

【表紙】

【公表書類】	発行者情報
【公表日】	2024年3月29日
【発行者の名称】	株式会社AlbaLink (AlbaLink Co., Ltd.)
【代表者の役職氏名】	代表取締役 河田 憲二
【本店の所在の場所】	東京都江東区富岡二丁目11番18号リードシー門前仲町ビル6階
【電話番号】	03-6458-8135
【事務連絡者氏名】	取締役CFO 仲川 周
【担当J-Adviserの名称】	株式会社日本M&Aセンター
【担当J-Adviserの代表者の役職氏名】	代表取締役社長 三宅 卓
【担当J-Adviserの本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目8番2号
【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.nihon-ma.co.jp/ir/
【電話番号】	03-5220-5454
【取引所金融商品市場等に関する事項】	東京証券取引所 TOKYO PRO Market なお、振替機関の名称及び住所は下記の通りです。 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AlbaLink https://albalink.co.jp/ 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34【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（以下「特例」という。）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11期	第12期	第13期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
売上高 (千円)	885,982	1,338,730	2,995,068
経常利益 (千円)	55,029	155,550	398,970
当期純利益 (千円)	28,802	103,565	282,562
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	—	—	—
資本金 (千円)	16,500	16,500	16,500
発行済株式総数 (株)	200	20,000	2,000,000
純資産額 (千円)	145,192	249,643	532,206
総資産額 (千円)	652,718	1,506,156	2,069,769
1株当たり純資産額 (円)	72.60	124.38	265.66
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)	14.40	51.78	141.28
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	—	—	139.28
自己資本比率 (%)	22.2	16.5	25.7
自己資本利益率 (%)	22.0	52.6	72.4
株価収益率 (倍)	—	—	7.5
配当性向 (%)	—	—	—
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△29,603	△169,158	481,229
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△104,236	△457,694	△47,636
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	164,111	693,514	62,102
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	249,003	315,664	811,359
従業員数 (名)	13 [—]	24 [7]	58 [5]

(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。

- 当社は 2022年1月14日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。
また、当社は2023年10月1日付けで普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。第11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、1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。
- 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社がないため記載しておりません。
- 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。
- 第11期の潜在株式調整後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。第12期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は期末において非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。第13期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、当社は2023年11月29日にTOKYO PRO Marketに上場したため、新規上場日から期末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
- 株価収益率は第11期及び第12期は当社株式が非上場であるため記載しておりません。
- 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12期の財務諸表について新有限責任監査法人による監査を受けておりますが、第11期の財務諸表については、当該監査を受けてお

りません。また、第13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、新月有限責任監査法人による監査を受けております。

8. 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）等を第12期の期首から適用しており、第12期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。
9. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（パートタイマー含み、派遣社員を除く。）は、年間の平均人員を〔 〕外数で記載しております。

2 【沿革】

当社の設立以降、現在に至るまでの沿革は、以下のとおりであります。

2011年 1 月	株式会社ルームセレクトを設立。港区にて賃貸用不動産仲介業を開始
2019年 5 月	株主の変更、増資に伴い社名を株式会社A l b a L i n kに変更
2019年 6 月	代表者を変更し、本店所在地を江東区に移転 同時に不動産買取再販業へと業態変更
2019年 8 月	空き家買い取り事業を開始
2020年12月	従業員を対象とした第三者割当増資を実施
2022年 4 月	千葉支店を開設
2022年 7 月	本店所在地を江東区内で移転
2022年 9 月	茨城支店（現つくば支店）を開設
2022年 1 月	埼玉支店（現大宮支店）を開設
2023年 3 月	横浜支店を開設
2023年 7 月	名古屋支店を開設
2023年11月	東京証券取引所TOKYO PRO Marketに株式を上場

3【事業の内容】

当社は、「自他ともに認める“業界No.1”を目指す」という企業理念のもと、流動性が低下している不動産の買取再販事業を展開しております。

流動性が低下している不動産の代表的な例として「訳あり物件」と呼ばれる物件があります。「訳あり物件」における流動性低下の原因となっている「訳」の解決には時間がかかるため買取りを敬遠される場合が多く、当社ではそのような物件を専門に買取りを行い、当社独自のノウハウや提携している不動産に精通した弁護士にも協力を仰ぎながら、対象物件の「訳」の部分为解决・解消し、販売を行っております。具体的には、当社は共有関係等の権利関係を整理するために専門の弁護士を手配すること、対象物件のリフォームを計画・実行することなどを通じて対象物件の流動性低下の原因を解消しています。

訳あり物件の種類	内容
法律的瑕疵	対象物件に占有者がいる、物件の共有持分のみが対象、再建築不可物件であるといったような瑕疵です。
物理的瑕疵	対象物件が主に老朽化から物理的に破損しており雨漏り、シロアリ被害、傾きなどといったような瑕疵です。
環境的瑕疵	対象物件が立地する場所について、激しい騒音がある、異臭がする、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（風営法）の規制対象となるような店舗があるなどといったような瑕疵です。
心理的瑕疵	対象物件で自殺や他殺があった、反社会的勢力の拠点があるなどといったような瑕疵です。

また、当社は「訳あり物件」の中でも、特に地方の老朽化した空き家の買取再販を拡大しております。老朽化した空き家は売買金額が低く一般の不動産仲介会社は収益となる仲介手数料が見込めないため対応を断るケースが多く、空き家の処分に困っている方が増加傾向にあります。当社がそのような物件を積極的に購入し主に個人投資家に販売を行うことにより、全国の空き家の減少に寄与しています。

当社は、後述(2)メディア広告活動を通じて多様な投資家のニーズを把握していること及び「訳あり物件」の買取再販事業から得られたノウハウを活かして、売主の保有する物件の円滑な流動化を実現しております。

当社の具体的な仕入販売活動は下記(1)から(3)に示したとおりです。当社は従来の不動産買取再販事業者と異なり、自社のWEBメディアを活用することにより、地域に限定されず、全国を対象とした効率的な営業活動を行っております。

(1)仕入活動

物件の仕入は、当社が運営するWEBメディアを経由して仕入を行っております。訳あり物件の売主は、主に当社が運営するWEBメディアを経由し、当社へ買取りの依頼を行い、当社は買取りの依頼を受領し、出口戦略を詳細に検討したのち仕入を行っております。

(2)メディア広告活動

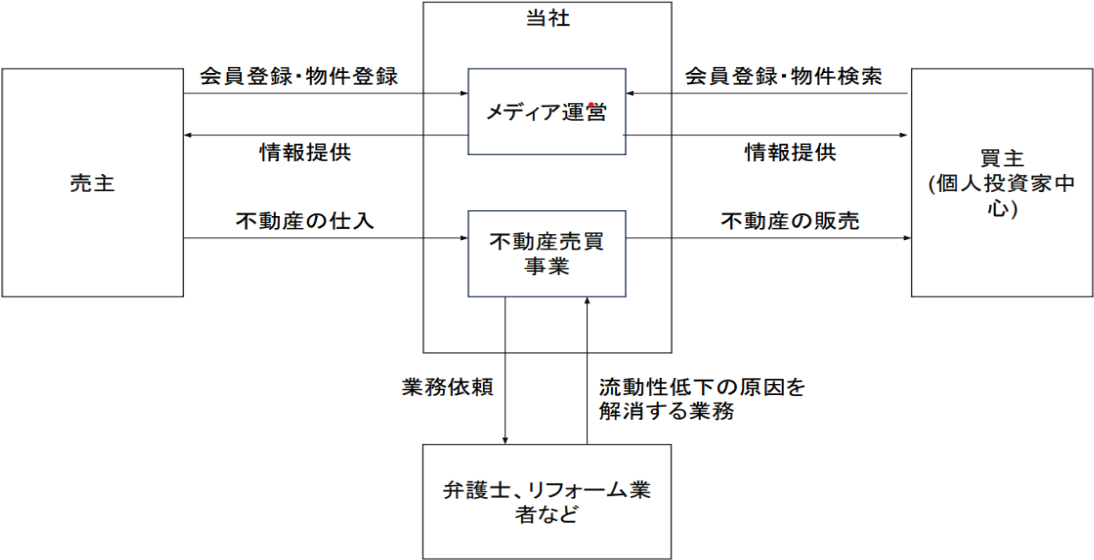
4つのWEBメディアを運営しております。各メディアにおいては、訳あり物件に特化した情報をインターネットを通じて提供しております。運営するメディアは、以下となります。

WEBメディア	特徴
訳あり物件買取PRO	空き家や訳あり物件で悩んでいるユーザーが、悩みを解決出来るようなコンテンツを豊富に扱っているメディア
訳あり買取ナビ	都道府県名やジャンル名の組み合わせで検索に引っかかるようなコンテンツを豊富に扱っているメディア
コーポレートメディア	「AlbaLink」の指名検索で訪れるユーザーに向けて案件の集客を行うだけでなく、採用面でも重要な働きをしているメディア
不動産投資の森	不動産投資のコンテンツを豊富に揃えており、個人投資家のリスト収集としても活用しているメディア

(3)販売活動

当社は、主にSEOメディアを経由して当社のコンテンツに登録を行った個人投資家に不動産情報を提供することにより、不動産の販売を行っております。

事業の系統図は次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

当社は非連結子会社1社を有しておりますが、重要性が乏しいため記載を省略しております。

5 【従業員の状況】

(1) 発行者の状況

2023年12月31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）
58(5)	29.2	1.1	6,688

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（パートタイマーを含み、派遣社員を除く。）は、年間の平均人員を〔 〕外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 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

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。

第3【事業の状況】

1【業績等の概要】

（1）業績

当事業年度における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症が5類感染症に移行し、インバウンド需要の回復や個人消費の増加などにより、景況感は回復しつつも、海外情勢の影響をうけ、エネルギーや原材料価格の上昇などによって社会経済が依然として先行きは不透明な状況が続いております。

このような状況のもと、当社の扱う訳あり物件の買取再販事業は、営業エリアの拡大を目的とし、1月に大宮支店、3月に横浜支店、7月に名古屋支店を出店しております。マーケティング活動においては、顧客認知度向上を目的とし、WEBメディアの拡大およびテレビ・ラジオ番組への出演の獲得に動いてまいりました。

以上の結果、当事業年度における経営成績については、売上高2,995,068千円（前年同期比123.7%増）、営業利益426,119千円（同129.1%増）、経常利益398,970千円（同156.5%増）、当期純利益282,562千円（同172.8%増）となりました。

（2）キャッシュ・フローの状況

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）

営業活動により増加した資金は481,229千円（前事業年度は169,158千円減少）となりました。主な増加要因は、税引前当期純利益396,277千円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動により減少した資金は47,636千円（前事業年度は457,694千円減少）となりました。主な減少要因は、敷金及び保証金の差入による支出49,465千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）

財務活動により増加した資金は62,102千円（前事業年度は693,514千円増加）となりました。主な増加要因は、長期借入による収入395,768千円、主な減少要因は、長期借入金の返済による支出287,185千円によるものであります。

この結果、現金及び現金同等物の期末残高は495,695千円増加して811,359千円となりました。

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

当事業年度の販売実績を示すと、次のとおりであります。なお、当社の事業セグメントは不動産事業の単一セグメントのため、セグメント別の記載を省略し、事業区分別に記載しております。

なお、その他不動産関連事業の内容は、不動産賃貸や不動産仲介等であります。

区分	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	前年同期比 (%)
不動産売買事業 (千円)	2,770,534	122.0
その他不動産関連事業 (千円)	224,533	146.9
合計 (千円)	2,995,068	123.7

(注) 1. 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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
株式会社ゼニアス	159,845	11.9	-	-

2. 当事業年度の主な相手先別の販売実績については、売上高の10%以上に該当する販売先がないため、記載を省略しております。

3【対処すべき課題】

中長期的な会社の経営戦略の実現を果たすため、当社は下記の課題に取り組んでまいります。

（１）販売用不動産の仕入れの強化

買取再販事業者の増加により、買取り対象となる中古物件の仕入競争が激化する環境下において、当社は、顧客ニーズに適合する中古物件の在庫の拡充が現状の課題であると認識しております。この課題を克服するために、当社は、金融機関との良好な関係を継続し、中古物件の仕入資金を確保してまいります。また、中古物件の仕入情報を網羅的かつ早期に入手するため、WEB等による情報収集を一層強化するほか、地域に根ざした事業活動や広告を通して知名度を高めるとともに、情報源である同業者、取引先、各金融機関等との関係を強化してまいります。

（２）投資回収期間の早期化

仕入決済（売主から買主である当社への所有権移転）から売上決済（売主である当社から買主への所有権移転）までの期間を短縮するためには、物件の流動性が低下している原因を的確に把握し速やかに解消までの道筋をつけることが求められます。それを実現するためには、案件遂行能力の高い優秀な人材を育成するとともに適切なインセンティブを従業員に対して付与することが必要と考えております。当社は優秀な人材の育成と適切な人事制度の運営により、投資回収期間の早期化を実現し、棚卸資産回転率の向上に努めております。また、棚卸資産の滞留期間が長期化することに伴う棚卸資産評価損の計上等のリスクの低減を図ってまいります。

（３）人材の確保及び育成

当社は、人材の獲得競争が激しさを増す現況下において、今後の事業拡大に合わせて優秀な人材を継続的に確保し、育成することが非常に重要であると認識しております。そのため、当社では、新卒の定期的な採用や業界経験者の中途採用も積極的に実施しております。従業員に対しては、継続的に営業スキルの向上やコンプライアンス等研修を実施し、人材の育成と強化に取り組んでおります。また、人事制度の仕組みの改善や福利厚生の実施を図り、職場環境がより働きやすいものとなるように努めております。

（４）財務基盤の強化

当社の不動産事業における販売用不動産の購入資金は、主に金融機関からの借入により賄っております。市況の変化に左右されず、安定的な資金調達を行うためにも、金融機関との良好な関係を維持するとともに、資金調達手段の多様化に取り組んでいく必要があるものと認識しております。また、販売用不動産の早期売却を図り、運転資金の確保や財務基盤の拡充を図ってまいります。

（５）コーポレート・ガバナンスの強化

当社の継続的な事業の発展及び信頼性の向上のためには、コーポレート・ガバナンスの充実に取り組むことが重要であると認識しております。当社では、監査役と内部監査担当者及び監査法人との連携の強化、定期的な内部監査の実施、経営陣や従業員に対する研修の実施等を通じて、内部管理体制の一層の強化に取り組んでまいります。

4【事業等のリスク】

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

また、必ずしもリスク要因には該当しない事項につきましても、投資者の投資判断上、重要であると考えられる事項につきましても、投資者に対する積極的な情報開示の観点から以下に開示しております。

なお、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、将来において発生する可能性があるリスクのすべてを網羅するものではありません。

(1) 景気動向及び不動産市況について

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向及び税制等の経済状況の影響を受けやすく、また賃貸相場下落や入居率の悪化による賃貸収入の減少や金融機関の融資動向の変化により、購入者の需要動向が悪化した場合には、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。

(2) 新型コロナウイルス感染症について

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大は、ようやく峠を越えましたが、まだまだ感染リスクは残っております。当社では、新型コロナウイルス感染症に対し、感染予防対策の周知徹底やテレワークの導入等適切な行動抑制策や安全対策を実施し、当社の事業推進に影響を及ぼさないよう努めております。しかしながら、今後の感染拡大や長期化により経済情勢が悪化した場合には、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。

(3) 有利子負債の依存及び資金調達について

当社は、各物件の取得資金等を自己資金に加えて金融機関からの借入によって調達しているため、有利子負債への依存度は第12期事業年度末74.8%、第13期事業年度末58.0%と比較的高い水準にあります。そのため、市場金利の上昇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。

また、当社では財務状態を良好に保つために自己資本の充実に注力しておりますが、財務状態の著しい悪化等により当社の信用力が低下した場合は資金調達に制約を受けることとなり、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。

(4) 在庫リスクについて

当社は、各物件の仕入・販売を中長期的な経済展望に基づき実施し、物件の早期売却を図っております。事業を進めるにあたっては、販売の進捗状況を迅速かつ的確に把握し、当初の計画どおりに販売が行われていない場合には積極的に営業戦略の見直し・改善を図る等、機動的な営業体制を構築することで効率的な販売ができるよう努めております。しかしながら、不動産市況の変化により想定された価格・期間での販売が実施できなかった場合、又は金融市場の動向の変化により買手による資金調達が困難になった場合等、滞留在庫が増加すると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。

(5) 法的規制について

当社の事業は、宅地建物取引業法等による法的規制を受けており許認可を得ております。当社の主要な業務に係る免許や許認可等の有効期限等は下記のとおりであり、現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生していませんが、万一、将来このような事由が発生した場合、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。また、今後、これらの関係法規が改廃された場合や新たな法的規制が設けられた場合にも、当社の事業が影響を受ける可能性があります。

免許、許可、登録等の別	有効期間	関連する法律	登録等の交付者	取り消し条項
宅地建物取引業者免許 国土交通大臣(1)第10112号	2022 年 3 月 9 日 から 2027 年 3 月 8 日	宅地建物取引 法	国土交通大臣	同法第5条 及び第66条

(6) 競合について

一般的に不動産業界は比較的参入障壁が低いということもあり、大小様々な企業が存在しており、競争激化による影響を受けやすい業界構造となっております。当社の主力事業である中古不動産の仕入、販売においても数多くの競合企業が存在します。当社では、自社のWEBメディアを活用することにより、地域に限定されず、全

国を対象とし営業活動を行っております。仕入においては、個別の物件情報に加え近隣の成約事例を調査して不動産の査定を行うなど事業計画を精査してプロジェクトを進行しておりますが、競合企業の動向によっては、事業計画の遂行に問題が生じ、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。

(7) 訴訟等について

当社は、コンプライアンスの重要性を強く認識し、役職員に対して法令遵守を徹底させることにより、法令違反等の発生リスクの低減に努めております。

当社が販売する不動産に関する物件情報につきましては、宅地建物取引業法、景品表示法等の規制に抵触しない表現となるように十分に確認したうえで提供しております。現時点におきましては当社が被告として訴訟を提起されている事実はありませんが、予期せぬトラブルにより取引先又は顧客等による訴訟その他の請求が発生する可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、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。

(8) 人材の確保について

当社は従業員紹介制度で入社する人材が多く、現時点での人材採用は順調に推移しております。当社では継続的な事業拡大のためには、将来においても必要な人材の確保が重要な条件の1つと認識しております。しかしながら、求人倍率の上昇や競争力の低下等に伴い予定した人材の確保が困難となった場合等には、事業計画の達成が困難となり、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。

(9) 個人情報等の管理について

当社は、個人情報等の重要な情報を多数取り扱っております。当社においては、「個人情報の保護に関する法律」に基づき、社内規程の整備、管理体制の構築等を講じると共に、役職員等に対して個人情報保護に係る指導を定期的実施することで、情報漏洩等を未然に防止するように努めております。しかしながら、人為的なミスや内外からの不正により当社が保有する個人情報等が漏洩し、当社の信用力が低下し多額の賠償責任を負った場合には、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。

(10) 自然災害、人災等について

当社が取り扱う中古不動産は、首都圏が中心となっておりますが、これらの地域において、地震・火災・水害等の自然的災害、大規模な事故やテロ等の人為的災害が発生した場合、当社の所有する中古不動産が滅失、毀損又は劣化し、販売価格や賃貸収入が著しく減少する可能性があります。また、これら以外の地域で自然的・人為的災害が発生した場合においても、不動産需要が低下し、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。

(11) 検索エンジンへの対応について

当社が運営するWEBメディアでは、大手検索サイトの検索から多くの物件売却希望者を集客しております。当社はWEBマーケティングの強化を継続するとともに、リスティング広告等の出稿にも注力しリスクの分散化も図っておりますが、今後、大手検索サイトの検索アルゴリズムの変更がなされた場合には、集客の減少を引き起こし、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。

(12) 資金繰りに関するリスク

当社は、不動産事業を営む中で大型物件の購入を行うことがあります。大型物件の購入を行った場合、長期的に資金が固定化し、資金繰りに影響が出る可能性があります。この場合には、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。

(13) 担当J-Adviserとの契約の解除に関する事項について

当社は、株式会社東京証券取引所が運営を行っております証券市場TOKYO PRO Marketに上場しております。

当該市場においては、特定上場有価証券に関する有価証券上場規程の特例102条の定めにより、TOKYO PRO Market上場企業は、東京証券取引所より認定を受けたいずれかの担当J-Adviserと、株式上場の適格性審査及び株式上場後の上場適格性を維持するための指導、助言、審査などの各種業務を委託する担当J-Adviser契約（以下、「当該契約」といいます。）を締結する義務があります。本書公表日時点において、当社がJ-Adviser契約を締結しているのは株式会社日本M&Aセンター（以下、「同社」とします。）であり、同社とのJ-Adviser契約において当社は、下記の義務の履行が求められております。下記の義務の履行を怠り、又はJ-Adviser契約に違反した場合、相手方は、相当の期間（特段の事情のない限り1ヶ月）を定めてその義務の履行又は違反の是正を書面で催告し、その催告期間内にその義務の履行又は違反の是正がなされなかったときは、J-Adviser契約を解除

することができる旨の定めがあります。

また、上記にかかわらず、当社及び同社は、両当事者による書面による合意又は相手方に対する1ヶ月前以上の書面による通知を行うことにより、いつでもJ-Adviser契約を解約することができる旨の定めがあります。当社が同社より上記の解除にかかる催告期間中において、下記の義務の履行又は違反の是正が果たせない場合、又は同社に代わる担当J-Adviserを確保できない場合は、当社普通株式のTOKYO PRO Market上場廃止につながる可能性があります。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とおりです。

なお、本発行者情報公表日現在において、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、株式会社日本M&Aセンター（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。

甲が次のいずれかに該当する場合には、乙は本契約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（審査対象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）までの期間をいう。以下、本号において同じ。また「2年以内」も同様。）に債務超過の状態でなくならなかったとき。ただし、甲が法律の規定に基づく再生手続若しくは更生手続、産業活力の再生及び産業活動の革新に関する特別措置法（以下、「産活法」という。）第2条第25項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産活法第49条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）、産業競争力強化法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産業競争力強化法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）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でなくな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年以内に債務超過の状態でなくならなかったとき。

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、甲が審査対象事業年度に係る決算（上場会社が連結財務諸表を作成すべき会社である場合には連結会計年度、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とする。）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経営計画を含む。）を公表している場合を対象とし、甲が提出する当該再建計画並びに次の（a）及び（b）に定める書面に基づき行うものとする。

（a）次のイからハまでに掲げる場合の区分に従い、当該イからハまでに定める書面

- イ 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
- ロ 産活法第2条第16項に規定する特定認証紛争解決手続に基づく事業再生（当該手続が実施された場合における産活法第52条に規定する特例の適用を受ける特定調停手続による場合も含む。）を行う場合 当該再建計画が、当該手続にしたがって成立したものであることを証する書面
- ハ 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）規程第311条第1項第5号ただし書に規定する1年以内に債務超過の状態でなくなるための経営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事実となった場合。

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、甲が次の a から c までに該当す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。

- 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）TOKYO PRO Marketに上場する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）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） 特例第132条の規定の適用を受け、速やかにTOKYO PRO Market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つては、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、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（本条第3号 b 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もの（i 非上場会社を完全子会社とする株式交換、i の2 非上場会社を子会社とする株式交付、ii 会社分割による非上場会社からの事業の承継、iii 非上場会社からの事業の譲受け、iv 会社分割による他の者への事業の承継、v 他の者への事業の譲渡、vi 非上場会社との業務上の提携、vii 第三者割当による株式若しくは優先出資の割当て、viii その他非上場会社の吸収合併又は i から vii までと同等の効果をもたらすと認められる行為）で定める行為（以下本号において「吸収合併等」という。）を行った場合に、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

第三者割当により甲の支配株主（甲の親会社又は甲の議決権の過半数を直接若しくは間接に保有する者）が異動した場合（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を含む）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発行者情報等の提出遅延

甲が提出の義務を有する特定証券情報、発行者情報又は有価証券報告書等につき、特例及び法令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、監査報告書については「不適正

意見」又は「意見の表明をしない」旨（天災地変等、上場会社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法令違反及び上場契約違反等

甲が重大な法令違反又は特例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

甲が株式事務を特例で定め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場合が確定となった場合

⑫株式の譲渡制限

甲がTOKYO PRO Marketに上場す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

甲が発行する株券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

甲が次の a から g までのいずれかに掲げる行為を行っている場合において、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をいう。

- 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 TOKYO PRO Marketに上場している株券について、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 TOKYO PRO Marketに上場している株券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TOKYO PRO Marketに上場している株券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。
- 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TOKYO PRO Marketに上場している株券に係る株式の全部を取得する場合。

⑰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の市場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。

⑱その他

前各号のほか、公益又は投資者保護のため、乙若しくは東証が上場廃止を適当と認めた場合。

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) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、我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りまして、経営者による会計上の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や現状等を総合的に勘案し、合理的に判断しておりますが、実際の結果は、見積り特有の不確実性があるため、これらの見積りと異なる場合があります。

(2) 当事業年度の財政状態の分析

(資産)

当事業年度末における流動資産は1,920,150千円となり、前事業年度末に比べ486,024千円増加いたしました。これは主に現金及び預金が495,695千円増加したことによるものであります。固定資産は149,618千円となり、前事業年度末に比べ77,588千円増加いたしました。これは主に有形固定資産が25,812千円、繰延税金資産が35,241千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は、2,069,769千円となり、前事業年度末に比べ563,612千円増加いたしました。

(負債)

当事業年度末における流動負債は670,499千円となり、前事業年度末に比べ224,437千円増加いたしました。これは主に未払法人税等が81,943千円、未払費用が64,919千円、1年内返済予定の長期借入金が54,036千円増加したことによるものであります。固定負債は867,063千円となり、前事業年度末に比べ56,612千円増加いたしました。これは主に長期借入金が68,377千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は、1,537,562千円となり、前事業年度に比べ281,049千円増加いたしました。

(純資産)

当事業年度末における純資産合計は532,206千円となり、前事業年度末に比べ282,562千円増加いたしました。これは主に当期純利益282,562千円によるものであります。

この結果、自己資本比率は、25.7%（前事業年度末は16.5%）となりました。

(3) 経営成績の分析

「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

「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

「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。

(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】

第13期事業年度（自 2023年1月1 至 2023年12月31日）

当事業年度において実施した設備投資の総額は27,232千円であり、その主な内容は、建物7,781千円、建物付属設備の増加額6,205千円、車両運搬具の増加額5,256千円、工具器具備品の増加額882千円、支店開設に伴う着手金7,106千円であります。

重要な設備の除却として、支店移転に伴う固定資産除却損2,693千円を計上しております。重要な設備の売却はありません。

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【主要な設備の状況】

当社における主要な設備は、次のとおりであります。

2023年12月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	帳簿価額（千円）				従業員数 (名)
		建物	車両運搬具	工具、器具及 び備品	合計	
本社 (東京都江東区)	内装設備等	11,935	0	1,191	13,126	33
支店等 (千葉県千葉市他 4ヵ所)	内装設備等	13,929	3,276	958	18,164	25

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

2. 賃借設備の内容は下記のとおりであります。

2023年12月31日現在

事業所名 (所在地)	設備の内容	年間賃借料（千円）
本社 (東京都江東区)	内装設備等	11,454
支店等 (千葉県千葉市他 4ヵ所)	内装設備等	12,294

3 【設備の新設、除却等の計画】（2023年12月31日現在）

(1) 重要な設備の新設

事業所名 (所在地)	設備の内容	投資予定金額		資金調達方法	着手及び完了予定年月		完成後の増加能力
		総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
東京支店 (東京都)	内装設備等	6,423	3,531	自己資金	2023年11月	2024年1月	売上高の増加
大阪支店 (大阪府)	内装設備等	6,502	3,575	自己資金	2023年11月	2024年1月	売上高の増加

(注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。

(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） (2023年12月31日)	公表日現在発行数（株） (2024年3月29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	東京証券取引所（TOKYO PRO Market）	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	2,000,000	2,000,000	—	—

- (注) 1. 2023年9月6日開催の臨時取締役会決議に基づき、2023年10月1日付にて普通株式1株を100株に分割しております。これにより、発行済株式総数は1,980,000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7,920,000株増加し、8,000,000株となっております。
2. 2023年9月14日開催の臨時株主総会決議に基づき、同日付にて定款の一部を変更し、発行可能株式数を80,000株に変更するとともに、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(2) 【新株予約権等の状況】

第1回新株予約権 (2022年1月14日 臨時株主総会決議)

区分	最近事業年度末現在 (2023年12月31日)	公表日の前月末現在 (2024年2月29日)
新株予約権の数 (個)	1,000	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数 (個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数 (株)	100,000 (注) 1	同左
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	900 (注) 2、3	同左
新株予約権の行使期間	自 2025年4月1日 至 2027年3月31日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額 (円)	発行価格 900 資本組入額 450	同左
新株予約権の行使の条件	(注) 4	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の決議による 承認を要するものとする	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 6	同左

(注) 1. 新株予約権発行時点では、新株予約権1個につき目的となる株式数は1株でしたが、2023年10月1日付にて普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行ったことから、最近事業年度末現在では100,000株となっております。

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

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

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

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

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

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数金額} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

4. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

- ① 新株予約権の割当を受けた者は、当社の取締役の地位を有しなくなった場合は、本新株予約権を行使することができない。但し、任期満了による退任等正当な事由により上記地位を失った場合において、当社が取締役会の決議により、特に新株予約権の行使を認めた者については、この限りではない。
- ② 本新株予約権の行使は、行使しようとする本新株予約権又は新株予約権者について取得事由が発生していないことを条件とし、取得事由が生じた本新株予約権の行使は認められないものとする。但し、当社が取締役会の決議により特に行使を認めた場合はこの限りでない。
- ③ 本新株予約権の行使は1新株予約権単位で行うものとし、各新株予約権の一部の行使は認められないものとする。
- ④ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなる

ときは、当該本新株予約権の行使は認められないものとする。

- ⑤ 新株予約権者が1個又は複数の本新株予約権を行使した場合に、当該行使により当該新株予約権者に対して発行される株式数は整数（当社が単元株制度を導入した場合は一単元の株式数の整数倍）でなければならず、1株（当社が単元株制度を導入した場合は一単元の株式数）未満の部分についてはこれを切り捨て、株式は割り当てられないものとする。かかる端数等の切り捨てについて金銭による調整は行わない。
- ⑥ 新株予約権者が死亡した場合には、その相続人は本新株予約権を行使することはできない。但し、当社が取締役会の決議により特に行使を認めた場合はこの限りではない。
- ⑦ 本新株予約権は、以下の各号の条件をいずれも満たした場合に限り行使することができる。
- (a) 2022年12月末日、2023年12月末日及び2024年12月末日に終了する当社の各事業年度における売上高が、以下の目標数値を2期以上上回ること。
- (b) 2022年12月末日、2023年12月末日及び2024年12月末日に終了する当社の各事業年度における売上総利益が、以下の目標数値を2期以上上回ること。

<目標数値>

年度	売上高	売上総利益
2022年12月期	950,000,000円	361,000,000円
2023年12月期	1,100,000,000円	418,000,000円
2024年12月期	1,270,000,000円	482,000,000円

5. 新株予約権の取得に関する事項

当社は、以下の事由が生じた未行使の本新株予約権の全部又は一部を、当社の取締役会の決議により別途定める日をもって無償で取得することができる。なお、当該新株予約権の一部を取得する場合は、取締役会の決議により取得する新株予約権を決定する。

- ① 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会の決議がなされた場合）
- ② 新株予約権者が権利行使の条件を充たさなくなった場合
- ③ 新株予約権者が当社所定の書面により新株予約権の全部又は一部を放棄した場合

6. 組織再編行為の際の新株予約権の取り扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する本新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付する。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行する。但し、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限る。

- ① 交付する再編対象会社の新株予約権の数
本新株予約権の新株予約権者が保有する本新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- ② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- ③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1. に準じて決定する。
- ④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、上記（注）2. で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上、調整して得られる再編後払込金額に上記6. ③に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
- ⑤ 新株予約権を行使することができる期間
上記表の「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、上記表の「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の満了日までとする。
- ⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記表の「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)」に準じて決定する。
- ⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。

- ⑧ 新株予約権の行使の条件
上記（注）４．に準じて決定する。
- ⑨ 新株予約権の取得事由および条件
上記（注）５．に準じて決定する。

第２回新株予約権（２０２２年１月１４日 臨時株主総会決議）

区分	最近事業年度末現在 (2023年12月31日)	公表日の前月末現在 (2024年２月29日)
新株予約権の数（個）	915	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数（株）	91,500（注）１	同左
新株予約権の行使時の払込金額（円）	900（注）２、３	同左
新株予約権の行使期間	自 2024年１月15日 至 2032年１月14日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）	発行価格 900 資本組入額 450	同左
新株予約権の行使の条件	（注）４	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	当社取締役会の決議による承認を要するものとする	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	（注）６	同左

（注）１．新株予約権発行時点では、新株予約権１個につき目的となる株式数は１株でしたが、2023年10月１日付にて普通株式１株につき100株の割合で株式分割を行ったことから、最近事業年度末現在では91,500株となっております。

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

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

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

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

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

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数金額} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{1 \text{株当たり時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

４．新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

- ① 当社の取締役又は従業員として新株予約権の割当を受けた者は、当社又は当社子会社（会社法第２条第３号に定める子会社を意味する。以下同じ。）の取締役又は従業員のいずれの地位をも有しなくなった場合は、本新株予約権を行使することができない。但し、任期満了による退任、定年退職、会社都合による退職（懲戒解雇を除く。）等正当な事由により上記地位を失った場合において、当社が取締役会の決議により、特に新株予約権の行使を認めた者については、この限りではない。

- ② 本新株予約権の行使は、行使しようとする本新株予約権又は新株予約権者について取得事由が発生していないことを条件とし、取得事由が生じた本新株予約権の行使は認められないものとする。但し、当社が取締役会の決議により特に行使を認めた場合はこの限りでない。
- ③ 本新株予約権の行使は1新株予約権単位で行うものとし、各新株予約権の一部の行使は認められないものとする。
- ④ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使は認められないものとする。
- ⑤ 新株予約権者が1個又は複数の本新株予約権を行使した場合に、当該行使により当該新株予約権者に対して発行される株式数は整数（当社が単元株制度を導入した場合は一単元の株式数の整数倍）でなければならず、1株（当社が単元株制度を導入した場合は一単元の株式数）未満の部分についてはこれを切り捨て、株式は割り当てられないものとする。かかる端数等の切り捨てについて金銭による調整は行わない。
- ⑥ 新株予約権者が死亡した場合には、その相続人は本新株予約権を行使することはできない。但し、当社が取締役会の決議により特に行使を認めた場合はこの限りではない。
- ⑦ 上記①乃至⑥の定めにかかわらず、新株予約権者は、当社の普通株式が金融証券取引所に上場していない場合は、本新株予約権を行使することができないものとする。

5. 新株予約権の取得に関する事項

当社は、以下の事由が生じた未行使の本新株予約権の全部又は一部を、当社が取締役会の決議により別途定める日をもって無償で取得することができる。なお、当該新株予約権の一部を取得する場合は、取締役会の決議により取得する新株予約権を決定する。

- ① 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社が取締役会の決議がなされた場合）
- ② 新株予約権者が権利行使の条件を充たさなくなった場合
- ③ 新株予約権者が当社所定の書面により新株予約権の全部又は一部を放棄した場合

6. 組織再編行為の際の新株予約権の取り扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する本新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付する。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行する。但し、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限る。

- ① 交付する再編対象会社の新株予約権の数
本新株予約権の新株予約権者が保有する本新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- ② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- ③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1. に準じて決定する。
- ④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、上記（注）2. で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上、調整して得られる再編後払込金額に上記6. ③に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
- ⑤ 新株予約権を行使することができる期間
上記表の「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、上記表の「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の満了日までとする。
- ⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記表の「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)」に準じて決定する。
- ⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
- ⑧ 新株予約権の行使の条件
上記（注）4. に準じて決定する。

- ⑨ 新株予約権の取得事由および条件
上記（注）５．に準じて決定する。

第3回新株予約権（2024年1月15日 取締役会決議）

区分	最近事業年度末現在 (2023年12月31日)	公表日の前月末現在 (2024年2月29日)
新株予約権の数（個）	—	116,460
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	—	普通株式
新株予約権の目的となる株式の数（株）	—	116,460(注)1
新株予約権の行使時の払込金額（円）	—	1,059(注)2, 3
新株予約権の行使期間	—	自 2026年1月16日 至 2034年1月15日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の 発行価格及び資本組入額（円）	—	発行価格 1,059 資本組入額 530円
新株予約権の行使の条件	—	(注)4
新株予約権の譲渡に関する事項	—	当社取締役会の決議による 承認を要するものとする
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	—	(注)6

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

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

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

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

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

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

4. 新株予約権の行使の条件は以下のとおりであります。

- ① 当社の取締役又は従業員として新株予約権の割当を受けた者は、当社又は当社子会社（会社法第2条第3号に定める子会社を意味する。以下同じ。）の取締役又は従業員のいずれの地位をも有しなくなった場合は、本新株予約権を行使することができない。但し、任期満了による退任、定年退職、会社都合による退職（懲戒解雇を除く。）等正当な事由により上記地位を失った場合において、当社が取締役会の決議により、特に新株予約権の行使を認めた者については、この限りではない。
- ② 本新株予約権の行使は、行使しようとする本新株予約権又は新株予約権者について取得事由が発生していないことを条件とし、取得事由が生じた本新株予約権の行使は認められないものとする。但し、当社が取締役会の決議により特に行使を認めた場合はこの限りでない。
- ③ 本新株予約権の行使は1新株予約権単位で行うものとし、各新株予約権の一部の行使は認められないものとする。

- ④ 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使は認められないものとする。
- ⑤ 新株予約権者が1個又は複数の本新株予約権を行使した場合に、当該行使により当該新株予約権者に対して発行される株式数は整数（当社が単元株制度を導入した場合は一単元の株式数の整数倍）でなければならず、1株（当社が単元株制度を導入した場合は一単元の株式数）未満の部分についてはこれを切り捨て、株式は割り当てられないものとする。かかる端数等の切り捨てについて金銭による調整は行わない。
- ⑥ 新株予約権者が死亡した場合には、その相続人は本新株予約権を行使することはできない。但し、当社が取締役会の決議により特に行使を認めた場合はこの限りではない。
- ⑦ 上記①乃至⑥の定めにかかわらず、新株予約権者は、当社の普通株式が TOKYOPRO Market を除く金融証券取引所に上場していない場合は、本新株予約権を行使することができないものとする。

5. 新株予約権の取得に関する事項

当社は、以下の事由が生じた未行使の本新株予約権の全部又は一部を、当社の取締役会の決議により別途定める日をもって無償で取得することができる。なお、当該新株予約権の一部を取得する場合は、取締役会の決議により取得する新株予約権を決定する。

- ① 当社が消滅会社となる合併契約承認の議案、当社が分割会社となる分割契約若しくは分割計画承認の議案、又は当社が完全子会社となる株式交換契約若しくは株式移転計画承認の議案につき当社株主総会で承認された場合（株主総会決議が不要の場合は、当社の取締役会の決議がなされた場合）
- ② 新株予約権者が権利行使の条件を充たさなくなった場合
- ③ 新株予約権者が当社所定の書面により新株予約権の全部又は一部を放棄した場合

6. 組織再編行為の際の新株予約権の取り扱い

当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して、「組織再編行為」という。）をする場合において、組織再編行為の効力発生の時点において残存する本新株予約権（以下「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下「再編対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付する。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編対象会社は新株予約権を新たに発行する。但し、以下の条件に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限る。

- ① 交付する再編対象会社の新株予約権の数
本新株予約権の新株予約権者が保有する本新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- ② 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類
再編対象会社の普通株式とする。
- ③ 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数
組織再編行為の条件等を勘案の上、上記（注）1. に準じて決定する。
- ④ 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、上記（注）2. で定められる行使価額を組織再編行為の条件等を勘案の上、調整して得られる再編後払込金額に上記6. ③に従って決定される当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
- ⑤ 新株予約権を行使することができる期間
上記表の「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の初日と組織再編行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から、上記表の「新株予約権の行使期間」に定める行使期間の満了日までとする。
- ⑥ 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項
上記表の「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)」に準じて決定する。
- ⑦ 譲渡による新株予約権の取得の制限
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
- ⑧ 新株予約権の行使の条件
上記（注）4. に準じて決定する。
- ⑨ 新株予約権の取得事由および条件
上記（注）5. に準じて決定する。

(3) 【M S C B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)
2019年5月15日 (注1)	170	180	8,500	9,000	—	—
2020年12月20日 (注2)	14	194	—	9,000	—	—
2020年12月29日 (注3)	6	200	7,500	16,500	7,500	7,500
2022年1月14日 (注4)	19,800	20,000	—	16,500	—	7,500
2023年10月1日 (注5)	1,980,000	2,000,000	—	16,500	—	7,500

(注) 1. 有償第三者割当

発行価格 50,000円

資本組入額 50,000円

割当先 株式会社LeoSophia、デットリペイメント株式会社

2. 株式分割 (90 : 97) によるものであります。

3. 有償第三者割当

発行価格 2,500,000円

資本組入額 1,250,000円

割当先 従業員3名

4. 株式分割 (1 : 100) によるものであります。

5. 株式分割 (1 : 100) によるものであります。

(6) 【所有者別状況】

2023年12月31日現在

区分	株式の状況（1単元の株式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	－	－	5	6	－
所有株式数 （単元）	－	－	－	18	－	－	19,982	20,000	－
所有株式数の割合（％）	－	－	－	0.09	－	－	99.91	100.00	－

(注) 1. 2023年9月6日開催の臨時取締役会決議に基づき、2023年10月1日付にて普通株式1株を100株に分割しております。これにより、発行済株式総数は1,980,000株増加し、2,000,000株となっております。

2. 2023年9月14日開催の臨時株主総会決議に基づき、同日付にて定款の一部を変更し、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

(7) 【大株主の状況】

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（%）
河田 憲二	東京都江戸川区	1,568,200	78.41
内木場 隼	東京都港区	370,000	18.50
行田 耕介	東京都江東区	20,000	1.00
上総 尚吾	東京都江戸川区	20,000	1.00
井口 亮	東京都江東区	20,000	1.00
株式会社サブライズコレクション	千葉県成田市吾妻1丁目23	1,800	0.09
計	—	2,000,000	100.00

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

2023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	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. 2023年9月6日開催の臨時取締役会決議に基づき、2023年10月1日付にて普通株式1株を100株に分割しております。これにより、発行済株式総数は1,980,000株増加し、2,000,000株となっております。
2. 2023年9月14日開催の臨時株主総会決議に基づき、同日付にて定款の一部を変更し、1単元を100株とする単元株制度を採用しております。

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】

当社は、新株予約権方式によるストック・オプション制度を導入しております。当該制度は、会社法に基づき、新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

第1回新株予約権（2022年1月14日 臨時株主総会決議）

決議年月日	2022年1月14日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 1名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 【新株予約権等の状況】」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

第2回新株予約権（2022年1月14日 臨時株主総会決議）

決議年月日	2022年1月14日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 3名 当社従業員 8名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 【新株予約権等の状況】」に記載しております。
株式の数（株）	同上
新株予約権の行使時の払込金額（円）	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

第3回新株予約権（2024年1月15日 定時取締役会決議）

決議年月日	2024年1月15日
付与対象者の区分及び人数（名）	当社取締役 2名 当社従業員 51名

新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 【新株予約権等の状況】」に記載しております。
株式の数 (株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	同上

- (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】

【株式の種類等】

該当事項はありません。

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、中間配当と期末配当の年2回の剰余金の配当を行うことができる旨を定款に定めております。これらの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。

当社は、財務体質の強化と成長投資の両立を図るため、これまで配当を実施しておりませんが、株主に対する利益還元は重要な経営課題の一つとして位置付けています。しかしながら、当社は発行者情報公表日現在において、成長拡大の過程にあると考えており、内部留保の充実を図り、財務体質の強化と事業拡大に伴う投資資金に充当することで、更なる成長を実現することが、株主に対する最大の利益還元につながると考えております。将来的には、財政状態、経営成績及び今後の事業計画等を勘案し、内部留保とのバランスを図りながら株主への利益の配当を検討する所存ではありますが、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。

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11期	第12期	第13期
決算年月	2021年12月	2022年12月	2023年12月
最高（円）	—	—	1,059円
最低（円）	—	—	1,059円

(注) 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) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高（円）	—	—	—	—	1,059	—
最低（円）	—	—	—	—	1,059	—

(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. 2023年7月から10月、12月においては売買実績がありません。

5【役員の状況】

男性8名 女性1名 （役員のうち女性の比率11.1%）

役名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数 (株)
代表取締役	河田 憲二	1987年2月7日	2011年4月 (株)フィガロ 入社 2014年9月 (株)グリーンライト設立 代表取締役就任（現任） 2018年7月 デットリペイメント(株) 設立代表取締役就任（現任） 2019年5月 当社 代表取締役就任（現任）	(注) 3	(注) 5	1,568,200
取締役COO マーケティング 部長	大友 裕樹	1990年6月12日	2015年1月 (株)インターグロース設立 代表取締役就任（現任） 2017年3月 (株)Clamppy 入社 2018年8月 (株)FAMITAS 設立 代表取締役就任 2023年8月 当社 入社 2024年3月 当社 取締役就任（現任）	(注) 3	—	—
取締役CFO 経理部長	仲川 周	1987年6月4日	2011年4月 新日本有限責任監査法人（現EY新日本有限責任監査法人） 入所 2017年1月 クリフィックス税理士法人 入社 2019年2月 ジャパンエレベーターサービスホールディングス(株) 入社 2021年8月 (株)バンカーズ・ホールディングス 入社 2022年1月 (株)バンカーズ・ホールディングス 執行役員CFO就任 2022年6月 (株)バンカーズ・ホールディングス 取締役執行役員CFO就任 2024年1月 当社 入社 2024年3月 当社 取締役就任（現任）	(注) 3	—	—
取締役	内木場 隼	1990年1月13日	2012年6月 (株)Labot 入社 2014年6月 (株)Leo Sophia設立 代表取締役就任 2017年3月 (株)Leo Clie設立 代表取締役就任（現任） 2019年5月 当社 代表取締役就任（現取締役） 2020年5月 (株)Koloha 取締役就任 2020年6月 (株)L Medical 取締役就任 2021年11月 (株)Leo Sophia Group設立 代表取締役就任（現任）	(注) 3	(注) 5	370,000
取締役	洲崎 智広	1970年8月3日	1994年4月 (株)CSK ベンチャーキャピタル 入社 1997年2月 (株)ドウシシャ 入社 1998年7月 (株)アルチザネットワークス 入社 2000年3月 (株)ストックリサーチ設立 代表取締役副社長就任 2003年6月 (株)サイトデザイン（現(株)フォーシーズHD） 監査役就任 2006年7月 (株)アイ・コーリング 取締役就任 2011年9月 比較.com(株)（現手間いらず(株) 社外取締役就任 2012年3月 (株)テクノブラッド 社外監査役就任（現任） 2013年11月 (株)日本ビジネスイノベーション 社外取締役就任 2015年12月 (株)フォーシーズホールディングス 代表取締役社長就任 2017年8月 (株)Cure 代表取締役就任 2018年12月 (株)フェブリナ 代表取締役就任 2018年12月 (株)サイエンスポーテ 代表取締役就任 2020年3月 (株)メリテック 取締役就任 2020年5月 (株)オルターブース 社外監査役就任 2020年10月 (株)マリモ 社外監査役就任（現任） 2021年5月 (株)オルターブース 社外取締役就任 2021年5月 当社 社外取締役就任（現任） 2021年9月 手間いらず(株) 取締役（監査等委員）就任（現任） 2022年1月 (株)GROWTH POWER 社外監査役就任（現任） 2022年4月 (株)アイ・コーリング 代表取締役就任（現任）	(注) 3	(注) 5	—

役名	氏名	生年月日	略歴	任期	報酬	所有株式数 (株)
取締役	金子 英司	1973年12月22日	1997年4月 ㈱TKC 入社 2000年5月 カーポイント㈱(現:ヤフー㈱) 入社 2005年8月 ㈱QOOP 入社 2005年12月 ㈱コエル(現:㈱レントラックス)設立 代表取締役社長就任 2007年8月 ㈱クオリュクス&パートナーズ(現・株式会社Anything) 取締役就任 2008年2月 ㈱セブンインベスターズ 取締役就任 2012年3月 RENTRACKS VIETNAM CO. LTD. 会長就任(現任) 2017年3月 ㈱GROWTH POWER 取締役就任 2017年5月 PT Rentracks CocreationIndonesia 取締役就任(現任) 2017年5月 聯特瑞客(大連)信息科技有限公司 監査役就任 2017年8月 ㈱ユニバーサルメディアジャパン 取締役就任 2018年6月 ㈱レントラックス 取締役会長就任(現任) 2019年1月 ㈱Anything 代表取締役就任(現任) 2019年8月 Rentracks Malaysia Sdn. Bhd. 取締役就任(現任) 2019年9月 Rentracks India Pvt. Ltd. 取締役就任(現任) 2019年10月 ㈱テクノパル 取締役就任 2019年10月 Rentracks Mongol LLC 取締役就任(現任) 2019年11月 Rentracks Bangladesh Ltd. 取締役就任(現任) 2020年4月 ア迪納(上海)市場營銷策劃有限公司 董事長就任(現任) 2021年6月 当社 社外取締役就任(現任)	(注) 3	(注) 5	—
常勤監査役	岡口 瑞徳	1985年9月13日	2004年4月 ㈱エステタイム 入社 2014年2月 有限責任あずさ監査法人 入所 2017年11月 アスクル㈱ 入社 2019年3月 仰星監査法人 入所 2024年3月 当社 監査役就任(現任)	(注) 4	—	—
監査役	野口 剛	1980年5月1日	2007年12月 あずさ監査法人(現 有限責任あずさ監査法人) 入所 2013年3月 ブリッジ税理士法人 入社 2014年8月 野口剛公認会計士事務所・野口剛税理士事務所 開所 2015年10月 税理士法人宮澤税務会計事務所 入所 2018年8月 野口剛税理士事務所 開所 2020年9月 合同会社EASY 設立 代表社員就任 2022年1月 当社 社外監査役就任(現任) 2022年7月 ㈱グーテンベルク 取締役就任(非常勤) 2023年5月 (税)Lien Fort 設立 社員就任(現任)	(注) 4	(注) 5	—
監査役	竹澤 大格	1968年1月29日	1993年4月 弁護士登録 松嶋・寺澤法律事務所 1997年9月 ウィットマン・ブリード・アボット・モルガン法律事務所(米国ニューヨーク州ニューヨーク市) 入所 1998年4月 ニューヨーク州弁護士登録 2014年12月 汐留総合法律事務所開設 同事務所所長(現任) 2016年3月 株式会社キャリア 社外取締役就任 2019年12月 株式会社キャリア 社外取締役(監査等委員)就任 2024年3月 当社 社外監査役就任(現任)	(注) 4	—	—

- (注) 1. 取締役 洲崎智広、金子英司は、社外取締役であります。
2. 監査役 野口剛、竹澤大格は、社外監査役であります。
3. 当社では取締役の任期を、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結までと規定しております。なお、上記の取締役6名のうち、河田憲二、内木場隼、洲崎智広、金子英司の

4名は2023年9月14日開催の臨時株主総会において選任されており、大友裕樹、仲川周の2名は2024年3月29日開催の定時株主総会において選任されております。

4. 当社では監査役の任期を、選任後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の終結までと規定しております。なお、上記の監査役3名のうち、野口剛は2023年9月14日開催の臨時株主総会において選任されており、岡口瑞穂、竹澤大格は2024年3月29日開催の定時株主総会において選任されております。
5. 2023年12月期における役員報酬の総額は、46,110千円を支給しております。

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、長期的な企業価値の向上を図り、株主をはじめとするステークホルダーへの利益還元には、コーポレート・ガバナンスの充実、強化が重要な経営課題と認識しております。この為、当社は取締役会の相互牽制機能および監査役の監視機能を強化し、内部統制・リスク管理等の問題に対処するため、コーポレート・ガバナンス体制を整備し、持続的発展に伴う企業価値の向上を第一に考えた事業運営を行っていく方針であります。

②会社の機関の内容およびコーポレート・ガバナンス体制について

1) 取締役会

当社の取締役会は6名（うち2名は社外取締役）で構成されており、当社の業務執行を決定し、取締役の職務の執行を監督する権限を有しております。取締役会は、原則として毎月1回の定期開催と必要に応じて臨時開催しております。取締役会は法令及び定款に則り、法的決議事項及び経営方針等、経営に関する重要事項や業務執行の意思決定を行うほか、取締役の業務執行状況について監督を行っております。また、取締役会には監査役が原則毎回出席し、監査役は、取締役会への出席を通じて取締役の業務執行を監視しており、必要に応じて適宜意見を述べております。

2) 監査役会

当社の監査役会は、監査役3名（うち2名は社外監査役）で構成されており、月1回の定時監査役会を開催しております。監査役は取締役会及び必要に応じてその他社内的重要な会議に出席し、取締役の業務執行状況を監査するとともに、適宜意見を述べております。

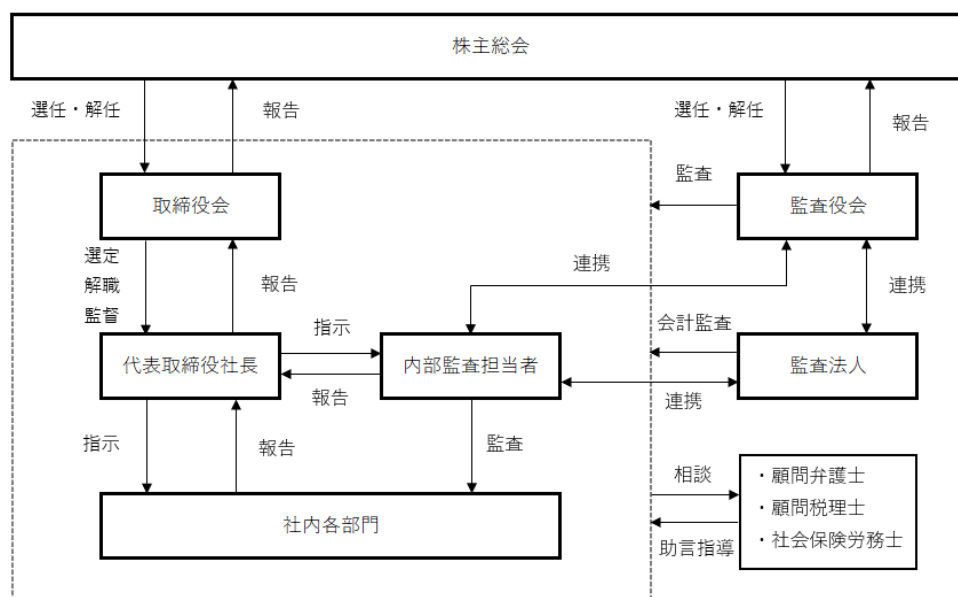
3) 内部監査

当社の内部監査は、コーポレート部が主管部署として、担当者が代表取締役直轄の内部監査担当を兼務しております。次に経理部の内部監査は、他部署が実施しており、相互に牽制する体制をとっております。内部監査担当者は、全社を対象に全ての業務に潜在するビジネスリスクの低減に向けた内部監査を実施しており、内部監査業務の実効性の向上に努めております。内部監査の結果報告については、代表取締役に行われるほか、取締役会でも報告され、改善勧告、フォローアップを徹底し、コーポレート・ガバナンスの充実を図っております。また、内部監査従事者は監査役及び監査法人と情報交換を図る等、密接に連携しながら内部統制機能の充実に努めております。

4) 会計監査

当社は、新月有限責任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128条第3項の規定に基づき監査を受けております。なお2023年12月期において監査を執行した公認会計士は佐野明彦氏、杉本淳氏の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。また当該監査業務にかかる補助者は公認会計士6名であります。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。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は、次のとおりです。



③内部統制システムの整備の状況について

当社は、職務権限規程の遵守により、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社外取締役および社外監査役との関係について

当社は、社外取締役2名および社外監査役2名を選任しており、第三者の立場から当社の経営意思決定に関し、適時適切なアドバイスを受けております。社外取締役は、社内取締役に対する監督、見識に基づく経営への助言を通じ、取締役会の透明性を担っており、また社外監査役は、経営に対する監視、監督機能を担っております。なお、社外取締役及び社外監査役と当社の間には、特別な利害関係を有しておらず、一般株主との利益相反の恐れはありません。

⑤リスク管理体制の整備の状況

当社は、リスク管理体制を構築するとともに、コンプライアンスの遵守を実現させるために、会社組織や各業務に係る規程やマニュアル等を整備し、その適切な運用を行っています。また、当社は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	
取締役 (社外取締役を除く)	42,810	42,810	—	4
社外役員	3,300	3,300	—	3
計	46,110	46,110	—	7

⑦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

支配株主と取引等を行うことを決定するに当たっては、取締役会において取引内容、取引条件及び取引の妥当性について十分に審議したうえで、取引の可否を決定することにより、その取引が少数株主の権利を害することのないよう適切に対応しております。

⑧取締役及び監査役の定数

当社の取締役は9名以内、監査役は3名以上とする旨を定款に定めております。

⑨取締役の選任決議要件

当社の取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨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のため、会社法309条2項に定める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議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって決議を行う旨を定款で定めております。

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。

⑬中間配当に関する事項

当社は、取締役会の決議によって、毎年6月30日を基準として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。

⑭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】

前事業年度		最近事業年度	
監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）	監査証明業務に基づく報酬（千円）	非監査業務に基づく報酬（千円）
7,500	1,700	20,000	-

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用】

当社が、監査法人に対して報酬の支払をしている非監査業務の内容は、監査証明業務の受嘱に係る短期調査費用です。

③ 【監査報酬の決定方針】

当社の規模及び特性、監査日数、監査役の意見等の諸要素を勘案し、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。

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既定の特例」第128条第3項の規定に基づき、当事業年度（2023年1月1日から2023年12月31日まで）の財務諸表について、新有限責任監査法人の監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976年大蔵省令第28号）第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は作成しておりません。

なお、資産基準、売上高基準、利益基準及び利益剰余金基準による割合は次のとおりであります。

資産基準	0.4%
売上高基準	0.0%
利益基準	0.0%
利益剰余金基準	0.0%

【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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	315,664	811,359
販売用不動産	※ 2 969,515	※ 2 736,889
仕掛販売用不動産	※ 2 132,123	※ 2 339,299
貯蔵品	399	1,466
前渡金	4,370	6,700
前払費用	2,511	8,108
未収消費税等	4,385	-
その他	5,156	16,327
流動資産合計	1,434,125	1,920,150
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※ 1 23,274	※ 1 41,419
車両運搬具（純額）	※ 1 2,276	※ 1 3,276
工具、器具及び備品（純額）	※ 1 2,528	※ 1 2,149
建設仮勘定	-	7,106
その他（純額）	59	-
有形固定資産合計	28,138	53,951
無形固定資産		
その他	-	280
無形固定資産合計	-	280
投資その他の資産		
長期前払費用	28,239	26,999
繰延税金資産	4,464	39,705
敷金及び保証金	7,861	24,466
その他	3,325	4,215
投資その他の資産合計	43,891	95,386
固定資産合計	72,030	149,618
資産合計	1,506,156	2,069,769

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※ 2 213, 500	※ 2 186, 015
1年内償還予定の社債	20, 000	20, 000
1年内返済予定の長期借入金	※ 2 91, 037	※ 2 145, 074
未払金	18, 037	55, 532
未払費用	45, 428	110, 347
未払法人税等	41, 516	123, 460
前受金	11, 620	5, 463
預り金	2, 593	10, 269
前受収益	390	198
その他	1, 937	14, 137
流動負債合計	446, 061	670, 499
固定負債		
社債	80, 000	60, 000
長期借入金	※ 2 721, 822	※ 2 790, 199
資産除去債務	8, 628	16, 562
その他	-	301
固定負債合計	810, 450	867, 063
負債合計	1, 256, 512	1, 537, 562
純資産の部		
株主資本		
資本金	16, 500	16, 500
資本剰余金		
資本準備金	7, 500	7, 500
資本剰余金合計	7, 500	7, 500
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	224, 757	507, 320
利益剰余金合計	224, 757	507, 320
株主資本合計	248, 757	531, 320
新株予約権	886	886
純資産合計	249, 643	532, 206
負債純資産合計	1, 506, 156	2, 069, 769

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 至 2022年1月1日 2022年12月31日)	当事業年度 (自 至 2023年1月1日 2023年12月31日)
売上高	※1 1,338,730	※1 2,995,068
売上原価	※2 733,777	※2 1,736,761
売上総利益	604,953	1,258,307
販売費及び一般管理費	※3 418,950	※3 832,187
営業利益	186,002	426,119
営業外収益		
受取利息	7	2
受取配当金	1	4
受取手数料	172	-
還付加算金	57	-
ポイント収入額	94	162
その他	21	146
営業外収益合計	354	316
営業外費用		
支払利息	13,153	16,398
支払手数料	13,995	11,066
社債発行費	3,459	-
その他	197	0
営業外費用合計	30,806	27,465
経常利益	155,550	398,970
特別損失		
固定資産除売却損	※4 1,936	※4 2,693
特別損失合計	1,936	2,693
税引前当期純利益	153,613	396,277
法人税、住民税及び事業税	49,547	148,955
法人税等調整額	500	△35,241
法人税等合計	50,048	113,714
当期純利益	103,565	282,562

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自2022年1月1日 至2022年12月31日)		当事業年度 (自2023年1月1日 至2023年12月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
販売用不動産取得費		552,482	75.3	1,373,996	79.1
外注費		152,107	20.7	212,892	12.3
その他		29,187	4.0	149,872	8.6
当期売上原価		733,777	100.0	1,736,761	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年1月1日 至 2022年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						新株予約権	純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本 合計		
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金	利益剰余金 合計			
				繰越利益剰余金				
当期首残高	16,500	7,500	7,500	121,192	121,192	145,192	-	145,192
当期変動額								
当期純利益				103,565	103,565	103,565		103,565
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							886	886
当期変動額合計	-	-	-	103,565	103,565	103,565	886	104,451
当期末残高	16,500	7,500	7,500	224,757	224,757	248,757	886	249,643

当事業年度（自 2023年1月1日 至 2023年12月31日）

（単位：千円）

	株主資本						新株予約権	純資産 合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		株主資本 合計		
		資本準備金	資本剰余金 合計	その他利益剰余金	利益剰余金 合計			
				繰越利益剰余金				
当期首残高	16,500	7,500	7,500	224,757	224,757	248,757	886	249,643
当期変動額								
当期純利益				282,562	282,562	282,562		282,562
当期変動額合計	-	-	-	282,562	282,562	282,562	-	282,562
当期末残高	16,500	7,500	7,500	507,320	507,320	531,320	886	532,206

④【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023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	153,613	396,277
減価償却費	10,943	7,422
固定資産除売却損	1,936	2,693
受取利息及び受取配当金	△9	△7
支払利息	13,153	16,398
社債発行費	3,459	—
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△332,666	24,384
前渡金の増減額 (△は増加)	△2,220	△2,330
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,042	△5,503
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△11,338	8,419
未払金の増減額 (△は減少)	△5,799	37,494
未払費用の増減額 (△は減少)	18,328	64,709
未払又は未収消費税等の増減額	10,243	17,439
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△2,576	—
預り金の増減額 (△は減少)	△19,363	7,676
前受金の増減額 (△は減少)	11,244	△6,156
その他	△1,695	△4,381
小計	△153,787	564,537
利息及び配当金の受取額	9	7
利息の支払額	△12,950	△16,302
法人税等の支払額	△2,429	△67,012
営業活動によるキャッシュ・フロー	△169,158	481,229
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△453,115	△27,522
有形固定資産の売却による収入	49	—
貸付金の回収による収入	2,109	—
敷金及び保証金の差入による支出	△8,361	△49,465
敷金及び保証金の回収による収入	1,422	31,477
預り敷金の返還による支出	△107	—
預り敷金の受入による収入	975	—
資産除去債務の履行による支出	△546	△1,307
その他	△120	△817
投資活動によるキャッシュ・フロー	△457,694	△47,636
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)	189,000	△27,464
社債の発行による収入	96,540	—
社債の償還による支出	—	△20,000
長期借入れによる収入	774,500	395,768
長期借入金の返済による支出	△367,412	△287,185
新株予約権の発行による収入	886	—
その他	—	985
財務活動によるキャッシュ・フロー	693,514	62,102
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	66,661	495,695
現金及び現金同等物の期首残高	249,003	315,664
現金及び現金同等物の期末残高	※ 315,664	※ 811,359

【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よる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、1998年4月1日以降に取得した建物（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。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	7～21年
建物附属設備	8～18年
車両運搬具	2年
工具、器具及び備品	3～6年

(2) 無形固定資産

定額法を採用しております。

3. 繰延資産の処理方法

社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。

4. 引当金の計上基準

貸倒引当金

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

なお、当事業年度末においては、貸倒実績はなく、また将来においても貸倒が想定されないことから、貸倒引当金を計上しておりません。

5. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な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。

不動産売買事業

不動産売買事業は、主に収益不動産、戸建住宅及び分譲マンションの売買を行っており、顧客との不動産売買契約書に基づき当該物件の引き渡しを行う義務を負っております。取引の対価については、契約の定めにより、契約時、引渡し時に分割して受領している場合があります。当該履行義務は物件が引き渡される一時点で充足されるものであり、当該引渡時点において収益を認識しております。

6. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段として、金利スワップ取引を行っており、借入金に係る金利変動リスクをヘッジ対象としております。

(3) ヘッジ方針

より安定的な条件による資金調達のため、金利情勢に応じて変動金利と固定金利とのスワップ取引を行うものとしております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

金利スワップ取引については、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しております。

7. 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。

8. その他財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。ただし、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(重要な会計上の見積り)

(販売用不動産等の評価)

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
販売用不動産	969,515	736,889
仕掛販売用不動産	132,123	339,299
棚卸資産評価損(△は戻入額)	△1,072	1,562

(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

①算出方法

販売用不動産等は、個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)による評価を行っております。収益性の低下により正味売却価額が帳簿価額を下回った場合には、正味売却価額まで帳簿価額を減額し、当該減少額を売上原価(評価損)として計上しております。なお、正味売却価額は、販売見込額から販売経費等見込額を控除した額であります。

②主要な仮定

正味売却価額を算出するにあたり用いた主要な仮定は、想定収入や想定利回り及び割引率であり、物件の立地・規模、周辺地域の取引・賃貸事例等を踏まえ、見積を行っております。

③翌事業年度の財務諸表に与える影響

販売用不動産等の評価にあたっては、財務諸表作成時点において入手可能な情報に基づいているものの、見積りに用いた仮定は不確実性を伴い、今後の不動産市況や賃料、金利の変化により、見積りの前提とした条件や仮定に変更が生じた場合には、翌事業年度の財務諸表に重要な影響を与える可能性があります。

(表示方法の変更)

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「ポイント収入額」は、重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた115千円は、「ポイント収入額」94千円、「その他」21千円として組み替えております。

(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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
有形固定資産の減価償却累計額	3,022千円	9,880千円

※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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
販売用不動産	671,542	562,633
仕掛販売用不動産	97,560	164,165
計	769,102	726,799

	前事業年度 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
短期借入金	173,500	158,100
長期借入金(1年内返済予定含む)	519,715	436,556
計	693,215	594,656

(損益計算書関係)

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

※2 期末棚卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次の棚卸資産評価損が営業原価に含まれております。

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
棚卸資産評価損（△は戻入額）	△1,072千円	1,562千円

※3 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度62%、当事業年度62%、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38%、当事業年度38%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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
給料手当	87,114千円	205,473千円
賞与	52,400	102,234
広告宣伝費	68,189	113,163
減価償却費	2,446	7,422

(表示方法の変更)

前事業年度において主要な費目として表示していた「租税公課」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度においては表示しておりません。なお、前事業年度の「租税公課」は43,095千円であります。

※4 固定資産除売却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
建物	1,936千円	2,693千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度（自2022年1月1日 至2022年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当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（注）	200	19,800	—	20,000
合計	200	19,800	—	20,000
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

（注） 普通株式の株式数の増加19,800株は、2022年1月14日付で1株につき100株の割合で株式分割を行ったことによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数（株）				当事業年度末残高（千円）
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	886
合計		—	—	—	—	—	886

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

該当事項はありません。

当事業年度（自2023年1月1日 至2023年12月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当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（注）	20,000	1,980,000	—	2,000,000
合計	20,000	1,980,000	—	2,000,000
自己株式				
普通株式	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

（注）1. 普通株式の株式数の増加1,980,000株は、2023年10月1日付で1株につき100株の割合で株式分割を行ったことによるものであります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	内訳	目的となる株式の種類	目的となる株式の数（株）				当事業年度末残高（千円）
			当事業年度期首	当事業年度増加	当事業年度減少	当事業年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	—	—	—	—	—	886
合計		—	—	—	—	—	886

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌事業年度となるもの

該当事項はありません。

(キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
現金及び預金	315,664千円	811,359千円
預入期間が3か月を超える定期預金	—	—
現金及び現金同等物	315,664	811,359

(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預金等の安全性の高い金融資産で行い、また資金調達については主に銀行等金融機関からの借入により行っております。デリバティブは、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な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

営業債務である未払金は、そのほとんどが2ヶ月以内の支払期日であります。

借入金及び社債は、主に運転資金に係る資金調達を目的としたものであり、支払期日は最長のもので決算日後18年であります。このうち一部は、金利の変動リスクに晒されておりますが、その一部については金利スワップを利用して、当該リスクをヘッジしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法等については、前述の「重要な会計方針「6. ヘッジ会計の方法」」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財政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（金利等の変動リスク）の管理

借入金に係る金利の変動リスクに対しては、月別に変動リスクを把握しております。また、金利変動リスクを回避するために、金利スワップ取引を利用しています。

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

当社は、適時に資金繰計画を作成・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があります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

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（2022年12月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 社債（1年内償還予定を含む）	100,000	99,034	△965
(2) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	812,859	811,728	△1,131
負債計	912,859	910,762	△2,097

(※1)「現金及び預金」「未収消費税等」「短期借入金」「未払金」「未払法人税等」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。

当事業年度（2023年12月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 社債（1年内償還予定を含む）	80,000	79,420	△579
(2) 長期借入金（1年内返済予定を含む）	935,274	933,616	△1,657
負債計	1,015,274	1,013,036	△2,237

(※1)「現金及び預金」「短期借入金」「未払金」「未払費用」「未払法人税等」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。

(注) 1. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度 (2022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	315,664	—	—	—
未収消費税等	4,385	—	—	—
合計	320,049	—	—	—

当事業年度 (2023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	811,359	—	—	—
合計	811,359	—	—	—

(注) 2. 借入金及び社債の決算日後の返済予定額

前事業年度 (2022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	213,500	—	—	—	—	—
社債 (1年内償還予定を含む)	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	—
長期借入金 (1年内返済予定を含む)	91,037	93,039	108,741	65,918	49,068	405,055
合計	324,537	113,039	128,741	85,918	69,068	405,055

当事業年度 (2023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	186,015	—	—	—	—	—
社債 (1年内償還予定を含む)	20,000	20,000	20,000	20,000	—	—
長期借入金 (1年内返済予定を含む)	145,074	145,084	163,672	84,288	78,496	318,659
合計	351,089	165,084	183,672	104,288	78,496	318,659

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（2022年12月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（2023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（2022年12月31日）

	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債（1年内償還予定を含む）	—	99,034	—	99,034
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	811,728	—	811,728
負債計	—	910,762	—	910,762

（注）時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

長期借入金及び社債

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行時から大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

固定金利によるものは、元利金の合計を当該借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。

当事業年度（2023年12月31日）

	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
社債（1年内償還予定を含む）	—	79,420	—	79,420
長期借入金（1年内返済予定を含む）	—	933,616	—	933,616
負債計	—	1,013,036	—	1,013,036

（注）時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

長期借入金及び社債

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、当社の信用状態は実行時から大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため当該帳簿価額によっており、レベル2の時価に分類しております。

固定金利によるものは、元利金の合計を当該借入金の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっており、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. 子会社株式

前事業年度（2022年12月31日）

子会社株式(前事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式一千円)は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

当事業年度（2023年12月31日）

子会社株式(当事業年度の貸借対照表計上額は関係会社株式一千円)は、市場価格のない株式等のため、時価を記載しておりません。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

前事業年度 (2022年12月31日)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ取引 の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	45,240	38,100	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

当事業年度 (2023年12月31日)

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ取引 の種類	主なヘッジ対 象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超 (千円)	時価 (千円)
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	38,100	30,960	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名
該当事項はありません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 1名	当社取締役 3名 当社従業員 9名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 100,000株	普通株式 97,500株
付与日	2022年1月14日	同左
権利確定条件	「第5 【発行者の状況】1 【株式等の状況】(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。	「第5 【発行者の状況】1 【株式等の状況】(2)新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。
対象勤務期間	(注1)	(注2)
権利行使期間	自 2025年4月1日 至 2027年3月31日	自 2024年1月15日 至 2032年1月14日

(注) 1. 勤務条件は付与日以降、本新株予約権の行使時までの間、継続して当社の取締役であることとしております。

2. 勤務条件は付与日以降、本新株予約権の行使時までの間、継続して当社または当社子会社の取締役、従業員等であることとしております。

3. 2023年10月1日付株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度(2023年12月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	第1回新株予約権	第2回新株予約権
権利確定前 (株)		
前事業年度末	100,000	91,500
付与	—	—
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	100,000	91,500
権利確定後 (株)		
前事業年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

(注) 2023年10月1日付株式分割(1株につき100株の割合)による分割後の株式数に換算して記載しております。

② 単価情報

	第 1 回新株予約権	第 2 回新株予約権
権利行使価格 (円)	900	900
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—	—

(注) 2023年10月 1 日付株式分割 (1 株につき100株の割合) による分割後の株式数に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

付与日時点において当社株式は未公開株式であったため、ストック・オプションの公正な評価単価を合理的に見積もることができなかったことからストック・オプションの見積方法を本源的価値の見積りによっております。また、単位当たりの本源的価値を算定する基礎となる自社の株式価値の評価方法は、DCF 法 (ディスカунテッド・キャッシュフロー法)、類似業種比準方式により算出した価格を総合的に勘案して決定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

(1) 当事業年度末における本源的価値の合計額 30,448千円

(2) 当事業年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 一千円

(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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税	4,047千円	13,190千円
未払費用	1,473	3,501
未払賞与	-	25,499
資産除去債務	2,922	5,728
関係会社株式評価損	2,591	2,646
減損損失	2,463	2,515
棚卸資産評価損	721	1,252
その他	1,063	1,640
繰延税金資産小計	15,284	55,975
評価性引当額	△7,977	△10,890
繰延税金資産合計	7,307	45,085
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する除去費用	△2,843	△5,379
繰延税金負債合計	△2,843	△5,379
繰延税金資産（負債）の純額	4,464	39,705

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 (2022年12月31日)	当事業年度 (2023年12月31日)
法定実効税率	34.59%	34.59%
(調整)		
評価制引当金の増減	1.90	0.74
税額控除	△3.17	△5.91
住民税均等割等	0.26	0.25
その他	△1.00	△0.97
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.58	28.70

(資産除去債務関係)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

イ 当該資産除去債務の概要

本社及び支店の不動産賃貸借契約に伴う原状回復義務であります。

ロ 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を取得から7年～20年と見積り、割引率は当該使用見込期間に応じた国債の利回りを参考に0.2%～1.0%を使用して資産除去債務の金額を計算しております。

ハ 当該資産除去債務の総額の増減

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
期首残高	-千円	8,628千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	8,604	9,282
時の経過による調整額	24	68
資産除去債務の履行による減少額	-	△1,417
期末残高	8,628	16,562

(賃貸等不動産関係)

前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

当社は、東京都及び千葉県において賃貸住宅を有しております。前事業年度における当該賃貸不動産に関する賃貸損益は21,897千円であります。

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、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
貸借対照表計上額		
	期首残高	100,059
	期中増減額	△100,059
	期末残高	—
期末時価		—

(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. 主な増加額は賃貸用不動産の取得 (431,375千円) であり、主な減少額は減価償却費 (8,496千円) 及び保有目的の変更による棚卸資産への振替 (522,938千円) であります。

当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
不動産売買事業	1,247,769	2,770,534
その他不動産関連事業	39,347	169,319
顧客との契約から生じる収益	1,287,117	2,939,854
その他の収益	51,613	55,214
外部顧客への収益	1,338,730	2,995,068

(注) 「その他の収益」はリース取引に関する会計基準に基づく収益であります。

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

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、「(重要な会計方針) 5. 収益及び費用の計上基準」に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当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	
	期首残高	期末残高	期首残高	期末残高
契約負債	1,376	11,620	11,620	5,463

(注) 契約負債は、不動産売買契約に基づいて顧客から受け取った手付金等の前受金等であります。

契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されております。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

当社において、当初の予想契約期間が1年を超える重要な取引を認識していないため、実務上の便法を適用し、残存履行義務に関する情報は開示しておりません。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 2022年1月1日 至 2022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

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ゼニアス	159,845	不動産事業

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023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

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

前事業年度（自2022年1月1日 至2022年12月31日）

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

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所有）割合 (%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び主要株主	河田 憲二	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接78.5	債務被保証	銀行借り入れに対する 債務被保証 (注)	185,124	—	—

(注) 当社は、銀行借入に対して代表取締役河田憲二より債務保証を受けております。取引金額については、債務保証を受けている銀行借入の期末残高を記載しております。なお、保証料等の支払いは行っておりません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

当事業年度（自2023年1月1日 至2023年12月31日）

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

該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1株当たり純資産額	124.38円	265.66円
1株当たり当期純利益	51.78円	141.28円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	—	139.28円

- (注) 1. 当社は、2022年1月14日付で普通株式1株につき100株の割合で、2023年10月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行っております。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」、「1株当たり当期純利益」及び「潜在株式調整後1株当たり当期純利益」を算定しております。
2. 2022年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式は存在するものの、当社株式は2022年12月期末において非上場であり、期中平均株価が把握できないため記載しておりません。
3. 当社は2023年11月29日にTOKYO PRO Marketに上場したため、2023年12月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から2023年12月期末日までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
4. 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 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当事業年度 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益 (千円)	103,565	282,562
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)	103,565	282,562
普通株式の期中平均株式数 (株)	2,000,000	2,000,000
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
当期純利益調整額 (千円)	—	—
普通株式増加数 (株)	—	28,752
(うち新株予約権 (株))	—	(28,752)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	新株予約権2種類 (新株予約権の数 1,915個)	—

(重要な後発事象)

(ストックオプションとしての新株予約権の発行)

当社は、2024年1月15日開催の取締役会において、会社法第236条、第238条及び第240条の規定に基づき、ストックオプションとしての新株予約権の発行について決議いたしました。

1. スtockオプションとしての新株予約権を発行する理由

当社の業績向上への意欲と士気を一層高めることを目的として、当社の従業員を対象として第3回新株予約権を無償で発行するものであります。

2. 新株予約権の発行要領

(1) 新株予約権の名称 株式会社AlbaLink第3回新株予約権

(2) 新株予約権の発行日 2024年2月5日

(3) 新株予約権の発行数 116,460個(新株予約権1個につき普通株式1株)

(4) 新株予約権の発行価額 金銭の払込みを要しない

(5) 新株予約権の目的となる株式の種類及び数 当社普通株式 116,460株

(6) 新株予約権の行使に關しての払込金額 新株予約権1個当たり1,059円

(7) 新株予約権の行使期間 2026年1月16日から2034年1月15日

(8) 新株予約権行使により株式を発行する場合の発行価格及び資本組入額

資本組入額は、会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。また、新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、上述の資本金等増加限度額から上述の増加する資本金の額を減じた額とする。

(9) 新株予約権の割当対象者及び割当数 従業員53名 116,460個

⑤【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、有価証券明細表の記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	23,883	23,270	3,070	44,083	2,664	2,432	41,419
車両運搬具	4,244	5,256	597	8,903	5,626	3,658	3,276
工具、器具及び備品	2,856	882	-	3,738	1,589	1,261	2,149
建設仮勘定	-	14,120	7,014	7,106	-	-	7,106
その他	177	-	177	-	-	59	-
有形固定資産計	31,161	43,530	10,860	63,831	9,880	7,412	53,951
無形固定資産							
その他	-	290	-	290	9	9	280
無形固定資産計	-	290	-	290	9	9	280
長期前払費用	43,752	10,386	2,717	51,420	24,421	12,212	26,999

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物	新規開設支店の内部造作の取得	7,477千円
	支店の移転に伴う内部造作の取得	4,344千円
	資産除去債務に対応する資産	9,282千円
建設仮勘定	支店開設費用	14,120千円
車両運搬具	社有車の取得	5,256千円

2. 当期減少額のうち主なものは次の通りであります。

建設仮勘定	本勘定への振替	7,014千円
-------	---------	---------

【社債明細表】

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
第 1 回無担保社債	2022年 7 月 29 日	100,000	80,000 (20,000)	0.5	無担保	2027年7月29日

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

2. 決算日後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額は以下のとおりであります。

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)
20,000	20,000	20,000	20,000	—

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	213,500	186,015	2.6%	—
1年以内に返済予定の長期借入金	91,037	145,074	1.1%	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	721,822	790,199	1.3%	2025～2041年
合計	1,026,359	1,121,289	—	—

(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. 長期借入金の決算日以降5年以内における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。

	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	145,084	163,672	84,288	78,496

【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】

本明細表に記載すべき事項が財務諸表等規則第8条の28に規定する注記事項として記載されているため、資産除去債務明細表の記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 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	807,620
通知預金	3,739
小計	811,359
合計	811,359

ロ. 販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都	969.52	452,373
神奈川県	897.88	137,948
宮城県	620.57	34,957
埼玉県	463.01	28,605
茨城県	2,285.32	16,641
その他	8,649.67	66,361
合計	13,885.87	736,889

(注) 上記の面積は土地面積であり、金額は土地・建物の合計であります。

ハ. 仕掛販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額 (千円)
東京都	1,624.99	183,895
茨城県	1,038.91	76,160
神奈川県	641.10	24,327
愛知県	1,421.61	16,609
沖縄県	783.45	10,518
その他	1,222.12	27,787
合計	6,732.20	339,299

(注) 上記の面積は土地面積であり、金額は土地・建物の合計であります。

② 流動負債
イ. 未払費用

区分	金額 (千円)
給与手当	18,807
賞与	73,721
その他	17,818
合計	110,347

ロ. 未払法人税等

区分	金額 (千円)
未払法人税	77,838
未払事業税	38,136
未払住民税	7,486
合計	123,460

(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	毎事業年度の終了後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12月31日 毎年6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1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	三井住友信託銀行株式会社 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。 https://albalink.co.jp/ir/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有しておりません。

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

第二部【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。

株式会社AlbaLink
取締役会 御中

新月有限責任監査法人
東京都中央区
指定有限責任社員
業務執行社員
指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士 佐野明彦
公認会計士 杉本 淳

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AlbaLinkの2023年1月1日から2023年12月31日までの第13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AlbaLinkの2023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又は軽減するためにセーフガードを講じ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