

## 発行者情報

### 【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2026年3月27日
【発行者の名称】	株式会社グローベルス (Gro-Bels Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 藤原 治
【本店の所在の場所】	東京都品川区西五反田七丁目17番7号
【電話番号】	03-5720-7250 (代表)
【事務連絡者氏名】	経理部部长 染谷 芳和
【公表されるホームページのアドレス】	株式会社グローベルス <a href="https://gro-bels.co.jp/">https://gro-bels.co.jp/</a>

## 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。

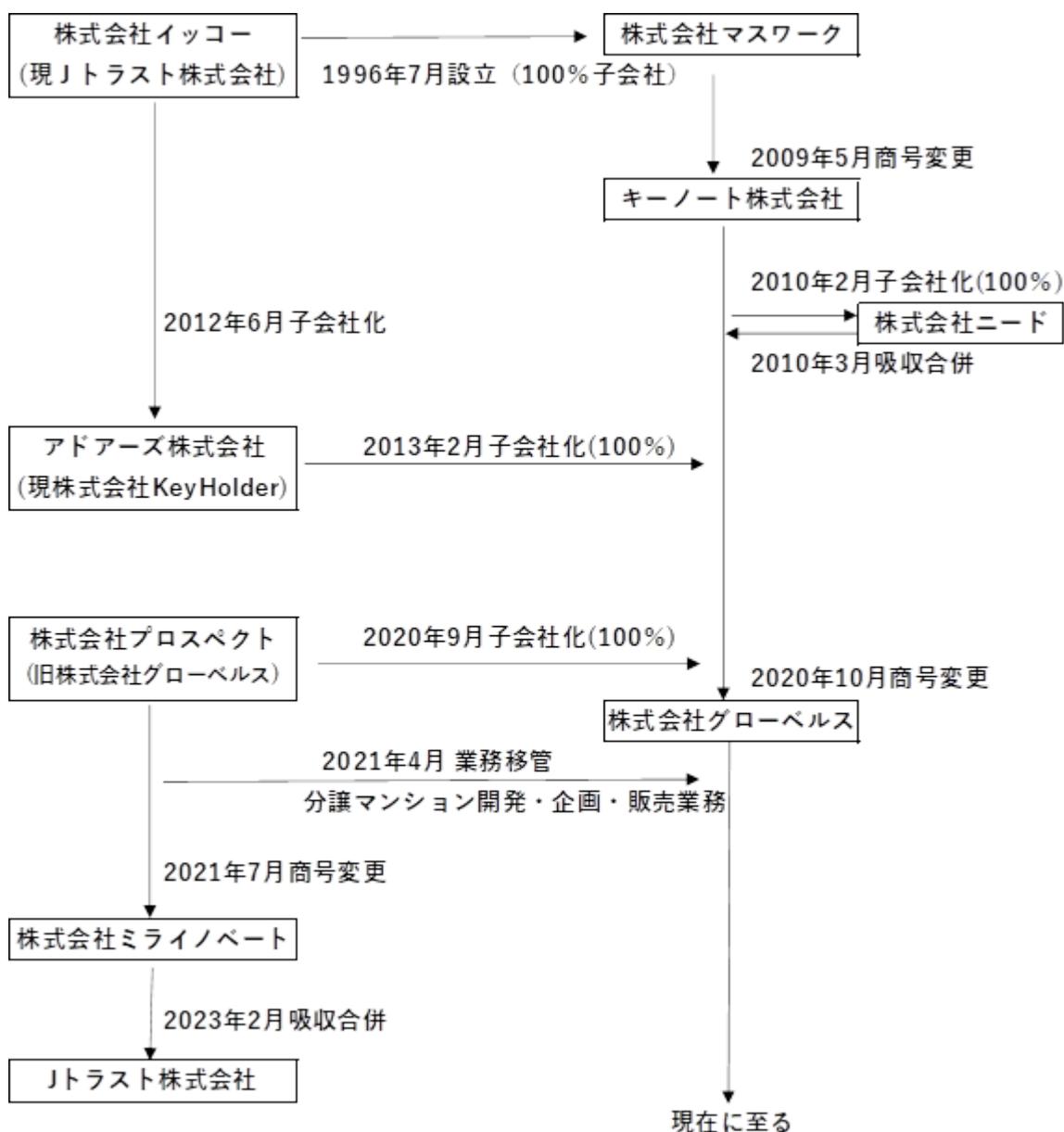
## 第2 【企業の概況】

当社は1996年7月に株式会社イッコー（現Jトラスト株式会社）の100%子会社として大阪府に株式会社マスワークとして設立されました。当初は事業者向金融業者に対する金融業を事業目的としておりましたが、2005年8月に貸金業から撤退し、中古住宅販売の不動産業に参入致しました。2009年5月にはキーノート株式会社に社名変更し、2010年2月のM&Aをきっかけに新築一戸建分譲に参入、その後、土地分譲、収益ビル等に事業を展開し、現在のソリューション事業が形作られました。

さらに2013年2月にはJトラスト株式会社子会社でアミューズメント施設を運営するアドアーズ株式会社の100%子会社となり、商業施設建築にも事業を拡大致しました。

その後、2020年9月には「グローバル」シリーズのマンション分譲を行っていた株式会社プロスペクト（旧株式会社グローバルス、その後株式会社ミライノベートに社名変更）が当社株式を100%取得し、同社が親会社となりました。そして2020年10月に社名を現在の「株式会社グローバルス」に変更、2021年4月に同社より分譲マンション開発・企画・販売業務を業務移管し、現在の不動産開発事業が開始されました。

2023年2月に、同社がJトラスト株式会社に吸収合併されたことから、再びJトラスト株式会社の100%子会社となって現在に至っております。



※株式会社プロスペクト（旧株式会社グローバルス）による子会社化前は、同社と当社との間に取引や人的・資本的関係は一切ありません。また、子会社化後の業務移管も人的な引き継ぎのみで、同社が分譲した物件に係る瑕疵担保責任等、法人としての権利義務は何ら承継しておりません。

## 1 【主要な経営指標等の推移】

回次		第29期	第30期	第31期
決算年月		2024年3月	2025年3月	2025年12月
売上高	(千円)	7,196,733	6,764,280	4,230,551
経常利益又は経常損失 (△)	(千円)	637,826	186,480	△174,744
当期純利益又は当期純損失 (△)	(千円)	473,987	124,632	△115,460
持分法を適用した場合の 投資利益	(千円)	—	—	—
資本金	(千円)	100,000	100,000	100,000
発行済株式総数	(株)	2,000,000	2,000,000	2,000,000
純資産額	(千円)	2,924,329	3,048,962	2,933,501
総資産額	(千円)	14,064,256	13,828,224	16,129,510
1株当たり純資産額	(円)	1,462.16	1,524.48	1,466.75
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又は 1株当たり当期純損失 (△)	(円)	236.99	62.32	△57.73
潜在株式調整後1株当 り当期純利益	(円)	—	—	—
自己資本比率	(%)	20.8	22.0	17.5
自己資本利益率	(%)	17.6	4.2	△3.9
株価収益率	(倍)	—	24.06	—
配当性向	(%)	—	—	—
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△576,484	△305,243	△2,554,231
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△15,438	△8,289	△9,620
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△11,286	△27,522	2,013,985
現金及び現金同等物の期 末残高	(千円)	1,230,678	889,622	339,756
従業員数 〔ほか、平均臨時雇用人 員〕	(名)	48 〔5〕	56 〔7〕	54 〔5〕

- (注) 1. 当社には子会社がないため、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経営指標等の推移については、記載しておりません。
2. 当社は関連会社を有していないため、持分法を適用した場合の投資利益については記載しておりません。
3. 2024年1月18日付で普通株式1株につき100株の株式分割、2024年3月1日付で普通株式1株につき10株の株式分割が行われ、発行済株式総数は2,000,000株となっております。なお、第29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又は1株当たり当期純損失(△)を算定しております。
4. 2025年10月31日の臨時株主総会において、定款の一部変更が決議され、事業年度を1月1日から12月31日に変更しました。その経過措置として、第31期は2025年4月1日から2025年12月31日までの9か月間となっております。
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. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。

7. 第29期の株価収益率については、当社株式が非上場であったため記載しておりません。また、第31期の株価収益率については、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であり、平均臨時雇用人員は嘱託社員及びパートタイマーの平均人員を〔 〕内に外数で記載しております。
9. 第29期及び第30期の財務諸表については、「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に基づき、四谷監査法人の監査を受けております。
10. 第31期の財務諸表については、「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に準じて、四谷監査法人の監査を受けております。

## 2 【沿革】

当社は、戸建住宅の開発・販売や商業施設の設計・デザイン等の不動産事業を中心に展開しておりましたが、2021年4月に株式会社プロスペクトの分譲マンション事業を継承したことにより、総合不動産デベロッパーとして事業を拡大しました。

当社設立以降に係る経緯は以下のとおりであります。

年月	概要
1996年7月	大阪府大阪市中央区に事業者向金融業者に対する金融業を目的として株式会社イッコー（現 Jトラスト株式会社）を完全親会社とする株式会社マズワーク（資本金30,000千円、現 当社）を設立
2005年8月	貸金業から撤退し、中古住宅販売のソリューション事業を開始
2009年5月	キーノート株式会社に商号変更し、本店を東京都目黒区に移転
2009年7月	大阪市中央区に大阪支店を設置し、近畿圏での事業展開を開始
2010年2月	戸建分譲を行う株式会社ニードの全株式を取得
2010年3月	株式会社ニードを吸収合併し、戸建分譲を開始
2013年2月	Jトラスト株式会社子会社でアミューズメント施設を運営するアドアーズ株式会社の100%子会社となり、商業施設建築を開始
2017年11月	本店を東京都港区に移転
2019年9月	大阪支店を大阪府大阪市淀川区に移転
2020年9月	「グローバル」シリーズのマンションの分譲を行っていた株式会社プロスペクト（当時代表取締役会長藤澤信義、2021年7月株式会社ミライノベートに商号変更後、2023年2月Jトラスト株式会社に吸収合併）が簡易株式交換により株式会社KeyHolderから全株式を取得、親会社がJトラスト株式会社から株式会社プロスペクトに異動
2020年10月	商号を株式会社グローバルスに変更
2021年3月	本店を東京都品川区に移転
2021年4月	株式会社プロスペクトの分譲マンション開発・企画・販売業務を継承し、不動産開発事業を開始
2023年2月	株式会社ミライノベートがJトラスト株式会社に吸収合併され、Jトラスト株式会社の完全子会社となる
2024年6月	東京証券取引所 TOKYO PRO Marketに上場
2025年7月	東京証券取引所 TOKYO PRO Marketの上場廃止

### 3 【事業の内容】

当社は、親会社であるJトラスト株式会社を中心とするJトラストグループの不動産事業セグメントに属する企業で、コアビジネスである分譲マンションを中心とした不動産開発事業と収益物件の運用・管理を中心としたソリューション事業を、クラウドファンディングも活用して展開する総合不動産企業です。

各事業とも独自の企画開発力を最大化し、お客様・ビジネスパートナー・地域社会に高い生活価値を提供しております。

なお、当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。各サービスの具体的な内容は以下のとおりであります。

#### (1) 不動産開発事業

専門知識や蓄積されたノウハウを駆使し、長期的なポテンシャルを有する用地の仕入れを行い、高い企画力を活かして購入者や入居者ニーズ、地域性に適合する物件価値の高い住まいを開発しております。企画・販売・施工管理・アフターサービス等、一貫した体制でお客様を総合的にサポートし、ご満足いただける独自の商品やサービスを提供しております。

当該事業内容は具体的に、マンション分譲、戸建分譲、土地分譲、収益物件開発、アパート開発が含まれます。

当社の主な事業エリアは東京都を中心として神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県で、それぞれの地域により居住用地・事務所用地・商業用地等のいずれのニーズも混在しており、土地利用の方向性によって価値に大きな差が生じる事があります。当社は、対象地のエリア特性・用途・形状・ニーズ・賃料相場・販売価格等を検証し、その土地ごとの価値の最大化につながる開発を行っております。

開発バリエーションも、新築分譲マンションの「グローバルマンションシリーズ」を始め、一棟収益マンションの「グローバル ザ・クレス」、新築分譲一戸建ての「グローバルスタイル」、賃貸マンション・アパートの「グローバルメゾン」と幅広いブランドを展開しています。

(2) ソリューション事業

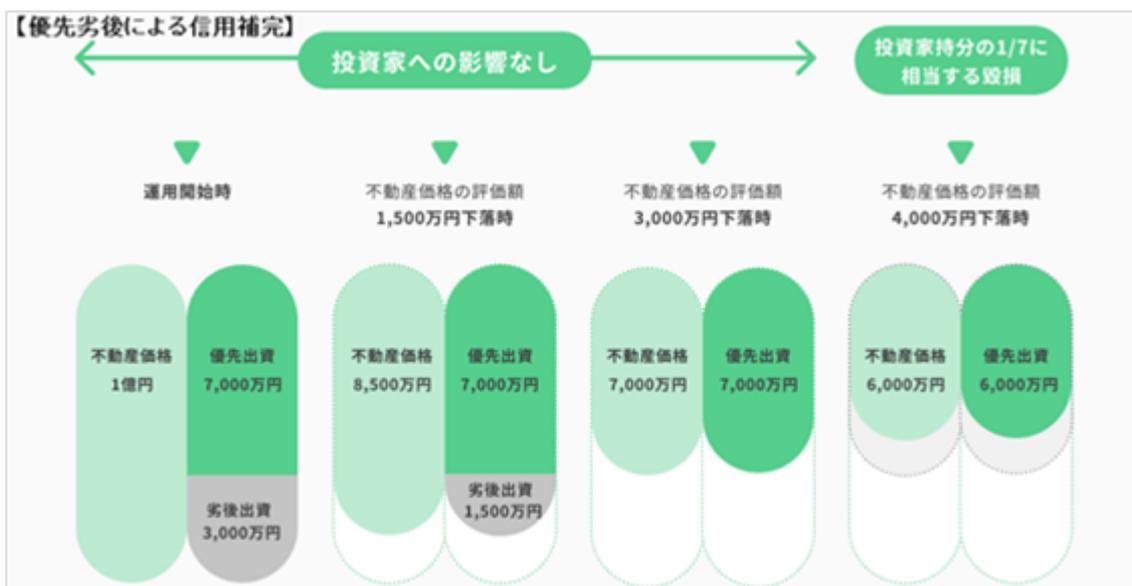
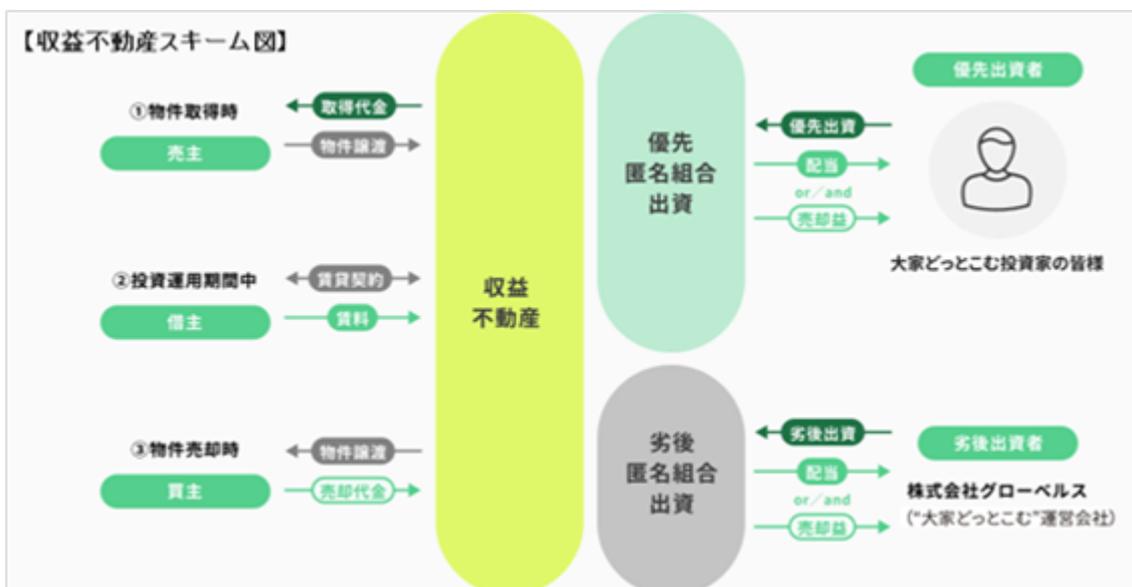
不動産の取得・保有・賃貸・売却等まつわる、各種折衝・契約締結業務等のアウトソーシングニーズに対して、お客様の利益最大化を目的としたサービスを提供しております。合意形成力・交渉力・法的処理力等様々なソリューション技術を強みとして、売主・買主双方の企業理念やビジネスプランにマッチする成約を目指しております。

当該事業内容は具体的に、不動産売買仲介、不動産賃貸管理、リノベーション・リフォーム、収益ビル、ビル管理、資金調達手段として不動産クラウドファンディング（注）も活用しております。

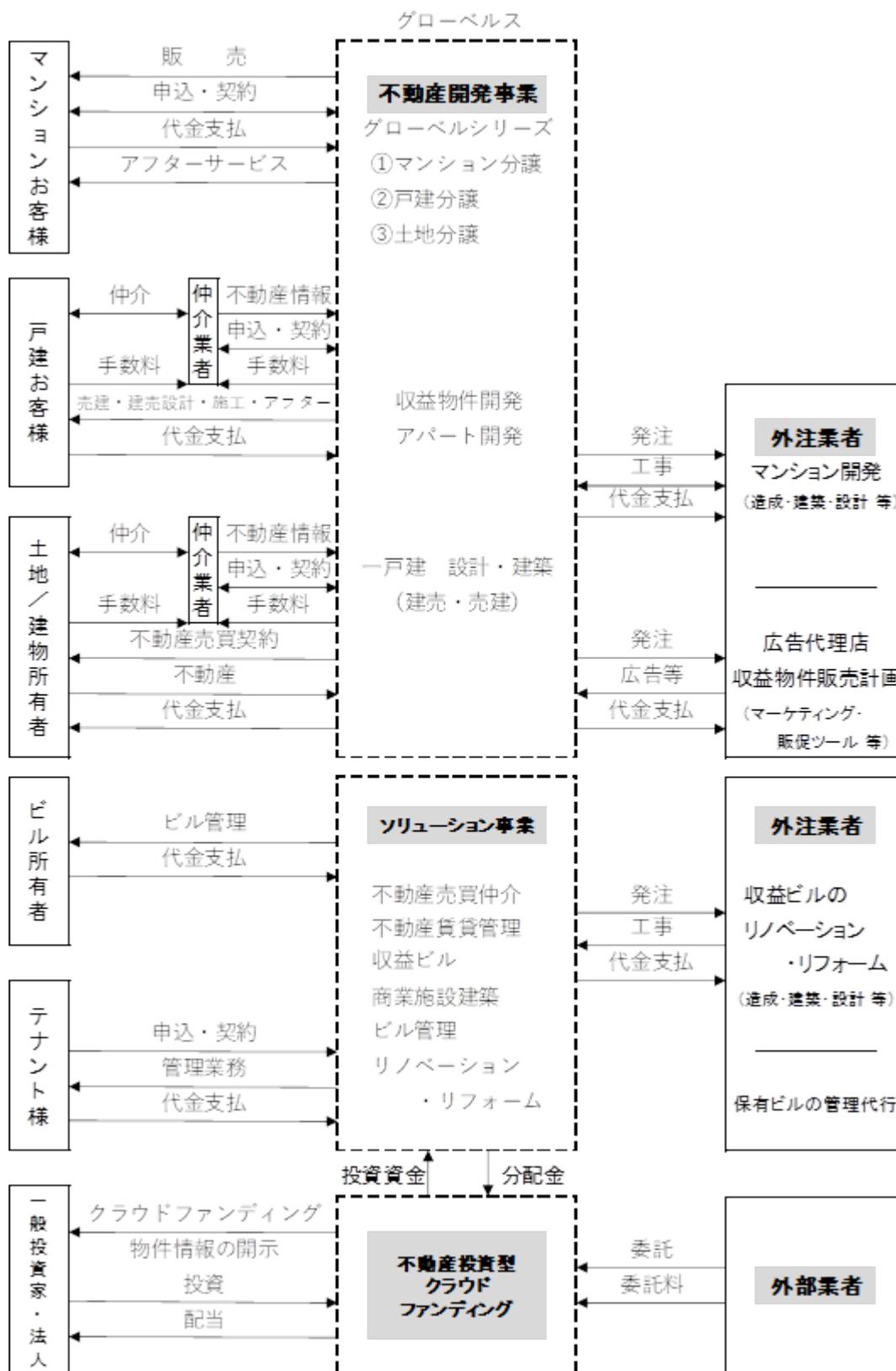
(注) 不動産クラウドファンディング

当社が不動産特定共同事業の許可を取得して2020年10月にリリースした「大家どっとこむ」を通じて一般の投資家を優先出資者とし、当社が劣後出資者として対象不動産に出資する優先劣後構造を採用した不動産投資を行っております。

なお、クラウドファンディングとは、英語のクラウド（群衆）とファンディング（資金調達）を組み合わせた造語です。インターネットを介して一般の投資家から少額ずつ資金を調達することを指し、非投資型（購入型、寄付型）、投資型（金融型、不動産投資型）に分類されますが、当社の「大家どっとこむ」は投資型（不動産投資型）に分類され、国土交通省管轄による不動産特定共同事業法に基づく不動産投資型となります。



事業の系統図は、次のとおりであります。



親会社：Jトラスト株式会社（詳細は4【関係会社の状況】参照）

#### 4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	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
(親会社) Jトラスト株式会社 (注)	東京都渋谷区	90,000	金融業	被所有 直接99.905	資金の借入 銀行借入に関する債務被保証 ファクタリングに関する債務被保証

(注) 有価証券報告書の提出会社であります。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 発行者の状況

2025年12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)
54 (5)	45.3	9.9	6,345

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、平均臨時雇用人員は嘱託社員及びパートタイマーの平均人員を( )内に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. 当社は不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の従業員数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、労使関係は円満であり、特記すべき事項はありません。

### 第3 【事業の状況】

#### 1 【業績等の概要】

当社は当事業年度において、決算期を3月31日から12月31日に変更しております。これに伴い当事業年度は2025年4月1日から2025年12月31日の9か月を対象期間とした変則決算となっており、前事業年度は2024年4月1日から2025年3月31日の12か月であることから、対象期間が異なるため、前事業年度との比較は行っていません。

##### (1) 業績

当事業年度（2025年4月1日～2025年12月31日）におけるわが国経済は、企業収益の底堅さや雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな回復基調を維持したものの、物価上昇の継続や金融政策の正常化の進展等により、依然として先行き不透明な状況で推移いたしました。日本銀行による段階的な政策金利の引上げを受け、金利水準は従前より上昇しており、企業の資金調達環境や個人消費動向への影響が注視されております。また、海外経済においても、地政学的リスクや各国の金融政策動向の変化が見られ、世界経済の減速懸念が残るなど、引き続き慎重な見極めが求められる環境にあります。

当社が属する不動産業界におきましては、用地取得競争の継続や建築コストの高止まりにより、分譲価格は引き続き高水準で推移いたしました。首都圏の新築分譲マンション市場では、供給戸数は依然として限定的であり、販売価格の上昇に伴う需要の選別傾向が一層強まっております。住宅ローン金利の上昇は購入検討者の慎重姿勢につながる一方、都心部や交通利便性の高いエリア、付加価値の高い物件に対する需要は底堅く推移いたしました。また、住宅価格の高止まりを背景に賃貸需要は引き続き堅調であり、賃料水準も上昇傾向を示すなど、賃貸市場は安定した推移を見せております。

このような事業環境のもと、当社は引き続き立地選定の厳格化と商品企画力の強化を図るとともに、収益性と安全性のバランスを重視した事業展開に努めてまいりました。分譲事業においては、マーケット動向を的確に捉えた販売戦略を推進し、賃貸・収益不動産分野においては安定収益基盤の拡充を図るなど、事業ポートフォリオの強化に取り組んでまいりました。

このような状況下において、当社の不動産開発事業は、新築分譲マンション「ザ・グローバル久が原（東京都大田区・30戸）」、「ザ・グローバル浦和常盤 ザ・パークス（埼玉県さいたま市浦和区・36戸）」の竣工・引渡しを行いました。更に、1棟ビル（東京都品川区）、保有区分マンション（東京都新宿区）、及び土地（東京都杉並区、品川区、横浜市保土ヶ谷区）戸建て（神戸市）の販売の契約・引渡し、並びに、売上物件としてマンション事業（東京都練馬区、さいたま市浦和区）の用地取得、賃貸マンション用地（東京都杉並区、北区）、保有賃貸ビル（横浜市神奈川区、東京都練馬区）、戸建てリノベ事業（東京都目黒区）の取得を行いました。

ソリューション事業においては、賃貸管理戸数が前事業年度末から21棟132戸増加し43棟298戸となりました。また、保有賃貸ビルの貸主指定工事及び退去時の原状回復工事、入居時のレイアウト工事、不動産売買仲介手数料などが利益に寄与いたしました。

不動産投資型クラウドファンディング「大家どっとこむ」においては自社ファンド4件、他社ファンド（2号事業）4件の募集を行いました。また、運用中であった自社ファンド5件については運用を終了し償還を行っております。2020年12月よりスタートをして以後、累計で104件を償還いたしました。

以上の結果、当事業年度における売上高は4,230,551千円、営業利益は36,428千円、経常損失は174,744千円、当期純損失は115,460千円となりました。

なお、当社は不動産の開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、セグメントごとの記載を省略しております。

(2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物の残高は339,756千円であり、前事業年度末に比べ549,865千円減少しました。各キャッシュ・フローの状況は以下のとおりです。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における営業活動によるキャッシュ・フローは2,554,231千円の支出（前事業年度は305,243千円の支出）となりました。これは主に税引前当期純損失を174,744千円計上及び棚卸資産が2,957,758千円増加したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における投資活動によるキャッシュ・フローは9,620千円の支出（前事業年度は8,289千円の支出）となりました。これは主に、無形固定資産の取得による支出5,190千円、有形固定資産の取得による支出3,631千円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当事業年度における財務活動によるキャッシュ・フローは2,013,985千円の収入（前事業年度は27,522千円の支出）となりました。これは主に長期借入れによる収入2,238,500千円、短期借入金の純増加額1,553,500千円及び不動産特定共同事業出資受入による収入405,000千円により増加したものの、長期借入金の返済による支出1,557,204千円及び不動産特定共同事業出資の返還による支出625,810千円によるものであります。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社は生産活動を行っておりませんので該当事項はありません。

### (2) 受注実績

当社は受注生産を行っておりませんので該当事項はありません。

### (3) 販売実績

当社は不動産事業の単一の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。

販売実績をサービス分野ごとに示すと、次のとおりであります。

サービス区分	販売高(千円)	前年比(%)
不動産開発事業	3,389,676	-
ソリューション事業	840,874	-
合計	4,230,551	-

(注) 1. 当会計年度は、決算期変更により、2025年4月1日から2025年12月31日までの9か月間となっております。

このため、前期比については記載しておりません。

### 2. 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

相手先	前事業年度		当事業年度	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
株式会社 グローバル・リンク・マネジメント	780,000	11.5	-	-

(注) 1. 相手先は個別の物件販売先であります。

2. 当事業年度は、外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

### 3 【対処すべき課題】

当面の対処すべき課題を以下のとおり認識しております。

#### (1) 事業用不動産の安定的確保について

当社の事業領域であるマンション・戸建て・賃貸物件については、安定的かつ継続的に土地・物件の確保を行う必要があります。また不動産開発事業及びソリューション事業を取り巻く環境は変化し続けているため、有用な情報についてはスピード感をもって分析・判断を行い、常に市況・トレンドの先を読んだ仕入れをしております。

#### (2) 内部管理体制とリスク管理体制の整備・強化について

継続的な成長を実現できる企業体質を確立するためには、リスク管理や業務運営管理をはじめとする内部管理体制の強化が重要な課題であります。また、今後の企業規模拡大に備え、各部門の内部管理体制及びリスク管理体制の整備と適切な運用を推進し、同時に経営の公正性及び透明性を確保するため、法令及び規則の遵守を実践してコンプライアンス体制の強化にも取り組んでまいります。

#### (3) 事業資金確保について

安定的に成長するためには資金調達力の強化が必要であります。当社は事業資金を金融機関等からの借入とクラウドファンディングにより調達しております。金融機関との円滑なリレーションシップを構築すると同時に、多様な資金調達の手段を確保することで、更なる財務体質の強化を図ってまいります。また、金利変動が当社の損益に影響を与える可能性があるため、引続き景気動向を注視してまいります。

#### (4) 人材の確保及び育成

今後の事業拡大及び成長には、優秀な人材の育成が欠かせない課題であると認識しております。また、10年後、20年後の当社を担う若手人材の確保にも注力しており、定期的な社内研修と業務内容に応じた社外研修を導入して従業員一人一人のスキル向上を図ると同時に、活躍できる環境の整備や福利厚生の実施などの人的資本経営を推進してまいります。

## 4 【事業等のリスク】

事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。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あります。

なお、文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

### (1) 不動産事業並びに不動産関連業務等の業務規制について

当社は、不動産事業において、「宅地建物取引業法」をはじめとし、「建築基準法」、「都市計画法」、「不動産特定共同事業法」、その他様々な不動産関連法制、建設関連法制等に基づく各種規制を受けております。これらの法令等の解釈の変更や改正並びに新法令の制定等がなされた場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

### (2) 不動産事業におけるリスクについて

#### ① 住宅市場の変動

当社の不動産事業は、マンション分譲及び戸建分譲が中心であり、地価動向や建築コスト動向、競合他社の供給動向及び価格動向等の影響を受けやすく、また、景気停滞やそれに伴う企業収益及び個人消費の悪化、金利上昇、不動産関連税制の変更等経済情勢の変化があった場合には、住宅購入顧客の購買意欲の減退や商品・保有資産の価値が減少する可能性があり、当社の業績に影響を与える可能性があります。

#### ② リーシングの変動

当社が保有している不動産のリーシングにおいて、賃貸先の業績状況等によって賃貸収入の貸倒リスクが発生するほか、在宅ワークの普及に伴い、首都圏において事務所等の退去が続いて賃貸収入が減少する等、当社の業績に影響を与える可能性があります。

#### ③ 建築資材価格及び建築工事費の変動

当社が展開している不動産事業では、木材や鉄筋及びコンクリート等、多くの建築資材を使用しますが、原油高による輸送コストの上昇等により建築資材全般について価格の上昇が続いております。また、慢性的な作業員不足による人件費の高騰も含め、建築工事費全体の高騰が当社の業績に影響を与える可能性があります。

#### ④ 販売用不動産等の在庫過多

当社では、販売用不動産等を保有しており、開発・販売計画に基づいて適切に工程・販売管理をしておりますが、開発及び建設の遅延等により、当初の販売計画から大幅な乖離が発生する可能性があります。また、市場動向によっては在庫の滞留又は販売価格の見直しが発生する可能性もあります。このような場合には、不動産の評価損の計上等により、当社の業績に影響を与える可能性があります。

#### ⑤ クラウドファンディング

当社では不動産投資型クラウドファンディングを活用しております。同スキームは不動産特定共同事業法及び金融商品取引法等の規制を受けており、当社では法令に則り、顧客からの預り資産の分別管理等の必要な対応を実施しておりますが、今後現行法令の解釈の変更や改正並びに新法令の制定等により、当該スキームに新たな規制を受ける可能性があります。規制の改正等に対し適切な対応ができなかった場合や、その他不測の事象が発生した場合には、当社の業績に影響を与える可能性があります。

### (3) プロジェクト開発リスクについて

マンション分譲を中心とする不動産事業は、開発用地の調査・取得から商品設計、施工、販売活動を経て売上代金の回収にいたるまで、長期間にわたるプロジェクトであり、かつ建築確認等に必要な許認可の取得や近隣住民への説明をはじめ様々な手続きを必要とするため、以下に記載するリスク要因が想定され、当社の業績に影響を与える可能性があります。

#### ① 近隣住民との紛争

建築基準法、都市計画法その他関係する法令及び行政の指導要綱等開発に必要な許認可を取得することに加え、周辺地域の暮らしや景観との調和、自然環境の保護等に十分配慮し、近隣住民の意見、要望を反映することに努めておりますが、近隣住民との協議の結果によっては、開発に必要な許認可を取得している場合においても、当初の開発・販売計画に変更が生じることも想定されます。

#### ② 地中障害、土壌汚染等の発生

当該リスクを排除するために売主に契約不適合責任を負担させる等、事業上のリスク回避に努めておりますが、予想外の損害が発生する場合や、その場合に売主の損害賠償責任の負担能力が欠落する等により、当初の開発計画の工程遅延やコストの増加等が発生する可能性があります。

#### ③ 建築工事の外注

マンション分譲、収益物件開発における建築工事は外注により行っております。外注先の選定においては外部機関による信用調査を行い経営、業績を鑑み、総合評価による選定を行っております。また、実績を加味し、継続発注を行って外注先の技術力・品質管理を向上させ協力体制を維持していますが、外注先とのトラブル等が発生した場合の代替手段として、同一品目について複数の外注先と取引を行うことを原則とし、特定の外注先に依存しないように努めております。

また、当社では、品質管理及び工期遅延防止のため、毎週、仕入工程会議を行い、物件の進捗や問題点の報告検討及び対応の方向性の確認を行うとともに、設計監理者から毎月受領する工事報告書・工事監理報告書により工事現場の進捗状況を詳細に把握することで、納期管理を行っております。しかしながら、工事中の事故、外注先の倒産や請負契約の不履行、その他予期せぬ事象が発生した場合、工事の中止及び遅延、建築コストの上昇等により、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### ④ 瑕疵等の発生

十分な建築技術を有する施工会社に発注を行うとともに、分譲マンションの建築工事については国の定める第三者機関による「住宅性能評価書」を取得する等、品質や安全の確保に十分な対応を行っておりますが、設計・施工不良等の瑕疵を起因とした不測の事態が発生する可能性があります。

### (4) 資金調達に関するリスクについて

当社の銀行等からの借入につきましては、変動金利の借入も含まれております。金融情勢の変化による調達コストの上昇や資金調達そのものが困難となった場合、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、当社では、プロジェクトの事業資金の一部を金融機関からの借入により調達しているため、借入当初に想定した事業期間が長期化する場合、返済期日の延長が必要となります。また、状況に著しい変化が生じ、返済期日の延長が困難となる場合には、資金繰りに影響を与え、他のプロジェクトの工期の変更やその他資産処分等、事業計画の変更を余儀なくされる可能性があります。

### (5) 自然災害等に関するリスクについて

大規模な地震、津波、台風等の自然災害や事故、火災、テロ等の人的災害、疫病の発生・蔓延等により、当社の保有する店舗や施設等への物理的な損害、役職員への人的被害又は顧客への被害があった場合や、災害及び疫病等に起因する社会的要請等があった場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 情報流出リスクについて

当社は、マンションをはじめ住宅購入顧客並びに購入検討顧客の多くの個人情報保有しております。個人情報の保護に関する法律にしたがって個人情報の取扱いに関するルールを設ける等、体制の整備に取り組んでおりますが、不測の事態が発生した場合、当社の信用失墜による売上の減少、損害賠償の発生等、当社の業績に影響を与える可能性があります。このため当社では、情報管理を徹底するほか、不測の事態に備えた適切な管理をしております。

(7) システムリスクについて

コンピュータ等のネットワークシステムについては、外部の専門業者と連携し適切なシステム管理を実行するほか、データのバックアップ確保等の安全対策を講じておりますが、外部からの不正アクセスや不測のトラブルにより、システムが停止するといった障害が発生した場合には、当社の業務処理、営業活動に大きな影響を及ぼし、当社の業績に影響を与える可能性があります。このため当社では、外部の専門業者と連携し適切なシステム管理を実行するほか、不測の事態に備えた適切な管理をしております。

(8) 内部管理体制の強化について

当社は、小規模な組織となっており、現在の人員構成における最適と考えられる内部管理体制や業務執行体制を構築しております。当社は、今後の業容拡大及び事業内容の多様化に対応するため、スキルアップと中途採用により人員体制を強化し、内部管理体制及び執行体制の一層の充実を図っていく方針ですが、これらの施策が適時適切に進まなかった場合には、当社の事業及び業績に影響を与える可能性があります。

(9) 繰延税金資産の回収可能性について

繰延税金資産の回収可能性は、将来の収益力やタックスプランニングに基づく一時差異等加減算前課税所得の発生状況等に基づき判断しております。当該見積り及び当該仮定において、将来の不確実な経済条件の変動等により見直しが必要となった場合、翌事業年度以降の財務諸表において認識する繰延税金資産の金額に影響を与える可能性があります。

(10) 親会社グループとの関係について

当社はJトラスト株式会社を中心とした企業集団（以下「Jトラストグループ」という。）に属しております。Jトラストグループは日本金融事業、韓国及びモンゴル金融事業、東南アジア金融事業、不動産事業、投資事業及びその他の事業を営んでおり、当社は不動産事業を展開する会社として位置づけられております。Jトラストグループが主たる事業としている日本金融事業では信用保証業務を行っており、不動産事業との利益相反関係が生じる可能性が高いことから、当社が経営の独立性を高めることが事業の健全性に資すると考えております。また、当社が独自の資金調達を含めた様々な成長戦略を自律的に展開し、当社の事業拡大及び企業価値の向上を実現することで、Jトラストグループの企業価値もより高まるものと考えております。

① 親会社のグループ内における事業領域の棲み分け

Jトラストグループ内において、不動産事業を展開する会社は他にも存在しますが、当社は総合不動産デベロッパーとして事業を国内で展開しており、これらの企業とは事業モデルが異なるため、事業における競合は生じておりません。また、今後発生する予定はないものと認識しておりますが、将来的にJトラストグループの経営方針に変更が生じた場合等には、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

② 親会社グループとの取引について

当社は、Jトラストグループに属する会社と取引を行っています。

当事業年度における主な取引は次のとおりです。

相手先	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	取引条件等の決定方法
(親会社) Jトラスト株式会社	資金の借入及び返済	—	関係会社 短期借入金	1,600,000	借入金の利率及び債務被保証については、市場金利等を勘案して合理的に決定しております。
	当社銀行借入に関する債務被保証	1,600,000	—	—	
	当社ファクタリングに関する債務被保証	340,000	—	—	
	支払利息	33,275	未払費用	16,293	
	支払保証料	78	未払金	46	

原則として、Jトラストグループとの間で新たな利益相反取引及び関連当事者取引は行わない方針ですが、仮に取引を行う場合は社内規程に従い、当該取引を実施する部署ならびに経営管理部において、Jトラスト株式会社からの独立性の観点も踏まえ、必要性・合理性、条件等の妥当性、公正性について、事前に確認を行うこととしています。更に、重要な取引・行為については、特別委員会の事前審議・答申を経た上で、取締役会において、その重要な取引・行為の必要性・合理性、条件等の妥当性、公正性について十分に審議した後、意思決定を行います。

事前の審議に加え、事後、審議の内容に基づいた重要な取引・行為が行われたかどうかについて、経営管理部によるチェックと、監査役による監査を実施します。また、重要な取引・行為については、取締役会に実施状況を報告し、実施結果を確認することとしています。これらの体制により、Jトラストグループとの取引・行為等の公正性・透明性・客観性を確保してまいります。

当該取引条件の設定によっては、Jトラストグループの利益が当社の他の株主の利益と一致しない可能性があります。

③ 子会社のガバナンス体制の実効性確保に関する方策

Jトラスト株式会社は当社株式の99.905% (1,998,100株) を保有する親会社であります。取締役4名のうち1名がJトラストグループにおける兄弟会社の業務執行者となっております。その他は、Jトラストグループとの役員兼務者、当社への出向者はおりません。

Jトラスト株式会社は現時点では当社を連結子会社として維持する方針につきまして、Jトラストグループの開示義務等に影響を与えるものに限定して報告を行う方針とし、子会社の意思決定を不当に拘束することがないように配慮されておりますが、親会社は当社株主総会における取締役の任命等を通じて当社の経営判断に影響を及ぼし得る立場にあることから、議決権の行使にあたり、親会社の利益は、当社の他の株主の利益と一致しない可能性があります。

また、将来的に、Jトラストグループにおけるコア事業体制の見直し等による、事業戦略変更・基盤事業再編を受け、特定の相手先へ当該株式の譲渡を行った場合には、当該譲渡先の保有株数や当社に対する方針によっては、当社の経営戦略等に影響を与える可能性があります。

(11) 配当政策について

当社は、株主に対する利益還元は重要な経営課題であると認識しており、事業基盤の整備状況、今後の事業展開、業績や財政状態などを総合的に勘案したうえ、配当を検討していきたいと考えております。当面は更なる成長に向けた事業拡大、組織構築などに投資を行うことが株主価値の最大化に資すると考え、その原資となる内部留保の充実を基本方針とする考えであります。

**5 【重要な契約等】**

該当事項はありません。

**6 【研究開発活動】**

該当事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

### (1) 重要な会計方針及び見積り

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

### (2) 財政状態の分析

#### (流動資産)

当事業年度末における流動資産合計は14,524,055千円となり、前事業年度末に比べ2,242,322千円増加いたしました。これは主に仕掛販売用不動産が2,871,312千円増加したものの、現金及び預金が548,965千円減少したことによるものです。

#### (固定資産)

当事業年度末における固定資産合計は1,605,455千円となり、前事業年度末に比べ58,963千円増加いたしました。これは主に繰延税金資産が59,864千円増加したことによるものです。

#### (流動負債)

当事業年度末における流動負債合計は6,902,147千円となり、前事業年度末に比べ3,258,228千円増加いたしました。これは主に短期借入金が1,553,500千円、1年内返済予定の長期借入金が1,536,859千円増加したことによるものです。

#### (固定負債)

当事業年度末における固定負債合計は6,293,861千円となり、前事業年度末に比べ841,482千円減少いたしました。これは主に長期借入金が855,563千円減少したことによるものです。

#### (純資産)

当事業年度末における純資産合計は2,933,501千円となり、前事業年度末に比べて115,460千円減少いたしました。これは当期純損失115,460千円の計上により利益剰余金が減少したことによるものです。

### (3) 経営成績の分析

「第3【事業の状況】 1【業績等の概要】 (1) 業績」に記載のとおりであります。

### (4) 経営成績に重要な影響を与える要因について

「第3【事業の状況】 4【事業等のリスク】」に記載のとおりであります。

### (5) キャッシュ・フローの状況の分析

「第3【事業の状況】 1【業績等の概要】 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

## 第4 【設備の状況】

### 1 【設備投資等の概要】

当社の設備投資については、経営管理体制や社内インフラの充実・強化等を目的とした設備投資を継続的に実施しております。なお、有形固定資産のほか、無形固定資産への投資を含めて記載しております。

当事業年度の設備投資の総額は8,821千円であります。

なお、セグメントの設備の状況につきましては、当社は不動産事業の単一セグメントであるため、記載しておりません。

### 2 【主要な設備の状況】

2025年12月31日現在

事業所名 (所在地)	事業部の 名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)						従業員数 (名)
			建物 及び構築物	工具、器具 及び備品	借地権	ソフト ウェア	その他	合計	
五反田 第1、2、3note ビル (東京都 品川区)	本社	業務施設 及び賃貸 等不動産	469,669	1,848	799,471	12,502	0	1,283,492	53 (4)
大阪支店 (大阪府大阪市 淀川区)	大阪 支店	業務 施設	1,164	0	—	—	—	1,164	0 (1)
埼玉支店 (埼玉県さいたま 市浦和区)	埼玉 支店	業務 施設	686	—	—	—	—	686	1 (0)

- (注) 1. 現在休止中の主要な設備はありません。  
2. 大阪支店は賃借物件であり、その年間賃料は、1,576千円であります。  
3. 従業員数の( )は、臨時雇用者数を外書きしております。  
4. 当社の事業セグメントは、不動産事業の単一セグメントであるため、セグメント別の記載は省略しております。

### 3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第5 【発行者の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

記名・無記名の別、額面・無額面の別及び種類	発行可能株式総数(株)	未発行株式数(株)	事業年度末現在発行数(株) (2025年12月31日)	公表日現在発行数(株) (2026年3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	8,000,000	6,000,000	2,000,000	2,000,000	—	単元株制度を採用していません。
計	8,000,000	6,000,000	2,000,000	2,000,000	—	—

#### (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)
2024年1月18日 (注) 1	198,000	200,000	—	100,000	—	—
2024年3月1日 (注) 2	1,800,000	2,000,000	—	100,000	—	—

(注) 1. 株式分割(1:100)によるものであります。

2. 株式分割(1:10)によるものであります。

## (6) 【所有者別状況】

2025年12月31日現在

区分	株式の状況							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	—	1,900	—	1,998,100	—	—	—	2,000,000	—
所有株式数の割合(%)	—	0.095	—	99.905	—	—	—	100	—

## (7) 【大株主の状況】

2025年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式の総数に対する所有株式数の割合(%)
Jトラスト株式会社	東京都渋谷区恵比寿四丁目20番3号	1,998,100	99.905
株式会社エスファイナンス	山口県周南市銀杏街4番地	1,900	0.095
計	—	2,000,000	100.0

## (8) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

2025年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式(自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式(その他)	—	—	—
完全議決権株式(自己株式等)	—	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 2,000,000	20,000	—
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	—

## 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。

## 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、継続的かつ安定的な配当を行なうことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当は、中間配当及び期末配当の年2回行うことができる旨を定款に定めております。配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

なお、当事業年度の配当につきましては、損失計上のため実施しておりません。

## 4 【株価の推移】

### (1) 【最近3年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第29期	第30期	第31期
決算年月	2024年3月	2025年3月	2025年12月
最高(円)	—	1,500	—
最低(円)	—	1,500	—

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所TOKYO PRO Marketにおける取引価格であります。

2. 当社株式は、2024年6月20日に東京証券取引所TOKYO PRO Marketへ上場しております。それ以前については、該当事項はありません。

3. 当社は、2025年7月に東京証券取引所TOKYO PRO Marketの上場を廃止しているため、それ以後については、該当事項はありません。

### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

当社は、2025年7月に東京証券取引所TOKYO PRO Marketの上場を廃止しているため、該当事項はありません。

## 5 【役員の状況】

男性5名 女性1名(役員のうち女性の比率-%)

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	社長	藤原 治	1962年6月18日	2009年10月	Jトラスト株式会社 執行役員営業本部長	(注)3	(注)1	-
				2010年5月	Jトラストフィナンシャルサービス株式会社(現 株式会社日本保証) 取締役営業本部長			
				2010年6月	パルティール債権回収株式会社 取締役			
				2010年7月	株式会社日本保証 取締役			
				2011年5月	同社 代表取締役社長			
				2011年8月	KCカード株式会社(現 Nexus Card 株式会社) 社外取締役			
				2012年12月	株式会社日本保証 取締役 パルティール債権回収株式会社 取締役副社長			
				2015年6月	株式会社日本保証 取締役執行役員営業本部長			
				2017年4月	同社 専務取締役執行役員			
				2018年10月	ジャパングランティーズ株式会社 取締役			
				2018年11月	同社 専務取締役			
				2019年6月	株式会社日本保証 専務取締役 キーノート株式会社(現 株式会社グローバルス) 取締役			
				2019年9月	maneoマーケット株式会社 取締役 maneo株式会社 取締役 株式会社リクレ 取締役			
				2020年12月	Jグランド株式会社 取締役 株式会社LCレンディング 代表取締役社長			
				2021年3月	株式会社日本保証 代表取締役副社長 Jグランド株式会社取締役執行役員営業部長			
				2022年3月	Robotシステム株式会社(現 J Sync株式会社) 取締役 Jグランド株式会社 代表取締役社長(現任)			
				2025年3月	グランド保証株式会社 代表取締役社長			
				2025年6月	当社 取締役(現任)			
				2026年2月	当社 代表取締役社長(現任)			

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有株式数(株)
取締役	—	藤澤 貴幸	1974年4月18日	1995年4月 2014年3月 2016年4月 2017年9月 2018年6月 2023年3月 2023年5月 2023年12月 2025年3月 2026年3月	藤澤塗装店 入社 株式会社ライブレント 賃貸事業部 入社 キーノート株式会社 (現 株式会社グローバルズ) ソリューション事業部 入社 同社 不動産開発事業部 同社 リノベーション事業部 Jグランド株式会社 取締役執行役員 賃貸管理部長 株式会社ライブレント 代表取締役社長 Jグランド株式会社 取締役執行役員営業部担当 (現任) 株式会社ライブレント 取締役 当社 取締役 (現任)	(注) 3	(注) 1	—
取締役	—	河合 勝美	1965年12月30日	1988年4月 1989年1月 2022年8月 2023年3月 2024年3月 2026年2月	東芝住宅産業株式会社 入社 三井ホーム株式会社 入社 株式会社日本保証 入社 Jグランド株式会社 入社 建築部部長 同社 執行役員建築部部長 (現任) 当社 取締役 (現任)	(注) 3	(注) 1	—
取締役	—	増倉 智広	1980年11月23日	2003年4月 2004年9月 2011年10月 2023年7月 2024年7月 2026年2月	株式会社フルハウス 入社 株式会社レオパレス 入社 三井ホーム株式会社 入社 Jグランド株式会社 入社 建築部設計課 同社 建築部設計課次長 (現任) 当社 取締役 (現任)	(注) 3	(注) 1	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	報酬	所有株式数(株)
監査役	—	荒井 徹	1961年7月24日	1983年3月	株式会社Key Holder (旧アドアーズ㈱) 入社	(注) 4	(注) 1	—
				2004年6月	同社 店舗営業部 運営統括課 課長			
				2008年7月	同社 運営管理部 購買課 次長			
				2013年7月	同社 管理本部 経営企画部 事業戦略グループ 次長			
				2014年6月	同社 アミューズメント統括本部 店舗営業部 事業開発グループ			
				2015年6月	同社 常勤監査役			
				2017年6月	キーノート株式会社 (現: 株式会社グローベルス) 監査役			
				2024年3月	株式会社ゼスト 監査役			
				2024年3月	株式会社allfuz 監査役			
				2024年10月	株式会社トボスエンタープライズ 監査役			
				2024年10月	株式会社TYG商事 監査役			
				2025年3月	Jグランド株式会社 常勤監査役 (現任)			
				2025年3月	グランド保証株式会社 監査役 (現任)			
				2025年3月	株式会社ライブレント 監査役 (現任)			
				2026年3月	当社 監査役 (現任)			
計							—	—

- (注) 1. 2025年12月期に支給した役員報酬の総額は、50,014千円であります。
2. 取締役の任期は、2025年12月期に係る定時株主総会の終結の時から1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
3. 監査役任期は、2024年1月17日から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 代表取締役社長藤田賢一は、2026年2月24日に辞任により退任しております。
5. 取締役飯田光晴及び取締役大森修は、2026年3月27日の定時株主総会において、任期満了により退任しております。
6. 監査役黒鳥浩及び監査役田邊栄二は、2026年7月29日に辞任により退任しております。
7. 常勤監査役上野聖一は、2026年3月27日の定時株主総会において辞任により退任しております。

## 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

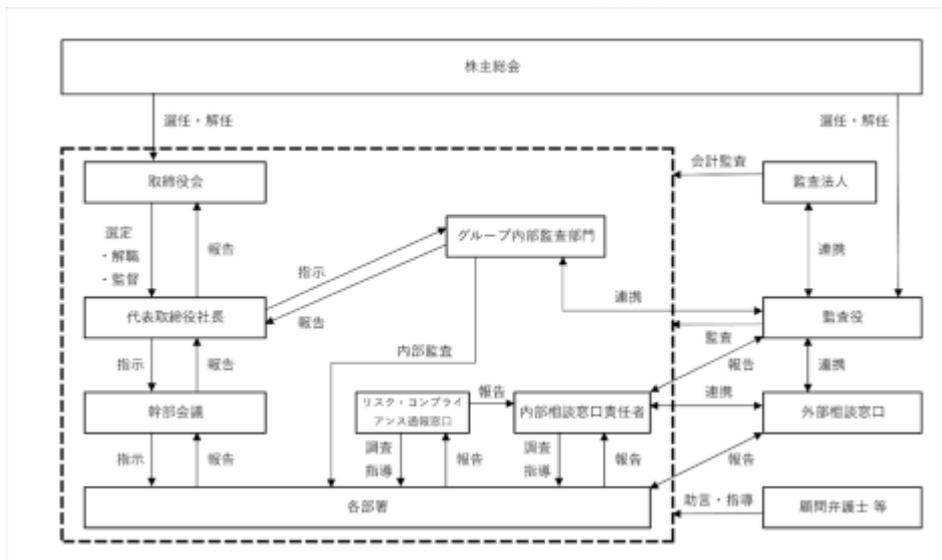
当社は事業を通じて社会の発展に貢献するとともに、株主をはじめとする全てのステークホルダーの皆様から信頼される企業として継続的に企業価値を高めていくことを目指しております。

かかる認識のもと、当社は経営上の重要な課題の一つであるコーポレート・ガバナンスの充実とともに経営の健全性・透明性・効率性の確保に努め、的確な経営の意思決定とそれに基づく迅速な業務執行、及び適正な監督・監視・牽制機能の強化・充実に努めて参ります。

#### ② 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

当社は、会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査役を設置しております。重要な経営判断と業務執行の監督を担う取締役会と、取締役から独立した監査役により、経営の監督・牽制機能を実効する体制としております。監査役は、取締役会に出席し、業務執行者から独立した立場で意見を述べ、会社経営における意思決定プロセスの違法性及著しく不当な職務執行がないか等、取締役の職務執行状況を常に監視する体制を確保しております。当社の企業規模、事業内容等を勘案しますと、経営の効率性及び妥当性の監視機能において取締役が相互に監視することにより、経営監視機能の実効性は確保しているものと考えております。

コーポレート・ガバナンス体制図



#### イ. 取締役・取締役会

当社は、取締役4名で構成された取締役会を設置しております。定時取締役会は毎月1回開催し、経営の基本方針の決定、業務の意思決定及び取締役間の相互牽制による職務執行の監督を行う機関としております。臨時取締役会は必要に応じて開催し、迅速な経営判断を遂行しております。

#### ロ. 監査役

当社は、監査役制度を採用しており、監査役は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。

#### ハ. 会計監査

当社は、四谷監査人と監査契約を締結し、東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に準じた監査を受けております。

なお、当社と監査に従事する公認会計士及びその補助者との間には特別の利害関係はありません。

### ③ 企業統治に関するその他の事項

当社の内部統制システムは、取締役会において以下の通り、「内部統制システムの構築に関する基本方針」を決議しております。

#### 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) 「倫理憲章・企業理念」を策定し、当社役職員全員が目指すべき方向を明確化するとともに、役職員は、「コンプライアンス規程」に基づく厳格なコンプライアンス体制の下で職務を執行する。
- (2) コンプライアンス体制の構築、整備、維持を図るため、社内業務の実施状況の把握、業務執行における法令、定款及び社内規程等の遵守状況調査などを定期的実施し、調査対象部門へ改善を求めるとともに取締役会及び監査役に対して適宜報告を行う。
- (3) 取締役は、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、各分掌に従い、担当する部署の内部統制を整備し、必要な諸規則の制定及び周知徹底を図るとともに、「取締役会規程」を遵守する。
- (4) 外部弁護士と連携した内部相談窓口を設置し、役職員が、社内規程、法令・定款及び社会規範等に反する行為を発見したときの内部通報制度を構築しており、その適切な運用とコンプライアンス上疑義ある行為の未然防止に努める。
- (5) 役職員の法令・定款違反等の行為については、賞罰委員会運営規程を制定し、適正に処分を行う。

#### 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

役職員の職務執行に係る書類等の情報については、文書管理規程に基づいて、保存年限を定め適切に保存及び管理する。

#### 3. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- (1) 「リスク管理規程」を制定し、想定されるリスクを識別・分析・管理し、迅速かつ適切な情報伝達と対応体制を整備する。
- (2) 経営管理部長は、リスク管理に係る情報を、社長及び監査役に定期的かつ必要に応じて報告し、改善等の提案を行う。また、重大なリスク情報は、遅滞なく取締役会へ報告される。
- (3) 取締役会は、毎年、リスク管理体制についても見直しを行う。

#### 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) 取締役会は、取締役会規程に基づき毎月開催され、経営上の重要な項目についての意思決定を行うとともに、各取締役の業務執行状況の監督を行う。
- (2) 会社の組織機能や運営状況を組織規程や業務分掌規程に定め、業務を効率的に遂行する。

#### 5. 当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) 親会社において定められた関係会社管理規程に従い、当社の取引内容を適切に管理し親会社へ報告する。
- (2) リスク管理規程に従い、重大なリスク情報を親会社へ報告する体制を整備する。
- (3) 親会社の監査部門による監査が実施され、当社監査役との意見交換を行う。
- (4) 定期的にグループ監査役連絡会が開催され、グループ各社の情報が共有される。
- (5) 親会社及び当社を除く親会社グループとの取引については、親会社の役員との兼務役員は審議及び決議に参加しないこととし、当該役員を除き、取締役会で決議をする。
- (6) 経営に重大な影響を与える可能性のあるグループ内取引等を開始する場合には、事前にそれらの取引等の適切性・違法性を審議・検討の上、取締役会で決議又は報告をする。

#### 6. 監査役を補助すべき使用人に関する事項

監査役は、その職務の執行のために必要がある場合は、使用人に調査を委嘱し、報告を求めることができる。

7. 監査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
- (1) 監査役が、その職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合、必要な員数及び求められる資質について、監査役と協議の上、適任と認められる人員を配置する。
  - (2) 第1項の使用人は、直接監査役の指揮命令下で業務を行い、その業務に関して必要な情報の収集権限を有し、指示の有無・内容等につき監査役に対し守秘義務を負うものとする。
  - (3) 第1項の使用人の任免異動等については、その独立性及び監査役の指示の実効性の確保のため、監査役の同意を得るものとする。
8. 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制、その他監査役への報告に関する体制
- (1) 当社の取締役及び使用人は、職務執行に関し、重大な法令・定款違反及び不正の行為の事実又は会社に損害を及ぼすおそれのある事実を発見したときは、リスク管理規程に基づき遅滞なく監査役に報告される。
  - (2) 内部通報に関する取扱規程により通報された内容及びその調査結果は、遅滞なく監査役へ報告される。また、通報は監査役へ直接行うことができる。
  - (3) 内部通報に関する取扱規程に基づく監査役への通報又は監査役への業務執行に関する事項等の報告を行ったことを理由として、その通報者又は報告者に対し不利な取り扱いを行わない。
9. その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- (1) 監査役は、取締役会に出席する他、重要な社内会議に出席し、必要に応じ意見を述べるができる。また、重要な議事録及び稟議書は都度監査役に回覧し、その他の重要書類等(電磁的記録を含む。)は、監査役の求めに応じて閲覧できる。
  - (2) 監査役は、役職員、監査法人及び監査役の職務を適切に遂行するうえで必要な者との意見交換を行い、役職員は、監査役の求めに応じて業務執行に関する事項の報告を行う。
  - (3) 監査役は、監査法人から定期的に実施した監査に関する報告を受け、意見交換を行う。
  - (4) 監査役がその職務の執行について生じる費用の支出を求めた場合、当該監査役の職務の執行に必要でないとして証明できる場合を除き、その費用を負担する。
10. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及び体制
- (1) 当社は反社会的勢力との関係を一切遮断することを基本に置き、反社会的勢力排除に向け「反社会的勢力排除規程」を定め、役職員に周知徹底する。
  - (2) 「反社会的勢力排除規程」に従い、反社会的勢力からの不当要求の拒絶及び関係遮断に向けて、警察当局及び外部機関との密な連携を図り、組織として毅然と対応するなど、反社会的勢力への対応体制を整備する。
- ④ 取締役及び監査役の定数
- 当社の取締役は6名以内、監査役は3名以内とする旨を定款で定めております。
- ⑤ 社外取締役及び社外監査役の状況
- 当社は、社外役員の重要性については認識しておりますが、当社の経営規模・体制を総合的に勘案すると、ガバナンスは適正に構築、運用されていることを踏まえ、社外役員を設置しておりません。
- ⑥ 取締役及び監査役の責任免除
- 当社は、職務遂行にあたり期待される役割を十分に発揮できるようにするため、会社法第426条第1項の規定により、取締役及び監査役(取締役及び監査役であった者を含む。)の職務について、当該取締役が負うべき損害賠償責任を法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。

⑦ 取締役の選任の決議要件

当社は取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定めております。

⑧ 責任限定契約の内容の概要

当社は、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）及び監査役との間に、会社法第427条第1項の規定に基づき、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に定めております。なお、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する最低限度額であります。

⑨ 監査役の様況

当社は、監査役を設置しており、監査役は1名であります。監査役監査基準に基づき、監査役監査の方針を定めております。監査役は取締役会のほか、重要な会議にも出席し、取締役の業務執行状況を十分に監査できる体制を構築しております。

⑩ 会計監査の様況

当社は、四谷監査法人と監査契約を締結し、東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に準じた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田口邦宏氏、斎藤雄一氏の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。当該監査に係る補助者は、公認会計士6名であります。また、当社と監査に従事する公認会計士及びその補助者との間には特別の利害関係はありません。

⑪ 中間配当

当社は会社法第454条第5項の規程により、取締役会の決議によって毎年9月30日を基準日として中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

⑫ 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議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。

⑬ 役員の様酬等

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	40,800	40,800	—	—	6
監査役 (社外監査役を除く。)	—	—	—	—	—
社外役員	9,214	9,214	—	—	4
計	50,014	50,014	—	—	10

(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	8,600	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査法人の発行者に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社の監査法人に対する監査報酬の決定方法としましては、監査日数、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」(1963年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表については、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例の施行規則」第116条第3項で認められた会計基準のうち、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。
- (3) 2025年10月31日の臨時株主総会において、定款の一部変更が決議され、事業年度を1月1日から12月31日に変更しました。その経過措置として、当事業年度は2025年4月1日から2025年12月31日までの9か月間となっております。

### 2 監査証明について

当社は、株式会社東京証券取引所の「特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例」第128条第3項の規定に準じて、当事業年度(2025年4月1日から2025年12月31日まで)の財務諸表について、四谷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 (2025年3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	902,822	353,857
売掛金	1,487	3,086
販売用不動産	※2,3 6,221,530	※2,3 6,307,975
仕掛販売用不動産	※2,3 4,744,313	※2,3 7,615,626
前渡金	7,100	44,000
前払費用	189,839	170,640
その他	214,638	28,868
流動資産合計	12,281,732	14,524,055
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	※1,2 488,366	※1,2 471,520
車両運搬具(純額)	※1 0	※1 0
工具、器具及び備品(純額)	※1 1,543	※1 1,848
有形固定資産合計	489,909	473,369
無形固定資産		
借地権	※2 799,471	※2 799,471
ソフトウェア	14,551	12,502
無形固定資産合計	814,022	811,974
投資その他の資産		
出資金	22,080	22,130
長期前払費用	3,383	4,269
繰延税金資産	77,643	137,508
その他	140,344	157,096
貸倒引当金	△892	△892
投資その他の資産合計	242,559	320,111
固定資産合計	1,546,491	1,605,455
資産合計	13,828,224	16,129,510

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
工事未払金	87,678	73,628
短期借入金	※2,4 49,000	※2,4 1,602,500
関係会社短期借入金	1,600,000	1,600,000
1年内返済予定の長期借入金	※2,4 951,323	※2,4 2,488,182
未払金	53,378	440,621
未払費用	40,798	26,603
未払法人税等	202	176
契約負債	203,871	223,876
前受金	53,785	59,096
預り金	39,472	35,476
不動産特定共同事業出資受入金	564,230	343,420
賞与引当金	—	8,565
その他	176	—
流動負債合計	3,643,918	6,902,147
固定負債		
長期借入金	※2,4 6,741,314	※2,4 5,885,751
退職給付引当金	146,454	159,388
その他	247,574	248,721
固定負債合計	7,135,343	6,293,861
負債合計	10,779,262	13,196,008
純資産の部		
株主資本		
資本金	100,000	100,000
利益剰余金		
利益準備金	7,500	7,500
その他利益剰余金		
別途積立金	475,000	475,000
繰越利益剰余金	2,466,462	2,351,001
利益剰余金合計	2,948,962	2,833,501
株主資本合計	3,048,962	2,933,501
純資産合計	3,048,962	2,933,501
負債純資産合計	13,828,224	16,129,510

## ② 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
売上高	※1 6,764,280	※1 4,230,551
売上原価	※3 5,508,273	※3 3,572,730
売上総利益	1,256,006	657,821
販売費及び一般管理費	※4 850,295	※4 621,392
営業利益	405,711	36,428
営業外収益		
受取利息及び配当金	833	1,227
助成金収入	1,252	—
受取手数料	—	13,636
その他	685	1,552
営業外収益合計	2,771	16,416
営業外費用		
支払利息	※2 179,662	※2 158,309
支払手数料	10,100	54,272
不動産特定共同事業分配金	21,398	13,631
その他	10,840	1,376
営業外費用合計	222,002	227,589
経常利益又は経常損失 (△)	186,480	△174,744
特別損失		
固定資産除却損	※5 23	—
特別損失合計	23	—
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	186,457	△174,744
法人税、住民税及び事業税	39,847	580
法人税等調整額	21,976	△59,864
法人税等合計	61,824	△59,284
当期純利益又は当期純損失 (△)	124,632	△115,460

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)		当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
I 土地仕入高		2,544,058	47.2	4,359,791	66.8
II 建物仕入高		117,372	2.2	91,939	1.4
III 外注費		1,873,344	34.8	1,458,666	22.3
IV 経費		850,481	15.8	620,090	9.5
当期販売用不動産費用		5,385,256	100.0	6,530,488	100.0
期首販売用不動産棚卸高		8,127,017		6,221,530	
期首仕掛販売用不動産棚卸高		4,240,489		4,744,313	
小計		17,752,763		17,496,331	
他勘定振替高	※1	1,278,645		—	
期末販売用不動産棚卸高		6,221,530		6,307,975	
期末仕掛販売用不動産棚卸高		4,744,313		7,615,626	
当期販売用不動産原価		5,508,273		3,572,730	
売上原価		5,508,273		3,572,730	

(原価計算の方法)

原価計算の方法は、実際原価による個別原価計算であります。

(注) ※1 他勘定振替高の内訳は次のとおりであります。

(単位：千円)

項目	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
有形固定資産 (建物)	479,174	—
無形固定資産 (借地権)	799,471	—
合計	1,278,645	—

③ 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

(単位：千円)

	株主資本						純資産合計
	資本金	利益剰余金				株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
			別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	100,000	7,500	475,000	2,341,829	2,824,329	2,924,329	
当期変動額							
当期純利益				124,632	124,632	124,632	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	124,632	124,632	124,632	
当期末残高	100,000	7,500	475,000	2,466,462	2,948,962	3,048,962	

当事業年度(自 2025年4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				株主資本合計	
		利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
			別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	100,000	7,500	475,000	2,466,462	2,948,962	3,048,962	
当期変動額							
当期純損失				△115,460	△115,460	△115,460	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	-	-	-	△115,460	△115,460	△115,460	
当期末残高	100,000	7,500	475,000	2,351,001	2,833,501	2,933,501	

## ④ 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4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		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	186,457	△174,744
減価償却費	12,855	27,410
賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	8,565
受取利息及び受取配当金	△833	△1,227
支払利息	179,662	158,309
不動産特定共同事業分配金	21,398	13,631
固定資産除却損	23	—
売上債権の増減額(△は増加)	△412	△1,598
棚卸資産の増減額(△は増加)	123,016	△2,957,758
仕入債務の増減額(△は減少)	47,889	△14,050
契約負債の増減額(△は減少)	△210,069	20,005
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	4,785	12,934
その他	△124,239	418,168
小計	240,533	△2,490,353
利息及び配当金の受取額	833	1,227
利息の支払額	△189,097	△167,003
不動産特定共同事業分配金の支払額	△20,647	△18,943
法人税等の支払額又は還付額	△336,865	120,841
営業活動によるキャッシュ・フロー	△305,243	△2,554,231
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入れによる支出	△8,200	△7,100
定期預金の払戻による収入	6,100	6,200
有形固定資産の取得による支出	△328	△3,631
無形固定資産の取得による支出	△5,110	△5,190
その他	△750	101
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,289	△9,620
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,262,668	1,553,500
長期借入れによる収入	3,483,600	2,238,500
長期借入金の返済による支出	△2,269,594	△1,557,204
社債の償還による支出	△5,000	—
不動産特定共同事業出資受入による収入	641,630	405,000
不動産特定共同事業出資の返還による支出	△615,490	△625,810
財務活動によるキャッシュ・フロー	△27,522	2,013,985
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△341,055	△549,865
現金及び現金同等物の期首残高	1,230,678	889,622
現金及び現金同等物の期末残高	※1 889,622	※1 339,756

## 【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

##### 販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額は、収益性の低下に基づく簿価切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

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

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物	8～22年
車両運搬具	2年
工具、器具及び備品	4～15年

##### (2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

なお、主な償却年数は次のとおりであります。

ソフトウェア（自社利用分）5年

#### 3 引当金の計上基準

##### (1) 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。

##### (2) 賞与引当金

従業員の賞与金の支払に備えて、賞与支給見込み額の当期負担額を計上しております。

##### (3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

退職給付引当金及び退職給付費用の計算については、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法による簡便法を適用しております。

#### 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) 不動産販売

主に用地の仕入れから建物の施工まで行ったマンション又は戸建住宅を顧客へ販売しており、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該契約については、一時点で履行義務が充足されると判断し、物件の引渡し時点において収益を認識しております。

##### (2) 不動産賃貸

顧客との賃貸借契約書に基づき貸主として当該物件を適切に使用させる義務を負っております。不動産の賃貸収入は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理をしており、契約期間にわたり収益を認識しております。

#### 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りリスクしか負わない取得日から3か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。

#### 6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

## 資産に係る控除対象外消費税等の会計処理

棚卸資産等に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、発生事業年度の期間費用として処理しております。

(重要な会計上の見積り)

### 1 販売用不動産等

#### (1) 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	6,221,530	6,307,975
仕掛販売用不動産	4,744,313	7,615,626

#### (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

販売用不動産、仕掛販売用不動産（以下、「販売用不動産等」という。）の評価については、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下げの方法）によっており、収益性の低下した販売用不動産等については、正味売却価額をもって貸借対照表価額としております。この場合の正味売却価額は、販売見込額（売却市場の時価）から見積追加原価及び見積販売直接経費を控除したものとしております。

販売用不動産等の正味売却価額の見積りの基礎となる販売見込額は、物件ごとの現況に応じて、物件の立地、規模、周辺の売買取引事例、及び販売実績等を踏まえ算出しております。なお、物件ごとに特性があり、景気動向、金利動向及び地価動向等の影響を受け、当該見積りは変動する可能性があります。その結果、販売用不動産等の正味売却価額の見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合、翌事業年度の財務諸表における販売用不動産等の金額に重要な影響を与える可能性があります。

### 2 繰延税金資産の回収可能性

#### (1) 財務諸表に計上した金額

繰延税金資産の金額は、財務諸表「注記事項(税効果会計関係)」の1.に記載の金額と同一であります。

#### (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

当社は繰延税金資産について、将来の業績見通しに基づき将来の一定期間の課税所得を見積り、また将来減算一時差異については個別に解消時期を判断し、一定期間に解消が見込まれると見積られる将来減算一時差異等に係る繰延税金資産については回収可能性が高いと判断しております。

将来の市場環境の変化等により、将来の課税所得が想定から大きく変動し繰延税金資産の回収可能性が大きく変動する場合や税率の改正がある場合、将来の繰延税金資産の計上額に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(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 (2025年3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	6,982千円	27,154千円

※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。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	4,280,283千円	4,279,589千円
仕掛販売用不動産	4,299,194 "	7,423,306 "
建物	479,174 "	460,374 "
借地権	799,471 "	799,471 "
計	9,858,122千円	12,962,742千円

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
短期借入金	49,000千円	1,552,500千円
長期借入金(1年内返済予定の長期借入金含む)	7,285,808 "	8,106,216 "
計	7,334,808千円	9,658,716千円

※3 不動産特定共同事業(匿名組合方式)の対象不動産等

不動産特定共同事業出資受入金は、不動産特定共同事業法第2条第3項第2号に定める契約(匿名組合契約)に基づく投資家からの出資受入金であります。当社は当該出資受入金により対象不動産等を取得し、運用後の収益を投資家に分配するものであり、その対象不動産等は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
販売用不動産	253,141千円	283,184千円
仕掛販売用不動産	334,330 "	2,119,274 "
計	587,471千円	2,402,458千円

※4 当座貸越契約及びコミットメントライン契約

当社は、販売用不動産購入の効率的な資金調達を行うため取引銀行3行と当座貸越契約及びコミットメントライン契約を締結しております。これら契約に基づく事業年度末における当座貸越契約及びコミットメントラインに係る借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	1,900,000千円	3,900,000千円
借入実行残高	1,417,600 "	3,333,000 "
差引額	482,400千円	567,000千円

(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 各科目に含まれている関係会社に対する営業外費用は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
支払利息	45,414千円	33,275千円

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

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
	3,985千円	15,386千円

※4 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4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
役員報酬	78,552千円	50,014千円
給与手当	319,318 "	215,587 "
広告宣伝費	55,965 "	109,888 "
支払手数料	192,151 "	76,280 "
退職給付費用	14,823 "	16,743 "
減価償却費	12,855 "	8,610 "
賞与引当金繰入	— "	8,565 "
おおよその割合		
販売費	52.8 %	52.6 %
一般管理費	47.2 %	47.4 %

※5 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
工具、器具及び備品	0千円	—千円
ソフトウェア	23 "	— "
計	23千円	—千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

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4月1日 至 2025年12月31日)

1 発行済株式に関する事項

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

2 自己株式に関する事項

該当事項はありません。

3 新株予約権等に関する事項

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掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
現金及び預金	902,822千円	353,857千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△13,200 "	△14,100 "
現金及び現金同等物	889,622千円	339,756千円

2 重要な非資金取引の内容

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
保有目的変更による販売用不動産から有形固定資産への振替額	479,174千円	—千円
保有目的変更による販売用不動産から無形固定資産への振替額	799,471 "	— "

(金融商品関係)

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

事業計画に照らして、必要な中長期的な資金を主に銀行借入により調達しております。また、短期的な運転資金を関係会社借入又は銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。出資金は、主に取引金融機関に関連するものであり、当該企業の経営成績等により減損のリスクに晒されておりますが、定期的に発行体の財政状態を把握しております。

営業債務である工事未払金及び未払金は、1年以内の支払期日であります。借入金は、主に不動産開発プロジェクト（用地取得、建設工事、販売活動）に係る資金調達であり、開発・販売計画の遅延等による流動性リスクを伴っております。変動金利が適用されている借入金については、金利変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権である売掛金については、顧客ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

② 市場リスクの管理

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、経理部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

各部署からの報告に基づき経理部が適時に資金繰り計画を作成・更新するとともに、手許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もあります。

2 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（2025年3月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	7,692,638	7,682,938	△9,699
負債計	7,692,638	7,682,938	△9,699

(\*1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。また、「売掛金」、「工事未払金」、「未払金」、「未払法人税等」、「短期借入金」及び「関係会社短期借入金」についても、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) 以下の金融商品は、市場価格がない株式等であることから、時価開示の対象としておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	貸借対照表価額（千円）
出資金	22,080

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) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	8,373,933	8,370,168	△3,765
負債計	8,373,933	8,370,168	△3,765

(※1) 「現金及び預金」については、現金であること、及び預金は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。また、「売掛金」、「工事未払金」、「未払金」、「未払法人税等」、「短期借入金」及び「関係会社短期借入金」についても、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) 以下の金融商品は、市場価格がない株式等であることから、時価開示の対象としておりません。当該金融商品の貸借対照表計上額は以下のとおりであります。

区分	貸借対照表価額（千円）
出資金	22,130

(注1) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度（2025年3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	902,822	—	—	—
売掛金	1,487	—	—	—
合計	904,310	—	—	—

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	353,857	—	—	—
売掛金	3,086	—	—	—
合計	356,943	—	—	—

(注2) 長期借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

前事業年度（2025年3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	49,000	—	—	—	—	—
関係会社短期借入金	1,600,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	951,323	—	—	—	—	—
長期借入金	—	3,034,209	680,005	203,948	223,619	2,599,531
合計	2,600,323	3,034,209	680,005	203,948	223,619	2,599,531

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	1,602,500	—	—	—	—	—
関係会社短期借入金	1,600,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	2,488,182	—	—	—	—	—
長期借入金	—	1,327,710	1,684,975	231,795	226,333	2,414,937
合計	5,690,682	1,327,710	1,684,975	231,795	226,333	2,414,937

### 3 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

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

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

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

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

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

#### (1) 時価で貸借対照表に計上している金融商品

前事業年度（2025年3月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（2025年12月31日）

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 (2025年3月31日)

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金 (1年内返済予定を含む)	—	7,682,938	—	7,682,938
負債計	—	7,682,938	—	7,682,938

当事業年度 (2025年12月31日)

区分	時価 (千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期借入金 (1年内返済予定を含む)	—	8,370,168	—	8,370,168
負債計	—	8,370,168	—	8,370,168

(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

## 長期借入金

長期借入金の時価は、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。

## (退職給付関係)

## 1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、従業員の退職給付に充てるため、確定給付制度である非積立型の退職一時金制度を採用しております。退職一時金制度においては、勤務期間と在職中の功績に基づいて計算されたポイントを基準として退職一時金を支給しております。

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

## 2. 簡便法を適用した確定給付制度

## (1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
退職給付引当金の期首残高	141,668千円	146,454千円
退職給付費用	18,594 "	18,576 "
退職給付の支払額	△13,809 "	△5,642 "
退職給付引当金の期末残高	146,454千円	159,388千円

## (2) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前事業年度 18,594千円 当事業年度 18,576千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2025年3月31日)	当事業年度 (2025年12月31日)
繰延税金資産		
退職給付引当金	51,877千円	56,454千円
賞与引当金	— "	2,963 "
貸倒損失	19,719 "	19,857 "
棚卸資産評価損	32,315 "	36,876 "
未払金	5,828 "	11,840 "
繰越欠損金	— "	30,678 "
その他	1,470 "	2,004 "
繰延税金資産小計	111,212千円	160,672千円
評価性引当額	△20,327 "	△21,362 "
繰延税金資産合計	90,885千円	139,310千円
繰延税金負債		
未収事業税	△13,241千円	△1,802千円
繰延税金負債合計	△13,241 "	△1,802 "
繰延税金資産の純額	77,643千円	137,508千円

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

前事業年度及び当事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都において、建物の一部を自社で使用するとともに、他の部分を他社に賃貸しているオフィスビル(借地権を含む。)を有しております。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は47,649千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

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

		前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
貸借対照表計上額	期首残高	—	1,278,645
	期中増減額	1,278,645	△18,799
	期末残高	1,278,645	1,259,846
期末時価		1,395,000	1,436,000

(注) 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当社は不動産事業の単一セグメントであり、顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
不動産販売	6,015,403	3,600,690
その他	113,091	137,300
顧客との契約から生じる収益	6,128,495	3,737,991
その他の収益 (注)	635,784	492,559
外部顧客への売上高	6,764,280	4,230,551

(注) 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号)に基づく不動産賃貸収入等が含まれております。

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

「【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. 当事業年度及び翌事業年度以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約負債の残高等

契約負債の内訳は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度	当事業年度
契約負債(期首残高)	413,941	203,871
契約負債(期末残高)	203,871	223,876

契約負債は、主として不動産の売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金であり、収益の認識に伴い取り崩されます。

前事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は413,941千円であります。契約負債が210,069千円減少した主な理由は、不動産の売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金が減少したことによるものであります。

当事業年度に認識された収益の額のうち期首現在の契約負債残高に含まれていた額は203,871千円であります。契約負債が20,005千円増加した主な理由は、不動産の売買契約に基づき顧客から受領した手付金等の前受金が増加したことによるものであります。

過去の期間に充足した履行義務から、当事業年度に認識した収益の額はありません。

(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、当初に予想される契約期間が1年を超える重要な契約はありません。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もありませんので、注記を省略しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社の事業セグメントは、不動産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。

【関連情報】

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高
株式会社グローバル・リンク・マネジメント	780,000

(注) 当社は単一セグメントであるため、関連するセグメント名は記載を省略しております。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2025年12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

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

**【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】**

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2025年4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4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2025年4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4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2025年4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

財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3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)
親会社	Jトラスト株式会社	東京都渋谷区	90,000	金融業	(被所有) 直接 99.905	資金の借入 役員の兼任 (注1)	資金の借入	—	関係会社短期借入金	1,600,000
							資金の返済	300,000		
							支払利息	45,414	未払費用	24,618

当事業年度(自 2025年4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 (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)
親会社	Jトラスト株式会社	東京都渋谷区	90,000	金融業	(被所有) 直接 99.905	資金の借入 債務被保証 役員の兼任 (注1, 2)	資金の借入及び返済	—	関係会社短期借入金	1,600,000
							当社銀行借入に関する債務被保証	1,600,000	—	—
							当社ファクタリングに関する債務被保証	340,000	—	—
							支払利息	33,275	未払費用	16,293
							支払保証料	78	未払金	46

(注) 1. 取引条件及び取引条件の決定方針等は一般的取引条件と同様に決定しております。

2. 債務保証は金融機関からの借入及びファクタリング会社からの資金調達に関して、親会社より債務保証を受けているものであり、取引金額に当事業年度末の残高を記載しております。

- (2) 財務諸表提出会社と同一の親会社をもつ会社等及び財務諸表提出会社のその他の関係会社の子会社等  
前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)  
該当事項はありません。

当事業年度(自 2025年4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 (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)
同一の親会社を持つ会社	Jグランド株式会社	東京都渋谷区	100,000	不動産業	なし	不動産案件紹介 役員の兼任	受取手数料	13,636	—	—

## 2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

### (1) 親会社情報

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

Jトラスト株式会社(東京証券取引所に上場)

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)

Jトラスト株式会社(東京証券取引所に上場)

### (2) 重要な関連会社の要約財務情報

前事業年度(自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり純資産額	1,524.48円	1,466.75円
1株当たり当期純利益又は1株当たり 当期純損失(△)	62.32円	△57.73円

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

項目	前事業年度 (自 2024年4月1日 至 2025年3月31日)	当事業年度 (自 2025年4月1日 至 2025年12月31日)
1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失(△)		
当期純利益又は当期純損失(△)(千円)	124,632	△115,460
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又は当期純損失(△)(千円)	124,632	△115,460
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)

当社は、2026年2月24日にJグランド株式会社との間で株式交換契約を締結しました。

これにより2026年3月6日に株式交換が効力を発生し、当社はJグランド株式会社の完全子会社となりました。

本件は当社の経営方針や財務状況に影響を及ぼす可能性があります。

なお、当該株式交換による影響額については、現時点で合理的に見積ることが困難であります。

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】

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	490,214	2,648	—	492,862	21,341	19,493	471,520
車両運搬具	852	—	—	852	852	—	0
工具、器具及び備品	5,825	983	—	6,809	4,960	678	1,848
有形固定資産計	496,892	3,631	—	500,524	27,154	20,171	473,369
無形固定資産							
借地権	799,471	—	—	799,471	—	—	799,471
ソフトウェア	56,245	5,190	—	61,435	48,933	7,238	12,502
無形固定資産計	855,717	5,190	—	860,907	48,933	7,238	811,974
長期前払費用	3,383	2,985	2,100	4,269	—	—	4,269

【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	49,000	1,602,500	2.46	—
関係会社短期借入金	1,600,000	1,600,000	2.95	—
1年以内に返済予定の長期借入金	951,323	2,488,182	2.06	—
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)	6,741,314	5,885,751	2.06	2026年～2059年
合計	9,341,638	11,576,433	—	—

- (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。  
 2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額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	1,327,710	1,684,975	231,795	226,333

【引当金明細表】

科目	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	892	—	—	—	892
賞与引当金	—	8,565	—	—	8,565

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## ① 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	241
預金	
普通預金	339,515
定期預金	14,100
計	353,615
合計	353,857

## ② 売掛金

相手先別内訳

相手先	金額(千円)
東晶貿易株式会社	1,540
株式会社NUCS	1,038
セントラル産業株式会社	220
株式会社ライブズ	110
その他	178
合計	3,086

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} - \frac{(B)}{365}$
1,487	29,499	27,900	3,086	90.0	28.30

③ 販売用不動産

地域別	面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
東京都	2,770.2	4,530,648
神奈川県	479.3	468,502
埼玉県	20,109.1	1,266,033
兵庫県	75.1	42,790
合計	23,433.9	6,307,975

④ 仕掛販売用不動産

地域別	面積(m <sup>2</sup> )	金額(千円)
東京都	2,837.9	6,547,024
埼玉県	996.0	1,068,602
合計	3,833.9	7,615,626

⑤ 工事未払金  
相手先別内訳

相手先	金額(千円)
株式会社吉原組	50,600
株式会社エスプログ	12,100
株式会社ヤマトプランニング	5,600
不動産ソフトバンク株式会社	2,200
ブルーワークス株式会社	1,065
その他	2,062
合計	73,628

⑥ 不動産特定共同事業出資受入金

銘柄	金額(千円)
不動産特定共同事業111号案件	170,000
不動産特定共同事業87号案件	41,400
不動産特定共同事業86号案件	40,500
不動産特定共同事業110号案件	35,000
不動産特定共同事業85号案件	33,000
不動産特定共同事業88号案件	23,520
合計	343,420

(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4月1日から翌年3月31日まで
定時株主総会	事業年度の翌日から3ヶ月以内
基準日	毎年事業年度末日
株券の種類	-
剰余金の配当の基準日	毎年3月31日、毎年9月30日
1単元の株式数	100株
株式の名義書換え	
取扱場所	-
株主名簿管理人	-
取次所	-
名義書換手数料	-
新券交付手数料	-
単元未満株式の買取り	
取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店
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	当社の公告方法は、電子公告としております。 ただし、事故その他やむを得ない事由により電子公告をすることができないときは、日本経済新聞に掲載して行うこととしております。 当社の公告掲載URLは次のとおりです。 <a href="https://gro-bels.co.jp/ir/">https://gro-bels.co.jp/ir/</a>
株主に対する特典	無し

(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できない旨、定款に定めております。

- (1) 会社法第189条第2号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求する権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて/募集株式数に応じて募集株式の割当て及び募集新株予約権の割当てを受ける権利

## 第二部 【特別情報】

### 第1 【外部専門家の同意】

該当事項はありません。

### 第三部 【当該有価証券以外の有価証券に関する事項】

該当事項はありません。

# 独立監査人の監査報告書

2026年3月25日

株式会社グローベルス

取締役会 御中

四谷監査法人  
東京都千代田区

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 田口 邦宏

指定社員  
業務執行社員 公認会計士 斎藤 雄一

## 監査意見

当監査法人は、株式会社東京証券取引所の特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例第128条第3項の規定に準ずる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グローベルスの2025年4月1日から2025年12月31日までの第31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、株式会社グローベルスの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。

## その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者及び監査役の責任

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

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

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

#### 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

#### 利害関係

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

以 上

---

(注) 上記の監査報告書の原本は当社（発行者情報提出会社）が別途保管しております。