は監査役制度を採用しており、社外監査役１名で構成されております。

監査役は、監査役規程に基づき、取締役の業務執行状況を適正に監査しております。また、監査役は取締役会に出席し、取締役の職務の執行状況を監査するとともに、適宜必要な意見を述べております。また、代表取締役と定期的に会合を持ち、問題点を報告・共有しております。監査法人とは監査方針について意見交換を行い、監査の方法や結果について定期的に監査法人より報告を受けております。

ハ．会計監査

当社は、会社法上の会計監査人は設置しておりませんが、オリエント監査法人と監査契約を締結し、独立した立場から「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第 110 条第５項の規定に基づき監査を受けております。なお、2025 年 12 月期において監査を執行した公認会計士は神戸宏明氏、吉田岳仙氏の２名であり、いずれも継続監査年数は７年以内であります。また、当該監査に係る補助者は公認会計士３名であります。

なお、監査に従事する公認会計士及び補助者との間には特別な利害関係はありません。

ニ．内部監査

当社は小規模組織であることから独立した内部監査部門は設置しておりませんが、代表取締役が選任した内部監査担当者が全部門における業務全般のクロス監査を実施しております。監査の独立性を確保するために、自己が所属する部門の監査は行わないなど、相互に牽制する体制としております。内部監査担当者は、内部監査規程に基づき、内部監査の計画を策定し、各部門の業務に関する監査を実施しております。監査結果は、代表取締役及び被監査部門に報告されるとともに、必要に応じて被監査部門に改善指示を行い、改善状況を継続的に確認することとしております。また、内部監査担当者は、監査役及び監査法人と情報共有や意見交換を行い、相互に連携することにより監査の実効性の向上に努めております。

ホ．リスク・コンプライアンス委員会

当社は、リスクマネジメント規程に基づき、リスク管理、コンプライアンスに関する内部統制機能の強化を継続的に行える体制を推進・維持するために、リスク・コンプライアンス委員会を設置しております。リスク・コンプライアンス委員会（委員長：代表取締役大塚文彦）は概ね２か月に１回開催され、企業経営及び日常の業務に関して、必要に応じて弁護士等の複数の専門家から意見を聴取したうえで、経営判断上の参考とするためのアドバイスを受ける体制をとっております。

③内部統制システムの整備の状況

当社は、職務権限規程や業務分掌規程の遵守により、業務を合理的に分担することで、特定の組織並びに特定の担当者に業務や権限が集中することを回避し、内部牽制機能が適切に働くよう努めております。

④内部監査及び監査役の状況

当社の内部監査は、管理部が主管部署として、担当者が内部監査規程及び内部監査計画書等に基づき、代表取締役の指示により、自己の属する部門を除く部門の内部監査を実施しております。また、事業部と管理部の相互牽制の観点から、部門間で相互に監査を実施するクロス監査体制を採用しております。各部の監査結果並びに改善点につきましては、内部監査担当者より、代表取締役及び被監査部門に対し報告されるとともに、必要に応じて被監査部門に改善指示を行い、改善状況を継続的に確認することとしております。また、内部監査担当者は監査法人と定期的に面談を行い、監査に必要な情報について共有しております。

監査役は内部監査担当者より監査実施状況について随時報告を受けるとともに、代表取締役及び監査法人と定期的に意見交換を行い、取締役会への出席以外の場においても課題・改善事項について情報共有し、監査役監査の実効性を高めることとしております。 また、内部監査による監査、監査役監査、監査法人による監査、それぞれの実効性や効率を高めるため、内部監査・監査役・監査法人の三者がそれぞれ保有する情報や意見の交換を行い、連

携の取れる場を定期的に設けております。

⑤リスク管理体制の整備の状況

当社のリスク管理体制は、リスク管理の主管部署として管理部が情報の一元化を行っております。また、社内規程及び各種マニュアル等に沿った業務を遂行することで社内におけるチェック・牽制機能を働かせており、必要に応じて弁護士等の複数の専門家から経営判断上の参考とするためのアドバイスを受ける体制をとっております。

⑥社外監査役の状況

当社は、社外監査役を１名選任しております。社外監査役は、経営及び取締役会の運営に対して独立した立場から監視・監督を行い、会社法に基づく監査を実施しております。

社外監査役の蓮井玄二郎氏は公認会計士としての経験及び知見を有しており、客観的・専門的な視点からの当社の監査役体制の強化を期待し選任しております。なお、当社と同氏との間には、人的関係、資本的関係、取引関係その他の利害関係は一切ありません。

また、社外監査役の独立性に関する基準又は方針について特段の定めはありませんが、選任に際しては客観的かつ中立的な経営監視機能が十分に発揮されるよう、取引関係・経歴等を総合的に勘案して選任しております。

○支配株主との取引を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針

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

⑦役員報酬の内容

役員区分	報酬等の総額（千円）	報酬等の種類別の総額（千円）			対象となる役員の員数（人）
		基本報酬	賞与	ストックオプション	
取締役（社外取締役を除く）	85,280	65,280	20,000	－	3
監査役（社外監査役を除く）	－	－	－	－	－
社外役員	1,350	1,350	－	－	1

⑧取締役及び監査役の定数

当社の取締役は５名以内、監査役は１名以上３名以内とする旨を定款で定めております。

⑨取締役の選任決議要件

当社は、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過半数を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び累積投票によらないものとする旨を定款で定めております。

⑩株主総会の特別決議要件

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

⑪自己の株式の取得

当社は、会社法第 165 条第２項の規定により、取締役会の決議をもって、自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、市場取引等により自己の株式を取得することを目的とするものであります。

⑫中間配当に関する事項

当社は、株主への機動的な利益還元を可能とするため、会社法第 454 条第５項の定めに基づき、取締役会の決議により中間配当をすることができる旨を定款に定めております。

⑬取締役及び監査役の責任免除

当社は、職務の遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できる環境を整備するため、会社法第 426 条第１項の規定により、任務を怠った取締役（取締役であったものを含む）及び監査役（監査役であったものを含む）の損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除できる旨を定款に定めております。

⑭社外監査役との責任限定契約の内容の概要

当社は、会社法第 427 条第１項の規定に基づき、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、法令が定める最低限度額としております。なお、当該責任限定契約が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

⑮株式の保有状況

該当事項はありません。

（２）【監査報酬の内容等】

①【監査法人に対する報酬の内容】

区分	最近事業年度	
	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
発行者	6,000	―

②【その他重要な報酬の内容】

（最近事業年度）

該当事項はありません。

③【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

（最近事業年度）

該当事項はありません。

④【監査報酬の決定方針】

当社の事業規模等を勘案して監査報酬額を決定しております。

第６【経理の状況】

１　財務諸表の作成方法について

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

（２）当社の財務諸表は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第 110 条第６項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しております。

２　監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第 110 条第５項の規定に基づき、当事業年度（2025 年１月１日から 2025 年 12 月 31 日まで）の財務諸表について、オリエント監査法人により監査を受けております。

３　連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので連結財務諸表を作成しておりません。

1 【財務諸表等】

（1）【財務諸表】

①【貸借対照表】

（単位：千円）

	前事業年度 （2024年12月31日）		当事業年度 （2025年12月31日）	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		417,254		307,706
商品	※3	738,323	※3	575,326
前渡金		10,910		35,600
前払費用		2,514		3,655
その他		30,729		43,788
流動資産合計		1,199,731		966,078
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1、3	28,795	※1、2、3	82,671
車両運搬具	※1	6,697	※1	3,859
工具、器具及び備品	※1	694	※1	1,533
土地		—	※2、3	14,600
建設仮勘定		—		17,705
有形固定資産合計		36,186		120,370
無形固定資産				
借地権	※3	93,133	※3	192,090
無形固定資産合計		93,133		192,090
投資その他の資産				
出資金		2,020		2,140
長期前払費用		2,571		1,732
繰延税金資産		9,447		5,485
その他		34,655		45,998
投資その他の資産合計		48,695		55,357
固定資産合計		178,015		367,817
資産合計		1,377,746		1,333,895

（単位：千円）

	前事業年度 （2024年12月31日）		当事業年度 （2025年12月31日）	
負債の部				
流動負債				
短期借入金	※3	646,000	※3	495,536
1年内返済予定の長期借入金	※3	34,556	※3	39,764
未払金		2,299		6,950
未払費用		1,884		4,388
前受金		1,515		7,585
前受収益		105		294
未払法人税等		52,564		8,888
その他		18,514		23,782
流動負債合計		757,439		587,190
固定負債				
長期借入金	※3	259,365	※3	294,096
資産除去債務		7,069		10,363
その他		13,153		15,037
固定負債合計		279,588		319,497
負債合計		1,037,027		906,688
純資産の部				
株主資本				
資本金		70,000		70,000
利益剰余金				
その他利益剰余金				
繰越利益剰余金		270,719		357,207
利益剰余金合計		270,719		357,207
株主資本合計		340,719		427,207
純資産合計		340,719		427,207
負債純資産合計		1,377,746		1,333,895

②【損益計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自　2024年1月1日 至　2024年12月31日）		当事業年度 （自　2025年1月1日 至　2025年12月31日）	
売上高	※1	1,667,932	※1	2,113,830
売上原価				
期首商品棚卸高		633,266		738,323
当期商品仕入高		1,399,768		1,599,646
合計		2,033,034		2,337,969
他勘定振替		27,361		164,727
期末商品棚卸高		738,323		575,326
売上原価		1,267,350		1,597,915
売上総利益		400,582		515,914
販売費及び一般管理費	※2	236,231	※2	362,315
営業利益		164,350		153,598
営業外収益				
受取利息		24		333
受取配当金		39		47
解約返戻金		1,369		1,435
解約手付金収入		―		1,500
不動産取得税還付金		3,271		226
保険金収入		714		―
その他		653		652
営業外収益合計		6,073		4,194
営業外費用				
支払利息		28,739		33,445
その他		1,127		540
営業外費用合計		29,866		33,985
経常利益		140,557		123,807
特別利益				
固定資産売却益		―	※3	74
補助金収入	※4	776		―
特別利益合計		776		74
特別損失				
固定資産圧縮損	※4	776		―
特別損失合計		776		―
税引前当期純利益		140,557		123,882
法人税、住民税及び事業税		53,200		33,432
法人税等調整額		△ 9,192		3,961
法人税等合計		44,007		37,394
当期純利益		96,550		86,488

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自　2024年1月1日　至　2024年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金			
		その他利益剰余金	利益剰余金合計	株主資本合計	
		繰越利益剰余金			
当期首残高	70,000	174,168	174,168	244,168	244,168
当期変動額					
当期純利益		96,550	96,550	96,550	96,550
当期変動額合計	－	96,550	96,550	96,550	96,550
当期末残高	70,000	270,719	270,719	340,719	340,719

当事業年度（自　2025年1月1日　至　2025年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本				純資産合計
	資本金	利益剰余金			
		その他利益剰余金	利益剰余金合計	株主資本合計	
		繰越利益剰余金			
当期首残高	70,000	270,719	270,719	340,719	340,719
当期変動額					
当期純利益		86,488	86,488	86,488	86,488
当期変動額合計	－	86,488	86,488	86,488	86,488
当期末残高	70,000	357,207	357,207	427,207	427,207

④【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 （自　2024年1月1日 至　2024年12月31日）	当事業年度 （自　2025年1月1日 至　2025年12月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	140,557	123,882
減価償却費	8,162	6,653
敷金償却	－	19
受取利息及び受取配当金	△ 64	△ 380
支払利息	28,739	33,445
有形固定資産売却益	－	△ 74
棚卸資産の増減額	△ 105,056	135,987
その他	△ 18,400	△ 32,326
小計	53,937	267,206
利息及び配当金の受領額	64	380
利息の支払額	△ 28,739	△ 33,445
法人税等の支払額	△ 725	△ 77,108
法人税等の還付及び還付加算金の受取額	36,207	－
営業活動によるキャッシュ・フロー	60,744	157,032
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	△ 35,001	－
定期預金の払戻による収入	2,000	66,394
有形固定資産の取得による支出	△ 1,259	△ 60,443
有形固定資産の売却による収入	－	74
無形固定資産の取得による支出	－	△ 98,956
敷金及び保証金の回収による収入	－	3,390
出資金による支出	△ 1,452	△ 120
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 35,713	△ 89,660
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	159,500	△ 150,463
長期借入金の借入による収入	25,705	106,499
長期借入金の返済による支出	△ 67,558	△ 66,560
財務活動によるキャッシュ・フロー	117,647	△ 110,525
現金及び現金同等物の増減額	142,678	△ 43,152
現金及び現金同等物の期首残高	160,270	302,949
現金及び現金同等物の期末残高	※1　302,949	※1　259,796

【注記事項】

（重要な会計方針）
１．棚卸資産の評価基準及び評価方法
（１）商品
個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切り下げの方法により算定）を採用しております。
２．固定資産の減価償却の方法
（１）有形固定資産（リース資産を除く）
定率法を採用しております。ただし、建物（建物附属設備を除く）及び2016年４月１日以降に取得した建物附属設備については、定額法を採用しております。
また、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	５～35年
工具、器具及び備品	５～８年

（２）長期前払費用
均等償却しております。
３．引当金の計上基準
（１）貸倒引当金
債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。
（２）賞与引当金
従業員賞与の支払に備えるため、支給見込額に基づき計上しております。
４．収益及び費用の計上基準
当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。
①不動産買取再販サービス
不動産買取再販サービスにおいては、不動産売買契約で定めた売買代金を受領すると同時に、対象不動産を引き渡すことで履行義務が充足されるものであるため、顧客への対象不動産の引き渡し完了時点において収益を認識しております。
②賃貸仲介・管理サービス
賃貸仲介サービスにおいては、貸主の不動産に対し賃借人の斡旋を行っており、賃借人が入居開始となり貸主へ受け渡す家賃が発生することにより履行義務が充足されるものであるため、賃借人との賃貸借契約に基づく賃料の発生時点において収益を認識しております。
また、賃貸管理サービスにおいては、貸主との不動産管理委託契約に基づき当該物件の管理を行う履行義務を負っております。当該履行義務はそれぞれの契約内容に応じて役務提供完了時点で収益を認識しております。
③自社保有・その他サービス
自社保有・その他サービスにおいては、買取再販事業等を通じて取得した不動産の一部を自社保有し賃貸収入を得ております。不動産賃貸収入については、賃貸期間の経過に応じて収益を認識しております。なお、当該収益は「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号　2007年３月30日）等に従い収益を認識しているため、顧客との契約から生じる収益の対象外となります。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲
手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項
消費税等の会計処理
資産に係る消費税及び地方消費税は、繰延消費税等（投資その他の資産のその他）とし、５年間で均等償却を行っております。

（重要な会計上の見積り）

１．棚卸資産の評価

（１）当事業年度の財務諸表上に計上した金額

（千円）

	前事業年度	当事業年度
商品	738,323	575,326

（２）識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

商品について、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、収益性が低下しているとみて、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とするとともに、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として計上しております。正味売却価額の算定における主要な仮定は、将来の販売見込額であり、類似不動産の取引事例、過去の実績等を総合的に勘案し反映させております。なお、上記の主要な仮定に変動があった場合、翌事業年度において評価損が計上される可能性があります。

（会計方針の変更）

当社は、「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」（企業会計基準第27号　2022年10月28日）等を当事業年度の期首から適用しております。なお、当該会計方針の変更による財務諸表への影響はありません。

（未適用の会計基準等）

（リースに関する会計基準等）

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

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

（１）概要

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

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

（２）適用予定日

2028年12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。

（貸借対照表関係）

※１　有形固定資産の減価償却累計額

	前事業年度 （2024年12月31日）	当事業年度 （2025年12月31日）
有形固定資産の減価償却累計額	22,219千円	23,877千円

※２　保有目的の変更

商品として計上されていた32,554千円を保有目的の変更により、当事業年度に「土地」14,600千円、「建物」17,954千円に振り替えております。

※３　担保資産及び担保付債務　　担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 （2024年12月31日）	当事業年度 （2025年12月31日）
商品	727,648千円	549,783千円
土地	－	10,190
建物	22,723	63,458
借地権	93,133	192,090

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 （2024 年 12 月 31 日）	当事業年度 （2025 年 12 月 31 日）
短期借入金	646,000千円	495,536千円
一年内返済予定の長期借入金	1,502	5,300
長期借入金	60,077	141,002
計	707,580	641,839

（損益計算書関係）

※１　顧客との契約から生じる収益

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

※２　販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度 20%、当事業年度 24%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度 80%、当事業年度 76%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 （自　2024 年１月１日 至　2024年12月31日）	当事業年度 （自　2025 年１月１日 至　2025年12月31日）
給料手当	62,504千円	87,832千円
役員報酬	60,040	86,630
租税公課	17,801	45,062
減価償却費	8,162	6,653
賞与引当金繰入額	－	700

※３　固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 （自　2024 年１月１日 至　2024年12月31日）	当事業年度 （自　2025 年１月１日 至　2025年12月31日）
車両運搬具	－	74千円

※４　補助金収入及び固定資産圧縮損

前事業年度(自　2024 年１月１日　至　2024 年 12 月 31 日)

補助金等の受入額は「補助金収入」として特別利益に計上するとともに、当該補助金等にかかる固定資産の圧縮記帳額は「固定資産圧縮損」として特別損失に計上しております。

当事業年度(自　2025年１月１日　至　2025年12月31日)

当事業年度において、記載すべき重要な事項はありません。

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自　2024年１月１日　　至　2024年12月31日）

１．発行済株式に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	200	－	－	200
合計	200	－	－	200

２．自己株式に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度（自　2025 年１月１日　至　2025 年 12 月 31 日）

１．発行済株式に関する事項

	当事業年度 期首株式数(株)	当事業年度 増加株式数(株)	当事業年度 減少株式数(株)	当事業年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	200	－	－	200
合計	200	－	－	200

２．自己株式に関する事項

該当事項はありません。

３．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

４．配当に関する事項

該当事項はありません。

（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貸借対照表に記載されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前事業年度 （自　2024年１月１日 至　2024年12月31日）	当事業年度 （自　2025年１月１日 至　2025年12月31日）
現金及び預金勘定	417,254千円	307,706千円
預入期間が３か月を超える定期預金	△114,305	△47,910
現金及び現金同等物	302,949	259,796

（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
当社は、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行等の金融機関からの借入及び新株発行による方針であります。また、デリバティブ取引に関しては行わない方針であります。

（２）金融商品の内容及びそのリスク
営業債権である売掛金は顧客の信用リスクに晒されております。
ゴルフ会員権は市場価格の変動リスクに晒されております。
営業債務である買掛金等は、そのほとんどが３ヶ月以内の支払期日であります。
長期借入金は、運転資金及び設備投資に必要な資金調達を目的としたものです。そのうち一部は、資金調達に係る金利リスク及び流動性リスクに晒されております。

（３）金融商品に係るリスク管理体制
①信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理
営業債権である売掛金等についてはほぼ発生がありませんが、万が一発生した場合は、担当者が所定の手続きに従い、債権回収の状況について定期的にモニタリングを行い、支払遅延の早期把握や回収リスクの軽減を図っております。特に金額等の重要性が高い取引については、取締役会において、取引実行の決定や回収状況の報告などを行います。
②市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理
借入金の金利変動リスクについては、定期的に市場金利の状況を把握しております。
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
買掛金及び未払金及び長期借入金については月次単位での支払予定を把握するとともに、手元流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

（４）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（2024 年 12 月 31 日）

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
（1）ゴルフ会員権	3,045	2,400	△645
資産計	3,045	2,400	△645
（1）長期借入金（1年内返済予定を含む）	293,921	287,194	△6,727
負債計	293,921	287,194	△6,727

（注）１．「現金及び預金」「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

２．市場価格のない出資金等の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

（千円）

区分	前事業年度（2024年12月31日）
出資金	2,020

３．「ゴルフ会員権」は貸借対照表の投資その他の資産における「その他」に含まれております。

当事業年度（2025 年 12 月 31 日）

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) ゴルフ会員権	3,545	2,600	△945
資産計	3,545	2,600	△945
(1) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	333,860	328,701	△5,159
負債計	333,860	328,701	△5,159

（注）１．「現金及び預金」「短期借入金」については、現金であること、及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

２．市場価格のない出資金等の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

（千円）

区分	当事業年度（2025年12月31日）
出資金	2,140

３．ゴルフ会員権」は貸借対照表の投資その他の資産における「その他」に含まれております。

（注）１．金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（2024 年 12 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	417,254	－	－	－
合計	417,254	－	－	－

当事業年度（2025 年 12 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	307,706	－	－	－
合計	307,706	－	－	－

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

前事業年度（2024 年 12 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）
短期借入金	646,000	－	－	－	－	－
長期借入金（１年内返済予定を含む）	34,556	63,960	33,516	33,575	31,837	96,475
長期未払金（１年内返済予定を含む）	1,471	1,505	1,540	1,576	1,613	5,947
合計	682,028	65,465	35,056	35,151	33,450	102,423

当事業年度（2025 年 12 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）
短期借入金	495,536	－	－	－	－	－
長期借入金（１年内返済予定を含む）	39,764	53,308	37,258	35,613	21,833	146,082
長期未払金（１年内返済予定を含む）	1,505	1,540	1,576	1,613	1,650	4,296
合計	536,806	54,849	38,835	37,226	23,483	150,378

３．金融商品の時価のレベル別内訳

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

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

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

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

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

（１）時価で貸借対照表に計上している金融商品

該当事項はありません。

（２）時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前事業年度（2024 年 12 月 31 日）

	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
ゴルフ会員権	－	2,400	－	2,400
資産計	－	2,400	－	2,400
長期借入金	－	287,194	－	287,194
負債計	－	287,194	－	287,194

当事業年度（2025 年 12 月 31 日）

	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
ゴルフ会員権	－	2,600	－	2,600
資産計	－	2,600	－	2,600
長期借入金	－	328,701	－	328,701
負債計	－	328,701	－	328,701

（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

ゴルフ会員権

ゴルフ会員権は業者間の取引相場表等による価額を時価としており、レベル２の時価に分類しております。

長期借入金

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

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利が反映されるため、公正価値は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額に基づいています。

（デリバティブ取引関係）
前事業年度（自　2024 年１月１日　至　2024 年 12 月 31 日）
　該当事項はありません。

当事業年度（自　2025 年１月１日　至　2025 年 12 月 31 日）
　該当事項はありません。

（退職給付関係）
前事業年度（自　2024 年１月１日　至　2024 年 12 月 31 日）
　該当事項はありません。

当事業年度（自　2025 年１月１日　至　2025 年 12 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）

前事業年度（自　2024年1月1日　至　2024年12月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自　2025年1月1日　至　2025年12月31日）

該当事項はありません。

（税効果会計関係）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 2024年12月31日	当事業年度 2025年12月31日
繰延税金資産		
未払事業税	5,902　千円	1,074　千円
資産除去債務	2,504	3,678
未払不動産取得税	－	2,096
未払給与	663	1,837
未払社会保険料	887	－
棚卸資産	1,640	－
繰延税金資産小計	11,598	8,686
評価性引当額	－	－
繰延税金資産合計	11,598	8,686
繰延税金負債		
資産除去債務	△　2,151	△　3,201
繰延税金負債合計	△　2,151	△　3,201
繰延税金資産の純額	9,447	5,485

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

	前事業年度 （2024年12月31日）	当事業年度 （2025年12月31日）
法定実効税率	34.6　%	34.6　%
（調整）		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.2	－
住民税均等割	0.1	0.1
賃上げ促進税制による税額控除	△　5.7	△　4.1
軽減税率適用による影響	△　0.6	△　0.7
その他	1.6	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	31.3	30.2

３．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

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

これに伴い、2027 年１月１日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を 34.6%から 35.4%に変更し計算しております。

この税率変更による当事業年度の財務諸表に与える影響は軽微であります。

（資産除去債務関係）

前事業年度（自　2024 年１月１日　至　2024 年 12 月 31 日）

当社は、本社ビルについて借地権付き建物を所有しており、当該不動産売買契約等に基づき、契約終了時に建物を解体し更地返還する義務を負っております。当該契約に基づく原状回復義務について資産除去債務を計上しております。

本社ビルの解体費用見積額を将来キャッシュ・フローとして見積り、使用見込期間に応じた割引率により現在価値に割り引いて算定しております。

区分	金額（千円）
期首残高	7,020
時の経過による調整額	49
期末残高	7,069

当事業年度（自　2025 年１月１日　至　2025 年 12 月 31 日）

当社は、本社ビル２棟について借地権付き建物を所有しており、当該不動産売買契約等に基づき、契約終了時に建物を解体し更地返還する義務を負っております。当該契約に基づく原状回復義務について資産除去債務を計上しております。また、賃借しているマンションの一室については、退去時の原状回復義務が見込まれますが、不動産賃貸借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、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用に計上する方法によっております。

本社ビル２棟の解体費用見積額を将来キャッシュ・フローとして見積り、使用見込期間に応じた割引率により現在価値に割り引いて算定しております。

区分	金額（千円）
期首残高	7,069
有形固定資産の取得に伴う増加	3,220
時の経過による調整額	74
期末残高	10,363

（賃貸等不動産関係）

当社は、本社ビル２棟の一部を第三者へ賃貸しております。前事業年度における本社ビルの賃貸収入は 5,618 千円（賃貸収入は売上高に計上）であります。当事業年度における本社ビル２棟の賃貸収入は6,413 千円であります。

また当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

		前事業年度 （自　2024 年１月１日 至　2024 年 12 月 31 日）	当事業年度 （自　2025 年１月１日 至　2025 年 12 月 31 日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	61,821	60,964
	期中増減額	△　857	90,485
	期末残高	60,964	151,449
期末時価		66,950	183,300

（注）１．貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

２．期中増減額のうち、前事業年度の減少額は減価償却(1,084 千円)であります。当事業年度の主な増加額は第２本社ビルの取得(91,489 千円)、減少額は減価償却(1,301 千円)であります。

３．各ビルは自己使用部分と賃貸部分が混在しているため、合理的な方法（面積按分）により賃貸部分を区分しております。

４．期末時価は、賃貸部分の年間賃料収入見積を基礎として収益還元法により算定しております。還元利回りは周辺取引事例等を勘案し6.0％としております。

（収益認識関係）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社は、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、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前事業年度 （自 2024年１月１日 至 2024年12月31日）	当事業年度 （自 2025年１月１日 至 2025年12月31日）
不動産買取再販サービス	1,637,889	2,080,160
仲介・管理サービス	12,964	19,508
顧客との契約から生じる収益	1,650,853	2,099,668
その他の収益(注)	17,078	14,162
外部顧客への売上高	1,667,932	2,113,830

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

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は、「注記事項（重要な会計方針）４．収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

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

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前事業年度	当事業年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	－	－
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	－	－
契約資産（期首残高）	－	－
契約資産（期末残高）	－	－
契約負債（期首残高）	－	1,000
契約負債（期末残高）	1,000	5,500

（２）残存履行義務に配分した取引価格

当社では、残存履行義務に配分した取引価格については、当初に予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、実務上の簡便法を適用し、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】
当社は不動産事業の単一セグメントのため、記載は省略しております。

【関連情報】
前事業年度（自　2024 年 1 月 1 日　至　2024 年 12 月 31 日）
１．製品及びサービスごとの情報
損益計算書の売上高に占める不動産買取再販事業の割合が 90％を超えているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報
（1）売上高
本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。
（2）有形固定資産
本邦以外に所在す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

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
エムトラスト株式会社	244,459 千円	不動産事業

当事業年度（自　2025 年 1 月 1 日　至　2025 年 12 月 31 日）
１．製品及びサービスごとの情報
損益計算書の売上高に占める不動産買取再販事業の割合が 90％を超えているため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報
（1）売上高
本邦以外の外部顧客への売上がないため、該当事項はありません。
（2）有形固定資産
本邦以外に所在す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

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
個人	426,079 千円	不動産事業
株式会社アスレ	225,008 千円	不動産事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】
前事業年度（自　2024 年 1 月 1 日　至　2024 年 12 月 31 日）
該当事項はありません。
当事業年度（自　2025 年 1 月 1 日　至　2025 年 12 月 31 日）
該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】
前事業年度（自　2024 年 1 月 1 日　至　2024 年 12 月 31 日）
該当事項はありません。

当事業年度（自　2025 年 1 月 1 日　至　2025 年 12 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】

前事業年度（自　2024年1月1日　至　2024年12月31日）
　該当事項はありません。

当事業年度（自　2025年1月1日　至　2025年12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

前事業年度（自　2024 年 1 月 1 日　至　2024 年 12 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	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）
役員及び個人主要株主	大塚文彦	－	－	当社代表取締役	（被所有）100.0%	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証（注１）	217,121	－	－
役員、個人主要株主及びその近親者	大塚義宣	－	－	当社代表取締役の親族	－	資金の借入	当社に対する資金の融資（注２）	30,000	長期借入金	30,000
役員及び個人主要株主	大塚文彦	－	－	当社代表取締役	（被所有）100.0%	債務被保証	当社リース債務に対する債務被保証（注３）	13,655	－	－

（注）１．当社は、一部の金融機関借入に対して、代表取締役大塚文彦から債務保証を受けておりました。取引金額については保証を受けていた銀行借入の期末残高を記載しており、保証料の支払いはおこなっておりません。なお、当該債務保証は 2026 年６月を以て解消しております。

２．当社は、当社代表取締役の親族より資金の借入を行っておりましたが、当該借入金については 2025 年 11 月 28 日付で全額返済しております。

３．当社は、代表取締役大塚文彦より、社用車のリース契約に対し債務保証を受けております。取引金額は期末におけるリース債務残高を記載しており、当該債務保証は 2026 年６月を以て解消しております。また、当該債務保証につきましては保証料の支払いをおこなっておりません。

当事業年度（自　2025 年１月１日　至　2025 年 12 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	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
役員及び個人主要株主	大塚文彦	－	－	当社代表取締役	（被所有）100.0%	債務被保証	当社銀行借入に対する債務被保証（注１）	191,564	－	－
役員及び個人主要株主	大塚文彦	－	－	当社代表取締役	（被所有）100.0%	債務被保証	当社リース債務に対する債務被保証（注２）	12,183	－	－

（注）１．当社は、一部の金融機関借入に対して、代表取締役大塚文彦から債務保証を受けておりました。取引金額については保証を受けていた銀行借入の期末残高を記載しており、保証料の支払いはおこなっておりません。なお、当該債務保証は 2026 年６月を以て解消しております。

２．当社は、代表取締役大塚文彦より、社用車のリース契約に対し債務保証を受けております。取引金額は期末におけるリース債務残高を記載しており、当該債務保証は 2026 年６月を以て解消しております。また、当該債務保証につきましては保証料の支払いをおこなっておりません。

（１株当たり情報）

	前事業年度（自　2024 年１月１日　至　2024 年 12 月 31 日）	当事業年度（自　2025 年１月１日　至　2025 年 12 月 31 日）
１株当たり純資産額	170.36 円	213.60 円
１株当たり当期純利益	48.28 円	43.24 円

（注）１．当社は 2026 年３月 16 日開催の当社取締役会の決議に基づき、2026 年４月 24 日付で普通株式１株につき 10,000 株の株式分割を行いましたが、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、１株当たり純資産額及び１株当たり当期純利益を算定しております。

２．潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、当社は潜在株式を発行しておりませんので、記載しておりません。

３．１株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度（自　2024 年１月１日　至　2024 年 12 月 31 日）	当事業年度（自　2025 年１月１日　至　2025 年 12 月 31 日）
１株当たり当期純利益		
当期純利益(千円)	96,550	86,488
普通株主に帰属しない金額(千円)	―	―
普通株式に係る当期純利益(千円)	96,550	86,488
普通株式の期中平均株式数(株)	2,000,000	2,000,000

（重要な後発事象）

株式分割及び単元株制度の採用について

2026 年３月 16 日開催の取締役会の決議に基づき、2026 年４月 24 日付で、以下のとおり株式分割を行っております。また、同日付をもって単元株制度導入に伴う定款変更を行い、単元株式数を 100 株とする単元株制度を採用し

ております。
（１）株式分割及び単元株制度導入の目的
　株式単位当たりの金額の引下げを行うことで株式の流動性を高めることを目的として株式分割を実施するとともに、１単元を 100 株とする単元株制度の採用を行います。
（２）株式分割の概要
①分割の方法
　2026 年４月 24 日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式１株につき 10,000 株の割合をもって分割いたしました。
②株式分割による増加株式数
　普通株式　　1,999,800 株
③株式分割後の発行済株式総数
　普通株式　　2,000,000 株
④株式分割後の発行可能株式総数
　普通株式　　8,000,000 株
⑤株式分割の効力発生日
　2026 年４月 24 日
　なお、「１株当たり情報」は、当該株式分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算出しており、これによる影響については、当該箇所に記載しております。
（３）単元株制度の採用
　普通株式の単元株式数を 100 株といたしました。

⑤【附属明細表】

【有価証券明細表】

該当事項はありません。

【有形固定資産等明細表】

	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	35,905	56,827	－	92,733	10,061	2,950	82,671
車両運搬具	20,162	－	4,839	15,322	11,462	2,837	3,859
工具、器具及び備品	2,346	1,539	－	3,886	2,352	700	1,533
土地	－	14,600	－	14,600	－	－	14,600
建設仮勘定	－	153,937	136,232	17,705	－	－	17,705
有形固定資産計	58,415	226,904	141,071	144,247	23,877	6,488	120,370
無形固定資産							
借地権	93,133	98,956	－	192,090	－	－	192,090
無形固定資産計	93,133	98,956	－	192,090	－	－	192,090
長期前払費用	2,571	481	1,320	1,732	－	－	1,732

（注）１．当期増減額のうち主なものは次のとおりです。

摘要	固定資産科目	増加額（千円）	減少額（千円）
第２本社ビルの取得	建物	38,277	－
	借地権	98,956	－
	建設仮勘定	134,601	134,601
棚卸資産から固定資産への振替	土地	14,600	－
	建物	17,954	－

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 （千円）	当期末残高 （千円）	平均利率 （%）	返済期限
短期借入金	646,000	495,536	2.10	－
１年以内に返済予定の長期借入金	34,556	39,764	1.82	－
長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）	259,365	294,096	2.38	2026 年～2052 年
その他有利子負債				
１年以内に返済予定の長期未払金	1,471	1,505	2.30	－
長期未払金（１年以内に返済予定のものを除く。	12,183	10,677	2.30	2026 年～2033 年
合計	953,576	841,580	－	－

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

２．長期借入金及び長期未払金（１年以内に返済予定のものを除く）の決算日後５年間の返済予定額は以下のとおりであります。

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	53,308	37,258	35,613	21,833
長期未払金	1,540	1,576	1,613	1,650

【引当金明細表】

該当事項はありません。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業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、財務諸表等規則第 125 条の２の規定により記載を省略しております。

（２）【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	－
預金	
普通預金	259,796
定期預金	37,010
定期積金	10,900
小計	307,706
合計	307,706

ロ．商品

区分	土地（㎡）	建物（㎡）	合計（千円）
中古戸建	3,143.35	1,446.87	251,407
中古マンション	34.12	125.38	91,874
土地	339.60	－	232,044
合計	3,517.07	1,572.25	575,326

（注）商品の地域別内訳

地域	土地（㎡）	建物（㎡）	合計（千円）
東京都区部	769.57	599.20	449,970
東京都市部	764.65	345.41	71,778
神奈川県	1,265.42	190.17	16,926
埼玉県	490.06	207.65	7,119
千葉県	227.37	229.82	29,532
合計	3,517.07	1,572.25	575,326

（３）【その他】

該当事項はありません。

第７【外国為替相場の推移】

該当事項はありません。

第８【発行者の株式事務の概要】

事業年度	毎年１月１日から 12 月 31 日まで
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から３か月以内
基準日	毎年 12 月 31 日
株券の種類	―
剰余金の配当の基準日	毎年６月30日、毎年12月31日
１単元の株式数	100 株
株式の名義書換え 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 名義書換手数料 新券交付手数料	 東京都千代田区丸の内１丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行営業部 東京都千代田区丸の内１丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社 三井住友信託銀行　全国本支店 無料 該当事項はありません
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	 東京都千代田区丸の内１丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行営業部 東京都千代田区丸の内１丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社 三井住友信託銀行　全国本支店 無料
公告掲載方法	電子公告とする。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL　https://www.tokyorf.com/
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

会社法第 189 条第２項各号に掲げる権利

会社法第 166 条第１項の規定による請求をする権利

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

第二部【特別情報】

第１【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

第三部【株式公開情報】

第１【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移　動 年月日	移動前 所有者の 氏名 又は名称	移動前 所有者の 住所	移動前 所有者の 発行者との 関係等	移動後 所有者の 氏名 又は名称	移動後 所有者の 住所	移動後 所有者の 発行者と の関係等	移動 株数 (株)	価格 (単価) (円)	移動理由
2026 年 5 月 28 日	大塚文彦	東京都 立川市	特別利害 関係者等 (当社の大 株主上位 10 名、当 社代表取締 役)	株式会社 ＨＡＫＵＩＮ 代表取締役 大塚 文彦	東京都 立川市 砂川町 三丁目 39 番地の ８	特別利害 関係者等 (当社の大株 主上位 10 名、当社の代 表取締役の資 産 管理会 社)	500,000	214 (注３)	資産管理 の効率化 及び長期 的な資本 政策の安 定化

(注) １．当社は、TOKYO PRO Market への上場を予定しております。株式会社東京証券取引所が定める特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第 115 条及び同規程施行規則第 106 条の規定において、当社は上場日から５年間、新規上場申請日の直前事業年度（上場日が属する事業年度の前事業年度をいい、当該上場日が決算期日の翌日から定時株主総会までの間に当たる場合には、上場日が属する事業年度の前々事業年度をいう）の末日（2025 年 12 月 31 日）から起算して２年前（2024 年１月１日）から上場日の前日までの期間において、特別利害関係者等が当社の発行する株式若しくは新株予約権の譲受け若しくは譲渡（上場前の募集、売出し、特定投資家向け取得勧誘及び特定投資家向け売付け勧誘等を除き、新株予約権の行使を含む）を行っている場合には、それらの状況に係る記載内容についての記録を保存するものとされております。

２．特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。

（１）当社の特別利害関係者……役員、その配偶者及び二親等内の血族（以下「役員等」という）、役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社並びに関係会社及びその役員

（２）当社の大株主上位 10 名

（３）当社の人的関係会社及び資本的関係会社並びにこれらの役員

（４）金融商品取引業者（金融商品取引法第 28 条第８項に規定する有価証券関連業を行う者に限る）及びその役員並びに金融商品取引業者の人的関係会社及び資本的関係会社

３．当該株式の譲渡価格については、当社の財務状況、純資産価額及び将来収益見通し等を総合的に勘案のうえ、当事者間で協議し合理的に決定しております。

４．当社は 2026 年３月 16 日開催の当社取締役会の決議に基づき、2026 年４月 24 日付で普通株式１株につき 10,000 株の株式分割を行っております。

第２【第三者割当等の概況】

当該事項はありません。

第３【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	株式総数に対する所有株式数の割合(%)（注４）
大塚　文彦（注）１、２	東京都立川市	1,500,000	75.00
株式会社ＨＡＫＵＩＮ（注）２、３	東京都立川市砂川町三丁目39番地の８	500,000	25.00
計	―	2,000,000	100.00

（注）１．特別利害関係者等（当社の代表取締役）

２．特別利害関係者等（大株主上位10名）

３．当該会社は、当社代表取締役が議決権の過半数を所有する資産管理会社であり、「特別利害関係者等（役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社）」に該当しております。

４．株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第３位を四捨五入しております。

独立監査人の監査報告書

2026年9月4日

株式会社東京みらい不動産
取締役会　御中

オリエント監査法人
東京事務所
指定社員 業務執行社員　公認会計士　神戸宏明
指定社員 業務執行社員　公認会計士　吉田岳仙

監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第110条第５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東京みらい不動産の2025年１月１日から2025年12月31日までの第14期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針、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、株式会社東京みらい不動産の2025年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

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

その他の事項

会社の2024年12月31日をもって終了した前事業年度の財務諸表は監査されていない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、発行者情報に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠し

て財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

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

財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以 上