

第23期 決算公告

貸 借 対 照 表

(2025年9月30日現在)

(単位：千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	587,910	流 動 負 債	401,711
現 金 及 び 預 金	238,219	営 業 未 払 金	4,531
営 業 未 収 入 金	42,159	短 期 借 入 金	74,000
貯 蔵 品	215	1年内返済予定の長期借入金	168,644
仕 掛 販 売 用 不 動 産	156,216	未 払 費 用	14,172
前 渡 金	115,000	未 払 法 人 税 等	63,211
前 払 費 用	18,217	前 受 金	7,000
そ の 他	60,042	預 り 金	6,266
貸 倒 引 当 金	△42,159	賞 与 引 当 金	11,724
		役 員 賞 与 引 当 金	17,000
		そ の 他	35,160
固 定 資 産	1,442,490	固 定 負 債	817,823
有 形 固 定 資 産	12,802	長 期 借 入 金	805,467
建 物	12,031	資 産 除 去 債 務	2,156
工 具 器 具 及 び 備 品	771	そ の 他	10,200
無 形 固 定 資 産	92,144	負 債 合 計	1,219,534
ソ フ ト ウ ェ ア	320	純 資 産 の 部	
の れ ん	91,556	株 主 資 本	804,943
商 標 権	266	資 本 金	10,000
投資その他の資産	1,337,544	資 本 剰 余 金	574,734
関 係 会 社 株 式	971,467	そ の 他 資 本 剰 余 金	574,734
出 資 金	81,610	利 益 剰 余 金	1,486,309
敷 金	69,445	利 益 準 備 金	3,600
長 期 前 払 費 用	2,056	そ の 他 利 益 剰 余 金	1,482,709
開 発 協 力 金	200,000	繰 越 利 益 剰 余 金	1,482,709
繰 延 税 金 資 産	12,364	自 己 株 式	△1,266,100
そ の 他	600	新 株 予 約 権	5,923
		純 資 産 合 計	810,866
資 産 合 計	2,030,401	負 債 ・ 純 資 産 合 計	2,030,401

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

1. 重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

①有価証券の評価基準及び評価方法

子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法

②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）

(2) 固定資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし建物は定額法）を採用しております。

主な耐用年数は4年～20年であります。

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

③リース資産

・所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数として、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②賞与引当金

従業員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

③役員賞与引当金

役員の賞与支給に備えるため、賞与支給見込額のうち当事業年度に負担すべき額を計上しております。

(4) 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下の通りであります。

①居住用不動産事業及び収益用不動産事業

顧客との不動産売買契約書に基づき物件の引き渡しを行う義務があり、通常、当該物件が引き渡される時点で履行義務が充足されるため、当該引渡時に収益認識しております。

②その他事業

自社所有物件やサブリース物件の賃貸収入に関しては「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 2007年3月30日）等に基づき収益認識しております。

(5) のれんの償却方法及び償却期間

定額法を採用しております。なお、償却期間は5年であります。

(6) その他計算書類の作成のための重要な事項
消費税等の会計処理

当社の販売用不動産に係る控除対象外消費税等は取得原価に算入し、それ以外は発生年度の費用としております。

2. 会計上の見積りに関する注記

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

(単位：千円)

	当事業年度
仕掛販売用不動産	156,216

(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報

連結注記表の「2. 会計上の見積りに関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額

(単位：千円)

	当事業年度 (2025年9月30日)
有形固定資産の減価償却累計額	7,552

(2) 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	当事業年度 (2025年9月30日)
現金及び預金	90,000
仕掛販売用不動産	82,242
関係会社株式	539,200
計	711,442

上記資産のうち一部については、根抵当権（74,000千円）を設定しております。

担保付債務は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	当事業年度 (2025年9月30日)
短期借入金	74,000
1年内返済予定の長期借入金	79,888
長期借入金	501,248
計	655,136

(3) 保証債務

次の関係会社について、金融機関からの借入及び賃貸借契約に係る債務に対し債務保証を行っております。

(単位：千円)

	当事業年度 (2025年9月30日)
株式会社 luxscape	1,538,111
株式会社 Footwork (※1)	19,059
株式会社 ジーエーコンサルタント (※2)	2,289
三京石油化学株式会社 (※3)	4,800

(注1) 株式会社 Footwork の事務所家賃の保証については、本社オフィス及び店舗の不動産賃貸借契約に対して債務保証を行っております。不動産賃貸借契約の債務保証の取引金額は、年間賃借料を記載しております。なお、保証料の受取は行っておりません。

(注2) 株式会社 ジーエーコンサルタントの事務所家賃の保証については、本社オフィスの不動産賃貸借契約に対して債務保証を行っております。不動産賃貸借契約の債務保証の取引金額は、年間賃借料を記載しております。なお、保証料の受取は行っておりません。

(注3) 三京石油化学株式会社の事務所家賃の保証については、サブリースの不動産賃貸借契約に対して債務保証を行っております。不動産賃貸借契約の債務保証の取引金額は、年間賃借料を記載しております。なお、保証料の受取は行っておりません。

(4) 関係会社に対する金銭債権、債務(区分表示したものを除く)

(単位：千円)

	当事業年度 (2025年9月30日)
短期金銭債権	21,510
短期金銭債務	1,039

4. 損益計算書に関する注記 関係会社との取引高

(単位：千円)

	当事業年度 (自 2024 年 10 月 1 日 至 2025 年 9 月 30 日)
営業取引による取引高	
売上原価	4,961
販売費及び一般管理費	14,744
営業取引以外の取引による取引高	
経営指導料	82,328
受取利息	124
支払利息	1,744

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 当事業年度の末日における発行済株式の種類及び総数

普通株式 1,000,000 株

(2) 当事業年度末日における自己株式の種類及び数

普通株式 633,654 株

(3) 剰余金の配当に関する事項

該当事項はありません。

- (4) 当事業年度の末日における新株予約権の目的となる株式の種類及び数
該当事項はありません。

6. 有価証券関係に関する注記

当事業年度末 (2025 年 9 月 30 日)
市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

(単位：千円)

	当事業年度 (2025 年 9 月 30 日)
関係会社株式	971, 467

7. 税効果会計に関する注記

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

(単位：千円)

当事業年度
(2025 年 9 月 30 日)

繰延税金資産	
減損損失	24, 938
貸倒引当金	14, 937
税務上の収益認識差額	10, 522
繰延消費税等	8, 945
未払事業税	5, 810
賞与引当金	4, 154
資産除去債務	2, 184
その他	1, 892
繰延税金資産 小計	73, 385
評価性引当額	△57, 056
繰延税金資産の合計	16, 329
繰延税金負債との相殺	△3, 964
繰延税金資産の純額	12, 364
繰延税金負債	
負債調整勘定	3, 294
資産除去債務見合資産	670
繰延税金負債の合計	3, 964
繰延税金資産との相殺	△3, 964
差引：繰延税金負債の純額	—

8. リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、情報機器等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

9. 関連当事者との取引に関する注記

(1) その他関係会社

当事業年度（自 2024 年 10 月 1 日 至 2025 年 9 月 30 日）

会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	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)
株式会社 グリット パートナーズ	東京都 港区	1	投資	(被所有) 9.9	役員及びその 近親者が議決 権の過半数を 自己の計算に おいて保有す る会社及びそ の子会社等	不動産の賃貸 (注 1)	11,632	—	—
株式会社 G H I	東京都 港区	5	投資	—		債務の 被保証 (注 2)	8,688	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針など

(注) 1. 不動産の賃貸は、転貸借であり、原契約である当社の賃貸借契約内容に基づき、同条件で転貸借契約を締結しております。

2. 主要株主である株式会社グリットパートナーズ及び株式会社GHIが当社の株式取得を目的として設立した株式会社グリットに対して、株式取得資金の調達に係る債務保証を行ったものであるため、2021 年 1 月 31 日に当社が株式会社グリットを吸収合併したことにより、当該債務保証が承継されたものであります。なお、上記の取引金額については、両社から連帯して債務の保証を受けております。債務被保証の取引金額については、期末残高を記載しており、保証料の支払はありません。

3. 2025 年 6 月 5 日付で当社株式の譲渡を行ったことにより株式会社グリットパートナーズ及び株式会社GHIは、親会社及び主要株主からその他関係会社に属性が変更になりました。なお、取引金額については親会社及び主要株主であった期間も含めて記載しております。

(2) 子会社及び関連会社等

当事業年度（自 2024 年 10 月 1 日 至 2025 年 9 月 30 日）

属性	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金又は 出資金 (百万円)	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)
連結 子会社	株式会社 luxscape	東京都 港区	20	不動産の 開発・賃貸 不動産の 仲介及び 管理 不動産の 所有及び 売買 建築の企 画・設計 及びサ ン グ	(所有) 100.0	子 会 社	債務の 保 証 (注) 1	1,538,111	—	—
							債務の 被保証 (注) 2	131,136	—	—
							経営指導料の 受取 (注) 3	65,834	未収入金	5,625
							資金の借入 (注) 4	△250,000	短期借入金	—
							支払利息 (注) 4	1,472	未払費用	—
							資金の貸付 (注) 5	—	短期貸付金	—
							受取利息 (注) 5	19	未収入金	—
							業務委託費の 支払(注) 6	33,860	未払金	1,039
							不動産の賃貸 管理(注) 7	1,377		
							出向者 の派遣 (注) 10	12,171		
							不動産の賃貸 (注) 9	19,837	—	—
							販管費の立替 (注) 12	—	立替金	2,441
連結 子会社	株式会社 Footwork	東京都 町田市	10	不動産の売 買・仲介・賃 貸及び管理	(所有) 100.0	子 会 社	事務所家賃の 保証 (注) 8	19,059		
							債務の被保証 (注) 2	166,966		
							経営指導料の 受取 (注) 3	16,494	未収入金	3,011
							資金の借入 (注) 4	△30,000	短期借入金	—
							支払利息 (注) 4	272	未払費用	—
							資金の貸付 (注) 5	—	短期貸付金	—
							受取利息 (注) 5	104	未収入金	—
							不動産の賃貸 管理(注) 7	3,583	未払金	—
							仲介手数料の 支払(注) 7	1,800		
							出向者の派遣 (注) 10	8,694		
							販管費の立替 (注) 12	—	立替金	7,622

連結子会社	株式会社 ジーエー コンサルタント	神奈川県 横浜市	10	不動産の売 買・仲介・賃 貸及び管理	(所有) 100%	子 会社	事務所家賃の 保証 (※) 8	2,289	—	—
							第三者担保受 入 (注) 11	81,136	—	—
連結子会社	三京石油 化学株式 会社	東京都 千代田 区	10	不動産の賃貸 及び管理	(所有) 100.0	子 会社	事務所家賃 の保証 (※) 8	4,800	—	—
							債務の被保証 (※) 2	500,000	—	—
							出向者の派遣 (注) 10	50	未収入金	50
							第三者担保受 入 (注) 11	500,000	—	—
							販管費の立替 (注) 12	—	立替金	2,759

取引条件及び取引条件の決定方針など

- (注) 1. 債務保証は、金融機関からの借入金に対し債務の保証を行ったものであります。債務保証の取引金額は、当事業年度の末日現在の債務残高によっております。なお、保証料の受取は行っておりません。
2. 債務保証は、金融機関からの借入金に対し債務の保証を受けているものであります。債務被保証の取引金額は、当事業年度の末日現在の債務残高によっております。なお、保証料の受取は行っておりません。
3. 経営指導料については、経営及び業務支援の対価として、双方協議により決定しております。
4. 資金の借入にかかる利息については、市場金利を勘案して合理的に借入の利率を決定しており、取引金額には当事業年度における増減額（△は減少）を記載しております。なお、無担保での運用です。
5. 資金の貸付にかかる利息については、市場金利を勘案して合理的に貸付の利率を決定しており、取引金額には当事業年度における増減額（△は減少）を記載しております。
6. 業務委託の内容及び価格の決定については、人件費等のコストを勘案し、双方協議により決定しております。
7. 取引条件については、双方協議により決定しております。
8. 事務所家賃の保証については、本社オフィス及び店舗の不動産賃貸借契約に対して債務保証を行っております。不動産賃貸借契約の債務保証の取引金額は、年間賃借料を記載しております。なお、保証料の受取は行っておりません。
9. 不動産の賃貸は、転貸借であり、原契約である当社の賃貸借契約内容に基づき、同条件で転貸借契約を締結しております。
10. 出向者給与については、出向元の給与を基準に双方協議の上、決定しております。
11. 当社の金融機関からの借入に対して、子会社から担保が提供されているものであり、「取引金額」は期末残高を記載しております。
12. 販管費の立替については、主に事務用品費等の立替であります。

10. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額	2,213 円 39 銭
(2) 1株当たり当期純損失	115 円 78 銭

11. 重要な後発事象に関する注記

(株式取得による会社の買収)

当社は、2025 年 10 月 30 日開催の取締役会において、三喜商事株式会社の株式を取得し、子会社化することについて決議し、10 月 31 日付けで株式譲渡契約を締結しました。なお、株式譲渡実行日は 2026 年 1 月 30 日を予定しております。

(1) 株式取得の目的

三喜商事株式会社は東京都を中心に 19 物件の収益不動産を所有するとともに、東京都新宿区を中心に管理戸数 1,500 戸を超える賃貸管理業及び不動産仲介業を行っており、安定した CF を生むほか、エリアや業態から連結子会社の株式会社 luxscape との事業上の親和性が非常に高いことから、今後の当社の事業拡大や収益力強化に寄与するため。

(2) 株式取得の相手先の名称

岩藤忍

(3) 買収する会社の概要

会社の名称：三喜商事株式会社

事業の内容：不動産賃貸管理・不動産賃貸業

規模：資本金 1,000 万円

(4) 株式取得の時期

2026 年 1 月予定

(5) 取得する株式の数、取得価額及び取得後の持分比率

取得する株式種類：普通株式

取得価額（概算）：相手先との契約により非開示となります

取得後の持分比率：100%

(6) 支払資金の調達方法

自己資金及び金融機関からの借入を予定しております。

12. 当期純利益に関する注記

当期純損失 42,415 千円