

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年12月18日
【事業年度】	第39期（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）
【会社名】	株式会社マリオン
【英訳名】	Mullion Co.,Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 福田 敬司
【本店の所在の場所】	東京都新宿区富久町9番11号
【電話番号】	03 - 3226 - 7841
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理本部長 宮原 正徳
【最寄りの連絡場所】	東京都新宿区富久町9番11号
【電話番号】	03 - 3226 - 7841
【事務連絡者氏名】	取締役経営管理本部長 宮原 正徳
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社名古屋証券取引所 (名古屋市中区栄三丁目8番20号) 証券会員制法人福岡証券取引所 (福岡市中央区天神二丁目14番2号)

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	2021年9月	2022年9月	2023年9月	2024年9月	2025年9月
売上高 (千円)	1,841,398	2,159,719	2,808,087	2,876,595	3,254,456
経常利益 (千円)	129,856	90,807	160,021	522,875	665,147
当期純利益 (千円)	87,550	60,396	142,489	342,257	459,537
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	1,387,642	1,387,642	1,387,642	1,387,642	1,387,642
発行済株式総数 (株)	1,602,200	1,602,200	1,602,200	8,011,000	8,011,000
純資産額 (千円)	3,854,425	3,878,001	4,003,972	4,330,630	4,768,359
総資産額 (千円)	16,027,281	15,378,984	18,741,132	18,822,977	18,797,442
1株当たり純資産 (円)	491.64	493.70	509.81	551.18	606.80
1株当たり配当額 (円)	9.00	10.00	14.00	5.20	6.00
(うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	11.18	7.72	18.20	43.72	58.63
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	43.35	58.14
自己資本比率 (%)	24.00	25.10	21.30	22.90	25.30
自己資本利益率 (%)	2.30	1.60	3.60	8.20	10.10
株価収益率 (倍)	21.06	24.18	14.44	9.33	7.66
配当性向 (%)	16.10	25.90	15.40	11.90	10.20
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	146,846	969,508	1,348,716	1,742,545	1,595,134
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	859,606	54,170	3,875,015	1,264,192	795,019
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	37,730	776,293	3,168,898	468,775	478,910
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	689,186	828,230	1,470,829	1,480,406	1,801,611
従業員数 (人)	24	24	21	20	20
(外、平均臨時雇用者数) (人)	(4)	(4)	(3)	(3)	(3)
株主総利回り (%)	100.8	80.8	114.3	178.2	198.1
(比較指標：JASDAQ INDEX、東証スタンダード市場) (%)	(100.0)	(229.7)	(271.7)	(296.0)	(353.9)
最高株価 (円)	1,465	1,275	2,083	628 (2,554)	554
最低株価 (円)	982	819	902	221 (1,118)	257

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

2. 持分法を適用した場合の投資利益については、関連会社が存在しないため記載しておりません。
3. 第35期から第37期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。
4. 当社は、2024年2月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。第35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、1株当たり当期純利益、潜在株式調整後1株当たり当期純利益及び株主総利回りを算定しております。なお、第35期から第37期までの1株当たり配当額については、当該株式分割前の実際の配当金額を記載しております。株式分割の影響を考慮しない場合の年間の1株当たり配当額は、第38期は26円、第39期は30円に相当します。
5. 第38期の1株当たり配当額には、福岡証券取引所本則市場及び名古屋証券取引所メイン市場重複上場記念配当0円40銭を含んでおります。
6. 従業員数には臨時従業員は含んでおりません。また、従業員数欄の（外書）は、臨時従業員（パートタイマー及び人材派遣会社からの派遣社員）の年間平均雇用人員数（1日8時間換算）であります。
7. 東京証券取引所の再編に伴い、2022年4月4日より当社は東京証券取引所スタンダード市場に移行しております。従いまして、最高株価及び最低株価は、2022年4月3日以前については、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）におけるもので、2022年4月4日以降は、東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。また株主総利回りの算定に使用した比較指数につきましても、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）指標から東京証券取引所スタンダード市場に変更しております。
8. 当社は、2024年2月1日付で普通株式1株につき5株の割合で株式分割を行っております。第38期の株価については株式分割後の最高株価及び最低株価を記載しており、（ ）内に株式分割前の最高株価と最低株価を記載しております。
9. 株主総利回りの記載にあたっては株式分割を考慮した株価を使用して算定しております。
10. 「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36期の期首から適用しており、第36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。

## 2【沿革】

当社は、1986年11月、株式会社マリオン管財として発足し、不動産賃貸、売買、仲介斡旋コンサルティング等の不動産関連業務を展開してまいりました。

2004年6月、不動産特定共同事業法（以下「不特法」といいます）に基づく東京都知事許可を取得し、同年9月、マリオンボンドの名称のもと、賃貸不動産取得資金を一般投資家から募り、投資家との間で匿名組合契約を締結することにより、賃貸物件の賃料を投資家とシェアリングする証券化商品の取扱いを開始いたしました。

2015年7月には、サラリーマンボンドの名称のもと、100,000円単位でインターネットでの申込が可能なクラウドファンディング（注1）形式での不動産証券化商品の取扱いを開始いたしました。また、2019年4月には、2017年12月付けの不特法の一部改正に伴って可能となった申込から契約までを電磁的に完結できる改正不特法の金融庁長官・国土交通大臣許可を取得し、2019年5月には、i-Bondの名称のもと、全取引を電磁的に完結できる不動産証券化商品の取扱いを開始いたしました。

2007年1月、名称を株式会社マリオン管財から株式会社マリオンに変更し、現在、株式会社マリオンとして、不動産賃貸、不動産賃料を原資としたクラウドファンディング型不動産証券化商品の販売及びそれらに付随する不動産売買を事業としております。

株式会社マリオン管財発足以降の主な経緯は以下に記載の通りであります。

1986年11月	不動産の賃貸、売買、仲介斡旋及びコンサルティング業務を行うことを目的として、東京都新宿区に株式会社マリオン管財を設立
2003年3月	不動産管理業務を行うことを目的として、本陣管理サービス株式会社を設立
2004年6月	不動産特定共同事業許可を取得（東京都知事第57号）
2004年9月	不動産特定共同事業許可に基づく不動産証券化商品の取扱いを開始
2005年2月	特定の不動産賃貸業務を行う100%出資子会社として、株式会社MULLION TRUSTを設立
2005年4月	特定の不動産賃貸業務を行うことを目的として、株式会社マリオン管財全額拠出からなる一般社団法人ホンジン・ホールディングスを設立し、一般社団法人ホンジン・ホールディングス100%出資により有限会社HONJINを設立
2007年1月	商号を株式会社マリオン管財から株式会社マリオンに変更
2009年2月	太蔵観光株式会社を吸収合併し、同社の不動産賃貸業務を統合
2013年3月	特定の不動産賃貸業務を行う100%出資子会社として、株式会社M1を設立
2013年3月	特定の不動産賃貸業務を行う100%出資子会社として、株式会社M25を設立
2013年4月	特定の不動産賃貸業務を行う100%出資子会社として、株式会社M2を設立
2013年8月	株式会社MULLION TRUSTを吸収合併し、不動産賃貸業務を統合
2013年11月	株式会社M1を吸収合併し、不動産賃貸業務を統合
2014年11月	ユーインターラクション株式会社を吸収合併し不動産賃貸業務を統合
2015年7月	ウェブ申込型不動産証券化商品サラリーマンボンド1号の取扱いを開始
2016年2月	株式会社エム・オー・シーを吸収合併し、不動産賃貸業務を統合
2016年2月	株式会社M25を吸収合併し、不動産賃貸業務を統合
2016年2月	株式会社M2を解散
2016年3月	一般社団法人ホンジン・ホールディングスの実質的な支配を喪失したことに伴い非連結子会社化
2016年4月	有限会社HONJINを吸収合併し、不動産賃貸業務を統合
2016年4月	有限会社HONJINの合併対価として、一般社団法人ホンジン・ホールディングスに1,500株を交付
2016年8月	株式会社産業ネットサービスを吸収合併（損害保険代理業他）
2016年9月	本陣管理サービス株式会社の株式を同社経営陣に譲渡し、非連結子会社化
2017年8月	普通株式1株につき100株の割合で株式分割を実施
2018年5月	普通株式1株につき2株の割合で株式分割を実施
2018年9月	東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に株式を上場
2019年4月	不動産特定共同事業法許可を取得（金融庁長官・国土交通大臣 第100号）
2019年5月	ウェブ取引完結型不動産証券化商品i-Bondの取扱いを開始
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）から同取引所スタンダード市場に移行
2024年2月	普通株式1株につき5株の割合で株式分割を実施

2024年 5 月 一般社団法人ホンジン・ホールディングス所有の当社株式を公益財団法人マリオン財団への寄付  
と株式処分信託したことにより、当社と一般社団法人ホンジン・ホールディングスの資本関係が  
解消

2024年 9 月 福岡証券取引所本則市場へ重複上場

2024年10月 名古屋証券取引所メイン市場へ重複上場

(注 1) クラウドファンディングとは、不特定多数の人が主にインターネット経由で他の人々や組織に財源の提供や協力  
などを行う仕組みです。

### 3【事業の内容】

当社は、首都圏を中心に全国の主要都市において、居住者向け、中でも単身世帯向けを中心とした賃貸不動産を所有しております。

経営理念に「私たちは、人間愛に基づき行動し、人にやさしい、地球にもやさしい社会を創造します」を掲げ、2004年の不動産特定共同事業法（以下「不特法」といいます）の許可取得以降、マリオンボンドの名称のもと賃貸不動産の賃料収入を証券化する投資家向け不動産証券化サービスを提供しており、2015年以降は、これをインターネット経由で資金を募るクラウドファンディング型商品であるサラリーマンボンドとして、また、2019年5月以降は、インターネット経由で取引を完結できるi-Bondとして販売しております。提出日現在、マリオンボンドは41号まで、サラリーマンボンドは3号まで、i-Bondは9回にわたり組成しております。

当社事業は不動産賃料を原資としたクラウドファンディング型不動産証券化商品の提供及びそれらに付随する不動産売買等からなる不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであり、賃貸不動産の仕入れ、保有期間における不動産賃料の獲得及び証券化商品については賃料収入の配分、所有不動産の収益実現及び証券化商品の満期対応等としての賃貸不動産売却、賃貸不動産売却見合いまたはポートフォリオ組換・増強のための賃貸不動産仕入れに至る一連のライフサイクルによるサービスの提供を行っており、事業ライフサイクルを通じての事業収益の確保を行うものであります。

当社事業は不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであり、セグメント別の記載は行っておりませんが、以下事業サービス内容に基づく記載を行っております。

#### [事業サービス内容]

##### (1)不動産賃貸サービス

快適な居住空間は全ての生活者に必要とされる基本ニーズであるとの認識に立ち、当社は居住者向け賃貸不動産を中心に、特に大都市圏において賃貸不動産を所有し、賃貸サービスを提供しております。

サービスの提供にあたっては、交通利便性が高く品質に優れた賃貸不動産を厳選することに加え、事業の採算性の向上と安定性の確保のため、不動産の賃貸管理業務を自社で行うこと等により入居者のニーズに合致した建物設備の導入を図るなど、入居率の向上と安定化のための施策を実施しております。

また、2025年9月末現在、首都圏における当社所有・賃貸管理に係る居住用不動産の戸数751戸のうち36.1%に相当する271戸を安定性、信用度に優れた地方公共団体東京事務所等（県庁や政令指定都市等の地方公共団体が、中央省庁との連絡調整や情報交換、東京における情報発信等を行うために設置する事務所等を指します）に賃貸しており、かかる地方公共団体顧客の基盤を当社賃貸業務の安定性・優位性の源泉と認識し、地方公共団体顧客の通勤利便に合致する所在地の賃貸不動産選定、生活家電の貸与、職場への送迎（送りのみ）など、顧客ニーズにきめ細かく対応した付加価値を提供することにより、サービス基盤の安定につとめております。

不動産賃貸サービスには、大別して、当社所有賃貸不動産を当社自らが賃貸人として賃借人に提供する長期所有不動産賃貸サービス、賃貸不動産を所有する賃貸人から当社が賃借人として一括して借り上げ、これを賃貸人承諾のもと第三者に転貸するマスターリース・サブリースサービス、及び賃貸不動産所有者に提供するプロパティマネジメント受託サービスの3種類があります。

##### 長期所有不動産賃貸サービス

首都圏を中心に、札幌、名古屋、京都等の主要都市において、居住者向け、中でも単身者向けの賃貸不動産を所有・運営しております。

##### マスターリース・サブリースサービス

マスターリース・サブリースサービスは、当社からの賃貸不動産購入者または賃貸不動産を所有する賃貸人から当社が賃借人として一括して借り上げ、これを賃貸人承諾のもと第三者に転貸するものであります。

##### プロパティマネジメント受託サービス

賃貸不動産所有者に、賃借人募集、賃料の収受、建物管理等の賃貸関連管理サービスを提供するものであります。

## (2)不動産証券化サービス

当社は、経営理念に「私たちは、人間愛に基づき行動し、人にやさしい、地球にもやさしい社会を創造します」を掲げ、その目的に「年金・医療・介護・環境のサブプリメント」となるよう不動産証券化商品への投資を通じて、公的年金等を補完する運用収入を投資家の皆様に提供しております。2004年に不特法に基づく許可を取得し、マリオンボンドの名称のもと、不動産賃料を原資とする不動産証券化商品を組成し、投資家の皆様に提供してまいりました。また、2015年以降、サラリーマンボンドの名称のもと、インターネットでの申込が可能な不動産証券化商品を、2019年以降、i-Bondの名称のもと、申込から契約までの全取引プロセスをインターネットで完結できるクラウドファンディング商品を提供しております。

当社が組成する不動産証券化商品は、当社所有または新規仕入れ賃貸不動産を原資産に、投資家の皆様との間で匿名組合契約を締結することにより不動産賃貸業務を当社と投資家の皆様との共同事業とし、営業者としての当社が賃貸不動産の所有にかかるリスク及び賃貸業務運営の責任を負担した上で、投資家の皆様と不動産賃料のシェアを行うことにより不動産賃料収入を投資リターンとして分配するものであります。

一方、匿名組合契約形態であることから対象不動産の所有権は当社に帰属し、投資資金は預り金として当社にとっての資金調達となります。不動産市況の低迷時等、金融機関からの資金調達の難易度が增大する金融経済環境での賃貸不動産仕入れを可能とし、不動産市況の回復までの待機を可能とするなど、賃貸不動産所有に係る市況リスク対応の選択肢の多様化も可能としております。

また、2024年11月1日に「金融商品取引法等の一部を改正する法律」が施行されたことに伴い、当社の不特法商品i-Bondはブロックチェーン技術を用いることによってトークン化（有価証券化）された不動産特定事業契約に基づく権利（以下、「不特法ST」）とすることが可能となります。よって当社は、現在保有しているライセンスで行うことができる、不特法STの発行体としての事業に特化すべく必要な条件を整えて参ります。

なお、2025年9月末現在の匿名組合預り金残高は4,953百万円であり、当社総負債金額の35.3%を不動産証券化商品により調達しております。

2025年9月末現在、不動産証券化サービス対象賃貸不動産の住居用賃貸戸数は280戸（前事業年度比増減なし）、当事業年度（2025年9月期）の賃貸不動産売却を除く売上高に占める比率は22.4%であります。

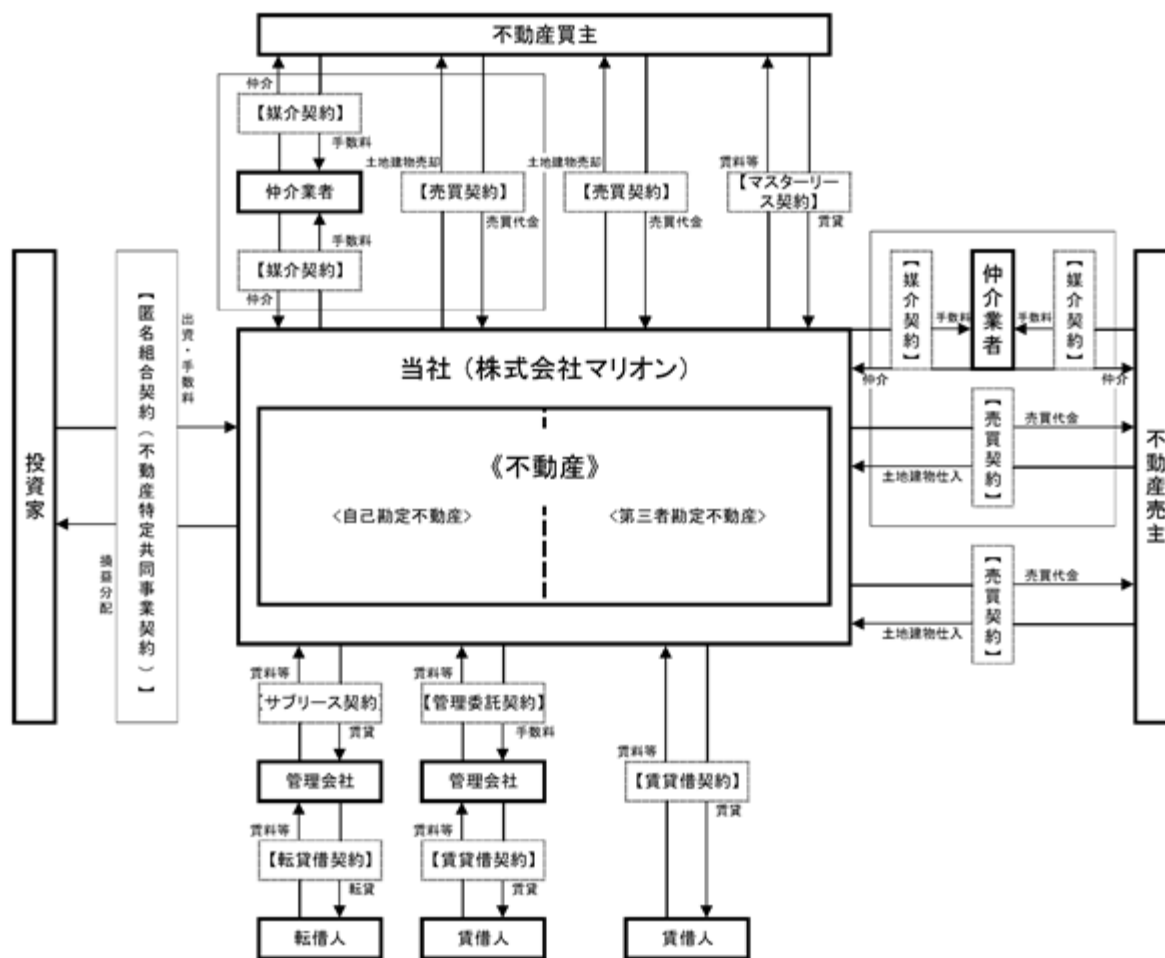
## (3)不動産売買

不動産賃貸サービス対象賃貸不動産、不動産証券化サービス対象賃貸不動産の別を問わず、当社所有賃貸不動産の出口戦略の一環として、不動産の売却を行います。不動産賃貸サービス対象賃貸不動産においては、含み益の実現益への転換による投資収益の確定に向けて、適時売却を実施いたします。一方、不動産証券化サービス対象賃貸不動産については、市況の見通し等を踏まえて、対象不動産ポートフォリオ戦略の一環としての売却を行います。更に、賃貸不動産ポートフォリオの増強、新規不動産証券化商品の組成、償還見合いの投資家の皆様にに向けた代替商品の提供のための仕入れ等の目的で、不動産売買市場からの購入も行います。

これら不動産売買については、不動産賃貸サービス、不動産証券化サービスのいずれについても、一連のライフサイクルの一環として実施しており、適時適切な売買を組み合わせることにより所有賃貸不動産の所有期間を通じての投資収益の確定を図り、当社の不動産賃貸関連サービス総体としての収益の増強を目的とするものであります。

事業内容と事業の系統図は次の通りであります。

[ 事業系統図 ]





## 4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

なお、従前、その他の関係会社であった一般社団法人ホンジン・ホールディングスは、2024年5月に所有する当社株式全株を公益財団法人マリオン財団への寄付と2025年8月に株式処分信託を実施したことで当社との資本関係が解消され、その他の関係会社ではなくなっております。

## 5【従業員の状況】

## (1) 提出会社の状況

2025年9月30日現在

従業員数（人）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（円）
20 (3)	51.3	7.8	6,111,202

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員（パートタイマー及び人材派遣会社からの派遣社員）は、年間の平均雇用人員数（1日8時間換算）を（ ）外数で記載しております。また、従業員数には役員は含まれておりません。
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. 当社の事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりません。

## (2) 労働組合の状況

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

## (3) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

当事業年度				
管理職に占める 女性労働者の 割合（％） （注）1	男性労働者の 育児休業等 取得率（％） （注）2	労働者の男女の賃金の差異（％） （注）3		
		全労働者	うち 正規雇用 労働者	うち パート・ 有期労働者
8.3	0.0	64.0	72.8	-

- (注) 1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）の規定に基づき算出したものであります。
2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律（平成3年法律第76号）の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」（平成3年労働省令第25号）第71条の6第2号における育児休業等の取得割合を記載したものであります。ただし、出産時の特別休暇付与及び産後の有給休暇取得の推奨をしており、これに基づく休暇等の取得率は100%であります。
3. 男女の賃金格差については、男性の賃金に対する女性の賃金の割合を示しております。なお、同一労働の賃金に差はありません。賃金は、基本給、賞与等を含み、通勤手当等を除いております。パート有期労働者は女性のみのため算出不能としております。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、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）経営方針

当社は、「私たちは、人間愛に基づき行動し、人にやさしい、地球にもやさしい社会を創造します」を経営理念に掲げております。また、「不動産のサービスで、サステナブルな社会に貢献する」ことを中期経営計画におけるビジョンとして掲げております。

この経営理念を具体化するため、リスクの適切な制御のもと、居住用を中心とした賃貸不動産による安定的な事業基盤を確保するとともに、不動産賃貸事業の基盤に基づく経営理念を具現化する不動産証券化商品を生成し、かかる住に関連したサービスを通じて社会に貢献することにより当社の企業価値を高め、ステークホルダー皆様の期待に応えてまいります。

#### （２）目標とする経営指標

不動産市況等のリスクを適切に制御しつつ、不動産賃貸事業および不動産証券化商品の組成・販売による安定成長を目指していくことを基本方針に、財務指標としては売上高経常利益率の水準と推移を、業務指標としては入居率の推移を重視しております。

#### （３）経営環境

2025年の基準地価は住宅地や商業地など全用途の全国平均が4年連続で上昇いたしました。

また、円安基調の継続等を受けた海外の金融緩和マネーの流入や建設工事費の高止まりにより不動産売買価格が高値圏で推移していることから、賃貸不動産の投資利回りは首都圏を中心に低下が著しく、賃貸不動産の仕入れにあたっては、収益性と不動産市況リスクの見極めが一層重要になる局面にあるものと考えられます。

当社が許可を有する不特法関連では、国土交通省が2016年3月に取り纏めた「不動産投資市場の成長戦略～2020年に向けた成長目標と具体的取組」の中で、不特法の事業については、投資家保護とのバランスを斟酌しつつ、既存の枠組みについて必要な検討を行い、事業の充実を図る必要があるとされ、2017年6月2日に公布された改正不特法において、一連の取引を電磁的に完結するクラウドファンディング対応に係る改正が盛り込まれ、2017年12月1日に施行、2019年4月15日に関連施行規則の改正が実施されております。

かかる中、当社は、施行規則改正日同日付にて、電磁取引を含む改正不特法に基づく金融庁長官・国土交通大臣許可を取得し、改正不特法に基づくクラウドファンディング業務運営の体制を整備いたしました。

#### （４）中長期的な経営戦略

当社といたしましては、これらの状況を踏まえ、以下のとおり考えております。

##### 不動産賃貸サービス

当事業の基盤を構成する不動産賃貸サービスについては、相対的に入居率変動リスクが少なく、底堅い需要が期待される居住者向け賃貸不動産、中でも単身者向けを中心に事業を展開いたしております。

当事業年度末現在、当社の賃貸業務の比較優位性のひとつである地方公共団体等は首都圏における当社賃貸顧客の36.1%を占め、安定的な賃貸顧客基盤の維持拡大など、既存所有賃貸不動産の入居率の維持・安定・改善施策の着実な実施につとめることにより、ストック収益の安定的な確保を図ってまいります。

投資利回りの低下、不動産市況リスクの増大を踏まえて、新規賃貸不動産仕入れについては慎重検討を基本としつつ、利回りの低下は特に首都圏において顕著であることから、首都圏以外の政令指定都市における仕入れ機会を引き続き追求し、賃貸業務基盤の拡充と、新規不動産証券化案件の組成につなげてまいります。

#### 不動産証券化サービス

不特法に基づく当社の不動産証券化商品は、当事業年度末現在当社総負債の35.3%、当事業年度売上高に占める対象賃貸不動産の賃貸売上比率が22.4%を構成するなど、当社事業において重要な位置付けにあるほか、不動産業界向けの金融機関の融資姿勢の後退時など金融環境が難しい状況下にあっても、投資家の皆様からの直接の資金調達に基づく賃貸不動産の仕入れを可能とし、当社賃貸不動産ポートフォリオ構築において大きな役割を果たしてまいりました。

不動産売買価格が高騰し、賃貸不動産購入に対する金融機関の融資姿勢の厳格化が懸念されるなか、証券化商品についての投資家の皆様との関係の維持発展につとめるとともに、新たに取得した電磁的取引に関する改正不特法許可に基づく不動産クラウドファンディング型証券化商品の展開を進めることにより、当該分野における当社の優位性を維持強化してまいります。

#### 不動産売買

当社は、賃貸・証券化業務のライフサイクルの一環として、含み益の実現益への転換による投資収益の確定の手段として賃貸不動産の売却を行います。また、長期所有および新規不動産証券化の対象賃貸不動産の仕入れ、既存ポートフォリオの入れ替え等の目的で、賃貸不動産の購入を実施いたします。

不動産市況の状況を踏まえ、所有賃貸不動産の売却については、所有賃貸不動産にかかる含み益の実現益への転換に向けての取り組みの一環として、引き続き時宜を捉えた対応を行う一方、賃貸不動産の購入については、当面の方針としては、案件の選別、利回りの検討等において慎重な対応を基本としつつ、仕入れについて時宜を得た対応とする体制の整備を進める方針であります。

#### (5) 会社の対処すべき課題

このような経営環境の下、株主の皆様をはじめ、賃貸顧客、投資家の皆様などの利害関係者各位の期待に応え、当社が持続的な成長を実現し株主価値を高めるために優先的に対処すべき課題として、以下を認識しております。

##### 賃貸不動産仕入れ力の持続的強化と査定力の一段の強化

不動産賃貸事業基盤の持続的拡大を実現するとともに、安定的かつ継続的に不動産証券化サービスを提供していくためには、優良不動産の仕入れを安定的に実現していくことが課題であります。

現下の市場環境においては、優良不動産の価格は高止まりの状況にあり、投資利回りが低下していることから、不動産の仕入れについてはリスク分析に基づく選別を強化するとともに、首都圏ならびに政令指定都市における優良不動産の情報収集力、価値査定力の継続的強化を図っていく方針であります。

##### 保有賃貸不動産の収益力・競争力の維持向上

安定的な収益基盤を確保するためには、保有不動産を競争力のあるものに維持向上させていくことが課題であります。そのため、計画的な修繕の実施や賃貸顧客のニーズが高い設備の導入等の取り組みにより、保有不動産の収益力・競争力の維持向上につとめてまいります。

##### 資金調達基盤の維持拡大

金融機関及び不特法に基づく匿名組合出資調達基盤の維持・拡大・選択肢の多様化が課題であります。そのため、金融市場の動向を注視し、資金調達環境の変化（特に金融庁・国土交通省の法令）を捕捉しつつ、金融機関並びに不動産証券化商品のお客様との関係の維持向上につとめてまいります。

##### 不動産証券化商品対象物件の品質の維持向上

不動産証券化サービスの提供においては、安定的な賃貸収益基盤に基づく優良運用商品をお客様に継続的に提供するため、不動産証券化商品対象賃貸物件の高い品質を維持することが課題であります。このため、計画的な修繕や保有賃貸不動産の入れ替えを行う等、保有不動産のきめ細かな管理と品質の継続的な維持向上につとめてまいります。

#### 内部統制とコーポレート・ガバナンスの強化

経営の透明性を確保し、持続的な成長を実現するためには、適正な内部統制環境の整備と、コーポレート・ガバナンスの不断の強化が継続的な課題であります。そのため、組織体制の整備並びに内部管理体制の継続的な強化を図るとともに、2015年に監査等委員会設置会社に移行し、全役員9名のうち、2名の社外取締役監査等委員、2名の社外取締役を配し、社外取締役による牽制のもとでの事業運営を行っております。

また、当社は、宅地建物取引業法、不特法をはじめとする各種法規制等のもとで事業を行っており、コンプライアンスを重視した企業経営を推進し、高い倫理観と社会的良識を持った事業運営を進めてまいります。

#### 人財の育成と確保

適正なコーポレート・ガバナンス体制のもとで組織的な事業運営を行い、当社の成長を実現するためには、各種施策を組織のもとで適切に遂行できる人財の育成と確保が課題であります。そのため、人事基本方針の策定をはじめとした人財戦略を経営戦略の重要課題と位置づけ、人財の育成と確保に向けた施策を実施してまいります。

#### 商品力及びサービス内容の継続的強化と拡充

2024年11月1日「金融商品取引法等の一部を改正する法律」が施行されたことに伴い、当社の不特法商品i-Bondはブロックチェーン技術を用いることによってトークン化（有価証券化）された不動産特定事業契約に基づく権利（以下、「不特法ST」）とすることが可能となります。よって当社は、現在保有しているライセンスで行うことができる、不特法STの発行体としての事業に特化すべく必要な条件を整えて参ります。

不動産分野におけるクラウドファンディングからセキュリティトークンへの進展を展望し、商品力及びサービス内容の継続的強化と、拡充に向けた諸施策を講じてまいります。

#### 情報開示体制の強化

当社の不動産証券化商品について、お客様が有用な運用商品と認識して出資を実行・継続するためには、不動産証券化対象の各賃貸用不動産の運用状況についての適切な情報開示を行い、当社及び当社商品に対する信頼を醸成・維持・向上することが課題となります。

当社ではインターネットでの申し込みから、契約締結までを完結することが可能な、不動産証券化商品i-Bondについて、ウェブページ上で不動産証券化商品の、対象不動産入居状況等を月次で開示しており、お客様が各人の投資資産の状況を検索できる機能を提供しております。なお、本機能の「情報提供装置、情報提示システム、情報提示方法および情報提示プログラム（特許番号：第5831989号）」は、ビジネスモデル特許を取得しております。

また、昨今の不動産クラウドファンディングへの一般投資家数の参加拡大を踏まえて、情報開示の充実等が求められることから、クラウドファンディングから、セキュリティトークンへの進展も踏まえて、システム対応の一段の強化等の施策を実施し、適切な情報開示と利便性の向上につとめてまいります。

## 2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社のサステナビリティに関する考え方及び取組みは、次のとおりであります。

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)基本的な考え方

当社は、環境への取り組みを企業価値向上のための経営課題と位置づけ、2008年12月、ISO14001（環境マネジメントシステム）認証を取得し、以降当該認証に基づく施策の推進主体としてISO委員会を設置・運営してまいりました。

2021年1月、気候変動を含む当社サステナビリティ課題への取り組みを全社的に推進すべく、ISO委員会を発展的に改組しサステナビリティ委員会とし、さらに、取締役会決議に基づき、2021年11月以降、経営企画部担当取締役を委員長とする組織規程に定める組織体として位置づけ、サステナビリティに関するリスク及び機会の評価、基本方針の策定、マテリアリティ（重要課題）の特定等を推進しております。

当社のサステナビリティ基本方針は以下のとおりであります。

「私たちは、人間愛に基づいて行動し、人にやさしい・地球にもやさしい社会を創造します」という経営理念のもと、サステナビリティ経営に取り組み、不動産領域での事業活動を通じて持続可能な社会の実現と企業価値の向上を目指してまいります。

#### 1．環境問題への取り組み

私たちは、本業である不動産賃貸関連サービスを通じて、環境問題の解決に向けて「使用電力の削減を始めとする省エネルギー・環境負荷の低減等」に取り組めます。

#### 2．安心安全な暮らしと社会貢献の実現

私たちは、事業活動において「自然災害」に対する防災への取り組みを強化します。また、「ダイバーシティ（多様性）」においては、社会のニーズや社会問題の解決に向けて積極的に取り組み、新たな価値を創造しサステナブルな成長を目指します。

#### 3．個性豊かな人財の育成と安全で快適な職場環境の実現

私たちは、魅力ある人財を確保し、個性を尊重した育成を行います。また、職場環境の快適性を目指し、従業員に対して機会均等や多様性に配慮します。

#### 4．積極的な対話と強固な信頼関係の構築

私たちは、すべてのステークホルダーとの対話を重視します。またステークホルダーと会社間相互で重要課題を共有し、一体となり課題解決に取り組み、その進捗状況も開示します。

### (2)ガバナンス

サステナビリティ課題への取り組みを推進する主体としてサステナビリティ委員会を設置し、取締役会決議の下、これを当社組織規程に定める組織体と位置づけております。サステナビリティ委員会を主体としてサステナビリティ基本方針の策定、マテリアリティの特定等を行い、策定した基本方針・特定した重要課題を取締役に報告しております。

マテリアリティについては、サステナビリティ委員会の統括のもと関係各部署がこれを推進し、マテリアリティへの対応状況等につき、年一回以上を目処に、サステナビリティ委員会から取締役会に報告しております。

また、国際的な人権規範に則った人権尊重経営の徹底を図るべく、「人権方針」の制定も行いました。

(3)戦略

サステナビリティ基本方針に基づき、以下のマテリアリティ(重要課題)を特定し、当該課題の実現に向けた施策を推進いたします。

ESG	重要課題	具体的施策
E(環境)	1. 持続可能な環境への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電子ブレーカー導入による使用電力の削減</li> <li>・置き配サービス、宅配ボックスによる再配達減</li> <li>・防災グッズの無料配布による災害への備え</li> <li>・電動マイクロモビリティポート設置による脱炭素化</li> <li>・緑化とLED設置の推進</li> <li>・CO2排出量の可視化</li> </ul>
S(社会)	2. 保有不動産を通じた多様な社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益財団法人マリオン財団への支援(児童養護施設・乳児院に対する助成事業への協力)</li> <li>・ESG投資型(ZEBOND/グリーンBOND/ヘルスケアBOND/地方創生BOND)ボンドの組成・販売</li> </ul>
	3. ステークホルダーへの責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国際署名キャンペーン(Equality Act Japan)による「ビジネスによるLGBT平等サポート宣言」に賛同と不平等根絶の実践</li> </ul>
	4. 魅力ある職場の実現	<ul style="list-style-type: none"> <li>・積極的な人財の確保と育成</li> <li>・従業員の健康と職場環境の快適性の整備</li> <li>・人権方針の制定</li> </ul>
G(ガバナンス)	5. 健全な成長を実現する事業活動の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内部統制の強化</li> <li>・リスクマネジメントの推進</li> <li>・株主・投資家との対話</li> </ul>
	6. 適時開示の実践	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報開示</li> <li>・人権方針の制定</li> </ul>

当社は、人財の育成を経営の重要課題と位置づけ、人事基本方針を定め、当該基本方針のもと、人事評価制度、研修体制、OJT推進、自己啓発支援などの人財育成施策を推進しております。

人事評価においては、個人目標管理、職務評価、能力評価からなる評価制度を運営するほか、各部の年度経営計画においても、人財育成に関する施策を盛り込むことを必須としております。

また、Equality Act Japanによる「ビジネスによるLGBT平等サポート宣言」に賛同し、従業員の個性の尊重、多様性の確保を人事運営の基本方針としております。

職場環境の整備についても重要施策とし、リモートワークをはじめ、超過勤務の抑制など、従業員の個々の状況に応じた快適な職場環境の整備を心掛けております。

これら施策については、サステナビリティに関するマテリアリティの項目として明確に位置づけ、対外的に公表しております。

(4)リスク管理

サステナビリティ関連のリスク及び機会の評価については、サステナビリティ委員会を中心に各部署を対象にこれを実施しております。

サステナビリティ関連のリスク及び機会は、基本的に事業のリスク及び機会の要素を構成するものであることから、サステナビリティ関連を含むリスク管理全般について、最高リスク責任者が委員長をつとめるコンプライアンス・リスク委員会が管理統括を行っております。

サステナビリティ関連のリスクを含む当社事業等のリスクについては、「第2[事業の状況]、3[事業のリスク]」を併せて参照ください。

(5)目標

当社は、サステナビリティに関するマテリアリティに定めた具体的施策のうち、環境に関する諸施策については、気候変動課題に関する当社施策の達成目標を示すものとして、2026年9月末までの達成目標を以下のとおり定め、中期経営計画にこれを明示し公表しております。進捗状況についてはサステナビリティ委員会にて管理し、定期的に取締役会に報告することとしております。

・電子ブレーカー：70%    ・LED：70%    ・緑化：30%    ・太陽光パネル：30%

人財の多様性の確保を含む人財育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針について、当社は性別・国籍その他の従業員の属性を基準とした人財育成方針を採用しておりません。そのためジェンダー等特定の属性に基づく登用比率についての定めはありませんが、継続的に人財の多様性を確保できる体制を図っていく方針です。

なお、2025年9月期は、サステナビリティ基本方針に基づき、重点課題(マテリアリティ)への取り組みを推進してまいりましたが、2026年9月期は、事業環境や社会的要請の変化を踏まえ、重点課題(マテリアリティ)を改めて見直し、時代に即した内容へ改訂する予定です。

「第1[企業の概況]、1[主要な経営指標等の推移]、5[従業員の状況]」の記載も併せて参照ください。

### 3【事業等のリスク】

有価証券報告書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、経営者が提出会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

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)事業を取り巻く経営環境に関するリスク

##### 不動産市況の動向について

当社が属する不動産業界は、景気動向、金利動向、地価動向、金融機関の貸出姿勢、税制改正等の経済市況や人口動態変化の影響を受けやすく、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

当社は、賃貸不動産の仕入れの時期・エリア・規模等の選定、保有不動産の売却時期・金額等の判断、不動産証券化商品組成に係る分配率の設定等にあたっては、景気動向、市場環境、不動産市況等の動向を慎重に見極めて運営しておりますが、当該リスクは当社のリスク管理施策によって完全に排除できる性格のものではないことから、市場の急変等の場合においては、時期・規模に応じた影響度をもって顕在化する可能性があることを認識しております。

##### 競合について

当社が属する不動産業界には、大手企業やJ-REITを含む事業者が多数存在しており、優良賃貸不動産の仕入れ等において事業者間での競合が存在します。事業者間での競合は、賃貸不動産の投資利回りの悪化を招き、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

当社は、売却賃貸不動産情報の早期入手、直接取引の推進、個別賃貸不動産の競合状況の精査等のきめ細かな仕入れ施策により、競合リスクの影響度の軽減を図っておりますが、競合リスクは事業運営に内在するリスクであり完全な排除は困難であることから、事業運営の過程で日常的に顕在化する可能性があります。顕在化した場合の影響度は、顕在化の時期、その態様により変動するため確定的な見積もりを行うことは困難ですが、通常の事業運営における競合リスクについては、その影響は当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの通常の変動の範囲内にとどまるものと認識しております。

また、不特法の許可に基づき当社が取り扱う不動産証券化業務については、許可を要することから相応の参入制限が存在するものの、大手企業をはじめ他の事業者も当該事業に参画しており、他の事業者または他の事業者の扱う商品に関する事象・風評等が、不特法に基づく商品設計、コストおよび信頼性に影響を与え、それが当社の扱う商品の設計、コスト、販売等に波及する可能性があります。

当社は不特法に関する他社動向等を緊密にモニタリングすることで、かかる事象の顕在化リスクの早期把握につとめておりますが、同業他社に関する風評等の当社への波及リスクは、当社独自で軽減・排除できる性格のものではないことから、顕在化の時期・影響度について確定的な予測を行うことは困難であると認識しております。

#### (2)当社の業態に関するリスク

##### 販売に関するリスク

##### a. 不動産賃貸業に関するリスク

当社は入居率の変動リスク分散が可能な居住者向け賃貸不動産を中心に不動産賃貸業を行っておりますが、2025年9月末現在、賃貸不動産の賃貸売上上の17.2%を店舗・事務所が占めており、かかる店舗・事務所関連の大口賃借人の退去があった場合には、リスク分散が相対的に難しいことから、当社の経営成績に影響を与える可能性があります。

当社は、退去リスクは不動産賃貸業に固有の日常的な業務運営上のリスクとして捉え、各賃貸借契約の契約更改時期の管理を徹底するとともに、大口賃借人の契約更改動向等を適切にモニタリングすることにより、リスクの顕在化に対する対策と、顕在化した場合の善後策を適時適切に講じております。かかる通常の退去リスクについては、顕在化の頻度・影響度は当社の通常の不動産賃貸サービスの営業成績の変動の範囲内にとどまり、その影響は限定的であると判断しております。予期せぬ大口退去等、当該リスクが突発的に顕在化する可能性は皆無ではないものの、その蓋然性は極めて低いと認識しております。

**b. 賃貸不動産の売却に関するリスク**

当社は、不動産証券化商品の償還等に際して、市況に応じて、証券化の対象となった賃貸不動産を売却することにより償還資金の手当てを行うとともに、含み益の実現等を図っております。かかる市場売却は、他の選択肢との比較において、売却による償還に経済合理性が認められる場合に実施いたしますが、不動産市況や金融環境の急変、購入者の資金手当て能力の状況、競合賃貸不動産の状況等によっては、所期どおりの金額・時期での売却が実現できない可能性があり、その場合、償還資金の別途の手当て、売却金額の調整または売却の見送りなどを余儀なくされることにより、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

当社は、不動産市況をはじめとする外部環境、購入候補者の属性等を慎重に見極めて売却時期・売却先等を選定するとともに、不動産証券化商品の償還に伴う売却については、償還時期到来前から十分な準備期間を設けて売却活動を行うなど、リスクの軽減につとめております。

特に、長年にわたり継続してきた金融緩和政策が解除されたことにより、不動産市況等が急変する懸念があるものと認識しており、市況の見極めを一段と強化しておりますが、かかるリスクは当社独自のリスク管理施策のみを以て軽減・排除できるものではなく、実際に顕在化した場合には当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

顕在化した場合の影響度は、顕在化の時期、規模、態様や各事業年度内において計画する保有賃貸不動産の売却の比重によって変動しますが、仮に全ての売却が不首尾に終わる規模での急変が事業年度の初期に顕在化した場合、その影響度は、各事業年度における不動産売却の比重如何では、当社経営成績の過半に及ぶ可能性もあると認識しております。

**賃貸不動産仕入れに関するリスク**

当社は、不動産賃貸業務基盤の維持拡大、償還した不動産証券化商品の代替物件の手当てなど、賃貸不動産ポートフォリオの維持拡大並びに品質向上のため、新規の賃貸不動産の仕入れ機会を追求しております。かかる賃貸不動産の仕入れ原資は、主として金融機関からの借入または不動産証券化商品による出資金により賄いますが、市場環境の急変、金融機関の貸出姿勢の変化、投資家の皆様のリスク選好の変化等によっては資金手当てが十分ではなく、所期どおりの賃貸不動産仕入れが実現できない可能性があり、その場合、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

特に、金融緩和政策が解除されたことにより、当該リスク顕在化の可能性は増大していると認識しております。かかるリスクは、当社独自のリスク管理のみを以て軽減・排除できるものではなく、顕在化した場合の影響度は、顕在化の時期、規模、仕入れ競合先各社への影響度合い等により変動することから、確定的な見積もりを行うことは困難であると認識しております。当社は、当社の財務状況等への信任の維持、金融機関及び既存の不動産証券化商品投資家の皆様との良好な関係の維持、金融機関の貸出スタンスのきめ細かな確認、新規の不動産証券化商品への投資家の皆様の投資拡大、不動産証券化商品の商品性向上等の施策を実施することにより、かかるリスクが顕在化した場合の影響度の軽減と相対的な優位性の確保につとめております。

また、当社は精査の上で賃貸不動産の仕入れを行います。仕入れ後において、建築基準法等の隠れた瑕疵が判明した場合等においては、仕入れた賃貸不動産を当初の目的に沿って活用できず、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。当該リスクの顕在化の可能性は僅少であると判断しております。

**在庫・固定資産に関するリスク**

当社は、売却目的で棚卸資産に計上した資産については、「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号、平成20年9月26日）を、賃貸不動産については、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号、平成23年3月25日）及び「固定資産の減損に係る会計基準」（企業会計審議会、平成14年8月9日）並びに同適用指針（企業会計基準適用指針第6号、平成21年3月27日及び企業会計基準適用指針第23号、平成20年11月28日）を適用しており、販売用不動産の評価損、賃貸用不動産の減損損失が計上された場合、当社の経営成績や財政状態に影響を与える可能性があります。

当社は、賃貸不動産の取得にあたっては、個別の立地、入居状況、入居率の維持・向上の可能性等を慎重に検討のうえ取得判断を行うとともに、保有賃貸不動産それぞれの入居率、キャッシュ・フローの状況をきめ細かく確認のうえ、ポートフォリオの管理を行っており、個別賃貸不動産に起因する減損等のリスクの顕在化の可能性は高くないと判断しております。不動産市況の急変、自然災害、環境変化等の外部要因を起因とするリスクについては、当社のリスク管理のみを以て軽減・排除できるものではないことから、かかる事態が発生した場合には、顕在化の時期・規模に応じた影響を与える可能性があります。かかるリスクの顕在化の可能性は高くないと認識しております。



## 不測の事故・自然災害等による経営成績変動について

当社は、首都圏をはじめ、主要都市に賃貸不動産を所有しておりますが、当該エリアにおいて、火災、暴動、テロ、地震、噴火、津波等の不測の事故や自然災害が発生した場合、不動産の資産価値の低下、不動産投資意欲の冷え込み、空室の長期化、保有賃貸不動産の被災に伴う補修等による費用負担の増加等を通じて、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、賃貸不動産の取得にあたっては、自然災害の発生リスクが高いと認められる地域に所在する賃貸不動産を回避すること、火災保険等の付保などの対策を講じること、事前の対策が可能な災害等については影響度軽減のための事前対策を講じること、災害前後での保有賃貸不動産の状況の適時の確認と対応策の実施等により、当社保有賃貸不動産に対する自然災害リスクの低減につとめております。かかるリスクは当社独自のリスク管理施策のみを以て軽減・回避できるものではなく、その影響度について確定的な見積もりを行うことは困難であると認識しております。

## 法的規制等について

## a. 法的規制について

当社が属する不動産業界は、宅地建物取引業法、建築基準法、都市計画法、借地借家法等、不動産取引に関する多数の法的規制を受けております。また、当社が取り扱う不特法に基づく商品についても、種々の法的規制があります。

当社では、事業継続のため、これら多数の法的規制に対応できる体制を構築しており、現時点において事業継続に支障をきたす事項はありませんが、今後、何らかの理由によりこれらの法的規制の大幅な変更があった場合には、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、当社の法令遵守体制等に起因するリスクの顕在化の可能性は高くないと認識しており、法的規制の変更等の外部要因に起因するリスクについても、関連法令の改正等の動向を注視することにより顕在化のリスクを早期に把握し体制の整備を行う方針であります。かかる外部要因によるリスクについては、その顕在化の内容、時期等を当社が制御できるものではないことから、その影響度を事前に見積もることは困難であると認識しております。

## b. 許認可等について

当社の主要事業におきましては、事業活動に際して、以下の免許、許認可等を取得しております。

当事業年度末現在、当該免許及び許認可等が取消となる事由は発生しておりませんが、今後、何らかの理由によりこれらの免許、登録、許可の取消等があった場合、当社の主要事業の活動に支障をきたすとともに経営成績に重大な影響を与える可能性があります。

当社は、法令等遵守を徹底するとともに、内部管理・内部統制体制を整備することにより、登録・免許の取消事由を惹起することのない業務運営につとめており、かかる免許・登録・許可の取消しリスクの顕在化の可能性は僅少であると認識しております。

取得・登録者名	取得年月日・許認可等の名称及び所管官庁等	許認可等の内容及び有効期限	主な許認可等の取消事由
株式会社 マリオン	1995年2月24日 宅地建物取引業者の免許 東京都	宅地建物取引業法に基づく許可 東京都知事 (7)第72526号 2023年2月25日から 2028年2月24日まで(5年間) 以後5年ごと更新	宅地建物取引業法 第5条、第66条及び第67条
株式会社 マリオン	2007年9月30日 第二種金融商品取引業の登録 関東財務局	金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業の登録 関東財務局長 (金商)第1502号	金融商品取引法第52条
株式会社 マリオン	2019年4月15日 不動産特定共同事業の許可 金融庁長官・国土交通大臣	不動産特定共同事業法に基づく許可 金融庁長官・国土交通大臣第100号	不動産特定共同事業の規制等に関する法律 第36条

株式会社 マリオン	2021年10月 5 日 賃貸住宅管理業者の登録 国土交通大臣	賃貸住宅の管理業務等の適正 化に関する法律に基づく登録 国土交通大臣（１）第001736号 2021年10月 6 日から 2026年10月 5 日まで（５年間） 以後５年ごと更新	賃貸住宅の管理業務等の適 正化に関する法律 第34条
--------------	---------------------------------------	--	----------------------------------

### (3)当事業体制に関するリスク

#### 小規模組織に関するリスクについて

当社は、当事業年度末現在、従業員20名と小規模組織であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。また、小規模な組織であるため、業務を特定の個人に依存している場合があります。

今後の業務拡大に応じて求められる組織体制を整備するため、所要の人財の採用と教育研修による人財の育成を行い、社内管理体制の継続的な充実を図ってまいります。

しかしながら、当社の事業拡大に見合った適切かつ十分な組織体制の構築に至らなかった場合、適切なリスク管理と内部統制のもとでの事業運営、事業拡大に制約が生じ、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。

当事業年度末現在、かかるリスクの顕在化の可能性は僅少であると認識しております。

#### 個人情報の管理について

当社は、賃貸不動産の入居者や不動産証券化商品の投資家の皆様など、事業を通じて取得した個人情報を保有しており、「個人情報の保護に関する法律」等による規制を受けております。

個人情報の管理については、個人情報保護規程等による規程化、外部侵入防止システムの採用、物理的・論理的アクセス権限の設定、セキュリティ意識の向上を目的とした教育・研修等による周知徹底等により、細心の注意を払い取り扱っておりますが、個人情報の不正利用、その他不測の事態によって重要な情報が外部に漏洩した場合、当社への信用の低下や損害賠償請求等により、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は個人情報管理体制の適切な運用につとめており、かかるリスクが顕在化する蓋然性は低いと認識しております。

#### 特定の人物への依存リスクについて

当社の創業者であり代表取締役社長である福田敬司は、当社設立以来、当社の経営方針、経営戦略、資金調達等、事業活動の推進にあたり重要な役割を担ってまいりました。

当社は、監査等委員会設置会社への移行、社外取締役の配置等のガバナンス体制の強化、役職員の情報共有の強化や職務権限の明確化、権限委譲を進め、創業者に過度に依存しない経営体制の整備を進めてまいりましたが、体制の整備の過程において、同氏が職務を遂行出来なくなるような不測の事態が生じた場合、当社の経営成績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

当社は、取締役会をはじめとした特定の人物に依存しないガバナンス体制に基づく業務運営を行っており、現状体制に特記すべき問題は認められていないことから、かかるリスクが顕在化する可能性は低いと認識しております。

### (4)その他のリスク

#### ストック・オプションと株式希薄化のリスク

当社は、当社の取締役及び従業員に対し、当社の経営成績向上に関する貢献意欲や士気を高めるとともに、株主との価値観の共有を推進することによる企業価値向上を図るため、新株予約権を付与しております。当事業年度末現在、新株予約権による潜在株式数は278,500株であり、これは発行済株式総数の3.5%に相当しております。今後、これらの新株予約権が行使された場合、当社の１株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。

現行の市場環境、新株予約権の行使条件等に照らして、短期的にかかる希薄化リスクが顕在化する可能性は低いと認識しております。

## 有利子負債依存と金利変動のリスク

当社は、賃貸不動産仕入れ資金の相当部分を金融機関からの借入金に依存しております。借入については、基本的に固定金利またはそれに準じた条件での長期借入としておりますが、金融機関との協議により変動金利による長期借入もあり、今後も事業拡大に伴い、不特法に基づく匿名組合への出資金と並んで、有利子負債については相応の水準で推移すると想定され、今後更に金利が上昇した場合には、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。

当社は、既存金融機関との緊密な連携を行うとともに、金融機関の融資姿勢、金融政策の動向、既存有利子負債の満期構成、借入条件等を注視することにより、かかるリスクの軽減につとめております。しかしながら、金融市場全体や、業界他社動向等に起因するリスクについては、当社独自の対策によって軽減・排除が難しいことから、顕在化した場合には、その時期、規模、態様等に応じて影響を受けるものと判断しておりますが、顕在化の影響を確定的に見積もることは困難であると認識しております。

当事業年度、前事業年度の有利子負債残高、総資産額ならびに有利子負債依存度は以下のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
有利子負債残高(a)	8,735,125	8,343,731
総資産額(b)	18,822,977	18,797,442
有利子負債依存度(a/b)	46.4%	44.4%

(注) 有利子負債残高は、短期借入金、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)、リース債務(短期及び長期)の合計額であります。

## 借入金にかかる財務制限条項について

当社は、賃貸不動産仕入れにかかる資金調達方法の一つとして金融機関から融資を受けておりますが、これらのうちには、経常利益を赤字にしないことや純資産額を一定以上に保つこと、借入の担保となる資産の稼働状況を一定以上に保つことを確約する条項が存在するものがあります。当社がこれらの条項に抵触した場合、当社の経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

現状の当社の経営成績や財政状態は、かかる財務制限条項の要求水準との間に相当の安全マージンを確保していること、当社は財務制限条項の遵守状況を適切に管理し、財務制限条項を安定的に充足するべく業務運営を行っていることから、現状かかる財務制限条項抵触リスクは僅少であると認識しております。

## 一般社団法人ホンジン・ホールディングスとの関係について

一般社団法人ホンジン・ホールディングスは、2005年4月に当社の前身である株式会社マリオン管財の全額拠出により設立され、当社グループにおいて不動産賃貸業を行う有限会社HONJINの株式100%を保有するとともに、当社代表取締役社長福田敬司が単独理事及び単独社員の任にあったことから、当社が実質的に支配しているとして2016年3月まで連結子会社の位置付けにありました。

2016年3月1日付で開催された同法人臨時社員総会において、当社代表取締役社長福田敬司の単独議決権を放棄するとともに、事業目的から不動産の保有・取得・処分等を削除し、地球緑化、医療介護等の公益福祉目的を事業目的とする法人となりました。2016年4月1日付での当社による有限会社HONJINの吸収合併に伴い、合併対価としての普通株式1,500株(2017年8月13日付で、普通株式1株につき100株の株式分割、2018年5月30日付で、普通株式1株につき2株の株式分割、2024年2月1日付で、普通株式1株につき5株の株式分割により、1,500,000株を所有)を取得し、2023年度末時点においては、当社株式の議決権19.2%を保有しておりました。

しかしながら、2024年5月、1,500,000株のうち707,000株を公益財団法人マリオン財団に寄付し、残る793,000株についても2024年5月及び2025年8月に株式処分信託したことにより、現在、資本関係は解消されております。

#### 4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

##### (1) 経営成績等の概要

###### 経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、雇用状況や所得の改善をはじめ、堅調な企業収益に支えられ、全体として緩やかな回復基調で推移いたしました。一方、原材料価格やエネルギーコストの高止まりの影響による物価上昇や米国通商政策を発端とした為替変動等もあり、依然として不透明な経済環境が続いております。

当社の主要業務である賃貸住宅分野においては、本事業年度の貸家住宅着工戸数が前事業年度比較で微減となりましたが、当社が主に取り扱う単身世帯向けの居住用賃貸住宅については、総務省の発表によりますと、人口減少のなか世帯数の増加が継続し、なかでも単独世帯は2000年以降一貫して増加、2010年対比で一般世帯に占める割合は25.5%から34.6%に上昇しており、堅調な需要が継続しております。

一方、マンションの不動産価格指数は、国土交通省の発表によりますと、2010年を100とした指標において、2025年6月時点では216.8と高水準にあり、新規物件の仕入れに伴うリスク増加傾向が継続しております。

このような事業環境のもと、当社では、新規賃貸物件の仕入れについては引き続き慎重対応を基本とし、既存賃貸物件の入居率の維持向上にむけた対策を講じることで、安定的な賃料収入の維持確保につとめるとともに、保有不動産の選別的な売却による利益の確定と、新規物件については市場環境等を見極めながら物件取得を実施いたしました。

###### <不動産賃貸サービス>

当事業年度における不動産賃貸サービスにおいては、利回り及び不動産市況リスクの状況を踏まえて、保有物件、サブリース物件及び受託物件の入居率の維持向上に注力することにより、安定収益の確保につとめました。

この結果、不動産賃貸サービスの売上高として1,195百万円（前事業年度比0.8%減）を計上いたしました。

###### <不動産証券化サービス>

当事業年度における不動産証券化サービスにおいては、既存証券化サービス物件の入居率の維持向上につとめることにより、安定収益の確保につとめました。

この結果、不動産証券化サービスの売上高として347百万円（前事業年度比13.9%増）を計上いたしました。

###### <不動産売買>

当事業年度における不動産売買においては、東京都中野区の共同住宅1棟、東京都台東区の共同住宅1棟、東京都墨田区の共同住宅1棟を各々売却いたしました。一方で、東京都中野区の共同住宅1棟、東京都墨田区の共同住宅1棟を取得いたしました。この結果、不動産売買の売上高として1,701百万円（前事業年度比27.3%増）を計上いたしました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高3,254百万円（前事業年度比13.1%増）、営業利益874百万円（前事業年度比25.8%増）、経常利益665百万円（前事業年度比27.2%増）、当期純利益459百万円（前事業年度比34.3%増）となりました。

当社事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメント別の記載は行っておりません。

## キャッシュ・フロー

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、有形固定資産の取得等により投資活動によるキャッシュ・フローは795百万円の支出、短期借入金及び長期借入金の返済による支出が収入を上回り財務活動によるキャッシュ・フローが478百万円の支出となったものの、棚卸資産の売却等により営業活動によるキャッシュ・フローが1,595百万円の資金獲得となったため、前事業年度末に比べ321百万円増加し、当事業年度末には1,801百万円となりました。

当事業年度における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果獲得した資金は1,595百万円（前事業年度は1,742百万円の獲得）となりました。

収入の主な内訳は、棚卸資産の減少額977百万円、税引前当期純利益665百万円、減価償却費211百万円であり、支出の主な内訳は法人税等の支払額290百万円であります。

### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果支出した資金は795百万円（前事業年度は1,264百万円の支出）となりました。

支出の主な内訳は、有形固定資産の取得による支出667百万円、無形固定資産の取得による支出73百万円であります。

### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果支出した資金は478百万円（前事業年度は468百万円の支出）となりました。

収入の主な内訳は、匿名組合預り金の預りによる収入1,416百万円、長期借入れによる収入1,280百万円及び短期借入れによる収入1,401百万円であり、支出の主な内訳は、長期借入金の返済による支出1,863百万円、短期借入金の返済による支出1,208百万円及び匿名組合預り金の償還による支出1,445百万円であります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社で行う事業は、提供する商品・サービスの性格上、生産実績の記載になじまないため、当該記載を省略しております。

b. 受注実績

当社は受注に基づく生産もしくは商品・サービスの提供を行っておりませんので、当該記載を省略しております。

c. 販売実績

当事業年度の販売実績は次のとおりであります。

不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、事業内容別に区分した記載としております。

事業内容	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	前事業年度比(%)
不動産賃貸サービス(千円)	1,195,889	99.2
不動産証券化サービス(千円)	347,455	113.9
不動産売買(千円)	1,701,814	127.3
小計(千円)	3,245,159	113.9
その他(千円)	9,297	32.6
合計(千円)	3,254,456	113.1

(注) 1. 不動産証券化サービスの販売実績は、証券化商品の販売等に係わる手数料の他、証券化対象賃貸不動産に係わる賃料収入等の売上実績を記載しております。

2. 不動産売買の販売実績は、不動産の売却によるものを別記したものであり、当事業年度については、主に不動産賃貸サービス対象不動産にかかるものであります。

3. 主な相手先別の販売実績は、前事業年度及び当事業年度は居住用物件の販売であります。

4. 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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)		当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
マリモ地方創生リート投資法人	1,036,190	36.0	-	-
株式会社アーキテクト・ディベロッパー	-	-	1,591,872	48.9

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

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判断したものであります。

当事業年度の財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容

当社の当事業年度の財政状態及び経営成績は、以下のとおりであります。

a. 財政状態の分析

(a) 流動資産

当事業年度末における流動資産は2,667百万円となり、前事業年度末に比べ605百万円減少いたしました。

これは主に、現金及び預金が372百万円増加した一方、販売用不動産が974百万円減少したことによるものであります。

(b) 固定資産

当事業年度末における固定資産は16,129百万円となり、前事業年度末に比べ580百万円増加いたしました。

これは主に、土地が337百万円、建物が107百万円、ソフトウェアが62百万円及び投資有価証券が30百万円増加したことによるものであります。

(c) 流動負債

当事業年度末における流動負債は2,004百万円となり、前事業年度末に比べ335百万円増加いたしました。

これは主に、未払法人税等が57百万円減少した一方、短期借入金が193百万円、1年内返済予定の長期借入金が206百万円増加したことによるものであります。

(d) 固定負債

当事業年度末における固定負債は12,024百万円となり、前事業年度末に比べ798百万円減少いたしました。

これは主に、長期借入金が790百万円減少したことによるものであります。

(e) 純資産

当事業年度末における純資産は4,768百万円となり、前事業年度末に比べ437百万円増加いたしました。

これは主に、株主配当金40百万円の支払があった一方、その他有価証券評価差額金が17百万円増加、当期純利益459百万円の計上により利益剰余金が増加したことによるものであります。

b. 経営成績の分析

(売上高)

当事業年度における売上高は3,254百万円となり、前事業年度に対し377百万円の増加（前事業年度比13.1%増）となりました。これは、主に当事業年度の販売用不動産の売却による売上高が前事業年度と比較して増加したことによるものであります。

(売上原価、売上総利益)

当事業年度における売上原価は1,875百万円となり、前事業年度に対し183百万円の増加（前事業年度比10.9%増）となりました。これは、主に販売用不動産関連原価が増加したことによるものであります。

その結果、当事業年度の売上総利益は1,379百万円（前事業年度比193百万円増、16.4%増）となりました。

(販売費及び一般管理費、営業利益)

当事業年度における販売費及び一般管理費は504百万円となり、前事業年度に対し14百万円の増加となりました。これは主に、租税公課9百万円、株主優待引当金繰入額4百万円及び広告宣伝費が3百万円増加したことによるものであります。

その結果、当事業年度の営業利益は874百万円（前事業年度比179百万円増、25.8%増）となりました。

(営業外損益、経常利益)

当事業年度における営業外収益は20百万円となり、前事業年度に対し0百万円の増加となりました。

当事業年度における営業外費用は230百万円となり、前事業年度に対し37百万円の増加となりました。これは主に、支払利息が22百万円及び支払手数料が12百万円増加したことによるものであります。

その結果、当事業年度の経常利益は665百万円（前事業年度比142百万円増、27.2%増）となりました。

また、売上高経常利益率は20.4%（前事業年度比2.3ポイント増）となりました。

(当期純利益)

その結果、法人税等205百万円を控除し、当事業年度の当期純利益は459百万円（前事業年度比117百万円増、34.3%増）となりました。

当社の経営成績に重要な影響を与える要因といたしましては、法的規制、景気や金利の変動などの経済状況の影響など様々な要因が挙げられます。詳細につきましては、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」をご参照ください。

当事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討は行っておりません。

#### 資本の財源及び資金の流動性

キャッシュ・フローの状況につきましては、「(1) 経営成績等の概要 キャッシュ・フロー」に記載のとおりです。

当社の資金需要の主なものは、賃貸不動産の取得費用であり、その調達手段は主として、金融機関からの借入金及び不特法許可に基づく匿名組合預り金によるものです。賃貸不動産取得費用以外の運転資金につきましては、自己資金で対応することを原則としつつ、一定程度の手元流動性を維持するために金融機関からの借入を行っております。

#### 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しております。この財務諸表の作成にあたりまして、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積り及び仮定設定を行っております。

当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じ合理的と考えられる様々な要因に関して適切な仮定設定、情報収集を行い、見積り金額を計算しておりますが、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。

財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び仮定のうち、重要なものは以下のとおりであります。

##### 販売用不動産の評価

販売用不動産について、正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には、帳簿価額を正味売却価額まで減額し、当該減少額を評価損として計上しております。そのため、販売計画や市場環境の変化により、その見積額の前提とした条件や仮定に変更が生じ正味売却価額が帳簿価額を下回る場合には評価損が必要となる可能性があります。

##### 固定資産の評価

固定資産について、土地と建物を一体として物件単位でグルーピングしており、減損の兆候があり、かつ資産の回収可能価額が帳簿価額を下回る場合は、回収可能価額まで減損処理を行うこととしております。

減損の兆候の判定及び回収可能性の見積りは、不動産鑑定士による鑑定評価額及び将来キャッシュ・フローの見積り等であります。不動産市況、経済情勢等の著しい変化や収益状況の悪化等により、見積り額を前提とした条件や仮定に変更が生じ減少した場合、減損損失が発生する可能性があります。



## 5【重要な契約等】

(財務制限条項が付された借入金契約)

当社が締結している財務制限条項が付された借入金契約の契約に関する内容等は、以下のとおりです。

なお、財務上の特約の内容につきましては、「第5 経理の状況 1 財務諸表等 (1) 財務諸表 注記事項 (貸借対照表関係) 3 財務制限条項」に記載しております。

### (1)金銭消費貸借契約

契約締結日	弁済期限	相手先	契約形態	期末残高 (千円)	担保
2014年9月26日	2040年9月26日	株式会社りそな銀行	証書借入	192,357	当社所有の 販売用不動産
2014年11月25日	2044年11月28日	株式会社りそな銀行	証書借入	281,010	当社所有の 販売用不動産
2023年3月28日	2034年6月30日	株式会社三井住友銀行 株式会社北日本銀行 株式会社東北銀行	シンジケート ローン	1,062,000 270,000 270,000	当社所有の 固定資産
2024年12月25日	2038年5月31日	株式会社東日本銀行	証書借入	660,868	当社所有の 固定資産

### (2)当座貸越契約

契約締結日	契約期間	相手先	極度額 (千円)	期末残高 (千円)	担保
2023年3月31日	自 2025年4月1日 至 2026年3月31日	株式会社東日本銀行	700,000	618,900	当社所有の 固定資産
2025年9月30日	自 2025年9月30日 至 2027年9月30日	株式会社東日本銀行	1,000,000	269,000	当社所有の 固定資産

## 6【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当事業年度の主な設備投資は賃貸用不動産として取得した東京都墨田区物件614,561千円であります。

#### 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。

2025年9月30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 (人)
		建物及び構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
ハイホーム本陣 (東京都新宿区)	本社機能、賃貸 用不動産(店 舗、マンショ ン)	390,812	2,333,638 (1,358.96)	7,490	2,731,941	20 (3)
門前仲町貳番館他20棟 (東京都江東区 他)	賃貸用不動産 (マンション)	3,795,262	5,910,579 (5,384.21)	39,280	9,745,122	-
マリオン田端 (東京都北区)	賃貸用不動産 (戸建て)	9,187	7,488 (31.59)	-	16,675	-
マリオン浅草雷門他2棟 (東京都台東区 他)	賃貸用不動産 (店舗、マン ション)	202,016	469,733 (489.52)	1,158	672,908	-
ラウンドワン盛岡他2棟 (岩手県盛岡市 他)	賃貸用不動産 (店舗)	1,150,994	1,380,071 (6,242.78)	585	2,531,652	-
寿3丁目倉庫 (東京都台東区)	賃貸用不動産 (倉庫)	0	5,420 (61.38)	-	5,420	-

(注) 1. 従業員数の( )は臨時従業員数を外書きしております。

2. 帳簿価額のうち、「その他」は工具、器具及び備品並びに借地権等であります。

3. 当社の事業は、不動産賃貸関連サービスの単一セグメントであるため、セグメント別の記載を行っておりませ  
ん。

#### 3【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	30,000,000
計	30,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2025年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (2025年12月18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	8,011,000	8,011,000	東京証券取引所 スタンダード市場 名古屋証券取引所 メイン市場 福岡証券取引所 本則市場	単元株式数は100株で あります。
計	8,011,000	8,011,000	-	-

(注)「提出日現在発行数」欄には2025年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により、発行された株式数は含まれておりません。

## ( 2 ) 【新株予約権等の状況】

## 【ストック・オプション制度の内容】

決議年月日	2017年 9 月15日	2020年12月23日
付与対象者の区分及び人数 ( 名 )	当社取締役 ( 監査等委員会である取締 役を除く ) 5 監査等委員会である当社取締役 1 従業員 18	当社取締役 ( 監査等委員会である取締 役を除く ) 5 監査等委員会である当社取締役 3 従業員 19
新株予約権の数 ( 個 )	13,850 ( 注 ) 1	280 ( 注 ) 1
新株予約権の目的となる株 式の種類、内容及び数 ( 株 )	普通株式 138,500 ( 注 ) 1、4、5	普通株式 140,000 ( 注 ) 1、5
新株予約権の行使時の払込 金額 ( 円 )	850 ( 注 ) 2、4、5	206 ( 注 ) 2、5
新株予約権の行使期間	当社株式の上場日または2019年 9 月28 日のいずれか遅い日から2026年 9 月15 日まで	自 2022年12月24日 至 2030年12月22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 850 資本組入額 425 ( 注 ) 4、5	発行価格 206 資本組入額 103 ( 注 ) 5
新株予約権の行使の条件	新株予約権発行時において当社の取締役 ( 監査等委員である取締役を除く。 )、監査等委員である取締役、または従業員であった者は、新株予約権の権利行使時においても、当社の取締役 ( 監査等委員である取締役を除く。 )、監査等委員である取締役、または従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合には、この限りではない。 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。	
新株予約権の譲渡に関する 事項	譲渡、質入れその他の一切の処分ができない。	
組織再編成行為に伴う新株 予約権の交付に関する事項	( 注 ) 3	

当事業年度の末日 ( 2025年 9 月30日 ) における内容を記載しております。提出日の前月末現在 ( 2025年11月30日 ) において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

( 注 ) 1 . 新株予約権の目的である株式の数は、2017年 9 月15日決議分は新株予約権 1 個当たり 1 株とし ( 2018年 5 月30日の 1 株を 2 株にする株式分割後は 2 株 )、2020年12月23日決議分は新株予約権 1 個当たり100株とする。

なお、当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的となる株式の数を調整するものとする。ただし、かかる調整は、本新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的である株式の数について行われ、調整の結果 1 株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割または併合の比率}$$

また、当社が合併、会社分割、株式交換または株式移転 ( 以下総称して「合併等」という。 ) を行う場合、株式の無償割当を行う場合、その他株式数の調整を必要とする場合には、各新株予約権につき、調整後株式数に調整後行使価額を乗じた額が調整前株式数に調整前行使価額を乗じた額と同額になるよう、各新株予約権の行使により発行される株式の数は適切に調整されるものとする。

ただし、かかる調整は、新株予約権のうち、当該時点で権利行使されていない新株予約権の目的である株式の数について行われ、調整の結果 1 株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。

2 . 新株予約権発行後、当社が株式分割または株式併合等を行う場合は、次の算式により行使価額を調整し、調整により生ずる 1 円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \div \text{分割または併合の比率}$$

また、当社普通株式につき、時価を下回る価額で新株を発行または自己株式の処分を行う場合（新株予約権の行使、株式交換による自己株式の移転の発生による場合を除く。）は、次の算式により行使価額を調整し、調整による１円未満の端数は、これを切り上げる。

$$\begin{array}{rcccl} & & \text{既 発 行} & + & \frac{\text{新規発行} \times \text{1株当たり}}{\text{(処分)株式数} \quad \text{払込金額}} \\ & & \text{株 式 数} & & \\ \text{調 整 後} & = & \text{調 整 前} & \times & \frac{\text{新規発行(処分)前の株価}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行(処分)株式数}} \\ \text{行使価額} & & \text{行使価額} & & \end{array}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済普通株式総数から当社が保有する普通株式に係る自己株式数を控除した数とし、また、自己株式の処分を行う場合には「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」に読み替える。

さらに、本新株予約権の割当日後、当社が合併等を行う場合、株式の無償割当てを行う場合、その他これらの場合に準じて行使価額の調整を必要とする場合には、それぞれの条件等を勘案のうえ、合理的な範囲内で適切に行使価額の調整を行うことができるものとする。

- ３．当社が合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換または株式移転（以下、これらを総称して「組織再編行為」という。）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、組織再編行為時に定める契約書または計画書等に記載された条件に基づき、会社法第236条第１項第８号イ乃至ホに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という。）の新株予約権を一定の条件に基づきそれぞれ交付することとする。

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ものとする。

- ４．2018年５月14日開催の取締役会決議により、2018年５月30日付で普通株式１株につき２株の株式分割を行っております。

これにより2017年９月15日決議分は「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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」が調整されております。

- ５．2023年12月22日開催の取締役会決議により、2024年２月１日付で普通株式１株につき５株の株式分割を行っております。

これにより「新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数」、「新株予約権の行使時の払込金額」及び「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」が調整されております。

#### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### （３）【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### （４）【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数 増減数（株）	発行済株式総 数残高（株）	資本金増減額 （千円）	資本金残高 （千円）	資本準備金 増減額 （千円）	資本準備 金残高 （千円）
2024年２月１日(注)	6,408,800	8,011,000	-	1,387,642	-	922,602

（注）2023年12月22日開催の取締役会決議により、2024年２月１日付で１株を５株に株式分割しました。これにより株式数は6,408,800株増加し、発行済株式総数は8,011,000株となっております。

( 5 ) 【所有者別状況】

2025年 9 月30日現在

区分	株式の状況（ 1 単元の株式数100株 ）								単元未満株式の状況（株）
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	2	18	29	11	27	4,029	4,116	-
所有株式数（単元）	-	623	2,312	23,341	475	40	53,294	80,085	2,500
所有株式数の割合（％）	-	0.78	2.89	29.15	0.59	0.05	66.55	100.00	-

（注）自己株式173,520株は「個人その他」に1,735単元、「単元未満株式の状況」に20株含まれております。

( 6 ) 【大株主の状況】

2025年 9 月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の割合（％）
福田敬司	東京都新宿区	2,855,000	36.43
SBIホールディングス株式会社	東京都港区六本木 1 丁目 6 - 1	960,000	12.25
公益財団法人マリオン財団	東京都新宿区富久町 9 番11号	707,000	9.02
西川 勝子	愛知県名古屋市昭和区	461,000	5.88
株式会社ペルーナ	埼玉県上尾市宮本町 4 番 2 号	450,000	5.74
田中 俊彦	東京都新宿区	220,000	2.81
株式会社フレンドステージ	埼玉県上尾市富士見 2 丁目 1 番25号	200,000	2.55
楽天証券株式会社	港区南青山 2 丁目 6 番21号	129,500	1.65
須田 忠雄	群馬県桐生市	126,000	1.61
笹原 みなみ	東京都港区	56,500	0.72
計	-	6,165,000	78.66

( 7 ) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2025年9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 173,500	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 7,835,000	78,350	単元株式数は100株であります。
単元未満株式	普通株式 2,500	-	-
発行済株式総数	8,011,000	-	-
総株主の議決権	-	78,350	-

【自己株式等】

2025年9月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数 に対する所有株式数の割合 (%)
株式会社マリオン	東京都新宿区富久町9番11号	173,500	-	173,500	2.2
計	-	173,500	-	173,500	2.2

(注) ストックオプションによる新株予約権の権利行使に伴い、自己株式を処分したことにより、自己株式等の自己名義所有株式は4,000株減少しております。

## 2【自己株式の取得等の状況】

### 【株式の種類等】

普通株式

#### ( 1 ) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### ( 2 ) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

#### ( 3 ) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

#### ( 4 ) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (新株予約権の権利行使)	4,000	894,400	-	-
保有自己株式数	173,520	-	173,520	-

( 注 ) 1 . 「処分価額の総額」欄には、処理を行った自己株式の帳簿価額を記載しております。

2 . 当期間における保有自己株式には、2025年12月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取による株式数は含めておりません。



### 3【配当政策】

当社は、株主に対する利益の最大化を重要な経営目標の一つとして認識しており、今後の株主への剰余金の配当につきましては、業績の推移・財務状況、今後の事業・投資計画等を総合的に勘案し、内部留保とのバランスをとりながら、配当性向20%を目指して、配当による株主への利益還元を安定的かつ継続的に実施する方針であります。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき、普通配当1株につき6円00銭の配当を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の配当性向は10.2%となりました。

内部留保資金につきましては、当社の成長戦略を見据えた事業拡大を目的とした中長期的な事業原資として利用していく予定であります。

なお、剰余金の配当を行う場合、年1回の期末配当を基本方針としており、当社は、剰余金の配当については、「会社法第459条第1項各号に定める事項については、法令に別段の定めがある場合を除き、取締役会の決議によって定めることが出来る」旨定款に定めております。また、当社は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。

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2025年11月21日 取締役会決議	47,024	6.00

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

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、株主をはじめとしたステークホルダーの期待に応え、企業としての持続的成長を通じて企業価値の向上を果たすためには、コーポレート・ガバナンス体制の不断の強化を通じて、経営の健全性・効率性及び透明性の維持向上につとめ、必要な施策を講じるとともに説明責任を果たしていくことが、経営の最重要課題であると認識しております。

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、取締役会の監督機能の一層の強化を図る観点から、2015年8月24日開催の臨時株主総会における定款変更により、監査役設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。

会社法に基づく機関として、株主総会、取締役会、監査等委員会及び会計監査人を設置し、社外取締役4名（うち2名は監査等委員）を選任しております。

外部の視点からの経営監査機能は有効に機能するものと判断し、当該体制を採用しております。

#### a. 取締役会

当社の取締役会は、取締役9名で構成し、うち4名が社外取締役、1名が取締役常勤監査等委員であり、社外取締役4名のうち2名が社外取締役監査等委員であります。毎月1回の定時取締役会を開催するほか、必要に応じて臨時に取締役会を開催し、経営の基本方針や重要事項の決議を行っております。

また、法令、定款に定められた事項のほか、経営状況や予算と実績の差異分析など、経営の重要項目に関する決議・報告を行っております。

（本報告書提出日現在の取締役会の議長、構成員の氏名等）

議長	代表取締役社長	福田敬司
	取締役	飛田明彦、武藤亮一、宮原正徳
	社外取締役	山田源、増岡健司
	取締役常勤監査等委員	深澤智広
	社外取締役監査等委員	鎌田昭良、和田佳久

当社は、2025年12月19日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件」を提案しており、当該議案が可決された後も、取締役会の構成員及び体制に変更はありません。

#### b. 監査等委員会

当社の監査等委員会は、監査等委員である取締役3名で構成し、うち1名が取締役常勤監査等委員、2名が社外取締役監査等委員であります。

原則として毎月1回の定時監査等委員会を開催するほか、必要に応じて臨時に監査等委員会を開催し、監査等委員会で定めた監査の基本方針・監査計画に従い、取締役会への出席、重要な決裁書類の閲覧及び内部監査担当の報告や関係者の聴取などにより、取締役の業務執行及び内部統制についての監査を実施しております。

（本報告書提出日現在の監査等委員会の委員長、構成委員の氏名等）

委員長	取締役常勤監査等委員	深澤智広
	社外取締役監査等委員	鎌田昭良、和田佳久

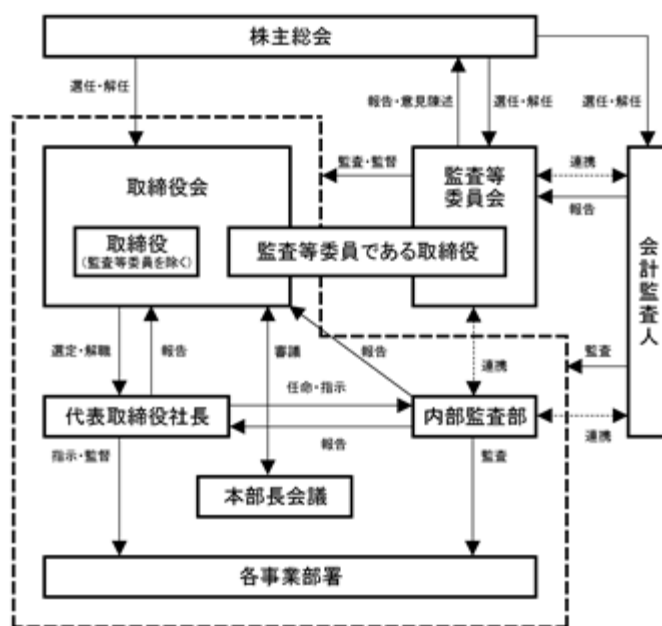
#### c. 内部監査

内部監査部を置き、内部監査基本計画及び個別内部監査計画の立案、内部監査規程に基づいた監査を実施し、内部監査報告書に基づき監査結果及び業務改善事項を代表取締役社長、監査等委員会及び取締役会に直接報告しております。

#### d. 本部長会議

当社は、会議規程に則り、社長、本部長及び経営企画部長で構成する本部長会議を設置しております。取締役会において決定した経営の基本方針に基づく全般的業務執行方針及び業務執行に係る計画並びに重要な業務執行案件に関する審議を行う機関として、原則、毎月2回以上開催しております。

e. 当社のコーポレート・ガバナンス体制の状況（模式図）



f. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- 社長を委員長とするコンプライアンス・リスク委員会を設置し、リスク管理に関する重要課題を審議いたします。
- B C P（緊急時事業継続計画）及び災害時緊急対応マニュアルを定め、地震、風水害、火災等大規模災害に伴うリスクが顕在化した際に、可能な限り事業継続を図れるように基本的な対応を定め、株主、顧客、取引先等のステークホルダーへの影響の最小化につとめております。
- 情報システム及び情報資産管理の基本方針・規程等を定め、情報資産の保護と適正な利用を図っております。
- コンプライアンス・リスク規程において、リスク管理に関する重要事項の取り扱いについて定めております。
- 内部監査部を設け、業務運営の適正性・リスクに関する内部監査を行っております。

企業統治に関するその他の事項

a. 内部統制システムの整備の状況

当社は、会社法第362条第4項第6号に規定する株式会社の業務の適正を確保するための体制の基本方針について、2020年9月11日開催の取締役会において以下のとおり決議しております。

(a) 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

取締役及び使用人が、法令、定款及び社会規範を遵守する行動規範として、コンプライアンス・リスク規程を定めております。

併せて、コンプライアンス全体に関わる担当部署としてコンプライアンス部を設置し、コンプライアンス部長を統括責任者とするとともに、社長を最高リスク責任者とし、コンプライアンス部長をはじめとする社内委員及び当社との利害関係のない社外弁護士で構成するコンプライアンス・リスク委員会を設置し、コンプライアンス推進に関する重要課題を審議しております。

また、内部監査部を設け、業務の適正性に関する内部監査を行うとともに、使用人等が、法令・定款及び社内規程上疑義のある行為等を認知し、それを告発しても、当該使用人等に不利益な扱いを行わない旨等を規定する内部通報制度規程を制定し、社内及び社外法律事務所に内部通報窓口を設置しております。

(b) 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

取締役の職務執行に係る情報は、文書又は電磁的媒体に記録し、文書管理規程等に従いこれらを保存、管理しております。

また、取締役の職務執行に係る上記文書等は、監査等委員会が選定した監査等委員の求めに応じて、閲覧・謄写・複写できる状態を維持しております。

## (c)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

定例の取締役会を原則毎月1回開催し、当該取締役会の決定に基づく業務執行については、組織規程、業務分掌規程、職務権限規程において、それぞれの責任者及びその責任、執行手続の詳細について定めております。

また、中・長期的な視野に立った経営計画を定期的に策定し、当該経営計画を実現するために、年度ごとに全社的な目標を設定した経営計画を立案し、各部署において目標達成に向け具体策を実行しております。なお、取締役会は、定款及び取締役会規程に基づき、重要な業務執行の決定の全部又は一部を社長に委任することができます。

## b. リスク管理体制の整備状況

当社は、リスクの認識、管理、制御に関する基本方針をコンプライアンス・リスク規程に定め、リスクの適正な管理のもとに業務運営を行っております。また、社長を委員長とするコンプライアンス・リスク委員会を開催し、リスクの管理に関する重要事項を審議しております。

## 責任限定契約に関する事項

当社と取締役（業務執行取締役等である者を除く）は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結することができる旨を定款に定めており、社外取締役及び監査等委員との間で契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償契約の限度額は、100万円以上であらかじめ定める額又は法令が規定する額のいずれか高い額としております。

## 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は取締役、執行役員及び管理職従業員であり、当該保険の保険料は全額当社が負担しております。当該保険契約により被保険者がその地位に基づいて行った行為に起因して、損害賠償請求された場合の法律上の損害賠償金及び争訟費用の損害が填補されることとなります。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者が違法に利益又は便宜を得た場合、犯罪行為、不正行為、詐欺行為、並びに法令、規則、取締役法規に違反することを認識しながら行った行為の場合には填補の対象としないこととしております。

## 取締役会の活動状況

当事業年度において、当社は取締役会を原則月1回、また、必要に応じて臨時に開催しております。個々の取締役の出席状況については以下のとおりであります。

地位	氏名	出席状況
代表取締役	福田敬司	15回/16回（93%）
取締役	飛田明彦	16回/16回（100%）
取締役	武藤亮一	16回/16回（100%）
取締役	宮原正徳	16回/16回（100%）
社外取締役	山田源	16回/16回（100%）
社外取締役	増岡健司	15回/16回（93%）
取締役常勤監査等委員	深澤智広	16回/16回（100%）
社外取締役監査等委員	鎌田昭良	12回/16回（75%）
社外取締役監査等委員	上田美帆	4回/4回（100%）
社外取締役監査等委員	和田佳久	11回/12回（91%）

（注）当事業年度に開催された取締役会は16回であり、上田美帆氏については、2024年12月20日に開催された定時株主総会終了時を以て退任しておりますので、退任までに開催された取締役会4回の出席状況を、また和田佳久氏については、2024年12月20日に開催された株主総会において新たに取締役に選任されましたので、就任後に開催された取締役会12回の出席状況を記載しております。

当事業年度における取締役会の具体的な検討事項は、以下のとおりであります。

分類	具体的な審議事項
株主総会	株主総会付議事項
決算関連	決算承認、剰余金処分、短期経営計画、中期経営計画、配当予想、有価証券報告書 等
コーポレート・ガバナンス	代表取締役・役付取締役選定、社長職務代行者順位、取締役の職務委譲、取締役(監査等委員である取締役を除く)の報酬額、利害関係者取引、関連当事者取引 等
人事関連・施策・その他	重要な資産の取得及び処分、重要な資金調達、不動産証券化商品の販売、株式分割、会社役員等賠償責任保険、監査法人との監査契約締結 等

#### 取締役の定数

当社の取締役は12名以内(うち、監査等委員である取締役は5名以内)とする旨を定款に定めております。

#### 取締役の選任及び解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議は、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役を区別して選任するものとし、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持って行う旨及び選任決議は、累積投票によらない旨を定款に定めております。

なお、解任決議については、会社法と異なる別段の定めはありません。

#### 取締役会で決議できる株主総会決議事項

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に特段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨定款に定めております。これは、剰余金の配当等を取締役会の権限とすることにより、株主への機動的な利益還元を行うことを目的とするものであります。

#### 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項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の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以上をもって行う旨を定款に定めております。

( 2 ) 【役員の状況】

役員一覧

イ.2025年12月18日(有価証券報告書提出日)現在の当社の役員の状況は、以下のとおりであります。

男性9名 女性-名 ( 役員のうち女性の比率-% )

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 ( 株 )
代表取締役 社長	福田 敬司	1947年2月1日生	1986年11月 株式会社マリオン管財(現: 当社)設立 代表取締役社長 2010年7月 一般社団法人ホンジン・ホー ルディングス代表理事(現 任) 2019年6月 株式会社 1 代表取締役(現 任) 2021年10月 一般財団法人マリオン財団(現 公益財団法人マリオン財団)代 表理事(現任) 2021年12月 当社代表取締役社長 内部監査 部担当 社長室担当 コンプラ イアンス部担当 経営企画部担 当 ミドルオフィス部担当 2022年7月 当社代表取締役社長 経営管理本部担当 コンプライア ンス部担当 内部監査部担当 経営 管理部担当 ミドルオフィス部担 当 2022年10月 当社代表取締役社長 コンプライアンス部担当 内部監 査部担当(現任)	( 注 ) 3	2,855,000
取締役 営業本部長 アセットマネジメント部長	飛田 明彦	1980年5月20日生	2009年4月 当社入社 営業部投資事業課課 長 2016年6月 当社営業部長 2016年12月 当社取締役 営業部長 2018年11月 当社取締役 営業事務管理部担 当 営業部長 2019年12月 当社取締役 営業部担当 営業部長 2022年7月 当社取締役 営業本部担当 営業本部長 アセットマネジ メント部長(現任)	( 注 ) 3	-
取締役 経営企画部長 ミドルオフィス部長 サステナビリティ委員会委員長	武藤 亮一	1965年12月25日生	2020年7月 当社入社 2020年10月 当社営業管理部長 2021年11月 当社ミドルオフィス部長 サ ステナビリティ委員会委員 長 2022年7月 当社経営企画部長 ミドルオ フィス部長 サステナビリ ティ委員会委員長 2022年12月 当社取締役 経営企画部長 ミドルオフィス部長 サステ ナビリティ委員会委員長(現 任)	( 注 ) 3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 経営管理本部長 経営管理部長	宮原 正徳	1966年12月13日生	1991年4月 株式会社第一勧業銀行(現： 株式会社みずほ銀行)入行 2013年10月 同行戸越支店長 2016年4月 同行営業第三部兼営業第七部 副部長 2019年4月 同行江戸川橋支店長 2019年11月 同行リテール法人推進部 参 事役 2021年7月 学校法人宝仙学園 入職 2023年1月 当社入社 経営管理部長 2023年12月 当社取締役 経営管理本部担当 経営管理本部長 経営管理部 長(現任)	(注)3	-
取締役	山田 源	1972年5月25日生	1995年4月 監査法人トーマツ(現：有限 責任監査法人トーマツ)入所 1998年5月 公認会計士登録 2011年10月 株式会社パスポート(現： REXT株式会社)入社 2013年3月 同社社長室長 2014年5月 GFA株式会社(現abc株式会 社)入社 2014年6月 同社取締役 2016年7月 山田源経営会計事務所開設 代表(現任) 2017年2月 当社社外取締役(現任)	(注)3	-
取締役	増岡 健司	1965年4月18日生	1994年9月 ますおか歯科クリニック開業 2000年3月 医療法人社団審歯会(現：医 療法人社団MEDIQOL)設立 理 事長(現任) 2015年3月 Neutral株式会社 取締役 (現任) 2018年12月 ユーサムトラスト株式会社 代 表取締役 2018年12月 当社社外取締役(現任) 2022年1月 医療法人社団光医会 理事長 (現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (常勤監査等委員)	深澤 智広	1969年 5 月29日生	2007年10月 当社入社 2016年 6 月 当社経営企画部課長 2016年12月 当社取締役 常勤監査等委員 (現任) 2021年10月 一般財団法人マリオン財団 (現:公益財団法人マリオン財 団)評議員(現任)	(注) 4	-
取締役 (監査等委員)	鎌田 昭良	1956年 3 月29日生	1980年 4 月 防衛庁(現:防衛省)入庁 2007年 1 月 防衛省大臣官房審議官 2007年 9 月 同省沖縄防衛局長 2008年 1 月 同省北関東防衛局長 2009年10月 同省大臣官房審議官 2010年12月 同省大臣官房審議官 大臣官房 報道官 2012年 1 月 同省大臣官房長 2013年 7 月 同省装備施設本部長 2014年11月 東京海上日動火災保険株式会 社 顧問 2015年 6 月 一般社団法人自衛隊援護協会 理事 2016年11月 当社社外取締役 監査等委員 (現任) 2017年 6 月 公益財団法人防衛基盤整備協 会理事長(現任) 2018年12月 楽天損害保険株式会社 顧問 2019年 6 月 社会福祉法人朝日敬慎会 非 常勤理事	(注) 4	-
取締役 (監査等委員)	和田 佳久	1970年 2 月13日生	1998年 4 月 弁護士登録 2000年10月 東京FAIRWAY法律事務所 設立 代表弁護士(現任) 2024年12月 当社社外取締役 監査等委員 (現任)	(注) 4	-
計					2,855,000

- (注) 1 . 2015年 8 月24日開催の臨時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は2015年 9 月 1 日付で監査等委員会設置会社に移行しております。  
当社の監査等委員会の体制は次のとおりであります。  
委員長 深澤智広、委員 鎌田昭良、委員 和田佳久  
なお、深澤智広は常勤の監査等委員であります。常勤の監査等委員を選定している理由は、実効性のある監査を可能とすることが出来るものと考えているからであります。
- 2 . 取締役 山田源、増岡健司、鎌田昭良、和田佳久は社外取締役であります。
- 3 . 取締役(監査等委員である取締役を除く)の任期は、2024年 9 月期に係る定時株主総会終結の時から 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。
- 4 . 監査等委員である取締役の任期は、2024年 9 月期に係る定時株主総会終結の時から 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終結の時までであります。



口 . 2025年12月19日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件」を提案しており、当該議案が可決されますと、当社の役員の状況は以下のとおりとなる予定です。なお、役員の役職等につきましては、当該定時株主総会の直後に開催が予定される取締役会の決議事項の内容（役職等）を含めて記載しております。

男性9名 女性-名 （役員のうち女性の比率-%）

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 （株）
代表取締役 社長	福田 敬司	1947年 2 月 1 日生	上記（2）役員の状況 のとおり 役員一覧 イに記載	（注）3	2,855,000
取締役 営業本部長 アセットマネジメント部長	飛田 明彦	1980年 5 月20日生	上記（2）役員の状況 のとおり 役員一覧 イに記載	（注）3	-
取締役 経営企画部長 ミドルオフィス部長 サステナビリティ委員会委員長	武藤 亮一	1965年12月25日生	上記（2）役員の状況 のとおり 役員一覧 イに記載	（注）3	-
取締役 経営管理本部長 経営管理部長	宮原 正徳	1966年12月13日生	上記（2）役員の状況 のとおり 役員一覧 イに記載	（注）3	-
取締役	山田 源	1972年 5 月25日生	上記（2）役員の状況 のとおり 役員一覧 イに記載	（注）3	-
取締役	増岡 健司	1965年 4 月18日生	上記（2）役員の状況 のとおり 役員一覧 イに記載	（注）3	-
取締役 （常勤監査等委員）	深澤 智広	1969年 5 月29日生	上記（2）役員の状況 のとおり 役員一覧 イに記載	（注）4	-
取締役 （監査等委員）	鎌田 昭良	1956年 3 月29日生	上記（2）役員の状況 のとおり 役員一覧 イに記載	（注）4	-
取締役 （監査等委員）	和田 佳久	1970年 2 月13日生	上記（2）役員の状況 のとおり 役員一覧 イに記載	（注）4	-
計					2,855,000

（注）1 . 2015年 8 月24日開催の臨時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は2015年 9 月 1 日付で監査等委員会設置会社に移行しております。

当社の監査等委員会の体制は次のとおりであります。

委員長 深澤智広、委員 鎌田昭良、委員 和田佳久

なお、深澤智広は常勤の監査等委員であります。常勤の監査等委員を選定している理由は、実効性のある監査を可能とすることが出来るものと考えているからであります。

- 2 . 取締役 山田源、増岡健司、鎌田昭良、和田佳久は社外取締役であります。
- 3 . 取締役（監査等委員である取締役を除く）の任期は、2025年 9 月期に係る定時株主総会終結の時から 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。
- 4 . 監査等委員である取締役の任期は、2024年 9 月期に係る定時株主総会終結の時から 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終結の時までであります。

#### 社外役員の状況

当社は、本書提出日時点において、山田源、増岡健司、鎌田昭良、和田佳久の4名の社外取締役を選任しており、うち、鎌田昭良、和田佳久の2名は監査等委員であります。

山田源は、公認会計士であり、財務及び会計に関する高い知見を有しております。

増岡健司は、医療法人社団MEDIQOLの理事長として、医院経営等に携わっており、企業経営に対する深い洞察力を備えております。

鎌田昭良は、長年にわたる防衛庁（現：防衛省）及び民間企業を含め複数の団体での豊富な実務経験と幅広い見識を有しております。

和田佳久は、法律事務所の代表として長年にわたり建設・不動産案件を中心に弁護士活動をしており、法律面はもちろん、経営者としても幅広い知見を有しております。

上記の通り、当社の社外取締役はそれぞれが専門的な知識と豊富な実務経験、幅広い見識を有しており、いずれも毎月1回開催する定時取締役会及び必要に応じて開催する臨時取締役会に出席し、専門的な観点及び第三者としての観点から経営全般を監査・監督し、客観的・中立的な立場から職務執行に関する監督及び助言を積極的に行っております。

社外取締役と当社との間で人的・資本的関係、又は取引関係、その他の重要な利害関係はありません。

なお、社外取締役を選任するための会社からの独立性に関する基準又は方針はないものの、選任にあたっては、株式会社東京証券取引所の定めに基づく一般株主との利益相反が生じるおそれのない独立役員の独立性に関する判断基準を参考とし、検討を行っております。

当社は、2025年12月19日開催予定の定時株主総会の議案（決議事項）として、「取締役（監査等委員である取締役を除く。）6名選任の件」を提案しており、当該議案が可決された後も、社外役員の状況に変更はありません。

#### 社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査の相互連携並びにこれらの監査と内部統制部門の関係

監査等委員会と会計監査人間では、監査等委員が会計監査人から監査方針及び監査計画を聴取し、監査結果の報告を受けることにより、また、監査等委員会と内部監査部間では、相互発見事項の共有などを通じた情報交換及び意見交換を行うことにより、さらに、監査等委員、会計監査人、内部監査部による定期的な会合を実施し情報交換及び意見交換を行うことにより、監査の実効性確保につとめております。

## ( 3 ) 【監査の状況】

## 監査等委員会監査の状況

当社の監査等委員会は監査等委員である取締役3名で構成し、うち1名が常勤監査等委員、2名が社外取締役監査等委員であります。

各監査等委員は、監査等委員会で定めた監査の基本方針・監査計画に従い、取締役会への出席、重要な決裁書類の閲覧及び内部監査部の報告や関係者の聴取などにより、取締役の業務執行及び内部統制についての監査を実施しております。

なお、監査等委員の深澤智広氏は公益社団法人日本証券アナリスト協会認定アナリストとして上場会社の決算説明会等に参加し経営分析に携わるなど、財務・会計に関する相当程度の知見を有し、当社の監査に有用な知識を持ち合わせております。

当事業年度において当社は監査等委員会を原則として月1回開催しており、個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。

氏 名	開催回数	出席回数
深澤 智広	11回	11回
鎌田 昭良	11回	11回
上田 美帆	3回	3回
和田 佳久	8回	8回

注) 当事業年度に開催された監査等委員会は11回であり、上田美帆氏については、2024年12月20日に開催された定時株主総会終了時を以て退任しておりますので、退任までに開催された監査等委員会3回の出席状況を、また和田佳久氏については、2024年12月20日に開催された株主総会において新たに取締役監査等委員に選任されましたので、就任後に開催された監査等委員会8回の出席状況を記載しております。

監査等委員における具体的な検討内容として、下記事項があります。

- ・取締役会等の意思決定及び意思決定プロセスに関する監査
- ・会計監査人の監査体制及び監査状況
- ・内部統制に係る体制の整備及び運用

常勤監査等委員の活動として、稟議申請内容、押印申請等を確認し、必要に応じて担当の取締役に聞き取りを行い、取締役会以外の意思決定プロセスの確認も行っております。

また、常勤者としての特性を踏まえ、社内の情報収集、監査環境の整備につとめ、内部統制システムの構築・運用の状況、業務及び財産の状況を調査するなど、多角的かつ日常的に監視・検証をしております。また、非常勤の監査等委員にその状況等を報告し、情報の共有をしております。

## 内部監査の状況

内部監査につきましては、代表取締役社長直属の組織として内部監査部を置き、内部監査基本計画及び個別内部監査計画の立案、内部監査規程に基づいた監査を実施し、内部監査報告書に基づき監査結果及び業務改善事項を代表取締役社長及び監査等委員会に報告しております。

また、内部監査、監査等委員会監査、会計監査人監査の連携といたしましては、監査等委員会と会計監査人間では、監査等委員が会計監査人から監査方針及び監査計画を聴取し、監査結果の報告を受けることにより、また、監査等委員会と内部監査部間では、相互発見事項の共有などを通じた情報交換及び意見交換を行うことにより、さらに、監査等委員、会計監査人、内部監査部による定期的な会合を実施し情報交換及び意見交換を行うことにより、監査の実効性確保につとめております。

## 会計監査の状況

## a. 会計監査人の名称

シンシア監査法人

## b. 継続監査期間

4年間

## c. 業務を執行した公認会計士

指定社員 業務執行社員 金野 栄太郎

指定社員 業務執行社員 石田 和寛

継続監査期間につきましては、両名とも7年以内であるため、記載を省略しております。

## d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 4名

そ の 他 2 名

e. 監査法人の選定方針と理由

当社の会計監査人に求められる専門性、独立性及び適切性を有しており、当社の会計監査が適正かつ妥当に行われることを確保する体制を備えているものと判断したためであります。

また、会計監査人の解任または不再任の決定の方針としましては、当社が、会計監査人が会社法第340条第1項各号に該当すると判断したときは、監査等委員会の決定に基づき、会計監査人を解任する方針であります。会計監査人が関係諸法令等に照らして適格性において問題があると判断したときは、監査等委員会の決定に基づき、会計監査人を再任せず、他の適切な監査法人を選定して会計監査人選任議案を株主総会に諮る方針であります。

f. 監査等委員による監査法人の評価

監査等委員による監査法人の評価については、日本監査役協会が公表した「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を参考として、会計監査人の品質管理体制、監査等委員及び経営者とのコミュニケーションの状況、監査報酬の妥当性等について評価しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

前事業年度		当事業年度	
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）
19,920	-	18,900	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（a.を除く。）

前事業年度

該当事項はありません。

当事業年度

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

前事業年度

該当事項はありません。

当事業年度

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士に対する監査報酬の決定方針としましては、事前に提示された監査計画、監査日数及び当社の規模等を勘案して、監査等委員会において監査報酬額の見積りの妥当性を検討し同意した上で、監査公認会計士等と協議し報酬額を決定しております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬等に対して、当社の監査等委員会が会社法第399条第1項の同意をした理由は、2025年1月16日開催の定時監査等委員会におきまして、前事業年度の監査の状況、支払った報酬等を勘案、妥当と判断し、同意しております。

## (4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2021年2月12日開催の取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。

また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の内容は次のとおりです。

## a. 基本方針

取締役の報酬は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とする。具体的には、取締役の報酬は、固定報酬としての基本報酬、役員賞与、ストック・オプションにより構成する。

## b. 基本報酬等(金銭報酬)の個人別の報酬等の額の決定に関する方針(報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。)

取締役の基本報酬は、2015年8月24日開催の当社臨時株主総会において年額300百万円以内の決議に基づき、月例の固定報酬並びに役員賞与とし、職務の内容、職位及び実績・成果等を勘案して、総合的に決定するものとする。

## c. 非金銭報酬等の内容及び額又は数の算定方法の決定に関する方針(報酬等を与える時期又は条件の決定に関する方針を含む。)

非金銭報酬等は、ストック・オプションとしての新株予約権であり、2019年12月20日開催の当社定時株主総会において決議している取締役に割り当てる新株予約権に関する報酬等の総額を、上記基本報酬等(金銭報酬)とは別に年額100百万円(うち社外取締役に年額10百万円)を上限とし、新株予約権の総数は50,000個を各事業年度に係る定時株主総会の日から1年以内の日に割り当てる新株予約権の上限とする。

また、新株予約権については、その割り当てに際して公正価額を基準として定める払込金額とし、新株予約権の割り当てに際して割当日において適用するべき諸条件をもとに公正な算定方式を用い算定された公正価額を基準として取締役会において定める額とする。

## d. 金銭報酬の額又は非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

取締役の種類別の報酬割合については、当社と同程度の事業規模や関連する業種・業態に属する企業をベンチマークとする報酬水準を踏まえ、取締役の個人別の報酬等の内容を決定することとする。

## e. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については取締役会決議にもとづき代表取締役社長福田敬司がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬の額及び各取締役の業績を踏まえた賞与とする。委任した理由は、当社全体の業績等を勘案しつつ各取締役の評価を行うには代表取締役社長が適していると判断したためである。なお、ストック・オプションは、取締役会で取締役個人別の割当株式数を決議する。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の 総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額（百万円）				対象となる役員の 員数 （人）
		固定報酬	業績連動報酬		左記のうち、非金 銭報酬等	
		基本報酬	ストック・オプ ション	賞与		
取締役（監査等委員及び社外取締 役を除く）	65	65	-	-	-	4
取締役（監査等委員）（社外取締 役を除く）	7	7	-	-	-	1
社外役員	8	8	-	-	-	5

役員ごとの報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人給与のうち重要なもの

該当事項はありません。

( 5 ) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、取引先との関係の維持・強化など事業戦略上の目的から保有する株式を政策保有目的と区分し、それ以外の資金運用を目的として保有する株式を純投資目的と区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

中長期的・継続的成長の観点から重要な取引先との取引関係の維持・強化は必要不可欠との観点から企業価値向上のため、事業戦略上の重要性、取引先との取引関係等を総合的に勘案し、政策的に株式を保有することとしております。

当該方針を踏まえ、個別銘柄の保有の適否は長期的戦略に基づき保有することにより当社の不動産賃貸サービス、不動産証券化サービス、不動産の新規物件購入等の事業拡大に貢献するシナジー効果の程度、保有先との取引内容・関係性、保有に伴う便益やリスク等を踏まえ、中長期的な経済合理性の観点から保有の適否を総合的に検証しております。

また、保有している政策保有株式については取締役会等でその意義や経済合理性等を総合的に評価・検証し、保有する妥当性が認められない場合は縮減につとめる方針であります。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	-	-
非上場株式以外の株式	1	92,101

( 当事業年度において株式数が増加した銘柄 )

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	-	-	-
非上場株式以外の株式	1	3,929	取引先持株会を通じた継続的株式取得

( 当事業年度において株式数が減少した銘柄 )

該当事項はありません。

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報

特定投資株式

銘柄	当事業年度	前事業年度	保有目的、業務提携等の概要、 定量的な保有効果 及び株式数が増加した理由	当社の株式 の保有 の有無
	株式数（株）	株式数（株）		
	貸借対照表計上額 （千円）	貸借対照表計上額 （千円）		
株式会社 ペルーナ	90,030	85,493	（保有目的） 取引関係の維持・強化のため保有 （株式数が増加した理由） 取引先持株会を通じた継続的株式 取得	有
	92,101	61,811		

（注）定量的な保有効果については記載が困難であります。保有の合理性については取締役会等で経済合理性を含めて適宜検証しております。

みなし保有株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1. 財務諸表の作成方法について

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

### 2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度（2024年10月1日から2025年9月30日まで）の財務諸表について、シンシア監査法人による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。

### 4. 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組について

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組を行っております。具体的には、会計基準等の内容を適時・適切に把握し会計基準の変更等に迅速に対応するため、財務・会計専門誌の定期購読及び監査法人等が主催するセミナーへの積極的な参加を行っております。



1 【財務諸表等】  
( 1 ) 【財務諸表】  
【貸借対照表】

( 単位：千円 )

	前事業年度 ( 2024年 9 月30日 )	当事業年度 ( 2025年 9 月30日 )
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,481,306	1,854,111
販売用不動産	1, 2 1,753,756	1 779,300
貯蔵品	7,023	3,540
前払費用	22,625	24,024
その他	9,773	7,582
貸倒引当金	777	638
流動資産合計	3,273,708	2,667,921
固定資産		
有形固定資産		
建物	1, 2 6,897,490	1 7,193,388
減価償却累計額	1,460,464	1,648,392
建物 ( 純額 )	1, 2 5,437,025	1 5,544,996
構築物	2 44,947	44,947
減価償却累計額	35,362	36,135
構築物 ( 純額 )	2 9,585	8,811
車両運搬具	12,515	12,515
減価償却累計額	12,515	12,515
車両運搬具 ( 純額 )	0	0
工具、器具及び備品	2 65,865	76,335
減価償却累計額	46,716	52,245
工具、器具及び備品 ( 純額 )	2 19,149	24,089
土地	1, 2 9,806,519	1 10,144,037
リース資産	3,744	3,744
減価償却累計額	3,057	3,744
リース資産 ( 純額 )	686	-
その他	-	36,750
有形固定資産合計	15,272,965	15,758,684
無形固定資産		
借地権	27,425	27,425
商標権	1,190	801
ソフトウェア	2,767	64,963
その他	1,505	1,505
無形固定資産合計	32,889	94,696
投資その他の資産		
投資有価証券	66,005	96,243
出資金	5,180	5,190
関係会社出資金	8,000	8,000
長期貸付金	37,442	37,026
破産更生債権等	25,411	24,103
長期前払費用	27,743	28,521
その他	101,977	104,086
貸倒引当金	28,346	27,031
投資その他の資産合計	243,413	276,139
固定資産合計	15,549,268	16,129,520
資産合計	18,822,977	18,797,442

(単位：千円)

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
短期借入金	1, 3, 4 753,230	1, 3, 4 946,230
1年内返済予定の長期借入金	1, 3 341,632	1, 3 548,144
リース債務	823	-
未払金	94,116	103,672
未払費用	79,237	81,368
未払法人税等	190,488	132,507
未払消費税等	61,481	44,562
契約負債	36,701	36,148
前受金	98,148	94,571
預り金	7,991	7,659
賞与引当金	4,941	4,806
株主優待引当金	-	4,711
その他	813	578
流動負債合計	1,669,605	2,004,961
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1, 3 7,639,439	1, 3 6,849,357
匿名組合預り金	4,969,140	4,953,700
繰延税金負債	54,253	61,571
その他	159,908	159,492
固定負債合計	12,822,741	12,024,120
負債合計	14,492,346	14,029,082
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	1,387,642	1,387,642
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	922,602	922,602
その他資本剰余金	218,315	218,603
資本剰余金合計	1,140,917	1,141,206
<b>利益剰余金</b>		
その他利益剰余金		
固定資産圧縮積立金	145,828	141,985
繰越利益剰余金	1,666,426	2,089,073
利益剰余金合計	1,812,255	2,231,059
自己株式	39,693	38,799
株主資本合計	4,301,121	4,721,109
<b>評価・換算差額等</b>		
その他有価証券評価差額金	16,862	34,673
繰延ヘッジ損益	289	-
評価・換算差額等合計	16,573	34,673
新株予約権	12,935	12,576
純資産合計	4,330,630	4,768,359
負債純資産合計	18,822,977	18,797,442

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
売上高	1 2,876,595	1 3,254,456
売上原価	2 1,691,294	1,875,235
売上総利益	1,185,300	1,379,220
販売費及び一般管理費	3 489,674	3 504,235
営業利益	695,626	874,985
営業外収益		
受取利息	1,364	3,177
受取配当金	1,976	2,760
受取手数料	12,569	11,471
その他	3,637	2,833
営業外収益合計	19,548	20,242
営業外費用		
支払利息	113,361	135,473
匿名組合損益分配額	72,610	75,442
支払手数料	5,807	18,697
その他	520	467
営業外費用合計	192,299	230,080
経常利益	522,875	665,147
特別損失		
投資有価証券売却損	1,119	-
特別損失合計	1,119	-
税引前当期純利益	521,756	665,147
法人税、住民税及び事業税	175,106	206,916
法人税等調整額	4,392	1,306
法人税等合計	179,498	205,609
当期純利益	342,257	459,537

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日 )		当事業年度 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30日 )	
区分	注記 番号	金額 ( 千円 )	構成比 ( % )	金額 ( 千円 )	構成比 ( % )
不動産売上原価					
土地		404,626	23.9	541,908	28.9
建物		448,548	26.5	508,397	27.1
計		853,175	50.5	1,050,305	56.0
不動産賃貸原価		807,396	47.7	824,768	44.0
その他		30,722	1.8	161	0.0
当期売上原価		1,691,294	100.0	1,875,235	100.0

(注) の主な内訳は次のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日 )	当事業年度 (自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30日 )
減価償却費	217,464	193,858
地代家賃	234,865	248,553
修繕費	79,006	86,874
業務委託費	107,646	106,079
租税公課	87,103	97,801

(表示方法の変更)

当事業年度において、「修繕費」は金額的重要性が増したため、当事業年度より主な内訳として表示しております。この表示方法の変更を反映させるため前事業年度においても主な内訳として表示しております。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日）

（単位：千円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本 合計
		資本準備 金	その他資 本剰余金	資本剰余 金合計	その他利益剰余金		利益剰余 金合計		
					固定資産 圧縮積立 金	繰越利益 剰余金			
当期首残高	1,387,642	922,602	217,881	1,140,484	147,831	1,344,082	1,491,914	41,035	3,979,006
当期変動額									
剰余金の配当						21,916	21,916		21,916
固定資産圧縮積立金の取崩					2,003	2,003	-		-
当期純利益						342,257	342,257		342,257
自己株式の処分			433	433				1,341	1,774
株主資本以外の項目の当期 変動額（純額）									-
当期変動額合計	-	-	433	433	2,003	322,344	320,340	1,341	322,115
当期末残高	1,387,642	922,602	218,315	1,140,917	145,828	1,666,426	1,812,255	39,693	4,301,121

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	12,820	1,328	11,492	13,474	4,003,972
当期変動額					
剰余金の配当					21,916
固定資産圧縮積立金の取崩					-
当期純利益					342,257
自己株式の処分					1,774
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,042	1,038	5,081	538	4,542
当期変動額合計	4,042	1,038	5,081	538	326,658
当期末残高	16,862	289	16,573	12,935	4,330,630

当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9月30日）

（単位：千円）

	株主資本								
	資本金	資本剰余金			利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
					固定資産圧縮積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	1,387,642	922,602	218,315	1,140,917	145,828	1,666,426	1,812,255	39,693	4,301,121
当期変動額									
剰余金の配当						40,734	40,734		40,734
固定資産圧縮積立金の取崩					3,843	3,843	-		-
当期純利益						459,537	459,537		459,537
自己株式の処分			288	288				894	1,183
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）									-
当期変動額合計	-	-	288	288	3,843	422,647	418,803	894	419,987
当期末残高	1,387,642	922,602	218,603	1,141,206	141,985	2,089,073	2,231,059	38,799	4,721,109

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
当期首残高	16,862	289	16,573	12,935	4,330,630
当期変動額					
剰余金の配当					40,734
固定資産圧縮積立金の取崩					-
当期純利益					459,537
自己株式の処分					1,183
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	17,811	289	18,100	359	17,741
当期変動額合計	17,811	289	18,100	359	437,728
当期末残高	34,673	-	34,673	12,576	4,768,359

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	521,756	665,147
減価償却費	237,167	211,667
受取利息及び受取配当金	3,341	5,938
支払利息	113,361	135,473
匿名組合損益分配額	72,610	75,442
投資有価証券売却損益（は益）	1,119	-
支払手数料	5,807	18,697
棚卸資産の増減額（は増加）	891,898	977,939
前受金の増減額（は減少）	651	4,129
未払金の増減額（は減少）	16,675	2,737
未払消費税等の増減額（は減少）	61,481	16,919
未収消費税等の増減額（は増加）	76,521	-
その他	35,660	28,054
小計	1,926,698	2,088,172
利息及び配当金の受取額	3,341	5,938
利息の支払額	117,249	136,048
匿名組合損益の分配額	64,829	72,145
法人税等の支払額	17,451	290,782
法人税等の還付額	12,035	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,742,545	1,595,134
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	1,200	52,800
定期預金の払戻による収入	1,200	1,200
投資有価証券の売却による収入	8,980	-
有形固定資産の取得による支出	1,270,539	667,305
無形固定資産の取得による支出	-	73,898
長期貸付金の回収による収入	441	1,724
その他	3,075	3,939
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,264,192	795,019
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	681,100	1,401,900
短期借入金の返済による支出	1,011,836	1,208,900
長期借入れによる収入	1,104,000	1,280,000
長期借入金の返済による支出	1,579,626	1,863,570
匿名組合預り金の預りによる収入	1,276,250	1,416,540
匿名組合預り金の償還による支出	913,180	1,445,000
配当金の支払額	21,849	40,683
アレンジメントフィー等の支払額	2,000	2,000
借入手数料の支払額	2,045	17,197
その他	412	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	468,775	478,910
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	9,577	321,205
現金及び現金同等物の期首残高	1,470,829	1,480,406
現金及び現金同等物の期末残高	1,480,406	1,801,611

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）を採用しております。

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法を採用しております。

2. 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1)販売用不動産

個別法による原価法（貸借対照表価額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)貯蔵品

総平均法による原価法（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。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1)有形固定資産（リース資産を除く）

定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 9～50年

構築物 10～40年

(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。

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

(3)リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4. 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、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(3)株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌事業年度以降に発生すると見込まれる額を計上しております。

5. 収益及び費用の計上基準

当社の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)不動産賃貸サービス及び不動産証券化サービス

不動産賃貸サービス及び不動産証券化サービスは、賃貸借契約に基づき居住用マンション、駐車場、店舗及び事務所等の賃貸物件を顧客に使用収益させるものであり、「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準第13号 平成19年3月30日）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第16号 平成23年3月25日）の範囲に含まれるリース取引として、収益を認識しております。

(2)不動産売買

不動産売買は、主に賃貸物件の投資回収の出口戦略を担うものであり、顧客との契約に基づき当社は物件を引き渡す履行義務を負っております。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ことから、当該引き渡し時点において、収益を認識しております。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲



手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

７．その他財務諸表の作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

棚卸資産に係る控除対象外消費税等は当期の負担すべき期間費用として処理しており、固定資産に係る控除対象外消費税等は「投資その他の資産」の「その他」として計上し、法人税法の規定する期間にわたり償却しております。

(重要な会計上の見積り)

前事業年度(2024年9月30日)

販売用不動産

- (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額 1,753,756千円
- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

販売用不動産の正味売却価額(見積仲介手数料控除後)が帳簿価額を下回った場合は当該正味売却価額を貸借対照表価額とするともに、正味売却価額と帳簿価額の差額は販売用不動産評価損として計上しております。

見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額の算定における主要な仮定は将来の販売見込額であり、契約で合意された販売予定価格又は不動産鑑定事務所による外部評価額を基礎としております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

経済情勢、不動産市況の悪化等の外部経営環境の動向により正味売却価額が想定以上に下落した場合、翌事業年度以降の財務諸表において販売用不動産の評価損を計上する可能性があります。

当事業年度(2025年9月30日)

販売用不動産

- (1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額 779,300千円
- (2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

算出方法

販売用不動産の正味売却価額(見積仲介手数料控除後)が帳簿価額を下回った場合は当該正味売却価額を貸借対照表価額とするともに、正味売却価額と帳簿価額の差額は販売用不動産評価損として計上しております。

見積りに用いた主要な仮定

正味売却価額の算定における主要な仮定は将来の販売見込額であり、契約で合意された販売予定価格又は不動産鑑定事務所による外部評価額を基礎としております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

経済情勢、不動産市況の悪化等の外部経営環境の動向により正味売却価額が想定以上に下落した場合、翌事業年度以降の財務諸表において販売用不動産の評価損を計上する可能性があります。



## (貸借対照表関係)

## 1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
販売用不動産	1,743,433千円	768,976千円
建物	2,915,528	2,940,472
土地	6,546,321	6,682,918
計	11,205,283	10,392,367

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
短期借入金	644,900千円	887,900千円
1年内返済予定の長期借入金	341,632	531,824
長期借入金	7,639,439	6,805,237
計	8,625,971	8,224,961

## 2 不動産の保有目的の変更

前事業年度(2024年9月30日)

従来、固定資産として保有しておりました土地・建物・構築物・工具、器具及び備品1,743,433千円については、保有目的を変更し、当事業年度より販売用不動産に振り替えております。

当事業年度(2025年9月30日)

該当事項はありません。

## 3 財務制限条項

前事業年度(2024年9月30日)

- (1) 当社の借入金のうち、2014年9月26日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計205,161千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

- (2) 当社の借入金のうち、2014年11月25日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計295,686千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

- (3) 当社の借入金のうち、2016年3月29日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計302,896千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を75%以上に維持すること。

- (4) 当社の借入金のうち、2016年12月30日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計444,969千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における平均月額賃料を2,542千円以上に維持すること。

- (5) 当社の借入金のうち、2023年1月18日付で㈱千葉銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計715,267千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

2023年9月決算期以降の各事業年度決算期の末日における単体の損益計算書において、経常損益の金額を2期連続して損失としないこと。

2023年9月期以降の各事業年度決算期の末日における単体の貸借対照表において、純資産の部の合計額を、2022年9月期決算期の末日における純資産の部の合計額又は前事業年度決算期の末日における純資産の部の合計額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

決算日を基準日として、四半期毎における同行当社名義の預金の平均残高を50,000千円以上に維持すること。加えて、各四半期末日における同行当社名義の預金残高を50,000千円以上に維持すること。

- (6) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をアレンジャーとする2023年3月28日付シンジケートローン契約の借入残高合計1,673,200千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

2023年9月期以降の各事業年度決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の合計金額を、2022年9月期決算期の末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2023年9月期末日及びそれ以降の各事業年度決算期の末日における単体の損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。

- (7) 当社の借入金のうち、2023年3月31日付で㈱東日本銀行との間で締結した当座貸越契約書の借入極度額700,000千円（うち借入実行残高511,100千円）には、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

当社の単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前期の金額または2022年9月期の金額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2023年9月期以降、当社の単体の損益計算書上の経常損益につき損失を計上しないこと。

#### 当事業年度（2025年9月30日）

- (1) 当社の借入金のうち、2014年9月26日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計192,357千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

- (2) 当社の借入金のうち、2014年11月25日付で㈱りそな銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計281,010千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

各事業年度の決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の金額を0円以上に維持すること。

融資対象不動産について、各事業年度末日時点における月別平均入居率を70%以上に維持すること。

- (3) 当社の借入金のうち、㈱三井住友銀行をアレンジャーとする2023年3月28日付シンジケートローン契約の借入残高合計1,602,000千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

2023年9月期以降の各事業年度決算期の末日における単体の貸借対照表における純資産の部の合計金額を、2022年9月期決算期の末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額、又は直近の事業年度末日における単体の貸借対照表に記載される純資産の部の合計金額の75%に相当する金額のうち、いずれか高いほうの金額以上に維持すること。

2023年9月期末日及びそれ以降の各事業年度決算期の末日における単体の損益計算書に記載される経常損益を2期連続して損失としないこと。

- (4) 当社の借入金のうち、2024年12月25日付で㈱東日本銀行との間で締結した金銭消費貸借契約の借入金残高合計660,868千円には下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、当該決算期の直前の決算期末日の金額または2024年9月期末の金額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2025年9月期以降、単体の損益計算書上の経常損益につき2期（但し、中間期は含まない。）連続して損失を計上しないこと。

- (5) 当社の借入金のうち、2023年3月31日付で㈱東日本銀行との間で締結した当座貸越契約書の借入極度額700,000千円（うち借入実行残高618,900千円）には、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

当社の単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前期の金額または2022年9月期の金額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2023年9月期以降、当社の単体の損益計算書上の経常損益につき損失を計上しないこと。

- (6) 当社の借入金のうち、2025年9月30日付で㈱東日本銀行との間で締結した当座貸越契約書の借入極度額1,000,000千円（うち借入実行残高269,000千円）には、下記財務制限条項が付されており、当該条項に抵触し債権者の要請があった場合には、当該債務の一括弁済をする可能性があります。なお、当事業年度末において、当該財務制限条項を遵守しております。

当社の単体の貸借対照表における純資産の部の金額を、直前期の金額または2024年9月期の金額のいずれか大きい方の75%以上に維持すること。

2025年9月期以降、当社の単体の損益計算書上の経常損益につき損失を計上しないこと。

- 4 当社は、運転資金の効率的な調達を行うため取引銀行１行と当座貸越契約を締結しております。当該契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

なお、前事業年度末において取引銀行１行との間に締結していた当座貸越契約は当事業年度において解約しております。

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
当座貸越極度額の総額	1,400,000千円	1,700,000千円
借入実行残高	511,100	887,900
差引額	888,900	812,100

(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す。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げ後の金額であり、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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
棚卸資産評価損	30,556千円	- 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4.1%、当事業年度4.6%、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95.9%、当事業年度95.4%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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
役員報酬	78,981千円	81,542千円
給料及び手当	114,331	116,989
賞与引当金繰入額	4,287	4,806
支払手数料	48,422	49,464
租税公課	51,631	60,960
業務委託費	25,187	15,242
減価償却費	19,702	17,809
貸倒引当金繰入額	17	138
株主優待引当金繰入額	-	4,711

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30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)1.2	1,602,200	6,408,800	-	8,011,000
合計	1,602,200	6,408,800	-	8,011,000
自己株式				
普通株式 (注)1.3.4	36,704	146,816	6,000	177,520
合計	36,704	146,816	6,000	177,520

(注)1. 2023年12月22日開催の取締役会決議により、2024年2月1日付で普通株式1株につき5株の株式分割を行っております。

2. 普通株式の発行済株式総数の増加6,408,800株は株式分割によるものであります。

3. 普通株式の自己株式数の増加146,816株は株式分割によるものであります。

4. 普通株式の自己株式数の減少6,000株はストックオプションによる新株予約権の権利行使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	新株予約権の内訳	新株予約 権の目的 となる株 式の種類	新株予約権の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	-	-	-	-	-	12,935
合計			-	-	-	-	12,935

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力 発生日
2023年 11月24日 取締役会	普通株式	21,916	14	2023年 9月30日	2023年 12月25日

(2) 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になるもの

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当金の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力 発生日
2024年 11月22日 取締役会	普通株式	40,734	利益剰余金	5.2	2024年 9月30日	2024年 12月23日



当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9月30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	8,011,000	-	-	8,011,000
合計	8,011,000	-	-	8,011,000
自己株式				
普通株式（注）	177,520	-	4,000	173,520
合計	177,520	-	4,000	173,520

（注）普通株式の自己株式数の減少4,000株はストックオプションによる新株予約権の権利行使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	新株予約権の内訳	新株予約 権の目的 となる株 式の種類	新株予約権の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	-	-	-	-	-	12,576
合計			-	-	-	-	12,576

3．配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力 発生日
2024年 11月22日 取締役会	普通株式	40,734	5.2	2024年 9月30日	2024年 12月23日

（2）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になるもの

（決議）	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当金の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力 発生日
2025年 11月21日 取締役会	普通株式	47,024	利益剰余金	6.0	2025年 9月30日	2025年 12月22日

(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 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
現金及び預金勘定	1,481,306千円	1,854,111千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 及び定期積金	900千円	52,500千円
現金及び現金同等物	1,480,406千円	1,801,611千円

(リース取引関係)

(借主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
1年内(千円)	72,071	85,734
1年超(千円)	191,200	256,715
合計(千円)	263,271	342,449

(貸主側)

オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
1年内(千円)	7,527	7,527
1年超(千円)	40,918	33,391
合計(千円)	48,446	40,918

(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

当社は必要に応じて短期的な運転資金や賃貸物件購入資金等を銀行借入や匿名組合出資等により調達しております。デリバティブ取引は、借入金利の変動に伴うキャッシュ・フロー変動リスクを回避ないし軽減する目的に限定し、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

未収入金、貸付金は事業活動から生じた債権であり、顧客・取引先の信用リスクが存在します。

投資有価証券は主に業務上の関係を有する企業等の株式等であり、時価又は実質価額が取得原価を下回るリスクが存在します。

未払金は事業活動から生じた営業債務であり、全て1年以内に支払期日が到来します。

未払法人税等は、全て1年内の支払期日となっております。

借入金及び匿名組合預り金は主に賃貸物件購入資金に係る資金調達であり、流動性リスク、市場金利変動リスク、キャッシュ・フロー変動リスクが存在します。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスクの管理

未収入金、貸付金の債権については定期的に取引相手先ごとの信用状況の把握、債権回収の期日や債権残高の管理を実施しております。

市場変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクの管理

投資有価証券については、定期的な時価及び発行体企業の財政状況等を把握し、時価又は実質価額が下回るリスクを把握・管理しております。

借入金等は、市場金利変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクが存在しますが、金融機関との適時な協議を実施し、変動金利と固定金利の取引条件の変更の伴う借換等を適宜実施し、市場金利変動リスク及びキャッシュ・フロー変動リスクを管理しております。

また、変動金利の借入金について借入金利の変動に伴うキャッシュ・フロー変動リスクを回避するために、必要に応じて、個別契約ごとに金利スワップ取引をヘッジ手段として利用する方針であります。

なお、当社では、デリバティブ取引の執行・管理については、取引権限を定めた社内ルールに従い、資金担当部門が決裁担当者の承認を得て行っております。

資金調達に係る流動性リスクの管理

資金調達については適時に資金繰り計画を作成・更新や返済時期を分散させること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素を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（2024年9月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	65,849	65,849	-
(2) 長期貸付金	37,442	37,442	-
資産計	103,291	103,291	-
(1) 長期借入金(1年内返済 予定を含む)	7,981,071	7,967,393	13,678
負債計	7,981,071	7,967,393	13,678
デリバティブ取引 (1)	416	416	-

当事業年度（2025年9月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 投資有価証券	96,087	96,087	-
(2) 長期貸付金	37,026	37,026	-
資産計	133,113	133,113	-
(1) 長期借入金(1年内返済 予定を含む)	7,397,501	7,395,533	1,967
負債計	7,397,501	7,395,533	1,967

- (1) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、で示しております。
- (2) 「現金及び預金」「短期借入金」「未払金」「未払費用」「未払法人税等」「未払消費税等」「前受金」「預り金」については、現金であること及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。また「リース債務」は重要性が乏しいことから、記載を省略しております。
- (3) 市場価格のない株式等及び匿名組合預り金の貸借対照表計上額は次のとおりであり、金融商品の時価情報には含めておりません。

（単位：千円）

区分	前事業年度 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
投資有価証券	156	156
出資金	5,180	5,190
関係会社出資金	8,000	8,000
匿名組合預り金	4,969,140	4,953,700

(注) 1. 金銭債権の決算日後の償還予定額  
前事業年度(2024年9月30日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,481,220	-	-	-
未収還付法人税等	-	-	-	-
未収消費税等	-	-	-	-
長期貸付金	415	1,787	239	35,000
合計	1,481,635	1,787	239	35,000

当事業年度(2025年9月30日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,853,870	-	-	-
未収還付法人税等	-	-	-	-
未収消費税等	-	-	-	-
長期貸付金	427	1,598	-	35,000
合計	1,854,298	1,598	-	35,000

(注) 2. 短期借入金及び長期借入金の決算日後の返済予定額  
前事業年度(2024年9月30日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	753,230	-	-	-	-	-
長期借入金(1年以内 返済予定を含む)	341,632	552,037	716,259	314,631	564,087	5,492,423
合計	1,094,862	552,037	716,259	314,631	564,087	5,492,423

当事業年度(2025年9月30日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	946,230	-	-	-	-	-
長期借入金(1年以内 返済予定を含む)	548,144	326,372	314,410	571,728	314,407	5,322,437
合計	1,494,374	326,372	314,410	571,728	314,407	5,322,437

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

(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（2024年９月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	61,811	-	-	61,811
その他	4,038	-	-	4,038
資産計	65,849	-	-	65,849
デリバティブ取引				
金利関連	-	416	-	416
負債計	-	416	-	416

当事業年度（2025年９月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
投資有価証券				
その他有価証券				
株式	92,101	-	-	92,101
その他	3,986	-	-	3,986
資産計	96,087	-	-	96,087

(2) 時価で貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品  
前事業年度(2024年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金	-	-	37,442	37,442
資産計	-	-	37,442	37,442
長期借入金(1年内返済予定を含む)	-	7,967,393	-	7,967,393
負債計	-	7,967,393	-	7,967,393

当事業年度(2025年9月30日)

区分	時価(千円)			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
長期貸付金	-	-	37,026	37,026
資産計	-	-	37,026	37,026
長期借入金(1年内返済予定を含む)	-	7,395,533	-	7,395,533
負債計	-	7,395,533	-	7,395,533

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

投資有価証券

上場株式及びその他(投資信託)は相場価格を用いて評価しております。上場株式及びその他(投資信託)は活発な市場で取引されているため、その時価をレベル1の時価に分類しております。

デリバティブ取引

金利スワップの時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期貸付金

長期貸付金の時価は与信管理上のリスクを鑑み、回収可能な将来キャッシュ・フローを見積ることにより評価しておりますが、時価に対して観察できないインプットを使用して算定した時価のため、レベル3の時価に分類しております。

長期借入金(1年内返済予定を含む)

長期借入金の時価は、元利金の合計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、レベル2の時価に分類しております。

(有価証券関係)

1. 其他有価証券

前事業年度(2024年9月30日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	61,811	40,893	20,917
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	4,038	1,688	2,349
	小計	65,849	42,581	23,267
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		65,849	42,581	23,267

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額156千円)については、市場価格がない株式等に該当するため、上表の「其他有価証券」には含めておりません。

当事業年度(2025年9月30日)

	種類	貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	92,101	44,823	47,277
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	3,986	1,688	2,298
	小計	96,087	46,511	49,575
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		96,087	46,511	49,575

(注) 非上場株式(貸借対照表計上額156千円)については、市場価格がない株式等に該当するため、上表の「其他有価証券」には含めておりません。



2. 売却したその他有価証券

前事業年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額 （千円）	売却損の合計額 （千円）
(1) 株式	-	-	-
(2) 債権	-	-	-
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	8,980	-	1,119
合計	8,980	-	1,119

当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30日）

該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

- 1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
該当事項はありません。
- 2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引  
金利関連  
前事業年度 (2024年 9 月30日 )

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等	契約額のうち 1 年超	時価
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	302,896	291,472	416
合計			320,896	291,472	416

( )時価の算定方法

取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

当事業年度 (2025年 9 月30日 )  
該当事項はありません。

## (ストック・オプション等関係)

## １．ストック・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
販売費及び一般管理費	-	-

## ２．ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

## (1)ストック・オプションの内容

	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（監査等委員である取締役を除く） 5名 監査等委員である当社取締役 1名 当社従業員 18名	当社取締役（監査等委員である取締役を除く） 5名 監査等委員である当社取締役 3名 当社従業員 19名
株式の種類別のストック・オプションの数（注）1	普通株式 183,000株（注）2、3	普通株式 183,500株（注）3
付与日	2017年9月28日	2021年1月18日
権利確定条件	（注）4、5	
対象勤務期間	対象勤務期間の定めはありません。	
権利行使期間	当社株式の上場日または2019年9月28日のいずれか遅い日から2026年9月15日まで	自 2022年12月24日 至 2030年12月22日

(注) 1．株式数に換算して記載しております。

- 2018年5月30日付株式分割（普通株式1株につき2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。
- 2024年2月1日付株式分割（普通株式1株につき5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。
- 新株予約権発行時において当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）、監査等委員である取締役、または従業員であった者は、新株予約権の権利行使時においても、当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）、監査等委員である取締役、または従業員の地位にあることを要する。ただし、任期満了による退任、定年退職その他正当な理由がある場合には、この限りではない。
- 新株予約権者の相続人による新株予約権の行使は認めない。

## (2)ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（2025年9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。

## ストック・オプションの数

	第1回新株予約権（注）	第2回新株予約権
権利確定前（株）		
前事業年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後（株）		
前事業年度末	（注）1、2 146,500	（注）2 144,000
権利確定	-	-
権利行使	-	4,000
失効	8,000	-
未行使残	138,500	140,000

(注) 1．2018年5月30日付株式分割（普通株式1株につき2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。

- 2024年2月1日付株式分割（普通株式1株につき5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。

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)	(注) 1、2 850	(注) 2 206
行使時平均株価 (円)	-	386
付与日における公正な評価単価 (円)	-	90

(注) 1. 2018年5月30日付株式分割(普通株式1株につき2株の割合)による分割後の価格に換算して記載しております。

2. 2024年2月1日付株式分割(普通株式1株につき5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tock・オプションの公正な評価単価の見積方法

(1) 第1回新株予約権

Stock・オプションの付与日時点において、当社は株式を証券取引所に上場していないことから、Stock・オプションの公正な評価単価の見積り方法を単位当たりの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の算定基礎となる自社の株式の評価方法は、純資産価額法と類似業種比較法の折衷法及び直近売買事例をもとに算定した価格を用いております。

算定の結果、株式の評価額が新株予約権の行使時の払込金額を上回らず、単位当たりの本源的価値は零となっていることから、費用計上はしておりません。

(2) 第2回新株予約権

2020年Stock・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法                      ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	第2回新株予約権
株価変動性(注) 1	63.39%
予想残存期間	5.93年
予想配当(注) 2	30円/株
無リスク利率(注) 3	0.09%

(注) 1. 2.34年(上場時2018年9月から2021年1月まで)の株価実績に基づき算定しております。

2. 直近の配当実績によっております。

3. 算定基準日の安全資産利回り曲線から算出される金利を連続複利方式に変換した金利。

4. Stock・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. Stock・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Stock・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                      - 千円

(2) 当事業年度において権利行使された本源的価値の合計額                      - 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 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
繰延税金資産		
販売用不動産評価損	24,651千円	29,544千円
未払事業税	11,154	8,532
土地売却等修正損	52,925	54,480
土地評価損否認	18,411	18,952
貸倒引当金	8,917	8,721
その他	8,493	9,173
繰延税金資産小計	124,553	129,404
評価性引当額	108,042	110,759
繰延税金資産合計	16,511	18,645
繰延税金負債		
固定資産圧縮積立金	64,359	65,315
その他有価証券評価差額金	6,405	14,901
繰延税金負債合計	70,764	80,217
繰延税金負債の純額	54,253	61,571

## 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 (2024年9月30日)	当事業年度 (2025年9月30日)
法定実効税率 (調整)	30.6%	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.1	0.1
住民税均等割	0.2	0.1
株式報酬費用否認	0.0	0.0
評価性引当額の増減	3.5	0.1
その他	0.1	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	34.4	30.9

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

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

これに伴い、2026年10月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を30.6%から31.5%に変更し計算しております。

なお、この税率変更による影響は軽微であります。

## (賃貸等不動産関係)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用のマンション（土地を含む）等を有しており、その一部は当社で使用する部分を含む「賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産」であります。

前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、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産については172,598千円、それ以外の不動産については538,058千円であり、賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております。

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、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産については181,196千円、それ以外の不動産については554,256千円であり、賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上されております。

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。

## (1) 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	2,751,887	2,773,460
期中増減額	21,573	17,061
期末残高	2,773,460	2,756,398
期末時価	4,575,139	4,575,718

## (2) それ以外の不動産

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)	当事業年度 (自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	13,213,044	12,502,142
期中増減額	710,902	461,194
期末残高	12,502,142	12,963,337
期末時価	14,546,219	15,243,042

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

## 2. 期中増減の主な内容

前事業年度においてはそれ以外の不動産につき、新規取得による増加(1,216,931千円)、減価償却費による減少(193,874千円)、保有目的の変更をしたことによる減少(1,733,959千円)であります。

当事業年度においてはそれ以外の不動産につき、新規取得による増加(632,398千円)、減価償却費による減少(171,203千円)であります。

## 3. 時価の算定方法

事業年度末の時価は、主要な物件については不動産鑑定評価基準に基づく金額及び収益還元法に基づく金額であります。

その他の物件については適切に市場価格を反映していると考えられる指標に基づく金額、また、一部の物件については適正な帳簿価額をもって時価としております。

## (収益認識関係)

## 1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前事業年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

(単位:千円)

	サービス別				その他 (注)2	合計
	不動産 賃貸	不動産 証券化	不動産 売買	計		
一時点で移転される財	5,769	2,054	1,336,944	1,344,768	28,515	1,373,283
一定の期間にわたり移転 される財	31,998	7,182	-	39,181	-	39,181
顧客との契約から 生じる収益	37,767	9,237	1,336,944	1,383,949	28,515	1,412,465
その他の収益(注)1	1,168,212	295,917	-	1,464,130	-	1,464,130
外部顧客への売上高	1,205,980	305,154	1,336,944	2,848,079	28,515	2,876,595

(注)1.「その他の収益」は「リース取引に関する会計基準」に基づく賃料収入等であります。

2.「その他」の区分はサービス別に含まれない収益であり、不動産売買媒介報酬、顧客紹介の手数料及び天然水の販売等に係る取引によるものであります。

当事業年度(自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)

(単位:千円)

	サービス別				その他 (注)2	合計
	不動産 賃貸	不動産 証券化	不動産 売買	計		
一時点で移転される財	7,291	2,618	1,701,814	1,711,724	9,297	1,721,022
一定の期間にわたり移転 される財	33,249	8,074	-	41,324	-	41,324
顧客との契約から 生じる収益	40,540	10,693	1,701,814	1,753,048	9,297	1,762,346
その他の収益(注)1	1,155,348	336,762	-	1,492,110	-	1,492,110
外部顧客への売上高	1,195,889	347,455	1,701,814	3,245,159	9,297	3,254,456

(注)1.「その他の収益」は「リース取引に関する会計基準」に基づく賃料収入等であります。

2.「その他」の区分はサービス別に含まれない収益であり、不動産売買媒介報酬、顧客紹介の手数料及び天然水の販売等に係る取引によるものであります。

## 2.収益を理解するための基礎となる情報

収益を理解するための基礎となる情報は「注記事項 重要な会計方針 5.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を理解するための情報  
契約負債の残高等

(単位：千円)

	前 事 業 年 度	当 事 業 年 度
契 約 負 債 ( 期 首 残 高 )	36,342	36,701
契 約 負 債 ( 期 末 残 高 )	36,701	36,148

契約負債は、主に、不動産賃貸契約について受領する礼金及び更新料に関するものであります。契約負債は、賃貸契約期間にわたる収益認識に伴い取り消されます。

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、25,039千円であります。また、当事業年度において、契約負債が552千円減少した主な理由は、期首残高に含まれていた契約負債の収益認識に伴う減少（25,039千円減少）、及び当事業年度において受領した礼金・更新料の収益認識期間未到来分による増加（24,486千円増加）であります。

残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下の通りであります。なお、前事業年度は、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

(単位：千円)

	前 事 業 年 度	当 事 業 年 度
1 年 以 内	25,167	23,540
1 年 超	11,533	12,608



(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、不動産賃貸関連サービス事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度(自 2023年10月1日 至 2024年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

	不動産賃貸 サービス	不動産証券化 サービス	その他	合計
外部顧客への売上高	2,542,924	305,154	28,515	2,876,595

2. 地域ごとの状況

(1)売上高

本邦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)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの状況

(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
マリモ地方創生リート投資法人	1,036,190	-

当事業年度(自 2024年10月1日 至 2025年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位:千円)

	不動産賃貸 サービス	不動産証券化 サービス	その他	合計
外部顧客への売上高	2,897,703	347,455	9,297	3,254,456

2. 地域ごとの状況

(1)売上高

本邦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)有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの状況

(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
株式会社アーキテクト・ディベロッパー	1,591,872	-

【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 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30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 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30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事項】

前事業年度（自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

関連当事者との取引

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 2023年10月1日 至 2024年9月30日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度（自 2024年10月1日 至 2025年9月30日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

## ( 1 株当たり情報 )

	前事業年度 ( 自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日 )	当事業年度 ( 自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30日 )
1 株当たり純資産額	551.18円	606.80円
1 株当たり当期純利益金額	43.72円	58.63円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	43.35円	58.14円

( 注 ) 1 . 2024年 2 月 1 日付で普通株式 1 株につき 5 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 . 1 株当たり当期純利益及び潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 ( 自 2023年10月 1 日 至 2024年 9 月30日 )	当事業年度 ( 自 2024年10月 1 日 至 2025年 9 月30日 )
1 株当たり当期純利益金額		
当期純利益金額 ( 千円 )	342,257	459,537
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金額 ( 千円 )	342,257	459,537
普通株式の期中平均株式数 ( 株 )	7,827,546	7,837,305
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 )	68,124	66,037
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金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	第 1 回新株予約権 新株予約権の数 14,650個 ( 普通株式 146,500株 )	第 1 回新株予約権 新株予約権の数 13,850個 ( 普通株式 138,500株 )

3 . 1 株当たり純資産額の算定の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 ( 2024年 9 月30日 )	当事業年度 ( 2025年 9 月30日 )
純資産の部の合計額 ( 千円 )	4,330,630	4,768,359
純資産の部の合計額から控除する金額 ( 千円 )	12,935	12,576
( うち新株予約権 ( 千円 ) )	( 12,935 )	( 12,576 )
普通株式に係る期末の純資産額 ( 千円 )	4,317,695	4,755,783
1 株当たりの純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数 ( 株 )	7,833,480	7,837,480

## ( 重要な後発事象 )

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	6,897,490	295,898	-	7,193,388	1,648,392	187,927	5,544,996
構築物	44,947	-	-	44,947	36,135	773	8,811
車両運搬具	12,515	-	-	12,515	12,515	-	0
工具、器具及び備品	65,865	15,129	4,658	76,335	52,245	10,188	24,089
土地	9,806,519	337,517	-	10,144,037	-	-	10,144,037
リース資産	3,744	-	-	3,744	3,744	686	-
その他	-	46,750	10,000	36,750	-	-	36,750
有形固定資産計	16,831,081	695,295	14,658	17,511,718	1,753,033	199,576	15,758,684
無形固定資産							
特許権	434	-	-	434	434	-	-
借地権	27,425	-	-	27,425	-	-	27,425
商標権	5,910	-	-	5,910	5,108	389	801
ソフトウェア	140,543	73,898	-	214,441	149,478	11,702	64,963
その他	1,505	-	-	1,505	-	-	1,505
無形固定資産計	175,818	73,898	-	249,716	155,020	12,091	94,696
長期前払費用	45,962	12,507	23,279	35,190	6,669	5,730	28,521

(注) 当期増加額のうち主なものは、次の建物及び土地を購入したことによる増加であります。

東京都墨田区	614,561 千円
合計	614,561 千円

【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	753,230	946,230	1.4%	-
1年以内に返済予定の長期借入金	341,632	548,144	1.8%	-
1年以内に返済予定のリース債務	823	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	7,639,439	6,849,357	1.8%	2028年～2060年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	8,735,125	8,343,731	-	-

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

2. リース債務の平均利率については、リース料総額に含まれる利息相当額を控除する前の金額でリース債務を貸借対照表に計上しているため記載しておりません。

3. 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年間の返済予定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	326,372	314,410	571,728	314,407

【引当金明細表】

区分	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	29,124	192	-	1,646	27,669
賞与引当金	4,941	4,806	4,941	-	4,806
株主優待引当金	-	4,711	-	-	4,711

(注) 貸倒引当金の「当期減少額(その他)」は、一般債権の貸倒実績率による洗替額及び貸倒懸念債権の回収額であります。

【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】

流動資産

a. 現金及び預金

区分	金額（千円）
現金	241
預金	
当座預金	327
普通預金	1,801,042
定期預金	50,000
定期積金	2,500
小計	1,853,870
合計	1,854,111

b. 販売用不動産

地域別	面積 (㎡)	金額 (千円)
北海道地区	9,471.68	0
関東地区	747.76	354,588
関西地区	638.03	424,712
合計	10,857.47	779,300

c. 貯蔵品

区分	金額 (千円)
アマゾンギフト等	3,540

固定負債

匿名組合預り金

区分	金額 (千円)
i-Bond	4,953,700
合計	4,953,700

( 3 ) 【その他】

当事業年度における半期情報等

	中間会計期間	当事業年度
売上高（千円）	774,085	3,254,456
税引前中間（当期）純利益（千円）	68,240	665,147
中間（当期）純利益（千円）	46,631	459,537
1株当たり中間（当期）純利益（円）	5.95	58.63



## 第 6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年10月 1 日から翌年 9 月30日まで
定時株主総会	毎事業年度末日の翌日から 3 ヶ月以内
基準日	毎年 9 月30日
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
単元未満株式の買取り  取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	  東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 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 - 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	電子公告により行う。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <a href="https://www.million.co.jp/">https://www.million.co.jp/</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

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

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

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

### 2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第38期）（自 2023年10月1日 至 2024年9月30日）2024年12月20日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2024年12月20日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書及び確認書

（第39期中）（自 2024年10月1日 至 2025年3月31日）2025年5月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2024年12月23日関東財務局長に提出

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

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2025年12月18日

株式会社マリオン  
取締役会 御中

シンシア監査法人  
東京都千代田区

指定社員 公認会計士 金野 栄太郎  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 石田 和寛  
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社マリオンの2024年10月1日から2025年9月30日までの第39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、株式会社マリオンの2025年9月30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。

監査上の主要な検討事項

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

不動産売却取引に係る売上高の実在性及び期間帰属の適切性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、所有賃貸不動産の出口戦略の一環として不動産の売却取引を行っている。</p> <p>当事業年度の損益計算書上、売上高を3,254,456千円計上しているが、そのうち不動産売却取引に係る売上高は【注記事項】（収益認識関係）に記載されているとおり1,701,814千円（全売上高に占める割合は52.3%）である。</p> <p>会社の経営環境等に鑑みると、通期業績予想において増収増益を掲げている中、前事業年度の不動産売却取引に係る売上高は1,336,944千円（全売上高に占める割合は46.5%）であり、不動産売却取引の重要性は引き続き高い。</p> <p>不動産売却取引の性質に照らすと、他のサービス区分である不動産賃貸サービス及び不動産証券化サービスに比して、一件当たりの取引金額は一般的に多額となることから、財務諸表に与える影響が大きい。</p> <p>また、不動産売却の取引条件は個別性が高く、買戻し特約やセール・アンド・リースバック取引契約を組み合わせるなどにより、架空の売上高の計上や売上高の前倒し計上等が行われるリスクが存在する。</p> <p>したがって、不動産売却取引に係る売上高の実在性及び期間帰属について、監査上、慎重に検討することが必要となる。</p> <p>以上により、当監査法人は、不動産売却取引に係る売上高の実在性及び期間帰属の適切性が、当事業年度において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当するものと判断した。</p>	<p>当監査法人は、不動産売却取引に係る売上高の実在性及び期間帰属の適切性を検討するにあたり、主に以下の手続を実施した。</p> <p>(1)内部統制の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産売却取引に関連する業務プロセスの内部統制の整備及び運用状況の有効性を評価した。</li> </ul> <p>(2)不動産売却取引に係る売上高の実在性及び期間帰属の適切性の検討</p> <p>当事業年度に計上された不動産売却取引に係る売上高について、以下の手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・取引の実在性を検討するため、売買契約書、入金証憑及び登記簿謄本の閲覧を実施した。</li> <li>・期間帰属の適切性を検討するため、物件引渡書、登記簿謄本の閲覧を実施した。</li> <li>・買戻し特約、セール・アンド・リースバック取引契約の有無等を把握するため、経営管理者への質問、取締役会議事録の閲覧、売買契約書の特約条項を閲覧し、取引条件を確認した。</li> <li>・期末日後の売上の取消しの有無を検討するため、期末日後の仕訳帳を確認した。</li> </ul>

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、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、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

#### 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

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

## < 内部統制監査 >

### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社マリオンの2025年9月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社マリオンが2025年9月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、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。

### 内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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

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

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

### 内部統制監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

< 報酬関連情報 >

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

利害関係

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

以 上

---

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

２．X B R L データは監査の対象には含まれていません。